

บทที่ 4

ปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ศึกษา

จากการศึกษาเนื้อหาสาระของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในบทที่แล้วพบว่า กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติวิชาชีพสถาปัตยกรรม สำหรับอาคารประเภทโรงแรมและอาคารชุดนั้นมีอยู่หลายฉบับ อีกทั้งเนื้อหาสาระของกฎหมายยังมีความเกี่ยวข้องกับบุคคลหลายฝ่าย ทั้งเจ้าหน้าที่ราชการส่วนท้องถิ่น และส่วนกลาง และบริษัทที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อม ใน การศึกษานี้ ผู้ศึกษาจึงทำการสัมภาษณ์บุคคลผู้เกี่ยวข้องดังกล่าว เพื่อให้ทราบถึงความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้อง และ ประเด็นปัญหาที่เกิดขึ้นในบริเวณหาดป่าตองและหาดกะรน โดยได้ทำการสัมภาษณ์บุคคลผู้เกี่ยวข้องจำนวน 19 ท่าน ดังต่อไปนี้

1. สถาปนิกที่ได้ออกแบบโครงการประเภทที่พักตากอากาศสาธารณะ ได้แก่
 - 1.1 คุณสัจจะ ภัฏญเษณม์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท อีสต์ เวสต์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด (สถาปนิก 1)
 - 1.2 คุณวีระชาติ สุทธิศิริกุล กรรมการผู้จัดการ บริษัท สถาปนิก สริน จำกัด (สถาปนิก 2)
 - 1.3 คุณสโรช ตันติพัฒน์เสรี กรรมการผู้จัดการบริษัท Project Management Consultants (PMC) จำกัด (สถาปนิก 3)
 - 1.4 คุณวิษณุ แสงศิริ สถาปนิก บริษัท สถาปนิก สริน จำกัด (สถาปนิก 4)
 - 1.5 คุณวีรชัย ปรานวีร์พิบูลย์ สถาปนิก บริษัท รุฟ (Roof) จำกัด (สถาปนิก 5)
 - 1.6 คุณประเสริฐ จิตมณีนพพันธุ์ สถาปนิก บริษัท Point Studio จำกัด (สถาปนิก 6)
2. เจ้าหน้าที่ในหน่วยงานราชการ ได้แก่
 - 2.1 หน่วยงานราชการ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคาร ในจังหวัดภูเก็ต ได้แก่
 - 2.1.1 คุณจำเริญ ตันเกษม หัวหน้าฝ่ายอำนวยการ สำนักงานจังหวัด (เจ้าหน้าที่ 1)
 - 2.1.2 คุณธวัชชัย อนุกุล หัวหน้าฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต (เจ้าหน้าที่ 2)
 - 2.1.3 คุณเฉลิม รักมาก นายช่างโยธาระดับ 5 โยธาธิการจังหวัดภูเก็ต (เจ้าหน้าที่ 3)
 - 2.1.4 คุณวชิระ ชอบแต่ง ผู้อำนวยการ สำนักผังเมืองจังหวัดภูเก็ต (เจ้าหน้าที่ 4)
 - 2.1.5 คุณสมพล ขุนทอง ปลัดอำเภอ ฝ่ายปกครอง ที่ว่าการอำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต (เจ้าหน้าที่ 5)
 - 2.1.6 คุณวิษณุ หงษ์สิทธิชัยกุล หัวหน้างานสถาปัตย์ กองช่าง เทศบาลตำบลป่าตอง (เจ้าหน้าที่ 6)
 - 2.1.7 คุณธวัชชัย ทองมั่ง ปลัดเทศบาล เทศบาลตำบลกะรน (เจ้าหน้าที่ 7)
 - 2.1.8 คุณสมปอง ดาบเพชร เทศมนตรีฝ่ายโยธา เทศบาลตำบลกะรน (เจ้าหน้าที่ 8)
 - 2.1.9 คุณวันชัย แซ่ตัน หัวหน้ากองช่าง เทศบาลตำบลกะรน (เจ้าหน้าที่ 9)
 - 2.2 หน่วยงานราชการส่วนกลาง ได้แก่
 - 2.2.1 คุณสินิทธิ์ บุญสิทธิ์ วิศวกรโยธา 7วช. สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการ (เจ้าหน้าที่ 10)

2.2.2 คุณสุโข อุบลทิพย์ นักวิชาการสิ่งแวดล้อม ระดับ 7 ว สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม (เจ้าหน้าที่ 11)

3. บริษัทที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อม ผู้มีสิทธิจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ได้แก่

- 3.1 คุณกฤษดารัตน์ แพทย์กุล กรรมการผู้จัดการ บริษัท พีรดีเวลลอปเม้นท์คอนซัลแตนท์ (วิศวกรรม 1)
- 3.2 คุณแพรวทอง อินทรักษา วิศวกรสิ่งแวดล้อม บริษัท อี-แพค (วิศวกรรม 2)

ผลจากการสัมภาษณ์พบว่า มีประเด็นปัญหาเกิดขึ้นในการปฏิบัติวิชาชีพสถาปัตยกรรม บริเวณหาดป่าตองและหาดกะรน โดยสามารถรวบรวมได้ 7 ประเด็น ซึ่งในแต่ละประเด็นผู้เกี่ยวข้องได้แสดงความคิดเห็นไว้ดังนี้

1. การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

อาคารประเภทโรงแรม และอาคารชุดพักตากอากาศในจังหวัดภูเก็ตนั้น ก่อนดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จะต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม และผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ก่อน ซึ่งประกาศของกระทรวงวิทยาศาสตร์ฯ กำหนดว่า โรงแรม และอาคารชุดที่มีห้องพักตั้งแต่ 10-79 ห้องจะต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (Initial Environmental Examination : IEE) ส่วนโรงแรม และอาคารชุดที่มีห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment : EIA) ซึ่งในเรื่องการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมนี้ สถาปนิกได้ให้ความคิดเห็นไว้ต่างๆ กันดังนี้

“เรื่องการทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) กระบวนการนี้มีผลทางด้านเวลาต่อการก่อสร้างโรงแรมและการ Renovate อาคารเพื่อรองรับการท่องเที่ยว กระบวนการทำ EIA เป็นกระบวนการที่ไม่สัมพันธ์กับธุรกิจท่องเที่ยวของภูเก็ต ทำ EIA ครั้งหนึ่งนานมากกว่ารายงานจะผ่าน เป็นค่อนปี หรือบางทีก็เป็นปี แต่ระบบธุรกิจท่องเที่ยวของภูเก็ตที่มีนักท่องเที่ยวเฉพาะ High Season มีเวลาแค่ครึ่งปี ทำให้เวลาทำอะไรต้องรวดเร็ว จะมาทำอะไรช้าๆ ไม่ได้ อย่างพวกโรงแรมสถาปนิกมีเวลาทำแบบแค่ 40 วัน ช่วงก่อสร้างก็ต้องเร่งสร้างให้ทันช่วง High Season ที่จะถึง เพราะถ้าไม่ทัน ก็จะไม่ทันว่าคุณต้องแบกภาระหนี้และค่าใช้จ่ายไปอีก 1 ปี เรื่องของ EIA ก็เช่นกัน พอรายงานผ่านช้า ก็เลยดำเนินการก่อสร้างก่อนได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ความเสี่ยงก็เกิดขึ้นกับสถาปนิก วิศวกร พออาคารสร้างไปแล้วใครจะมารับรองเรื่องความปลอดภัย, เรื่อง Fire Protection, เรื่อง Landuse ของผังเมือง, เรื่อง Set Back ซึ่งขั้นตอนการทำ EIA ที่ล่าช้า ทำให้มีโรงแรมที่ผิดกฎหมายขึ้น

อีกเรื่องคือ ความล่าช้าของกระทรวงวิทยาศาสตร์ฯ ทำรายงานสิ่งแวดล้อมแต่ละครั้งใช้เวลานานมาก รวมทั้งกฎหมายที่เขียนไว้เบลอ เรื่องการใช้ดุลยพินิจของกรรมการ เขียนอย่างนี้แล้วคนทำรายงานจะทำอย่างไรให้ถูกใจได้ละหมดวาระก็เปลี่ยน แล้วก็ไปมาตรฐานใหม่ อย่างเช่น ที่ชอบ Comment ว่าสีอาคารไม่สวยไม่เข้ากับสภาพแวดล้อม คนทำโรงแรมเดี๋ยวนี้เค้าห่วงเรื่องสิ่งแวดล้อมมาก บางโรงแรมต้องส่งค่า BOD = 20 ให้ต่างประเทศเขา Approve ก่อน ถึงจะยอมติดต่อห้องพักด้วย ว่าไปแล้วทางสิ่งแวดล้อมน่าจะมาตั้งสาขาที่ภูเก็ตนี้เสียเลย ผมออกแบบโรงแรมมา 38 โรงเรื่องออกแบบนั้นไม่ยากเท่ากับต้องรู้กฎหมาย เรื่องเสียงกฎหมายก็มี อย่างเช่น จำนวนห้องพักไม่เกิน 80 ห้อง ส่วนที่เกินก็ใส่เป็นห้องนั่งเล่น” (สถาปนิก 1)

“กฎหมายสิ่งแวดล้อมโดยหลัก ๆ แล้วดี แต่ว่าในรายละเอียด ผมดึงสิ่งแวดล้อม อยู่ 2 ข้อ ข้อแรกคือ เขาไม่ได้บังคับได้จริง ทำให้คนที่ทำผิดได้เปรียบคนที่ทำถูก ผมไม่รู้ว่าทางสิ่งแวดล้อมไม่มีอำนาจ หรือไม่มีกำลัง ตอนนีถ้าวัด

แวดล้อมลงมา ซึ่งได้หลายโรงเลยที่ผ่านสิ่งแวดล้อมแล้วไม่ตรงตามรายงานที่ส่งไป ไม่มีทางตรงด้วย ไม่ว่าจะเป็นเรื่องระบบน้ำเสีย ความสูงต่างๆ

ข้อสอง ก็คือ ผมไม่รู้ว่า สิ่งแวดล้อมตั้งกฎพวกนี้ขึ้นมาบนพื้นฐานของอะไร คือ สิ่งแวดล้อมเองได้ตรวจสอบหรือยังว่า กฎของเขา กับสภาวะเศรษฐกิจ สภาวะของการลงทุน กับสภาวะของสภาพแวดล้อม กับของสิ่งต่างๆ ประมวลดูแล้วต้องออกมาเป็นอย่างไร ผมไม่รู้ว่าสิ่งแวดล้อมเอามาตรฐานมาจากไหน แล้วเขาก็ไม่เคยชี้แจงว่า ที่ให้สูงเท่านี้เพราะอะไร ทำไมพื้นที่นี้ให้สูงได้แค่นี้

