

<p><b>ประชาชาติธุรกิจ</b></p> <p>Prachachart Turakij</p> <p>Circulation: -</p>	<p><b>Section:</b> First Section/พรีอเพอร์ตี</p>		
	<p>วันที่: พุธที่ ๒๐ - อาทิตย์ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๙</p>		
	<p>ปีที่: -</p>	<p>ฉบับที่: -</p>	<p>หน้า: 13 (บน)</p>
	<p>Col.Inch: -</p>	<p>ADValue: (B/W) -</p>	<p>(FC) -</p>
		<p>PRValue(x3): (B/W) -</p>	<p>(FC) -</p>
<p>หัวข้อข่าว: สุขชีวีร์ สุวรรณสวัสดิ์ สะท้อนปัญหาพัฒนา "สุวรรณภูมิ"</p>			



# สุขชีวีร์ สุวรรณสวัสดิ์

## สะท้อนปัญหาพัฒนา 'สุวรรณภูมิ'

**ก**าหนดการเปิดใช้สนามบิน "สุวรรณภูมิ" สนามบินนานาชาติแห่งใหม่ยิ่งใกล้เข้ามา ก็ยิ่งทำให้เจ้าของที่ดินรวมทั้งนักธุรกิจ นักลงทุนที่เข้าไปจับจองพื้นที่ทำเลทองแห่งใหม่มีความหวังมากขึ้นเท่านั้น แต่มันจะกลายเป็นจริงหรือไม่เวลาจะเป็นเครื่องพิสูจน์

แต่ปฏิเสธไม่ได้ว่าท่ามกลางความคาดหวังของหลายๆ คน ส่วนหนึ่งก็มีความวิตกกังวลซ่อนอยู่ เพราะที่ดินที่ถูกมองว่าเป็นทำเลทองในเวลานี้มีข้อมูลการศึกษาสำรวจทางวิชาการหลายสำนักระบุตรงกันว่า สภาพเนื้อดินมีลักษณะพิเศษและมีข้อด้อยในเชิงคุณภาพแตกต่างจากดินในทำเลอื่นทั่วไปที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร (กทม.) และปริมณฑล การเข้าไปพัฒนาหรือลงทุนโครงการต่างๆ จึงไม่ใช่เรื่องง่าย

"**มศ.สุขชีวีร์ สุวรรณสวัสดิ์**" อาจารย์ประจำภาควิชาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ผู้เชี่ยวชาญด้านวิศวกรรมโครงสร้างได้คิดค้นค้นค้นต่างๆ ของเมืองไทยที่ปัจจุบันเป็นที่ปรึกษาให้กับงานหลายๆ โครงการในสนามบินสุวรรณภูมิ และโครงการรถไฟฟ้าใต้ดินให้ข้อมูลในเชิงวิชาการ ข้อคิดข้อเสนอแนะเกี่ยวกับสภาพที่ดินและแนวทางในการพัฒนาพื้นที่บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิ และพื้นที่ใกล้เคียง

◆ **มุมมองเกี่ยวกับแนวคิดจัดตั้งสุวรรณภูมิมหานคร**

ถ้าในแง่ของการจัดรูปแบบองค์กรปกครองก็คิดว่าเหมาะสม เพราะปัจจุบันพื้นที่สุวรรณภูมิองค์กรปกครองท้องถิ่นหลายรูปแบบดูแลอยู่ เพราะถ้าสนามบินเปิดให้บริการ มีชุมชน มีคน

เคลื่อนย้ายเข้ามา การบริหารจัดการจะต้องมีความเป็นเอกภาพ แต่เมื่อจัดตั้งองค์กรปกครองท้องถิ่นรูปแบบใหม่เข้ามาดูแลจะต้องไม่เน้นในเรื่องของการพัฒนาเพียงอย่างเดียว

ที่ต้องทำควบคู่ไปด้วย คือ การป้องกันแก้ไข ภูเขาสิ่งแวดล้อม ปัญหารถจยย ปัญหายยะ นอกจากนั้นจะต้องคิดถึงชุมชนหรือคนที่อาศัยอยู่เดิมด้วย ไม่ใช่ให้ความสำคัญเฉพาะด้านเศรษฐกิจเพียงอย่างเดียว โดยเฉพาะปัญหาการจราจรขณะนี้คนในชุมชนรวมทั้งนิสิต อาจารย์ในเทคโนโลยีลาดกระบังกังวลมากเพราะดูเหมือนภาครัฐยังไม่มีการจัดการรองรับมากนัก

