

‘อาคาร 9 ห้อง’ ถนนพระอาทิตย์ ต้นแบบอนุรักษ์ ‘ตึกแถว’ เมืองไทย

ตึกแถว 2 ชั้นที่เรียงรายติดกัน 9 คูหา หรือที่เรียกสั้นๆ ว่า “อาคาร 9 ห้อง” ตั้งอยู่ริมถนนสายทองเที่ยวอย่าง “พระอาทิตย์” ในพื้นที่เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร ดูโดดเด่นด้วยมีสภาพใหม่ ผ่านไปผ่านมาอาจนึกว่าเพิ่งสร้างเสร็จหมกๆ ทั้งที่จริงอาคาร 9 ห้อง ยืนหยัดผ่านร้อนผ่านหนาวมานานจนมีอายุหลายร้อยปีแล้ว!

นับเป็นผลงานชิ้นโบว์แดงของ “สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์” ที่ฟื้นฟู-บูรณะอาคารในความรับผิดชอบ กระทั่งมีสภาพสวยงามสมบูรณ์ดังสร้าง ส่งให้ “อาคาร 9 ห้อง” แห่งถนนพระอาทิตย์ ได้รับ “รางวัลอนุรักษ์ศิลปสถาปัตยกรรมดีเด่น ประจำปี 2551 ประเภทอาคารพาณิชย์” จากสมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์ เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน ที่ผ่านมา

“ที่ดินริมถนนพระอาทิตย์ เดิมเป็นที่ดินในพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว ซึ่งทรงรับซื้อจากเจ้านายสมัยนั้น พอปี 2483 ที่ดินผืนดังกล่าวก็ถูกระเบิดทำให้เกิดเพลิงไหม้ กลางปี 2490 สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ก็อนุมัติให้ก่อสร้างอาคาร 2 ชั้นติดกัน 9 ห้องขึ้นบนที่ดินนั้นเพื่อใช้ประชาชนได้เช่าอยู่อาศัย” อรรถพร อิมอรธณ์ หัวหน้ากองโครงการอนุรักษ์ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เล่าประวัติความเป็นมาของอาคาร 9 ห้องเป็นการปูพื้น

อาคารนี้เป็นต้นแบบที่มีผู้เช่าหลายราย ผลัดเปลี่ยนหมุนเวียนกันมาอาศัยในอาคาร 9 ห้อง โดยปัจจุบันผู้เช่ามีทั้งที่เช่าอาศัยอยู่เอง ประกอบกิจการร้านเบเกอรี่ ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ และร้านเสริมสวย-สปา ผ่านไปหลายสิบปี อาคาร 9 ห้องก็ยังมีสภาพทรุดโทรมเป็นธรรมดา

อรุณชกวกว่า สภาพอาคารค่อนข้างแย ผู้เช่าอาคารก็ทำการต่อเติมด้านหลังโดยไม่ได้รับอนุญาต บางหลังต่อเติมขึ้นเดียว บางหลังต่อเติม 2 ชั้น ดูแล้วไม่เหมือนระเบียบ ที่สำคัญยังผิดกฎหมาย ไม่มีทาง

เมื่อกำหนดรูปแบบของอาคารและวิเคราะห์โครงสร้างของอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว เดือนมิถุนายน ปี 2549 ก็ได้เวลาดำเนินการปรับปรุง

ประตูบานเฟี้ยม



บันได เสาเหล็กอาคาร 9 ห้องริมถนนพระอาทิตย์



สภาพอาคาร 9 ห้องก่อนการฟื้นฟู

นี้ไฟ ระบบสาธารณูปโภคไม่ดี การระบายน้ำก็ไม่ดี

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จึงประชุมกันและเห็นต้องบูรณะปรับปรุงอาคาร โดยคงโครงสร้างเดิมไว้

ใช้ประโยชน์จากอาคารได้สูงสุด

เริ่มต้นโครงการตั้งแต่กลางปี 2546 โดยสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้แจ้งให้ผู้เช่าอาคารทั้ง 9 ห้อง

ทราบว่า จะทำการบูรณะ ซึ่งเมื่อทุกคนรู้วัตถุประสงค์แล้วก็ไม่ขัดข้องแต่อย่างใด

จากนั้นสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้ร่วมกับ “สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง”

ทำการศึกษาเรื่องการปรับโครงสร้างของอาคาร

ดูว่าหากปรับปรุงแล้วจะกระทบกับโครงสร้างเดิมหรือไม่ รวมถึงสิ่งที่อาคารแต่ละหลังอย่างละเอียด