..... แล้วระยะเวลาของการพิจารณา คุณประชุมครั้งหนึ่ง ตีกลับมา 2-3 เรื่อง เข้าประชุมอีกครั้ง คุณตีกลับมา 2-3 เรื่อง เขาก็แก้ๆ แล้วผมบอกเลยนะ สิ่งแวดล้อมไม่เคยมีมาตรฐานเหมือนกัน เราทำมาเป็น 10 โครงการ โครงการที่ 1 เขาตีเรื่องอะไรบ้าง เราก็แก้เพื่อให้โครงการที่ 2 ไม่เกิดปัญหา โครงการ 2 ก็มีเป็นอีกเรื่อง เราก็แก้ไปพอโครงการที่ 3 เขาก็แก้ทั้ง 1 และ 2 มันก็มีอีก ผมอยากถามว่า เคยให้ที่ที่ดีที่สุดผ่านในครั้งเดียวไหม คุณต้องตีต้องตั้งสักอย่างให้มันเสียเวลา ให้รู้ว่าทำงาน แต่คุณไม่เคยมาตรวจความเป็นจริง

แล้วของคุณออกเมื่อไหร่ (รายงานผ่าน) ผมรอสิ่งแวดล้อม 6-7 เดือน ลงมาถึงผมต้องเอา สิ่งแวดล้อมมาแนบ ส่งไปทางจังหวัด อีกก็เดือนถึงจังหวัด ผมต้องมาที่เทศบาลอีก รออีกก็เดือน คือข้าราชการเป็นตัวทำให้เศรษฐกิจมันแย่ ทำให้ช้า ถ้าผมรอจริง ผมตาย ผมไม่รอ ผมทำยังไง จริงๆ ไปบอกสิ่งแวดล้อมเลยว่า ภูเก็ตไม่ต้องมาดูหรอก ตอนนี้อย่างเกินกว่า 80% สร้างโดยยังไม่ผ่านสิ่งแวดล้อม ก็คือ สร้างโดยยังไม่ได้ใบอนุญาต

..... อาคารชุด ในแง่สิ่งแวดล้อมมันก็มีผลไม่มาก แต่เดิม อาคารชุดกำหนดไว้ที่ 80 ห้อง ให้ทำสิ่งแวดล้อม แต่ตอนนี้ 10 Units ก็ต้องทำ อันนี้ยุ่งแล้ว

..... ส่วนที่เสี่ยงทำไม่ถึง 80 ห้อง เช่น ทำ 79 ห้อง ก็มีทำกัน มีเยอะ คือ คุณกำหนดว่า 80 ห้อง เขาเขียนในผังว่าเป็นห้องแม่บ้าน แต่พอสร้างเสร็จจริง สิ่งแวดล้อมรู้ได้อย่างไร เขาทำกันอย่างไร คือคุณทำให้เกิดความเหลื่อมล้ำต่ำสูง 79 กับ 80 ต่างกันแค่ห้องเดียว คุณมีเหตุผลอะไรว่าต้องเป็นเท่านี้ ทำแล้วคุณมาตรวจสอบเขาได้ไหม ส่วนกรณีรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น ก็ไม่ค่อยมีใครทำน้อยกว่า 10 ห้องในการลงทุน แต่คำว่า รายงานเบื้องต้นของคุณคืออะไร ทำแคไหน ไม่มีคะแนนชัดเจนเลย แล้วมาตรฐานของ 10 ห้องต้องเหมือนกับ 80 ห้องทุกประการหรือเปล่า หรือรายละเอียดแค่ลึกกว่า มันไม่บอก ทำให้เกิดความไม่ชัดเจนขึ้น

..... เรื่องปริมาณน้ำใช้ เท่าที่เราคุยกับวิศวกร สิ่งสิ่งแวดล้อมกำหนดกับสิ่งที่จริง มาตรฐานของสิ่งแวดล้อม มันสูงกว่าที่ปฏิบัติจริง ที่วิศวกรคำนวณได้ หรือตามที่ควรจะเป็น ที่นี้โรงแรมใหญ่ๆ ค่ามาตรฐานยิ่งสูง ระบบจะยิ่งแพงมหาศาล บางทีเขาจะไม่ทำตาม แต่ของผมนี้ ผมจะให้ลูกค้าทำตามสิ่งแวดล้อม แต่ระบบมันต่างกันเยอะครับ" (สถาปนิก 2)

"ก็ยุ่งยากทีเดียว แล้วผมก็ยกตัวอย่างงานที่ผมทำไปคือ มีโรงแรมแห่งหนึ่ง รายงานสิ่งแวดล้อมกว่าจะได้อนุมัติออกมาตั้ง 1 ปี ทั้งที่เป็นแค่รายงานเบื้องต้น

..... EIA ที่ทำทางบริษัทที่ปรึกษาใช้เวลาทำเล่มประมาณ 1-3 เดือน รายงานที่ส่งไปสิ่งแวดล้อมจะนานต้องส่งกลับไปกลับมา รุนวาย ที่ส่งไปแบบที่เดียวผ่านอย่างน้อยก็ยังใช้เวลาประมาณ 4 เดือน ดูขนาด IEE ผมมีโครงการคอนโดขนาด 11 ห้อง ทำ IEE มา 8-10 เดือนยังไม่ผ่านเลย บางทียุ่งนักก็เสียเสียเลย ทำขอเป็นบ้านพักอาศัย ขอครั้งละไม่เกิน 9 หลัง แล้วค่อยๆ ขยายไป

..... เรื่องปริมาณน้ำใช้ในโรงแรมจะมากกว่าค่าที่ทางวิศวกรรมสภาภิบาลใช้คำนวณ จะทำให้เกิดปัญหาเพราะต้นทุนมันแพงขึ้น แต่ส่วนใหญ่เขาไม่ค่อยสนใจตรงนี้คือพูดจริงๆ แล้วที่ให้คิดเท่านั้น ก็คิดเท่านั้นแหละ แต่พอทำ

รายงานผ่านแล้วทำจริงเป็นอีกเรื่องหนึ่ง ก็คือทำแบบคนละชุด พวกเจ้าของไปทำกันเอง ผมทำแบบชุดเดียว ไม่ทำ 2 ชุด คือทำตามระบบของสิ่งแวดล้อม แล้วเขาจะไปแก้ก็เรื่องของเขา ถ้ามาขอให้ผมแก้ ผมก็ไม่แก้” (สถาปนิก 3)

“ช่วงแรกที่ประกาศกระทรวงวิทย์ฯบังคับใช้ มีความสับสนมาก เรื่องการทำรายงานสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) คือไม่รู้จะทำแบบไหน ทำยังไง ส่งที่ใคร ตอนนั้นงงมาก ตอนแรกก็ไม่รู้ว่าต้องทำยังไง เราก็ถามบริษัทที่ทำ EIA เขาก็ให้แบบฟอร์มมา เราก็ทำตามนั้น แล้วก็ส่งไปกรุงเทพฯ รอเขาพิจารณา และคอยโทรไปตาม ซึ่งทางเจ้าหน้าที่ของสิ่งแวดล้อมก็ตีมา ค่อยดี ไม่ไร้ค่าเลย เราก็ถามว่าต้องทำอย่างไร ส่งอย่างไร เราก็ทำกลับไปกลับมา 2-3 ครั้ง มีให้เพิ่มเติม

ระยะเวลาระหว่าง IEE กับ EIA ไม่ได้แตกต่างกัน ผมเข้าใจว่าคณะกรรมการเขาก็พิจารณาพร้อมกัน คือเรื่อง IEE ก็คล้ายเหมือน EIA ก็เลยนานพอๆกันไม่แตกต่าง เนื้อหาที่ผมทำก็เอาเนื้อหาของ EIA มาเปิดดูว่าเขาเขียนอย่างไร เล่มของผมเลยหนาเท่า EIA เลย คือผมทำตามหัวข้อ แล้วก็ลอกๆ ไป รายงานสิ่งแวดล้อมที่ผมใช้เวลาประมาณ 2-3 อาทิตย์ ซึ่งถ้าเปิดดูเนื้อหาที่ผมทำทุกเล่มจะเหมือนๆ กัน ในส่วนของกายภาพ มันเหมือนกัน ผม copy file มาเลย ผมทำที่กะรนเหมือนกัน

..... เรื่องระบบน้ำทั้งกับระบบบำบัดน้ำ มาตรฐานของสิ่งแวดล้อมจะสูงมาก คือกำหนดน้ำใช้ในโรงแรมเท่ากับ 750 ลิตร/ห้อง/วัน แต่ตาม spec ของวิศวกรงานระบบจะใช้ที่ 400 ลิตร/ห้อง/วัน แล้วที่เป็นอยู่ก็คือบอกทางเจ้าของงานว่าจริงๆ ต้องเป็นอย่างนี้ แต่โดยมากเจ้าของมักตกใจกับค่าใช้จ่าย ผลสุดท้ายก็คือเนื้อหารายงานถูกต้อง แต่ทำจริงทำอีกอย่างหนึ่ง ตรงนี้อาจเป็นเพราะไม่เคยมีใครมาตรวจสอบ ... ส่วนระบบบำบัดน้ำเสีย เนื่องจากปริมาณน้ำใช้ที่คำนวณมีมาก ระบบบำบัดน้ำเสียก็จะใหญ่ตาม ที่นี้ถ้าเป็นระบบบ่อบึงก็จะใช้พื้นที่มาก ส่วนถ้าเป็นระบบ Activated ก็จะลงทุนสูง ขึ้น และ Maintenance มากขึ้น

..... ในตอนออกแบบ โดยภาพรวมไม่ได้นำแนวทางของ IEE และ EIA มาใช้ตอนออกแบบ เพราะที่ออกแบบตามกฎหมายควบคุมอาคารปกติก็ O.K. แล้ว เว้นแต่บางเรื่องที่กำหนดไว้ต่างกัน เช่นปริมาณน้ำใช้ที่ใช้ 750 ลิตร /ห้อง /วัน แต่ถ้ามองจริงๆ ผมก็เห็นว่าเรื่องกฎหมายสิ่งแวดล้อมก็มีพื้นฐานมาจากทางสถาปัตย์ และน่าจะทำควบคู่กันไป ระหว่าง IEE กับ EIA กับช่วงพัฒนาแบบ” (สถาปนิก 4)