ในแง่ของการพัฒนาที่เช่นเดียวกัน อยุ่ลึกลงไปที่สุวรรณภูมิบางส่วนเป็นพื้นที่รับน้ำ และสภาพโดยทั่วไปเป็นดินโคลน การก่อสร้างอาคาร การพัฒนาโครงการจึงต้องใช้หลักวิชาการ ใช้เทคนิคการก่อสร้างเข้ามาช่วยอย่างมาก

◆ **สภาพดินในสุวรรณภูมิเป็นอย่างไร**

พูดถึงตัวพื้นที่ที่จะเห็นว่าอยู่ห่างจากอ่าวไทยไม่เท่าไร ดินไม่ได้มีการทับถมมานานมากนัก และไม่เคยมีการพัฒนาหรือมีการถมมาก่อน ทำให้สภาพดินยังเป็นธรรมชาติมากที่สุด ส่วนใหญ่เป็นดินเหนียว ที่มีน้ำขัง หรือทางน้ำ ต่างจากดินในเขตเมืองหรือในกรุงเทพฯ ที่ดินมีการถมแล้วซ้ำซ้ำๆ จนทำให้เนื้อดินมีคุณภาพดี รับน้ำหนักได้มากกว่า สำหรับสุวรรณภูมิและพื้นที่ใกล้เคียง มีข้อมูลจากการศึกษาจำนวนมากระบุชัดเจนว่าเป็นดินโคลน จากหน้าดินลึกลงไป 15 เมตรเป็นดินเหนียวอ่อนมาก จาก 15-12 เมตรเป็นดินเหนียวแข็ง ถัดจาก 25 เมตรลงไปจึงเป็นดินทราย เทียบกับดินกรุงเทพฯ แล้วคุณสมบัติในเชิงวิศวกรรมของดินที่นี่แย่กว่าประมาณ 40%

◆ **การรับน้ำหนักรับได้น้อยกว่าดินกรุงเทพฯ**

เท่าที่มีการศึกษาสำรวจ รวมทั้งลงพื้นที่คิดว่าเป็นอย่างนั้น เช่น อาคาร 3-4 ชั้นเหมือนกัน กรุงเทพฯใช้เพิ่ม 21 เมตร สุวรรณภูมิต้องใช้เพิ่มขึ้นอีกไม่น้อยกว่า 50%

◆ **พัฒนาโครงการขนาดใหญ่ได้หรือเปล่า**

ในทางวิศวกรรมทำได้ สามารถแก้ไขได้ทั้งหมด และไม่ได้เป็นเรื่องยากเกินไป ไม่ว่าจะเป็นการใช้วิธีปรับปรุงดิน หรือใช้เข็มเจาะให้มีขนาดใหญ่ขึ้น ความยาวมากขึ้น เพราะสภาพดินสุวรรณภูมิซึ่งครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพฯ บางส่วนรวมทั้งบางพลี บางเสาธง และบริเวณใกล้เคียงมีความอ่อนตัวมาก รับน้ำหนักได้น้อย การทรุดตัวมี

มาก โดยเฉพาะบริเวณบางพลี บางบ่อ ส่วนลาดกระบัง ประเวศอาจพัฒนาได้มากกว่าบางพลี บางเสาธง แต่ปัจจุบันมีโครงการต่างๆ เข้าไปมากแล้ว

◆ **พัฒนาได้แต่ต้องลงทุนเพิ่ม**

ใช้ครับ โดยเฉพาะในส่วนของฐานรากหรือโครงสร้างใต้ดินต้องลงทุนเพิ่มมากเป็นพิเศษเพื่อให้สามารถรับน้ำหนักได้มากขึ้น รวมทั้งต้องมีการปรับปรุงดินโดยใช้วิธีอัดดินที่มีคุณภาพหรือดินแข็งมาถมซ้ำๆ แล้วบดอัดให้แน่น ถ้าเอาดินร่วนดินเลนที่อ่อนตัวเหมือนๆ กันมาถม ตัวมันเองก็จะเป็นปัญหาด้วย วิธีบดอัดก็จะต้องอัดโดยใช้แรงอัดที่มี