สัมภาระณผู้เช่าเพื่อเก็บข้อมูลว่าอาคารมีสภาพเป็นอย่างไร

ไม่มีปัญหาอะไรเกิดขึ้นบ้าง ควบคุมไปกับการทำวิจัยว่าสภาพดั้งเดิมของอาคาร

เมื่อแรกสร้างเป็นอย่างไร

เมื่อกำหนดรูปแบบของอาคารและวิเคราะห์โครงสร้างของอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว

ประตูบานเฟี้ยม

อาคาร 9 ห้องฯ ด้านหลังที่ผู้เช่าแต่ละรายทำการต่อเติมแบบตามใจชอบนั้น สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ทำการรื้อออกหมดให้เหลือแค่ตัวอาคารเดิม

เป็นการตัดหน้าหัก ช่วยให้อาคารสร้างอาคารรั้นหน้าหักน้อยลง

เมื่อรื้อด้านหลังแล้วก็ทำการปิดไว้เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้เช่าในการอยู่อาศัยหรือประกอบกิจการค้าในตัวอาคาร

เดิมได้ตามปกติ แล้วดอกเสาเข็มสร้างอาคารด้านหลังให้ใหม่เป็น 2 ชั้นเหมือน

กันหมดเป็นการเพิ่มพื้นที่ใช้สอย

จากนั้นสิ่งที่จะต้องทำขึ้นและชั้นล่างขึ้นในอาคารด้านหลัง

พร้อมทั้งสร้างบันได สร้างทางหนีไฟ และทำกระเบื้องด้านหลังของชั้นสอง

เพื่อให้เป็นที่วางคอมพิวเตอร์ของเครื่องปรับอากาศ

ส่วนตัวอาคารเดิมทำการปรับปรุงให้เป็นแบบเดียวกันทั้งหมด

โดยติดตั้งประตูบานเฟี้ยม หน้าต่าง ทำจากบั้งเบรียงชั้นสอง

เพื่อป้องกันความร้อนจากสายตากายนอก และสามารถใช้ประโยชน์เป็นที่ติดป้ายร้านได้ด้วยในคราวเดียวกัน

“เราใช้วัสดุแต่แรกก็เลือกใช้วัสดุแล้วให้ความสวยงามสอดคล้องกัน”

กล่าวพลบกล้านักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ส่วนด้านขวาสุดของตัวอาคารที่ยังเหลือที่ว่างอยู่บ้างนั้น

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ปรับปรุงให้เป็นพื้นที่ใช้สอยร่วมกัน

โดยทำเป็นสวนเล็กๆ ไว้หัวหน้าแผนกโครงการอนุรักษ์ 1 บอกรีกว่า

จะหาของซ่อมต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบด้วยว่า

ต่อจากนี้ไปมีข้อห้ามอะไรในการต่อเติมบ้าง

หลักๆ คือ ห้ามตัดคาน เสาผนังทั้งด้าน

ห้ามเปลี่ยนแปลงวัสดุที่ใช้ ห้ามถอดหรือปรับบานเฟี้ยม-หน้าต่าง

หากจะติดเครื่องปรับอากาศก็ให้ซ่อนนอตดูกระจกไว้

ด้านหลังประตูบานเฟี้ยม ส่วนร้านสะดวกซื้อที่ตั้งอยู่ริมสุดแล้วจะ

ผนวกรวมเข้าข้างเพื่อติดกระจกใสไปแล้วนั้น

กำลังให้ความเห็นว่า จุดมุ่งหมายของการพัฒนาอาคารคือ

ให้ผู้เช่าใช้ประโยชน์จากอาคารที่สวยเพื่อทำการค้า

จะได้มีรายได้เพิ่มขึ้นจึงไม่ได้หมายความว่าต้องห้าม

ให้ช่วยรักษาสภาพเดิมไว้ให้มากที่สุด

ด้านสิ่งที่ผู้เช่าทำเองได้โดยนั้น คือ

ตกแต่งภายในอาคารด้วยโครงสร้างเบา เช่น

ทำชั้นวางของหรือทำตู้แบบ “บิลท์อิน”