“โรงแรมในบริเวณป่าตองและกะรนมีขนาดประมาณ 60 ห้อง หรือไม่กี่เป็น 150 ห้องขึ้นไป มี 2 ขนาด เพราะสิ่งแวดล้อมคุมอยู่ เพราะ EIA กำหนดไว้ 80 ห้อง แต่ถ้าทำ 79 ห้อง ก็เป็นการจงใจหลีกเลี่ยง จะไม่ผ่าน ต้องทำ 60 กว่าถึง 70 กว่า คือจะถูกมองว่า นี่เลี่ยงแน่เลย ถ้าทำเต็มข้อจำกัด ส่วนใหญ่ผ่านยาก คนทำรายงานสิ่งแวดล้อม (บริษัทที่ปรึกษา) เขาจะแนะนำว่าให้ทำอย่างนี้ และถ้าทำมากกว่านี้ต้องทำ EIA ก็ทำมากไปเลยคือ 100 กว่าห้องไปเลย อย่างสูงสุดตอนนี้ เมอลินด์บีช 480 ห้อง ของเมอริออต 260 ห้อง

..... หลังจากกฎหมายกำหนดให้ทำรายงานสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น ตอนแรกก็คือ งง คือใหม่มากสำหรับภูเก็ต ตอนแรกผมคิดว่ามหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์จะทำได้ถูกกว่าเอกชน ก็เลยจ้างเขา ตอนนั้นทางบริษัทก็ติดต่อให้ลูกค้านัดเลย เขาเสนอราคามาสี่แสนกว่าบาท ยังไม่รวมค่าเครื่องบินและค่าอื่นๆ อีกอีกเยอะ งานนั้นก็ทำงานจบ นานมากด้วย ช้ากว่ากำหนดประมาณ 8 เดือน เมื่อเวลาผ่านไป ลูกค้านัดเดิมไปทราบบจากคนอื่นว่าทำ IEE เขากำหนดไม่ถึงแสนก็แปลกใจว่าจะไรกัน ตอนแรกผมก็ยอมรับว่าเป็นโครงการแรกที่ทำ เป็นอันแรกที่เรียนรู้ว่าสิ่งแวดล้อมเขาทำกันอย่างไร แล้วดูเขาก็ไม่ใช่ยากนะ ข้อมูลเราเตรียมให้หมด ยกเว้นส่วนพวกวิเคราะห์ดินวิเคราะห์น้ำ แต่เรื่องข้อมูลแบบเอกสารยินยอมจากหน่วยงานราชการ เราเตรียมให้หมด

..... เรื่องน้ำใช้ของโรงแรมเป็น 750 ลิตร/คน/ห้อง ซึ่งสูงกว่าที่วิศวกรใช้คำนวณ กรณีนี้ผมว่าปัญหามันไม่มาก เพราะรายงานสิ่งแวดล้อมฯ เป็นลักษณะทำก่อนสร้าง พอคุณได้ใบนี้แล้ว สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมก็

ไม่เกี่ยวแล้ว ตอนออกแบบจะเอาถังบำบัดขนาดไหนก็ทำเลย แล้วพอรายงานผ่าน ต่อก็เหลือต้องถิน ผมมองว่า ทำให้รู้กันว่า ออกแบบต้องเป็นอย่างนั้น ทำกันแต่ในแบบ พอสร้างจริงบางที่ถังเก็บน้ำอาจจะไม่มีก็ได้ มีอยู่สักที่พันลิตร อยู่บนถังสูง แค่นั้นแหละ พอทำจริงก็ทำตามการคำนวณของวิศวกร ไม่ใช่ของสิ่งแวดล้อม ลักษณะที่ผมเจอตอนทำสิ่งแวดล้อม เรื่องงานระบบ ทางบริษัทที่ปรึกษาเขาจะทำให้ เขาบอกว่าถ้าเราทำเอง เขาก็ต้องแก้ยู่ดี วิศวกรเขาทำให้เลย ตีกว่า ส่วนเราก็ออกแบบของเราไป เขาเลือกแบบบางแผ่นของเราไปใส่ แผ่นที่ใช้ไม่ได้เขาจะทำเอง แม้กระทั่งฝังจัดสวนก็ไม่ค่อยตรง ก็บอกใส่ไปเลย พอเอาเข้าจริงก็ไม่ตรง

..... ส่วนกรณีของประกาศกระทรวงวิทย์ฯ จะมีปัญหาต่อขั้นตอนการทำงานก็คือ พอเราเขียนแบบขออนุญาตเสร็จ เราต้องหยุดทุกอย่างรอรายงาน แล้วค่อยยกกลับมาต่อเมื่อรายงานผ่าน จะสร้างอะไรก็ตามว่ากัน จะประมูลก็ค่อยมาว่ากัน ทำให้เราติดขัดช่วงที่รอรายงาน คือจะมีระยะเวลาเข้ามาเกี่ยวข้อง” (สถาปนิก 5)

“ในเรื่องการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น บางทีเรามองแล้วว่ามันไม่สมเหตุสมผล คุณเข้าใจไหม คือถ้า 10 ห้องมันก็เกินไป ถ้าคุณจะต้องบินไปกรุงเทพฯ ผมถึงว่าแต่แรกว่าแยกได้ใหม่ ตัวเบื้องต้นให้ทางจังหวัดเขาดูแล ไม่ก็เอาไปทั้งหมดสิ ไม่ต้องให้โยธาตรวจ ไม่งั้นทุกปีโยธาเขาตรวจได้อย่างไร ถ้าเขาไม่มีความรู้พอ เพราะฉะนั้นถ้าคุณไว้ใจเขา ก็เอารายงานเบื้องต้นให้เขาตรวจไป

เรื่องน้ำเสียนี้ ตามที่เป็นจริงเราใช้ Spec ของผู้ผลิต เช่น Spec รุ่นนี้ใช้ได้ 4 ห้อง เราก็ทำตามนั้น ส่วนเรื่องน้ำใช้มันขึ้นกับโรงแรมด้วยว่ามีศักยภาพมากน้อยแค่ไหน อย่างที่ผมทำ พื้นที่ที่จะ Stock น้ำถ้าเป็นไปได้เขาก็ทำ ตอนนี่ที่ผมทำอยู่จะใช้ 200 ลิตร/คน/ห้อง (เท่ากับ 400 ลิตร/ห้อง/วัน) สำหรับโรงแรม แต่ว่าตัวนี้ถ้าไปใช้ของสิ่งแวดล้อมมันก็มากไป พอจะ Stock น้ำมาก เฉพาะถังเก็บน้ำก็เป็นล้านบาท ซึ่งพอบอกนักลงทุน เขาก็ว่าบ้าแล้ว จะให้ Stock น้ำขนาดนั้นหรือ แต่ภูเกิด น้ำใช้มันน้อยอยู่แล้ว เขาจะซื้อน้ำเป็นรถน้ำเข้ามา สมมุติว่าผมมี Stock อยู่ 50% ของที่ใช้จริง แล้วอีก 50% ที่เหลือ คุณสั่งรถน้ำมา ภายใน 30 นาทีก็มาแล้ว นี่คือความเป็นจริง” (สถาปนิก 6)

ส่วนกรณีนี้ทางเจ้าหน้าที่ราชการส่วนท้องถิ่นและส่วนกลางได้ให้ความเห็นไว้ดังต่อไปนี้

“เรื่องกฎหมายกำหนดให้ทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น ผมพูดไว้ตั้งแต่ปี 2539 ซึ่งเป็นช่วงจะเริ่มประกาศใช้ มีการเขียนยกย่องขึ้นมา ผมเห็นว่า มันจะมีปัญหาในทางปฏิบัติว่าจะทำอย่างไร รูปแบบ วิธีปฏิบัติจะทำอย่างไร บัดนั้นจนบัดนี้กระทรวงวิทย์ฯ ยังตอบไม่ได้ ออกกฎหมายให้ทำ IEE แต่ไม่มีหลักปฏิบัติ ตั้งแต่ปี 2540 จนขณะนี้ 2543 ก็ยังไม่มี ที่ผ่านมาจากจังหวัดตามไปทางสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม (สผ.) ทางนั้นก็ตอบมาให้ใช้เหมือนการทำ EIA คือตามมาตรา 46 ของพระราชบัญญัติสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535

แล้วก็เอา IEE ไปตรวจที่กรุงเทพฯ นั้นสมควรหรือ ทั้งประเทศไปรวมที่กรุงเทพฯ หมวด IEE ของโรงแรม 10 ห้องต้องไปตรวจที่กรุงเทพฯ และต้องจ้างบริษัทที่ปรึกษา บริษัทที่ปรึกษาก็คิดค่าทำรายงานค่อนข้างสูง ซึ่งรูปแบบเช่นนี้ผมว่า เป็นการบั่นทอนประเทศ แล้วนอกจากนี้ ถ้ามองทั้งภูเกิด โครงการโรงแรมในภูเกิด 300 กว่าโรง ประมาณ 50% ติดปัญหาในการขอ IEE และ EIA ทั้งนั้น ทำให้โครงการล่าช้า” (เจ้าหน้าที่ 1)

“เมื่อกฎหมายสิ่งแวดล้อมประกาศใช้ในปี 2535 ทำให้อาคารชุดตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ต้องจัดทำผลกระทบสิ่งแวดล้อม กฎหมายฉบับนี้ส่งผลให้ผู้ประกอบการมักจะเสี่ยงว่าไม่ต้องทำรายงาน หรือช่องทางไหนที่จะช่วยลดต้นทุนได้ ก็จะหาทางออกทางนั้น” (เจ้าหน้าที่ 2)

“เรื่อง EIA ที่ทำควบคุมไม่ได้จริง ทำแล้ว Monitor ไม่ได้เลย มีการก่อสร้างก่อนที่รายงานจะผ่าน แต่โครงการที่ฝรั่งลงทุนมักทำ IEE และ EIA ก่อนการก่อสร้าง เท่าที่ฟังมา IEE และ EIA ที่เป็นอยู่ทำเหมือนกัน และตรวจเหมือนกัน” (เจ้าหน้าที่ 4)

“ปัญหาที่พบในการปฏิบัตินั้น ส่วนใหญ่จะเป็นเรื่องสิ่งแวดล้อม หลายรายมาขึ้นเรื่องโดยยังไม่ได้ทำรายงานสิ่งแวดล้อมเลย พอทราบค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงาน ประมาณ 50,000 บาท เจ้าของหลายรายก็มักจะไม่ยอมทำ เนื่องจากไม่มีทุนในส่วนนี้ โครงการโรงแรมที่มักไม่ยอมทำรายงานสิ่งแวดล้อมนั้น ส่วนใหญ่จะเป็นพวกที่มีห้องพักจำนวนน้อยๆ เท่าที่สังเกต โรงแรมที่มีห้องพักตั้งแต่ 30-40 ห้อง จะเริ่มยอมทำรายงาน เนื่องจากมีทุนที่พอจะทำได้ มีเนื้อที่เพียงพอ สามารถทำที่จอดรถได้ พวกเจ้าของโรงแรมส่วนมากอยากดำเนินการให้ถูกต้อง เพราะเขาจะได้สามารถขายโรงแรมให้ต่างชาติได้” (เจ้าหน้าที่ 5)