น้ำหนักมากกว่าน้ำหนักที่จะต้องรับในอนาคต ถ้าน้อยกว่าดินก็มีการทรุดตัวต่ออีก

◆ **ปรับปรุงดินแล้วพัฒนาได้เลยหรือเปล่า**

ปกติควรปล่อยทิ้งไว้ไม่ต่ำกว่า 2 ปีเพื่อให้ดินมีการทรุดตัว เพราะเวลาที่ล่วงเลยไป 2 ปีจะทำให้สภาพดินดีขึ้น รับน้ำหนักได้มากขึ้น และมีการทรุดตัวน้อยลง

◆ **แสดงความต้องการวางแผนระยะยาว**

น่าจะมีการวางแผนการล่วงหน้า ไม่ใช่ซื้อที่ดินมาแล้วปรับปรุงโดยการถมแล้วพัฒนาทันที ถ้าทำอย่างนั้นก็มีปัญหาแน่ มีตัวอย่างให้เห็นในโครงการบ้านจัดสรรหลายๆ แห่ง อาคารพาณิชย์ ตึกแถวก็มี เวลาล่วงเลยไปไม่นานก็มีการทรุดตัว โครงการเข้ามาพัฒนาโครงการจึงน่าจะวางแผนล่วงหน้าไป

# ประชาชาติ ธุรกิจ

Prachachart Turakij  
Circulation: -

Section: First Section/หรือเฟอर्टี้

วันที่: พุธที่ 20 - อาทิตย์ 23 กรกฎาคม 2549

ปีที่: - ฉบับที่: - หน้า: 13 (บน)

Col.Inch: - ADValue: (B/W) - (FC) -

PRValue(x3): (B/W) - (FC) -

หัวข้อข่าว: สุขชีวีร์ สุวรรณสวัสดิ์ สะท้อนปัญหาพัฒนา "สุวรรณภูมิ"

ชั้นเดียว" และต้องการให้มีการจัดบริการด้านการ  
แพทย์ไว้รองรับในโครงการ

ส่วนกลุ่มพักอาศัยในเขต "คลองเตย" มีความ  
ต้องการค่อนข้างหลากหลายทั้งบ้านเดี่ยวสร้างเอง  
และบ้านแบบสวนเกษตร แต่ที่เหมือนกันคือในบั้น  
ปลายชีวิตต้องการพักอาศัยอยู่ในต่างจังหวัด กลุ่ม  
พักอาศัยใน "แฟลตดินแดง" เป็นกลุ่มเดียวที่ไม่  
ต้องการย้ายที่อยู่อาศัยจึงเป็นไปได้ว่าจำเป็นต้อง  
ปรับปรุงสภาพห้องและสิ่งแวดล้อมภายในให้  
เหมาะสม

และสุดท้าย "ชมรมอยู่ร้อยปี" มีความต้องการ  
อาศัยใน "บ้านเดี่ยว" และ "ห้องชุด" ในสัดส่วน  
ใกล้เคียง และในจำนวนนี้ 69% ต้องให้มีส่วน  
สุขภาพ 47% ต้องการร้านอาหาร และ 42%  
ต้องการห้องปฏิบัติการ อยู่ภายในบ้านหรือ  
โครงการ

ดังนั้น โครงการที่อยู่อาศัยจึงควรหันมาพัฒนา  
ฟังก์ชันหรือออกแบบที่รองรับเจเนอเรชันผู้สูงวัย  
ด้วย เพราะถือว่าตลาดกลุ่มหนึ่งที่น่าสนใจ

ล่าสุด จุฬายังได้จัดมือกับอิมแพ็ค เทรียม  
จัดงาน "Smart & Happy SOUP" ในวันที่ 9-13  
สิงหาคมนี้ ภายในฮอลล์ 4 รวมพื้นที่กว่า 5,000  
ตารางเมตร ซึ่งภายในจะมีโซน "ธุรกิจบ้านและ  
การตกแต่งเพื่อผู้สูงวัย" ซึ่งมีการออกบูทของ  
โครงการ ของตกแต่งและเฟอร์นิเจอร์สำหรับผู้สูง  
อายุโดยเฉพาะ

เพื่อกระตุ้นให้ทุกฝ่ายหันมาใส่ใจหันมาสนใจ  
เรื่องนี้กันมากขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
รหัสข่าว: C-060720023073 หน้า: 2/2