



ดร.พรศักดิ์ วัฒนา

พิมพ์เขียว 'ท่าเรือ ปรือพเพอร์ต'

เปิดกรูที่ดินคลองเตย สร้างเมืองใหม่ (1)

คืบหน้าแล้ว นโยบายบริหารพอร์ตทรัพย์สินของการท่าเรือแห่งประเทศไทย “แลนด์ลอร์ด” ตัวจริงย่านคลองเตย ในฐานะผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน 2,353 ไร่ ทำเลเศรษฐกิจบดล็อกใกล้เคียงกับพระรามที่ 4 สีสลม สาทร สุขุมวิท

ปีที่ผ่านมามีทั้งปี การท่าเรือฯ “ตีปีป” นโยบายพัฒนาที่ดิน โดยว่าจ้างบริษัทสถาปนิก A49 ศึกษาและจัดทำมาสเตอร์แพลนการใช้ประโยชน์ที่ดินให้ งานนี้มี บมจ.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ สนับสนุนค่าใช้จ่ายว่าจ้างที่ปรึกษาวงเงิน 1.5 ล้านบาท

Port Property

4 ปีซ่อม 4 ปีสร้างของ “การท่าเรือฯ”

ล่าสุด ร่างรายงานฉบับสุดท้ายหรือมาสเตอร์แพลน “โครงการออกแบบปรับปรุงแผนแม่บทการใช้ที่ดินท่าเรือกรุงเทพ” อุ่นๆ ถึงมือบอร์ดการท่าเรือฯ ตั้งแต่เดือนธันวาคมที่ผ่านมา

ศิย์แมนคนสำคัญผู้อยู่เบื้องหลังในการผลักดันแผนพัฒนาที่ดินให้เป็นรูปร่าง ยงยศ ปาละนิติเสนา รักษาการผู้อำนวยการการท่าเรือฯ เล่าว่า มาสเตอร์แพลนครั้งนี้ เปิดกว้างให้ A49 “ขายฝัน” อย่างเต็มที่

“มาสเตอร์แพลนต้องตอบโจทย์ทำเลที่ดินของเราด้วย เพราะเป็นแปลงใหญ่พอที่จะพัฒนาเป็นคอมเพล็กซ์ได้...”

ทั้งนี้ทั้งนั้น กรรมสิทธิ์ 2,325 ไร่ มีการใช้ประโยชน์ 2 ส่วน คือใช้ในกิจการของการท่าเรือฯ 42% ที่เหลือ 58% เป็นที่เช่าให้กับราชการและเอกชน รวมทั้งมีอีก 8% เศษที่เป็นพื้นที่ครอบครองของ “ชุมชนบุกรุก” การท่าเรือฯจึงจำเป็นต้องจัดระเบียบการพัฒนาใหม่หมด

โจทย์ซ้อนโจทย์ของการท่าเรือฯ คือ พ.ต.ท. ทักษิณ ชินวัตร นายกรัฐมนตรี ได้ตรวจเยี่ยมองค์การเมื่อเดือนเมษายน 2547 และเป็นผู้อนุมัตินโยบายบริหารพอร์ตทรัพย์สินการท่าเรือฯด้วยตนเอง

“4 ปีซ่อม” ของรัฐบาลไทยรักไทยผ่านพ้นไป

แล้ว อีก 4 ปีที่เหลือการทำเรือต้องการสนองนโยบายรัฐบาลเพื่อให้ตรงคอนเซ็ปต์ว่าเป็น “4 ปีสร้าง”

ผลงานที่ต้องการ “สร้าง” คือเรื่องของการขับเคลื่อนนโยบายบริหารทรัพย์สินที่มีอยู่ในมือ และเพื่อเพิ่มความเป็นไปได้ในการสร้างผลงาน จึงวางแนวทางการพัฒนา “เฟสแรก” 2-3 แปลง เนื้อที่รวมกันประมาณ 500 ไร่

1 ในเฟสแรกคือพื้นที่ 335 ไร่ ในเขตท่าเรือกรุงเทพ ไม่เพียงแต่เป็นที่ดินแปลงใหญ่สุดกลางเมือง แต่ยังเป็นที่ดินติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา ความยาวกว่า 1 กิโลเมตร

คำนวณเฉพาะมูลค่าที่ดิน ราคาประเมินย่านคลองเตยอยู่ระหว่าง 4 หมื่น-1.6 แสนบาท ค่าเฉลี่ยตกวาระ 7.5 หมื่นบาท ไร่ละ 30 ล้านบาท เท่ากับที่ดิน 335 ไร่ที่กำลังจะนำมาพัฒนามีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 1 หมื่นล้านบาท