“เรื่องการทำรายงานสิ่งแวดล้อมอาคาร 10 ห้อง อาคารอยู่อาศัยรวมตั้งแต่ 10 ห้องจะต้องทำรายงานสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น ซึ่งตัวนี้มีผลต่อชาวบ้าน เพราะชาวบ้านเขามีอาชีพทำเกษตรไฮสปีด เขามีที่ดิน เมื่อก่อนทำนา ตอนนี้นำมาไม่ได้แล้ว มีแต่ห้องเที่ยว ที่เหลือไว้ก็มาสร้างบ้าน สร้างหอพัก เพราะฉะนั้นหอพักที่เกิน 10 ห้อง จะให้ชาวบ้านไปทำรายงานสิ่งแวดล้อม ปกติเขาจะทำอยู่ในช่วง 10, 12, 15-20 ห้องตามความสามารถที่จะทำได้ มันก็ต้องทำรายงานสิ่งแวดล้อม ก็เป็นการยุ่งยากเหมือนกัน ผมเห็นว่ามาตรฐานตัวนี้สูงไปนิดหนึ่ง น่าจะประมาณ 25-30 ห้องขึ้นไปถึงจะทำรายงานสิ่งแวดล้อม เพราะจริงๆ แค่ 10 ห้องมันไม่น่าส่งผลกระทบต่ออะไร” (เจ้าหน้าที่ 6)

“สำหรับอาคารประเภทโรงแรม โดยเบื้องต้นคุณต้องไปทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมก่อน แล้วมาขออนุญาตก่อสร้างโรงแรมกับนายทะเบียนประจำจังหวัด คือผู้ว่าราชการจังหวัด ตัวรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมจะต้องผ่านก่อนที่จะขออนุญาตก่อสร้าง คือ ถ้าพูดตามกฎหมายมันก็ดี ดีมาก แต่ถามว่าทำตามกฎหมายได้ 100% หรือเปล่า คำตอบคือ ไม่ แล้วสังคมไทยเป็นสังคมของพรรคพวก เราอะลุ่มอล่วยกันมาก เช่น บางคนขอมา 10 ห้อง แต่พอสร้างจริงๆ แอบสร้างอีก 5 ห้อง เราก็มารู้ หรือทำแบบอาคารมาขออนุญาต โดยไม่ต้องทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม บอกว่าไม่ได้กันห้อง เป็นห้องเอนกประสงค์ทั่วไป พอถึงเวลากันห้อง มีห้องน้ำ มีแขกมาพัก ก็เป็นอย่างนี้ สังคมไทยเป็นอย่างนี้จริงๆ

ตามประกาศกระทรวงวิทย์ฯ ที่กำหนดให้ทำรายงานสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นในอาคารประเภทโรงแรมและอาคารชุดตั้งแต่ 10 ห้องขึ้นไป ประกาศฉบับนี้เมื่อประกาศใช้แล้วเกิดปัญหาเยอะ ผมว่า กฎหมายมันออกออกมาดี แต่วิธีการมันยาก ถามคุณว่า ถ้าคุณมีอาคารประเภทนี้ 10 ห้อง ต้องทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น แต่จริงๆ ไม่ใช่เบื้องต้นหรอก ทำเหมือน EIA นั้นแหละ ซึ่งต้องไปยื่นที่สิ่งแวดล้อมที่กรุงเทพฯ ทำเองไม่ได้ ต้องไปจ้างเขา เสียเงินไปเท่าไร แค่ 10 ห้องนี่แหละเป็นแสน แล้วเมื่อไรได้ รู้สึกในกะวัน มีบางรายติดนั้นติดนี้ ในเชิงธุรกิจมันไม่ทัน เว้นแต่ว่า หน่วยงานที่ยื่นอยู่ที่นั่นเลย ส่งตัวแทนมาดูแลจะดีกว่า แต่นี่ปรากฏว่า ทางสิ่งแวดล้อมก็ไม่ทราบพื้นที่จริง ดูเฉพาะรายงานในกระดาษ

ในทางปฏิบัติจริงเราก็ให้ไปทำรายงานสิ่งแวดล้อม แต่ที่เป็นจริงส่วนใหญ่ผู้ประกอบการจะไม่ค่อยรู้กฎหมายมากนัก เขามายื่นขออนุญาตตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ซึ่งตามพระราชบัญญัติกำหนดไว้ 45 วัน พอมาขึ้นที่เทศบาล เทศบาลบอกให้ต้องไปทำรายงานสิ่งแวดล้อมก่อน พอเขาทราบขั้นตอนว่าต้องติดต่อทางกรุงเทพฯ ต้องจ้างบริษัททำ กลายเป็นเรื่องยาก ไม่รู้เมื่อไรจะได้ ต้องขึ้นลงกรุงเทพฯ บางทีธุรกิจก็ไม่ได้ใหญ่โตนักในบางราย สุดท้ายคือ เขาก็ทนไม่ไหว เขาก็สร้างเลย” (เจ้าหน้าที่ 7)

"ในเรื่องการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม มีเจ้าของโครงการมักบ่นเรื่องที่ทางสิ่งแวดล้อม Comment เรื่องสีอาคาร ซึ่ง Comment แล้วทางสิ่งแวดล้อมก็ไม่บอกว่าจะให้ทำอย่างไร

แล้วในความเป็นจริง EIA เล่มที่ศึกษากับการปฏิบัติจริงนั้นไม่ตรงกัน เรื่องในรายงานก็เป็นเพียงตัวหนังสือ ในกระดาษ ส่วนเรื่องรายงานสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) ที่ว่าทำเป็นรายงานเบื้องต้นก็เพียงพอั้น ในความเป็นจริงก็ไม่ใช่ ผมยังสงสัยเลยว่า บริษัทที่ปรึกษาทำรายงานสิ่งแวดล้อมต่างก็ได้ใบอนุญาตจากสิ่งแวดล้อม แล้วทำไมทำรายงานไม่ผ่าน หรือผ่านช้า ใช้เวลานาน ทางเจ้าของโรงแรมเขาก็รอไม่ไหวหรอก" (เจ้าหน้าที่ 8)

"ในเรื่องการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นนั้น ตอนนี้องค์กรจัดทำ IEE ฉบับใหม่ส่งเข้าบอร์ดคณะรัฐมนตรีแล้ว ผ่านแล้ว และกำลังรอออกเป็นกฎกระทรวง โดยตามประกาศที่จะออก รายงานสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นสามารถทำได้ด้วยคนๆ เดียวที่มีคุณสมบัติตามที่กำหนด

สำหรับในส่วนที่เราดูแล การทำรายงานในขั้นแบบร่าง เป็นลักษณะแนวคิดตามกฎหมาย ในส่วนของเราไม่มีโครงการใดทำรายงานในขั้นตอนนี้ การทำรายงานในช่วงทำแบบก่อสร้าง ตามความเห็นผม ผมชอบ เพราะสามารถแก้ไขตัวอาคารได้หากมีเหตุจำเป็นทางด้านสิ่งแวดล้อม ส่วนการทำรายงานหลังจากแบบเสร็จแล้ว แต่ยังไม่ก่อสร้าง ก็ยัง OK ซึ่งเป็นอยู่มากจะเป็นกรณีนี้ ส่วนรายงานที่ส่งมาตอนที่อาคารเริ่มก่อสร้างแล้ว อันนี้รับไม่ได้ ทางเราจะไม่ตรวจให้เพราะถือว่าผิดขั้นตอน

ผมยังเห็นว่ารายงานสิ่งแวดล้อมที่ต่างๆ กันอยู่ เรามักแก้ไขเฉพาะเรื่องภูมิสถาปัตยกรรมและสีอาคาร ไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบอาคารเพื่อให้ได้ผลที่เหมาะสมกับสภาพแวดล้อม สำหรับเรื่องช่วงเวลาในการนำเสนอรายงานจะเป็นไปตามพระราชบัญญัติสิ่งแวดล้อมมาตรา 48 วรรคแรก

ปัญหาของโรงแรมในภูเก็ตเกี่ยวกับ IEE และ EIA ที่พบมากมีเรื่องรูปแบบอาคาร เรื่องอื่นก็จะเป็นเรื่องความสูง เรื่องพื้นที่เว้นว่าง (Open Space) ซึ่งมักจะน้อยกว่าที่กำหนด แล้วก็เรื่องระบบบำบัดน้ำเสียไม่ค่อยเปิดระบบ ... เรื่องน้ำเสียกับระบบระบายน้ำ ชาวบ้านจะร้องเรียนเรื่องน้ำเสียกันมาก อย่างเช่นปัญหาโรงเรียนล่าสุด เรื่องโรงแรม ปล่องน้ำเสียลงชายหาด เรื่องอื่นก็จะเป็นเรื่องขยะมูลฝอย ผังเมือง ศูนย์วิทยภาพ การจราจร ภูมิสถาปัตย์ การป้องกันอัคคีภัย

..... เรื่องของมาตรฐานปริมาณน้ำใช้ของโรงแรมตามเอกสารในการจัดทำรายงานสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ 750 ลิตร/ห้อง/วัน ซึ่งสถาปนิกบอกว่าเป็นมาตรฐานที่ค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับของทางวิศวกรรมสุขาภิบาล มาตรฐานนี้ไม่ได้ประกาศเป็นกฎหมาย แต่เป็นตัวเลขที่รวบรวมจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการ ซึ่งการกำหนดเกณฑ์จะเป็นการกำหนดจากจุดที่เลวร้ายที่สุด" (เจ้าหน้าที่ 11)

ส่วนกรณีนี้ทางบริษัทที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อม ผู้มีสิทธิจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ได้ให้ความเห็นไว้ดังต่อไปนี้

"IEE และ EIA ที่ทำไม่แตกต่างกันเลย แรกๆ เคยทำน้อยๆ โดยกรอกตามฟอร์มที่ได้รับจากทางสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม (สผ.) แต่ทาง สผ. ก็ให้ทำเพิ่ม

ในการทำเล่มรายงานฯ ปกติทาง Consult จะติดต่อกับทางเจ้าของโครงการเอง ยกเว้นทางเจ้าของโครงการไม่สัมพันธ์ ก็จะทำให้ติดต่อกับผู้ออกแบบ ปัญหาส่วนใหญ่ที่เกิด มักเป็นเรื่องการให้ข้อมูลกับ Consult ไม่ครบถ้วน, ไม่เพียงพอ แล้วก็เป็นเรื่องแบบไม่ชัดเจน" (วิศวกร 1)