ใช้ฉาบปรับปรุงอาคาร 9 ห้องครั้งที่ 2550

ก็แล้วเสร็จ ใช้ประมาณไปราว 8 ล้านบาท

เฉลี่ยแล้วค่าห้องละ 8 แสนกว่าบาท ซึ่งสำนักงานทรัพย์สินฯ

รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทั้งหมด

โดยที่ผู้เช่าไม่ต้องง้อ

การปรับปรุงครั้งนี้

โดยที่ผู้เช่าไม่ต้องง้อ

การปรับปรุงครั้งนี้

โดยที่ผู้เช่าไม่ต้องง้อ

การปรับปรุงครั้งนี้

โดยที่ผู้เช่าไม่ต้องง้อ

การปรับปรุงครั้งนี้

โดยที่ผู้เช่าไม่ต้องง้อ

การปรับปรุงครั้งนี้

ผลงานการปรับปรุงอาคารเข้าตากรรมการ ในที่สุดก็ได้รับรางวัลอนุรักษ์ศิลปสถาปัตยกรรมดีเด่น ประจำปี 2551 ประเภทอาคารพาณิชย์ จากสมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์

ที่ได้รับรางวัลนี้ ก่อผลให้เหตุผลว่า เป็นเพราะสำนักงานทรัพย์สินฯ ตั้งสภาพเดิมของอาคารกลับมาได้ และสามารถเพิ่มประโยชน์ - การใช้สอยให้เข้ากับวิถีชีวิตปัจจุบัน

“พูดง่าย ๆ คือ เราไม่ได้ทำแค่การอนุรักษ์อย่างเดียว”

กล่าวพลบกล้านักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

เคยปรับปรุงอาคารมาก่อนแล้ว

อย่างอาคารเดี่ยวเราเริ่มที่วังสราญวัลย์

จากนั้นเป็นศาลากลางมณฑลปราจีน

ที่แปดริ้วจะเชิงเทรา

ซึ่งได้รับรางวัลด้านการอนุรักษ์มรดกทางวัฒนธรรมจากยูเนสโกด้วย

เป็นสิ่งที่พวกเรารักษาภูมิใจมาก

“ส่วนตึกแถว...เราทำที่เป็นที่แรก

เป็นกรณีศึกษาเล็กๆ คิดว่าลองทำดูแล้วมีข้อดีข้อเสียอย่างไรก็เก็บเป็นข้อมูลไว้

เป็นมาตรฐานของเราในการทำงานบูรณะ

ปรับปรุงอาคารอื่นๆ ต่อไป” อรุณชกแล้ว

บอกต่อว่าหากมีแผนจะปรับปรุงอาคารที่อื่น

อีก โดยเฉพาะอาคารอพพระบรมมหาราชวัง

ซึ่งอยู่ใกล้ความดูแลของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

แต่ก็ต้องมีการสอบถามความเห็นของผู้เช่าทั้งหมดเสียก่อน

ด้าน สุทธิชา จังพาทย์ วัย 43 ปี

เจ้าของร้าน “เชฟฟารอน” หนึ่งในผู้เช่าอาคาร 9 ห้อง

ที่อาศัยอยู่ที่นั่นตั้งแต่เกิด

เล่าว่า ก่อนหน้านี้ผู้เช่าต่างปรับปรุง-ต่อเติมกันเอง

ทำให้ด้านหลังของอาคารไม่เป็นระเบียบ

กระทั่งสำนักงานทรัพย์สินฯ ทำหนังสือแจ้งผู้เช่าว่าจะทำการปรับปรุงอาคาร

ซึ่งผู้เช่าทุกคนก็ยินยอม

เพราะอาคาร 9 ห้องเป็นอาคารเก่าสมควรแก่การอนุรักษ์

“ตอนที่ปรับปรุงทางสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ก็มาถามความเห็นจากผู้เช่าอาคารเป็นระยะๆ

ว่าถ้าทำจากอาคารที่สวยเพื่อทำการค้า

จะได้มีรายได้เพิ่มขึ้นจึงไม่ได้หมายความว่าต้องห้าม

ให้ช่วยรักษาสภาพเดิมไว้ให้มากที่สุด

ด้านสิ่งที่ผู้เช่าทำเองได้โดยนั้น คือ

ตกแต่งภายในอาคารด้วยโครงสร้างเบา เช่น

ทำชั้นวางของหรือทำตู้แบบ “บิลท์อิน”

ใช้ฉาบปรับปรุงอาคาร 9 ห้องครั้งที่ 2550

ก็แล้วเสร็จ ใช้ประมาณไปราว 8 ล้านบาท

เฉลี่ยแล้วค่าห้องละ 8 แสนกว่าบาท

ซึ่งสำนักงานทรัพย์สินฯ

รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทั้งหมด

โดยที่ผู้เช่าไม่ต้องง้อ

การปรับปรุงครั้งนี้

โดยที่ผู้เช่าไม่ต้องง้อ

การปรับปรุงครั้งนี้

โดยที่ผู้เช่าไม่ต้องง้อ

การปรับปรุงครั้งนี้

โดยที่ผู้เช่าไม่ต้องง้อ