New Financial District แลนด์มาร์กใหม่ของกรุงเทพฯ

ก่อนจะมาเป็นมาสเตอร์แพลนฉบับของบริษัท A49 บริเวณท่าเรือกรุงเทพเป็นจุดรองรับยุทธศาสตร์พัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อสนับสนุนการเพิ่มขีดความสามารถของประเทศ มีมติกรม. เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2547 อนุมัติตามข้อเสนอของสถาปนิก ในการย้ายกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่อปัญหาจราจร

โดยเฉพาะกิจกรรมการขนส่งตู้สินค้าของท่าเรือกรุงเทพ เห็นควรให้ “มูฟ” ออกจากท่าเรือกรุงเทพไปยังท่าเรือแหลมฉบังแทน เพื่อนำพื้นที่มาพัฒนาให้เป็น “พื้นที่ธุรกิจแห่งใหม่” หรือ new financial district ซึ่งจะเป็น “พื้นที่ธุรกิจริมน้ำแห่งใหม่” ของกรุงเทพมหานคร

สิ่งเหล่านี้ได้รับการตอบรับแล้ว โดยบอร์ดการท่าเรือฯได้อนุมัติแผนลดปริมาณตู้สินค้าผ่านท่า ให้เหลือ 6 แสนตู้ ภายในปี 2552 (ปัจจุบันปริมาณตู้ผ่านท่ามากกว่า 1 ล้านตู้)



พอร์ตทrophyสินที่มีอยู่ในมือ จึงจะพัฒนาไปในแนวทางที่รักษาสสมดุลของการเป็น “ประตูเศรษฐกิจสินค้านำเข้า-ส่งออก” เหมือนเดิมไม่เปลี่ยนแปลง แต่ดาวมิไรจึงปริมาณตู้ผ่านทำให้ลดจำนวนลงเหลือ 6 แสนตู้ในอนาคต

เปิด “พอร์ตที่ดิน” ท่าเรือกรุงเทพ

ผู้บริหารการทำเรื่องในอดีตเคยร่างพิมพ์เขียวโครงการพัฒนา “พอร์ตซิดดี” มาแล้วหลายชุด สิ่งที่น่าสนใจคือพอร์ตที่ดินของการทำเรื่องครอบคลุมจุดใดบ้าง

รายงานการสำรวจในมาสเตอร์แพลนพบว่าการทำเรื่องมีกรรมสิทธิ์ถือครองที่ดินท่าเรือกรุงเทพรวมทั้งสิ้น 3.765 ตารางกิโลเมตร

จุดที่ตั้ง บิ๊กหมุดฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา ริมสองฝั่งคลองพระโขนง อีกด้านเป็นพื้นที่ตั้งแต่ริมน้ำเจ้าพระยาขึ้นไปทางทิศเหนือ จุดถนนพระรามที่ 4 และถนนทางรถไฟสายเก่า มีบางส่วนกินขอบเขตเข้าไปในบริเวณชอยก้วยน้ำไทอีกต่างหาก

ด้านทิศตะวันตก จุดฝั่งตะวันตกของถนนสุนทรโกษาและถนน ณ ระนอง (ห้าแยก) มีพื้นที่แคบๆ รวมสองข้างทางรถไฟ จากถนน ณ ระนอง ไปจนจุดถนนพระรามที่ 4

สุดท้าย ด้านทิศตะวันออก จุดถนนทางรถไฟ

สายเก่า และที่ดินของเอกชน

ในเชิงการพัฒนาที่ดิน ถ้าจะออกแบบของใหม่ จะต้องสำรวจจากของเดิมเป็นข้อมูลพื้นฐาน พบว่าลักษณะอาคารที่ปลูกสร้างในที่ดินท่าเรือกรุงเทพส่วนใหญ่สูงไม่เกิน 2 ชั้น จำนวน 7,519 หลัง คิดเป็น 97.72% ส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยและคลังสินค้า

มีอาคารสูง 3-5 ชั้น 161 หลัง คิดเป็น 2% เศษ

ส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารพาณิชย์และอาคารสาธารณะของการเคหะแห่งชาติ

อาคารที่สูงเกิน 5 ชั้น มีเพียงจำนวนน้อยมาก การใช้ประโยชน์ส่วนใหญ่ทำเป็นอาคารสำนักงานทั้งสิ้น

แบ่งเป็นขนาด 6-15 ชั้น 10 หลัง คิดเป็น 0.13% กับขนาดสูง 15-25 ชั้น 4 หลัง คิดเป็น 0.05%

เปิดเสร็จทั้งสิ้นมีอาคารอยู่ในที่ดินของท่าเรือกรุงเทพจำนวน 7,694 หลัง

ทั้งหมดนี้คือ “โจทย์” บางส่วน ที่บริษัทสถาปนิก A49 นำมาเป็นข้อมูลสร้าง “ฝัน” และกลั่นออกมาเป็นมาสเตอร์แพลนในการพัฒนาพอร์ตที่ดินเฟสแรก 335 ไร่ ริมเจ้าพระยา