“สำหรับโครงการขนาดใหญ่ จะทราบอยู่แล้วว่าต้องจัดทำรายงาน EIA แต่สำหรับโครงการขนาดเล็ก มักไม่ทราบว่าต้องทำ IEE ... ในการจัดทำรายงาน IEE และ EIA นั้น IEE จะหนักไปทางบรรยาย ส่วน EIA ต้องมีข้อมูลและหลักการทางวิชาการมาก ข้อมูลตารางต่างๆ จะมากกว่า

สำหรับหัวข้อต่างๆ ในรายงาน IEE และ EIA เห็นว่าควรทำทุกส่วน แต่มีบางเรื่องที่ค่อนข้างมากเกินไป เช่น เรื่องระบบบำบัดน้ำเสีย และปริมาณน้ำใช้ ซึ่งเป็นมาตรฐานที่สูงมาก และยังมีเรื่องของการทำรายงาน IEE เห็นว่า อาคารพวกบ้านพักคนงาน, บ้านพักเจ้าหน้าที่ ไม่น่าจะต้องทำรายงาน IEE

ปัญหาที่พบในการจัดทำรายงาน ได้แก่ทาง สผ. ไม่ค่อยมีมาตรฐาน จะ Comment มากหลายรอบ ทำไม่มาทีเดียว บางทีส่งครั้งที่ 2 ก็ตีกลับ บอกให้แก้ไขเรื่องนี้ ทั้งที่ตอนส่งครั้งแรก เรื่องนี้ก็เขียนแบบนี้ แต่ไม่ได้ทำอะไร แล้วก็มีลักษณะที่ว่า โครงการนี้ถามเรื่องนี้ แต่อีกโครงการไม่ถาม ทั้งที่เป็นเรื่องเดียวกัน ส่วนอีกเรื่องคือการที่ไม่มีการตรวจสอบภายหลัง (Monitor)

..... โรงแรมประมาณ 50% ไม่ทำตามเล่มรายงาน เพราะถ้าทำตามเล่มรายงาน จะเสียค่าใช้จ่ายที่สูง และเห็นว่าไม่มีใครมาตรวจสอบภายหลัง แล้วบางทีก็ทำตามเล่มรายงานไม่ได้ เพราะก่อสร้างไปก่อนแล้ว” (วิศวกร 2)

2. ความหมายของ “แนวชายฝั่งทะเล”

ในการกำหนดพื้นที่ควบคุมการก่อสร้างบริเวณชายหาด กฎหมายบางฉบับจะกำหนดจุดเริ่มต้นของแนวเขตพื้นที่ควบคุมที่ “แนวชายฝั่งทะเล” ซึ่งในกรณีนี้ผู้เกี่ยวข้องได้ให้ความเห็นไว้ต่างๆ กัน โดยในส่วนของสถาปนิกได้ให้ความเห็นดังนี้

“อีกกรณีที่เป็นปัญหา คือการนับจาก Zone นี้ นับจากจุดไหนมันก็เป็นปัญหา สิ่งแวดล้อมไม่มีความชัดเจนในเรื่องนี้มาให้ ท้องถิ่นก็ตีความเอาเอง เรื่องนี้หมายถึงเรื่องแนวชายฝั่งทะเล ระยะ 50 เมตรที่กฎหมาย วัดจากตรงไหน น้ำขึ้นสูงสุด ตรงไหน เมื่อไร เดือนไหน ผมว่ามันไม่ควรจะเป็นอย่างนั้น มันควรจะมี Reference กันมาเลยว่า หาดกระขนให้นับจากตรงนี้ จุดนี้คือจุดน้ำขึ้นสูงสุด เพราะมันมีหลายโรงแรม กลายเป็นอยู่ที่ข้าราชการท้องถิ่นตีความ ทำให้เกิดความไม่ชัดเจน ผมทำโรงแรม South Sea ที่หาดกระขน เราต้องการวัดจริงๆ ว่า เราอยู่ใน Zone ไหน ผมจะวัดน้ำขึ้นสูงสุดได้ที่ไหน คนหนึ่งบอก หัวสะพาน อีกคนบอกไม่ใช่ แต่ไม่ได้ให้คำตอบชัดเจน แล้วอย่างนั้นจะมีมาตรฐานอะไร ผมจะวัดมาจากไหนได้” (สถาปนิก 2)

“กรณีนี้ที่พบ เขาวัดจากยอดหน้า มีโครงการหนึ่งผมให้ช่างเอกชน survey ที่มาให้ และวัดมาให้ 50 เมตร เจ้าหน้าที่ไม่เอา เจ้าหน้าที่จะยึดถือเอายอดหน้าของเขา แล้วแนวยอดหน้ากับแนวที่วัดได้ต่างกันเยอะคือ 10 กว่าเมตร แล้วเรื่องแบบนี้ก็มีอีก คือก่อนทำโครงการ เราไปคุยกับอบต.ถามข้อมูลเรื่องแนวชายฝั่งที่ทางอบต.นี้ใช้ ทางอบต. ก็มีหนังสือรับรองออกมา เราก็ออกแบบไปตามนั้น พอถึงตอนขออนุญาต เจ้าหน้าที่คนที่เคยรับรองออกไปแล้ว แล้วเจ้าหน้าที่คนใหม่ที่มาแทนก็ไม่ยอมตามแนวที่เราใช้ มันอยู่ที่เจ้าหน้าที่เลยเรื่องตีความ

..... ของฝั่งเมืองจะกำหนดจากกึ่งกลางถนน แต่ของกระทรวงวิทย์จะกำหนดจากแนวชายฝั่ง กฎกระทรวงฉบับที่ 15 เริ่มจากกึ่งกลางถนน ฉบับที่ 20 จากแนวชายฝั่งทะเล กำหนดเป็นชายฝั่งทะเลมีปัญหาทั้งนั้นครับ ผมเคยถามนิติกรของกรมเจ้าท่า เขายังไม่สามารถตอบได้เลย ว่าชายฝั่งทะเลนี้หมายถึงอะไร หมายถึงต้องการเป็นนิยาม เป็นลายลักษณ์อักษรครับ คือกรมเจ้าท่าจะมีอำนาจหน้าที่ที่เขาควบคุมได้นับจากแนวไหน เขาก็ตอบผมไม่ได้ ไม่รู้ว่าที่ผมถามจะเป็นขั้นผู้เกี่ยวข้องเกินไปหรือเปล่า

กรณีนี้คือผมมีปัญหากับอบต. เรื่องนี้ที่เขานับยอดหญ้า ผมก็ทะเลาะกับเขา สุดท้ายเขาก็บอกว่าคุณไปหากรมเจ้าท่า หรือกรมอุทกศาสตร์ให้เขารับรองสิ คือแทนที่ทางราชการออกกฎหมายมา พอมีปัญหาก็คือควรรับรองออกมา แต่นี่กลับผลักดันให้เอกชน บอกว่าคุณไปหาคำตอบมาให้ผม แล้วคำว่า "ยอดหญ้า" เป็นกฎหมายข้อไหน ก็ไม่มีอีก คือการทะเลาะกันแบบนี้ แล้วเขาถืออำนาจอยู่ ผมเป็นผู้ประกอบการ ผมอยากเปิดโรงแรมเร็วๆ คือถ้าผมเดินเรื่องถึงที่สุด ถึงฎีกาถึงศาล ถึงทฤษฎีกามันก็ได้ แต่ได้อะไร เสียเวลาเปล่า" (สถาปนิก 4)

"ปัญหาอีกข้อก็คือ การคิดหาระดับน้ำขึ้นสูงสุด เอาระดับไหน จากตรงไหน เคยเจอที่กะหนดีความมาว่า ก็ให้วัดจากแนวที่ฝักบั้งทะเลขึ้นได้ ถ้าตรงไหนขึ้นได้แสดงว่าน้ำขึ้นตรงนั้น อันนี้เจ้าหนึ่ง แต่เคยเห็นหาดกะตะหรือเปล่า ตัวชายหาดจริง ๆ ลึกมากเลย ลึกประมาณ 40 - 50 เมตร ถ้าเราไปคิดจากตรงนั้น ก็ไม่มีที่ใครอยู่ในบริเวณที่ 1 อยู่แล้ว ถ้าเป็นแถวกะตะจะเจอแนวฝักบั้งทะเล คือผมเคยเจอแบบนี้ แล้วก็ถ้าที่ป่าตอง บางคนก็บอกให้นับจากต้นถนนทิววงศ์เข้ามา แต่ในกฎหมายบอกว่าแนวชายฝั่งทะเล นั้นมันคือตรงไหน" (สถาปนิก 5)

"ผมว่ากรณีนี้แก้มไม่ได้หรอกว่าวัดจากตรงไหน คนเขียนเขาก็คงจนปัญญา ที่เป็นอยู่ ถ้าตามจริงต้องนับจากน้ำขึ้นสูงสุด แล้วก็ถอยมาเท่าไรก็ว่ากันไป ... ที่เป็นอยู่ขึ้นกับเจ้าหน้าที่ อย่างตลับเมตรหย่อนหน่อย วัดเป็นเส้นทะแยงมุมก็คนละเรื่องแล้ว มันอยู่ที่เทคนิคแล้ว แต่ถ้ามองในแง่ภาพรวมแล้วผมว่าดี สร้างไม่ได้ก็ช่างคุณ ผมยอม เพราะเราก็ต้องมองภาพรวมของทางจังหวัดด้วย เราก็ไม่ว่ากัน" (สถาปนิก 6)

ส่วนกรณีนี้ทางเจ้าหน้าที่ราชการส่วนท้องถิ่นและส่วนกลางได้ให้ความเห็นไว้ดังต่อไปนี้

"เรื่องกาหนดระยะร่นจากแนวชายฝั่งทะเล แล้วชายฝั่งตรงไหน วัดก็ไม่เหมือนกันพูดกันก็ไม่เข้าใจ เรื่องนี้มีปัญหาเดียวกันไม่จบ ซึ่งโดยสรุปแล้วจะต้องให้ท้องถิ่นชี้ ให้เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นพิจารณาว่าออกไปอนุญาตก่อสร้างให้ได้ไหม ในฐานะที่เป็นเจ้าของพื้นที่ เพราะผมบอกไม่ได้ แต่ละวันน้ำทะเลขึ้นลงไม่เท่ากัน ผมก็บอกไม่ได้ว่าจุดไหนเป็นน้ำทะเลขึ้นสูงสุด" (เจ้าหน้าที่ 1)

