

ที่ดิน 'สุวรรณภูมิ' พุง รับรื้อผังกท.  
เอื้อพัฒนาพลิกฟลัดเวย์หมู่บ้านเดี่ยว ▶ 29

# ที่ดิน 'สุวรรณภูมิ' พุง

## >> รับรื้อผังกท.เอื้อพัฒนาพลิกฟลัดเวย์หมู่บ้านเดี่ยว

ปลดล็อกการพัฒนาที่ดินรอบสนามบินสุวรรณภูมิ กทม.รื้อผังอภกรด "ฟลัดเวย์" พัฒนาบ้านเดี่ยว 100 ตารางวาได้ จากเดิม 2.5 ไร่ เผยไล่จากแนวคลองสอง ปทุมธานีลงอ่าวไทยบิบบพื้นที่เขียวลายเหลือข้างละ 300 เมตร นักวิเคราะห์ยันดันราคาที่ดินพุ่งกว่า 10%

จากรอยต่อระหว่างสนามบินสุวรรณภูมิจังหวัดสมุทรปราการ และพื้นที่โซนตะวันออกของกรุงเทพมหานครกว่า 2 แสนไร่ ยังพัฒนาไม่สอดคล้องกัน เนื่องจากส่วนใหญ่ยังเป็นทุ่งรับน้ำจากทางตอนเหนือเพื่อระบายลงสู่อ่าวไทย ล่าสุดผังเมืองรวมกทม.เตรียมปรับจากพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมสามารถพัฒนาบ้านเดี่ยวขนาด 100 ตารางวาได้

นายศักดิ์ชัย บุญมา ผู้อำนวยการสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร เปิดเผย "ฐานเศรษฐกิจ" ว่า ขณะนี้อยู่ระหว่างพิจารณาร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 4) บริเวณโซนตะวันออกรอบสนามบินสุวรรณภูมิ ให้สามารถพัฒนาเป็นบ้านเดี่ยวขนาด 100 ตารางวา

ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) จากเดิมเป็นพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียวลาย) เพื่อเป็นพื้นที่ฟลัดเวย์ ป้องกันน้ำท่วม หากพัฒนาบ้านจัดสรรขายต้องมีพื้นที่ขนาด 2.5 ไร่ขึ้นไป หรือ 1,000 ตารางวา

สำหรับพื้นที่เขียวลาย จะบีบให้เกาะไปตามแนวคลองข้างละ 300 เมตร ตั้งแต่รอยต่อบริเวณคลองสอง จังหวัดปทุมธานี ไหลลงมาจนถึงคลองระบายน้ำลงอ่าวไทย ส่วนพื้นที่ที่เหลือเปิดให้พัฒนาได้

ขณะเดียวกัน ชาวบ้านยังวิตกกังวลว่าหากปลดล็อกให้แล้ว จะทำให้เกิดน้ำท่วมหรือไม่ ซึ่งเรื่องนี้จะต้องพิจารณาให้รอบคอบ

**เขียวลาย**  
จะบีบให้เกาะ  
ไปตามแนวคลอง  
ข้างละ 300 เมตร

นายสุรเชษฐ กองชีพ ผู้อำนวยการฝ่ายวิจัยตลาด ไรท์แลนด์ (ประเทศไทย) กล่าวว่า หากมีการปรับผังเมืองรวม กทม. โชนพื้นที่รับน้ำซึ่งปัจจุบันยังเป็นที่ดินประเภทเขียวลาย ราคาที่ดินจะขยับขึ้นอีก 10% ขึ้นไป ซึ่งราคาที่ดินจะขยับได้มากแค่ไหนต้องดูค่าเอฟเออาร์ หรือสัดส่วนพื้นที่ก่อสร้างต่อพื้นที่ดิน หากสร้างได้มาก ราคา ก็ปรับมาก ซึ่งปัจจุบันราคาที่ดินในโซนตะวันออกมีนบุรี ลาดกระบัง ร่มเกล้า ฯลฯ เฉลี่ย อยู่ที่ 5 หมื่น-1 แสนบาทต่อตารางวา ซึ่งถือว่าเป็นราคาที่ค่อนข้างสูง ขณะเดียวกันยังมีพื้นที่ที่พัฒนาได้ เช่น คลองสามวา ซึ่งบางทำเลสามารถพัฒนาเป็นทาวน์เฮาส์ได้ แต่ราคาที่ดินจะค่อนข้างสูง

ด้านนายวสันต์ ดงจันทร์

กรรมการผู้จัดการบริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนต์ จำกัด สะท้อนว่า บริเวณฟลัดเวย์ หรือ พื้นที่ระบายน้ำตะวันออกรอบสนามบินสุวรรณภูมิ มองว่า ไม่ควรเข้าไปปรับแก้ไขพัฒนาได้ ทั้งนี้ มองว่าจะเกิดปัญหาน้ำท่วมใหญ่ เนื่องจากกรุงเทพฯ ชั้นในมีการก่อสร้างอาคารจำนวนมาก แต่หากปรับให้พัฒนาบ้านเดี่ยว 100 ตารางวา ราคาประมาณ 4-5 ล้านบาท ต้องดูตลาดว่าผู้บริโภคสนใจหรือไม่

ส่วนพื้นที่ที่สามารถพัฒนาได้ และเป็นพื้นที่สีเหลืองประเภทอยู่อาศัยพัฒนาบ้านเดี่ยวทาวน์เฮาส์ได้ จะเป็นบริเวณรอบชุมชนตลาดลาดกระบัง รอบนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง บริเวณถนนหทัยราษฎร์ ท่าเลบริเวณถนนกรุงเทพระียบท่าเรือ

**ต่อหน้า 30**

**ข่าวต่อ** **ที่ดิน**

ตะวันตก เป็นพื้นที่สีเหลือง ซึ่ง

## ราคาที่ดินรอบ “สุวรรณภูมิ”

หน่วย : บาท/ไร่



มีที่ดินของการเคหะแห่งชาติ (กคช.) บริษัทแอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด (มหาชน) ส่วนร่วมเกล้าฝั่งตะวันออกเป็นพื้นที่รับน้ำ แต่ราคาขายจะเท่ากับฝั่งตะวันตกทั้งคู่ ที่พัฒนาไม่ได้ ส่วนหนองจอกราคาที่ดินต่ำที่สุด พื้นที่ส่วนใหญ่ยังมีการทำนา ราคาตารางวาละ 2,500 บาทต่อตารางวา บางนา บริเวณห้างเมกา ราคา 20-30 ล้านบาท ที่ดินไม่เกินถนนวงแหวนตะวันออก ราคา 10-20 ล้านบาท นอกจากนี้ บริเวณที่พัฒนาได้คือบริเวณวัดศรีวารีน้อย ฝั่งตะวันออก ถนนกิ่งแก้วฝั่งตะวันตก ค่อนมาทางเขตสวนหลวง และคลองสามวาสามารถพัฒนาทาวน์เฮาส์ได้ เนื่องจากเป็นพื้นที่สีเหลือง ■