"คำว่า "ชายฝั่งทะเล" ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 20 หมายถึง ระดับน้ำขึ้นสูงสุดตรงนั้นก็ต้องดูๆ เอาว่าตรงไหนชายทะเล จริงๆ ก็ใช้น้ำขึ้นสูงสุด ที่พิจารณากันก็คือ พื้นที่ๆ เป็นทรายที่ไม่มีหญ้าขึ้นปกคลุม นับจากตรงนั้น ... ยิ่งกำหนดว่าจากกลางถนนนี้เป็นข้อมูลที่ชัดเจนมาก ดีกว่าใช้คำว่า "ชายฝั่งทะเล" อีก แต่ที่เขาเขียนว่า ชายฝั่งทะเล เพราะบางบริเวณไม่มีถนนให้อ้างอิง หรือถนนอยู่ถัดเข้าไปอีกไกล ในกฎกระทรวงฉบับที่ 20 จึงใช้คำว่า ชายฝั่งทะเล" (เจ้าหน้าที่ 3)

"เรื่องระยะร่น ในกฎกระทรวงฉบับที่ 15 ให้วัดจากศูนย์กลางถนนเข้ามา 15 เมตร แต่กระทรวงวิทย์ฯ วัดจากแนวชายฝั่งทะเล แตกต่างกันไปไม่มาก เพราะระยะที่ได้มันน่าจะตกใกล้เคียงกัน อาจจะผิดบ้างนิดหน่อย แต่เจ้าหน้าที่เราก็อยากยึดไปแนวหนึ่ง ไม่อย่างนั้นมันสับสน มันซ้อนกันอยู่หน่อย โดยที่เป็นอยู่ใช้ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 15 แต่มีบางช่วงที่มันชัดๆ เลย คือแถวสะพาน Coral Beach ตามกฎหมายบอกชายฝั่งทะเล แต่ตรงนั้นไม่มีหาดเพราะเป็นเขื่อน แล้วน้ำทะเลขึ้นถึง เขาก็วัดตรงนั้นเข้ามา มันกินเข้าไปเยอะเลย โชนมันซ้อนกันอยู่

ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 15 วัดเข้ามา 15 เมตร จากกึ่งกลางถนนเป็นบริเวณที่ 1 ถัดไป 150 เมตร เป็นบริเวณที่ 3 สูงได้ 12 เมตร ที่ว่าง 50% ที่นี้อ่าวป่าตองมันมีสองด้านคือ ด้านหนึ่งไม่มีหาด จะเป็นทางเดิน แล้วมีเขื่อน พอวัดจากชายฝั่งทะเลเราก็ต้องยึดตรงนี้เพราะน้ำขึ้นถึง ฝั่งทะเลคือส่วนที่มีน้ำทะเลถึง ส่วนที่มันหัก เป็นที่ลาด มีต้นไม้ มีหญ้าขึ้น แล้วมันจะหัก ส่วนที่หักคือหาด ที่นี้เราไม่รู้จะเอาฝั่งไหน ปกติน้ำจะเข้าน้ำขึ้นมาถึงถนน เลยต้องทำเขื่อนดักไว้ ดัง

นั้น ถ้าจะเอาฝั่งก็ต้องวัดที่ขอบเขื่อน จากตรงนั้นวัดเข้ามา 50 เมตร มันจะกินเข้ามาถึงบริเวณที่ 3 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 15 สิทธิตรงนี้เดิมสร้างได้ 12 เมตร ก็กลายเป็นสร้างได้ 6 เมตร หายไป 6 เมตร แต่ในช่วงกลางๆ ยังมีหาดอยู่ก็ยังใช้แนวเดิม มีหัวกับท้ายที่เพี้ยนหน่อยหนึ่ง ชาวบ้านเสียสิทธิ์เยอะเลยตรงนั้น แทนที่สร้างได้ 12 เมตร กลายเป็น 6 เมตร ปัญหา มันก็มีขึ้นเพราะกฎหมายไม่ลัดตามกัน คือกฎหมายที่ออกมาแต่ละหน่วยงานไม่ยึดเกณฑ์เดียวกันว่าจะรันเข้าไป หรือจะเอาอะไร มันไม่มีตัวไหนยึดเป็นแม่บท สักตัวหนึ่ง แล้วที่เหลือก็ลัดตามให้สอดคล้องกัน พอต่างคนต่างออกมา ปัจจุบันมันก็ลำบากใจ เพราะมันตีกัน" (เจ้าหน้าที่ 6)

"อย่างเช่น ในเรื่องระยะรันจากแนวชายฝั่งทะเล กรณีนี้ปัญหาที่พบที่เคยคุย ผู้ประกอบการจะให้สถาปนิกและวิศวกรออกแบบโรงแรม พอทำแบบเรียบร้อยก็นำมายื่นให้กับทางเรา แล้วไปบอกกับเจ้าของโรงแรมว่าศึกษากฎหมายหมดแล้ว ก่อสร้างได้ แต่พอเรื่องระยะรัน 50 เมตร คำถามคือ เขาวัดจากไหน ใครเป็นคนวัด คำตอบคือ เขาต้องไปถามเทศบาล เราจะรู้ว่าวัดอย่างไร แต่เขาไม่มาถาม เขาวัดเอาเอง ที่นี้อย่าลืมนะว่า ชายหาดกะรนมันกว้าง เพราะฉะนั้นข้อมูลก็จะไม่ตรงกัน ดังนั้นคนที่จะต้องเป็นเจ้าหน้าที่ ถ้าเป็นเช่นนี้ปัญหาก็จะหมดไป

สำหรับของกะรน เราจะมีขอบสันทรายอยู่ โดยวัดจากกึ่งกลางสันทราย นอกจากแนวสันทรายตลอดหาดแล้ว ยังมีแนวถนนด้านหน้าหาดอยู่อีกชั้น ในแต่ละบริเวณของหาด เมื่อวัดเข้ามา 50 เมตรตามระยะของบริเวณที่ 1 แนวที่ได้อาจไม่ตรงกัน แต่โดยรวมจะไม่เกินถนน" (เจ้าหน้าที่ 7)

"ระยะรันรอบเกาะจากแนวชายฝั่งทะเล ในบริเวณโชติหินไม่รู้จะวัดอย่างไร ทางเราก็ไม่มีเครื่องมือ สุดท้ายก็ต้องให้ทางจังหวัดจัดการ ปัญหานี้มีมาประมาณ 1-2 ปีแล้ว" (เจ้าหน้าที่ 8)

"ถ้าเราทำเองไม่มีปัญหา เพราะเราเป็นคนกำหนด เป็นคนวัดเอง แต่ก็มีปัญหาอยู่เรื่องเดียวคือ ถ้าพูดถึงระยะรันจากแนวชายฝั่งทะเล คำว่า ชายฝั่งทะเล จนบัดนี้กำหนดจุดยืนยันไม่ได้แน่นอน มันไม่มีหลักไปชี้ได้ว่าจากตรงนี้วัดเข้าไป 50 เมตร

ตามที่หนังสือตีความมาคือให้เราวัดจากแนวกึ่งกลางระหว่างน้ำขึ้นสูงสุดและต่ำสุด แต่ตามที่ทางเทศบาลกะรนใช้ตอนนี้ เราใช้แนวสูงสุดของน้ำและแนวชายฝั่งที่มีหญ้าขึ้น ก็คือปลอดภัยขึ้นมากกว่ากฎหมายอีก แต่ปัญหาก็มีอีกเพราะทะเลมันเปลี่ยนแปลงเรื่อยๆ ผมเคยอยู่ที่อำเภอกลาง วัดที่หน้าโรงแรมเซอราตันและโรงแรมดุสิตลากูน่า ผมวัดได้เกือบ 100 เมตร หลังจากนั้น 5 ปี ระยะนี้มันรันมาถึงหน้าโรงแรมเลย ที่วัดไว้หายหมด นี่คือการเปลี่ยนแปลงของธรรมชาติ แล้วมันไปออกที่อื่นนะ บางทีออกเป็น 100 เมตรเหมือนกัน มันก็แทนกัน แล้วไม่รู้ก็รอบถึงจะกลับมาใหม่

ตรงนี้ปัญหายังมีอยู่ เพราะถ้าพูดตามกฎหมาย เอาแนวชายฝั่งทะเล แต่แนวชายฝั่งทะเลในแต่ละปี แต่ละครั้งนั้นไม่เหมือนกัน เช่น ถ้าปีนี้มีพายุ มันจะกัดแนวชายหาดเข้ามาทั้งหมด แต่พอหน้าปกติธรรมดาหญ้ามันก็งอกยาวขึ้นใหม่เพราะน้ำขึ้นไม่ถึง คือที่หญ้าขึ้นคือที่น้ำขึ้นไม่ถึง ถ้าน้ำขึ้นถึง หญ้าจะตาย ตอนนี่ที่เราใช้อยู่คือวัดจากแนวสันทรายที่หญ้าขึ้น

..... บริเวณ 1 ที่วัด 50 เมตรจากแนวชายฝั่ง อันนี้ต้องไปยิงหน้างานเลย มันไม่แน่นอนว่าจะข้ามแนวถนนมาหรือไม่ แต่บริเวณหน้าหาดกะรน แนวสันทรายจะยาว ระยะ 50 เมตรแรกจะอยู่หลังถนนหมดเลย แคสะพานไม้ที่ทำให้เขาเดินก็ 46 เมตรแล้ว เพราะฉะนั้นบริเวณที่จะสร้างอาคารคือบริเวณที่ 2, 3 ทั้งหมด" (เจ้าหน้าที่ 9)

"เรื่องแนวชายฝั่งทะเล เรื่องนี้จริงๆ ก็เป็นปัญหาในทางปฏิบัติ ตามหลักแล้วจะต้องลงในรายละเอียดว่า ให้ท้องถิ่นแต่ละแห่งทำเอง ก็จะเกิดปัญหาตามอีกว่า แต่ละท้องถิ่นที่กำหนดไม่เหมือนกัน

ในเรื่องนี้จนถึงปัจจุบันก็ยังไม่ทราบว่าจะอยู่ตรงไหน ทางกรมโยธาธิการเคยมีการประชุมเรื่องนี้อยู่หลายครั้ง แต่ก็ยังหาข้อสรุปไม่ได้ บางคนก็บอกว่าควรยึดแนวน้ำทะเลขึ้นสูงสุด บางคนก็บอกควรยึดแนวระดับน้ำทะเลปานกลาง พอเอาเป็นแนวน้ำทะเลขึ้นสูงสุด ก็มีปัญหา กำหนดเป็นแนวชายฝั่งทะเล กรณีที่เป็นชายหาดชายทะเลยังพอจะหาได้ แต่กรณีเป็นป่าชายเลนหรือหน้าผา ทางเราก็ไม่รู้ว่าจะระบุอย่างไร ... ทางเราเคยคิดแก้ปัญหา แต่ยังไม่คิดไม่ออก เราก็ค่อยๆ ออกไปในแนวทางว่า อันนี้เป็นข้อปัญหาในทางปฏิบัติ ซึ่งส่วนท้องถิ่นเองอาจจะต้องใช้ดุลยพินิจไปกำหนดเอาว่า ชายฝั่งคุณควรจะอยู่ตรงไหน ... ซึ่งจริงๆ แล้วถามว่า เราสามารถกำหนดลงไปเลยได้ไหม ผมว่าน่าจะได้ แต่ว่าการกำหนดตรงนี้ เราอาจจะต้องทำในลักษณะที่มีแนวอ้างอิง คือ ไปวางหมุดเอาไว้ว่าเราจะเอาแนวนี้วัดขึ้นมา คือต้องลงไปรายละเอียดตรงนั้น

นอกจากนี้ เท่าที่จำได้เขาบอกว่า ระดับน้ำทะเลปานกลาง มันติดปัญหาอะไรก็รู้สึกอย่าง คือ ติดปัญหาในการตีความตามกฎหมายว่าจะอะไรคือระดับน้ำทะเลปานกลาง (MSL) เขาบอกว่า สภาพของชายฝั่งทะเลจะเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา เพราะฉะนั้นแนวระดับน้ำทะเลปานกลางก็จะเปลี่ยนอาณาเขตไปเรื่อย มันก็เลยยากที่จะกำหนดตายตัวลงไป ทางออกของเขาก็คือว่า ให้เป็นดุลยพินิจของท้องถิ่นไป คือในตัวของกฎหมาย เราเขียนว่าชายฝั่งทะเล อันนั้นเรากำหนดไว้เป็นกรอบกว้างๆ ที่นี้ทางท้องถิ่นเองที่เขาสามารถกำหนดรายละเอียดลงไปได้อีกว่า ชายฝั่งทะเลของเขาคือระยะจากตรงนี้ ตามหมุด เขาก็สามารถไปออกกฎหมายของเขา กำหนดชัดเจนลงไปเลยก็ได้ แต่ว่าปัจจุบันยังไม่มีใครทำ" (เจ้าหน้าที่ 10)

"เรื่องแนวชายฝั่งทะเล ทางเราไม่ใช่ผู้สรุปนะ ต้องเป็นหน่วยงานท้องถิ่น แล้วแต่ว่าทางท้องถิ่นเขาจะกำหนดเป็นแนวไหนก็ให้ทางท้องถิ่นเขาทำหนังสือแจ้งเรามา แต่จริงๆ แนวระดับที่ใช้ในบริเวณที่ 1, 2, 3 จะเป็นระดับน้ำทะเลสูงสุด ส่วนในบริเวณ 6 และ 7 จะใช้ระดับน้ำทะเลปานกลาง ซึ่งค่าระดับเหล่านี้ทางศาลากลางเขาก็มีหมุดอ้างอิงอยู่แล้ว เพียงแต่ต้องถ่าระดับอ้างอิงไปยังบริเวณต่างๆ ของเกาะ แต่หมุดนี้ยังไม่ได้ทำกัน ทั้งที่ตอนประชุมก่อนออกประกาศทางจังหวัดก็แจ้งว่าสามารถทำได้ ... ปัญหาที่ผ่านมาในเรื่องนี้ สำหรับโรงแรม ถ้าเป็น EIA จะไม่ค่อยมีปัญหาเพราะส่วนมากโรงแรมพวกนี้มักจะมีอยู่ในบริเวณที่ 2 และ 3 ส่วนปัญหาที่มีมักจะมีอยู่ในบริเวณที่ 1 ซึ่งจะเป็นกรณีของ IEE ซึ่งเป็นโรงแรมขนาด 40-50 ห้อง" (เจ้าหน้าที่ 11)

ส่วนกรณีนี้ทางบริษัทที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อม ผู้มีสิทธิจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ได้ให้ความเห็นไว้ดังต่อไปนี้

"ในเรื่องระดับน้ำทะเลขึ้นสูงสุดของสผ. จะอิงจากกรมเจ้าท่า ซึ่งจะกำหนดเป็นน้ำขึ้นสูงสุดในระดับปกติ ซึ่งจะนับจาก +2.50 เมตรของกรมอุทกศาสตร์ และของกฎเกณฑ์จะใช้ถ่าระดับจากบ้านอ่าวปิด จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ โดยนับเป็น +0.00 ของกรมอุทกศาสตร์ จากนั้นถ้าเทียบว่า ระดับแนวชายฝั่งทะเล เท่ากับระดับน้ำขึ้นสูงสุด แล้วระดับน้ำทะเลขึ้นสูงสุดก็มาจากระดับน้ำทะเลปานกลางบวกไปอีก 2.50 เมตร ซึ่งตัวเลข 2.50 เมตรมาจากกรมแผนที่ทหาร

หมุดของกรมอุทกศาสตร์จะมีที่ศาลากลาง ซึ่งจะต้องถ่าระดับมา หรือจะถ่าระดับจากถนนมาก็ได้ เนื่องจากเวลาทำถนนก็ต้องอ้างอิงจากศาลากลาง หรืออีกวิธีคือ ถ่ามาจากชาวบ้านหรือดูแนวที่ดินไม้ขึ้น พวกแนวสนทะเล หรือแนวฝักบัวทะเล" (วิศวกร 1)

"กรณีเรื่องระดับน้ำทะเลสูงสุดของแนวชายฝั่งทะเล ทางเราจะตรวจสอบจากแผนที่ทหาร" (วิศวกร 2)

3. การวัดความสูงอาคาร

กฎหมายที่เกี่ยวข้องในเรื่องการควบคุมความสูงอาคาร มีการบัญญัติขึ้นจากราชการ 2 หน่วยงานได้แก่ กรมโยธาธิการ และกระทรวงวิทยาศาสตร์ฯ จากการสัมภาษณ์พบว่าในเรื่องการวัดความสูงอาคาร บุคคลผู้เกี่ยวข้องได้ให้ความเห็นต่างๆ กัน โดยในส่วนของสถาปนิกได้ให้ความเห็นดังนี้

"เรื่องความสูง ความไม่ชัดเจนของห้องใต้ดิน มันเห็นชัดว่า คุณไม่ได้บอกว่าห้องใต้ดินมันต้องเป็นอย่างไร ผมก็ใส่ห้องใต้ดินลงไป เจ้าหน้าที่บางคนก็บอก นับตั้งแต่พื้นชั้นใต้ดินขึ้นมา คือกฎหมายมันไม่ชัดเจน เจ้าหน้าที่บางคนก็ให้ อนุโลมให้ได้ ห้องใต้ดินก็คือชั้นใต้ดิน แคนนับตั้งแต่ดินถมหรือดินเดิมนี้มันก็ไม่ชัดเจนแล้ว

..... มันอยู่ที่เจ้าหน้าที่ท้องถิ่น มีอีกเรื่องหนึ่งผมทำอาคารแบบนี้ ไล่ตาม Slope นับจากตรงนี้ 12 เมตร ผ่านใหม่ อาคารข้างหน้าตรงนี้ไม่ถึง นี่ต่ำลงไป ตรงนี้ต่ำลงไปอีก เหาจะระยะตรงไหน 12 เมตร แคอย่างนี้ กฎหมายยังบอกไม่ได้ชัดเจนเลยว่าตรงไหนถูกต้อง ที่เป็นอยู่ก็ต้องแล้วแต่เจ้าหน้าที่" (สถาปนิก 2)

"กรณีความสูงของอาคาร ในกฎหมายควบคุมอาคารวัดจากระดับพื้นดินถึงยอดอาคาร ถ้าห้องใต้ดินนี้ไม่นับแต่ที่กะรอนับ นับตั้งแต่พื้นอาคารชั้นล่างสุดถึงยอดอาคาร แต่กรณีนี้ป่าตองไม่นับอย่างนี้ซึ่งตรงนี้ความชัดเจนของกฎหมายไม่มี" (สถาปนิก 3)

"ปัญหาเรื่องการวัดความสูงอาคารนั้นมีเหมือนกัน คือไม่รู้วัดจากตรงไหน อย่างที่บนเขา บอกว่าอาคารสูงได้ไม่เกิน 8 เมตร วัดจากตรงไหน 8 เมตร บางคนเอาระดับถนนหน้าโครงการ บางคนเอาระดับดิน บางคนเอาระดับถนนหลังโครงการ คือในเรื่องความสูง มันทำให้มาจำกัดในเรื่องการออกแบบ ก็เป็นปัญหา" (สถาปนิก 5)

"ผมเคยมีกรณีหนึ่ง ในเรื่องความสูง กำหนดห้ามสร้างสูงเกิน 8 เมตร ผมทำบ้านเป็น 4 ชั้นเล่นระดับ คือตัดตาม Contour ทางท้องถิ่นเขาบอกว่า เกิน 2 ชั้น เพราะ 8 เมตรนี่คือเขาให้สร้างแค่ 2 ชั้น ผมงงเลย แล้วเราจะไปทะเลาะกับเจ้าหน้าที่ ก็ไม่ใช่เรื่อง ดีไม่ดีมันขึ้นบัญชีดำ คือด้วยความที่เขาเองก็ไม่ชัดเจน เราก็ไม่ชัดเจน" (สถาปนิก 6)

ส่วนกรณีนี้ทางเจ้าหน้าที่ราชการส่วนท้องถิ่นและส่วนกลางได้ให้ความเห็นไว้ดังต่อไปนี้

"อีกกรณีก็คือ การกำหนดความสูง 12 และ 16 เมตร เดิมกฎหมายระบุว่า ความสูงวัดจากฐานดินเดิม ถ้ามว่า ผมขุดดินลงไปทำชั้นใต้ดิน ทำได้ใหม่ ความสูงนี้วัดจากไหน ดินเดิมที่ขุดหรือดินเดิมที่ยังไม่ขุด มีการถกเถียงกันเยอะ ต่อมาประกาศกระทรวงวิทย์ฯ ปี 2540 บอกว่า ให้วัดจากชั้นแรกของอาคาร ไม่ว่าจะสร้างอย่างไรรวมทั้งลงใต้ดิน ผมก็ยังไม่แน่ใจว่าวิธีนี้ถูกหรือไม่ ซึ่งประเด็นนี้ก็มีผลกระทบต่อโครงการในภูเก็ตมาก ซึ่งนี่ก็เป็นปัญหาในทางปฏิบัติ เป็นปัญหาทางด้านเทคนิค แต่ถ้าทุกคนเข้าใจตรงกันก็ไม่น่าจะมีปัญหา เพียงแต่คนปฏิบัติมันไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย มีบางโครงการเขามีหลายเฟส สร้างไปก่อนบางส่วน ทางสิ่งแวดล้อมที่กรุงเทพฯ ก็แจ้งว่าสร้างไปแล้วไม่ตรวจ พอดูในรายละเอียดก็บอกว่า สร้างอาคารสูง 16 เมตรในบริเวณควบคุมให้สูงได้ 12 เมตร ทางโรงแรมแจ้งว่า วัดจากระดับพื้นดินได้ 12 เมตร ทางสิ่งแวดล้อมก็บอกว่า วัดจากระดับพื้นอาคารล่างสุด สุดท้ายทางสิ่งแวดล้อมก็ไม่รับตรวจรายงาน และทางโครงการก็ดำเนินการก่อสร้างต่อไป เพราะเขาเซ็นสัญญาประมูลทุบไปแล้ว

ผมกลุ่มใจจริงๆ เวลากระทรวงวิทย์ฯ กับกรมโยธาธิการมาคุยกัน แล้วคุยกันไม่จบ ต่างคนต่างมีอำนาจ สุดท้ายถามว่าใครตัดสิน ก็คงต้องเป็นสำนักกฤษฎีกา ผมเห็นว่าเรื่องอย่างนี้ต้องมีการตีความ "จากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง" เขียนแล้วอ่านเข้าใจยาก ไม่เข้าใจ" (เจ้าหน้าที่ 1)

"กรณีนี้มีโรงแรมแถวกระรอน เขาสอบถามมาว่า กระทรวงวิทย์ฯ เขาไม่ได้วัดแบบนี้ เขาวัดจากระดับที่ก่อสร้าง คือ ถ้าโรงแรมเขาก่อสร้างชั้นใต้ดินลงไป ตามกฎกระทรวงเราจะไม่พุดถึงชั้นใต้ดิน เราถือว่าค่าตรงนั้นเป็นลบ แต่ของ กระทรวงวิทย์ฯ เขาจะเริ่มวัดจากชั้นใต้ดินขึ้นมา เขาก็ไม่ได้เข้าข้างผู้ประกอบการ แต่เราดูตามความเป็นจริง" (เจ้าหน้าที่ 3)

"..... ให้วัดจากระดับพื้นดินถึงส่วนสูงสุดของอาคาร เจ้าหน้าที่ฝ่ายเราก็วัดแบบนี้ ใช้หลักเกณฑ์นี้วัด ก็มีบางคนเขาวัดกันว่า วัดจากพื้นดินถึงส่วนสูงสุดของหลังคา แต่บางอาคารมีบางส่วนอยู่ใต้ดิน ซ้ำบางคนเขาก็วัดจากใต้ดิน เขายกข้อว่าวัดจากระดับพื้นดินภายในที่ก่อสร้าง ก็ดูเจตนาของกฎหมายอีกที่กฎหมายที่ออกมาต้องการ บังคับควบคุมในเรื่องทัศนียภาพภายนอก สิ่งที่อยู่ใต้ดินคงไม่เห็นอยู่แล้ว คือนับส่วนที่งอกออกมาจากดินว่าจะบดบังส่วน ด้านหลังแค่ไหน สร้างขึ้นมาแล้วน่าจะเกลียดแค่ไหน

..... ลักษณะอาคารบนที่ลาดชัน เราจะวัดความสูงด้านหน้าก็วัดตรงนี้ ด้านข้างก็วัดไล่ขึ้นไปเรื่อย อย่าให้ เกินก็แล้วกัน แต่ของทางกระรอนเขาวัดจากพื้นดินด้านหน้าทีเดียว และวัดจากใต้ดินด้วย ถ้ารูปตัดจะเห็นเลย เขาก็บอก จากระดับดินต่ำสุดในรูปตัด

ถ้าอาคารตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 15 ส่วนมากมันอยู่บนที่ราบ มันวัดไม่ยาก แต่ถ้าอาคารที่อยู่บนเขามันก็มี ปัญหาหน่อย พอดียังไม่มีการฟ้องร้องเกิดขึ้นไง ถ้ามีการฟ้องร้องเกิดขึ้นจะเป็นบรรทัดฐานในการชี้ขาดว่าจะวัดอย่างไร" (เจ้าหน้าที่ 6)

"ประเด็นนี้ก็เป็นปัญหา ทางผมก็งง แต่เขาก็ต่างคนต่างยึด ควบคุมอาคารก็ว่าไปอย่าง สิ่งแวดล้อมก็ว่าไป อย่าง แต่จริงๆ น่าจะเชื่อท้องถิ่น จะได้เหมือนๆ กันในแต่ละท้องถิ่น กรณีนี้ทางกระรอนก็ต้องดูจากสภาพพื้นที่เป็นจริง วัด จากแนวที่ดิน จากจุดที่คุณสร้างขึ้นไป แต่บางที่มีการปรับแต่งพื้นที่ มีความลาดชัน พวกนี้มีปัญหาเยอะโดยเฉพาะพื้นที่ที่ มีความลาดชัน พอสร้างอาคารเกาะขึ้นมาตามความลาดชัน มันจะวัดรวมหรือวัดแยก แต่ที่ถูกต้องตามจุดประสงค์ของ กฎหมายก็คือ วัดรวมทีเดียว ทางเทศบาลเราอนุญาตโดยวัดรวมทีเดียว ยุ่งนะ พออย่างนี้บางที พออาคารสูงถึงกำหนด เช่น 12 เมตร เขาก็ปิดโครงการ แล้วก็เอาที่ไปแบ่งเป็นแปลงใหม่ แล้วก็ทำอีก 12 เมตร ถามว่าถูกไหม ก็ถูก สามารถทำได้" (เจ้าหน้าที่ 7)

"เดิมระดับความสูงของอาคารนับจากระดับพื้นดินถึงส่วนสูงสุดของอาคารคือวัดจากระดับพื้นดินที่เริ่ม แต่ ตามประกาศปี 2540 ของกระทรวงวิทย์ฯ ให้นับจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงส่วนสูงสุดของอาคาร ข้อแตกต่างคือ ของเก่าให้นับจากระดับพื้นดินเดิม คุณขุดลงไปเขาไม่นับ แต่ถ้าของใหม่ปี 2540 ในกรณีที่ขุดลงไปข้างล่าง เขานับตั้งแต่ที่คุณ สร้างข้างล่างเป็นระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ตรงนี้เขาออกมาเพื่อหลบสถาปนิก แต่ก่อนนี้กรณีที่เป็นเนินเขา สถาปนิกเขาออกแบบ เขาจะขีดเส้นระดับดินขึ้นมาแล้วก็ขุดลงล่าง แต่จริงๆ เขาปรับดินพอมาดูด้วยสายตามันก็เกิน แต่พอมาดูเส้น Contour ในแบบมันไม่เกิน มันมีแนวอยู่ ตามประกาศกระทรวงวิทย์ฯปี 2535 ยังทำได้ ลักษณะนี้สถาปนิกเขาไปใช้เยอะ กตอาคารลงไปแบบนี้พอสร้างมาแล้วบางอาคารจะสูงเกิน 12 เมตร แต่ส่วนเกินมันอยู่ใต้ดิน เขาไม่นับ สำหรับของใหม่ที ออกมาเขาแก้ตรงนี้ ปัญหาคือบางคนยังใช้แบบเดิมอยู่ แล้วมาเถียงกับทางเทศบาลว่า อย่างเดิมถูกแล้ว เขานับจากพื้น ดินซึ่งตรงนี้ทางโยธาจังหวัดยังรับรองว่าเป็นระดับดินเดิมอยู่ มันก็เลยขัดกันอยู่ระหว่างท้องถิ่นกับโยธาจังหวัด ทางเราใช้ ตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม เพราะเราเคยดูเขาตีความมาเป็นเอกสาร" (เจ้าหน้าที่ 9)

"เรื่องการวัดความสูง ตามกฎหมายควบคุมอาคาร คือวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง จนถึงส่วนที่สูงที่สุด ส่วน ที่วัดถึงคานบนมีในกรณีที่เป็นกฎกระทรวงอื่นซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการควบคุมภูมิทัศน์ อย่างเช่น กฎกระทรวง ฉบับที่ 33

เรื่องของอาคารสูง เราบอกว่าความสูงจะวัดจากข้างล่างถึงส่วนผนังหรือยอดฝาด ที่ภูเก็นี้ ถ้าเป็นกฎกระทรวงในลักษณะนี้เขาจะวัดจากพื้น ถึงส่วนที่สูงสุดของอาคาร

..... ตามกฎหมายควบคุมอาคารเราจะไม่นับชั้นใต้ดิน เพราะวัตถุประสงค์ของกระทรวงวิทย์ฯ กับกรมโยธาธิการอาจจะคนละอย่างกัน ผมไม่แน่ใจ ของทางเรานี้จะดูแลไม่ยอมให้มีอาคารสูงเกินเท่าไรเท่า นั้น” (เจ้าหน้าที่ 10)

4. การอ้างอิงระดับความสูง และความลาดชัน

ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณภูเก็ต พ.ศ. 2540 จะมีการกำหนดการควบคุมการก่อสร้างอาคารในพื้นที่สูง และพื้นที่ที่มีความลาดชัน ซึ่งในกรณีนี้ บุคคลผู้เกี่ยวข้องได้ให้ความเห็นต่างๆ กัน โดยในส่วนของสถาปนิกได้ให้ความเห็นดังนี้

“เรื่องแผนที่ต่างๆ ที่ใช้ไม่มีความชัดเจน แผนที่ที่ใช้อย่างผังเมืองหรือกระทรวงวิทย์ฯ เป็นแผนที่ 1:40,000 หรือ 1:50,000 แคสไลม์จิกซีต 1 เส้นก็ 200 เมตรแล้ว ทำให้สุดท้ายก็กลายเป็นช่องทาง

เรื่องที่สอง เป็นเรื่องการวัดความสูงบนพื้นที่ที่มีความสูง 40-80 เมตรให้สร้างอาคารได้ไม่เกิน 8 เมตร ซึ่งความจริงควรจะเป็นการวัด 8 เมตรขนานไปกับความลาดชันของที่ดิน แต่ไม่ใช่ วัดที่เดียวจากหน้าอาคารเลย อาคารของผมลัดเลาะไปตาม Slope ของที่ดินก็ไม่ได้ เพราะรวมแล้วสูงเกิน 8 เมตร คือผมยกพื้นอาคารเป็นใต้ถุนโล่ง รวมทั้งพื้นที่อาคารอีก 2 ชั้น รวมแล้วก็น่าจะเกิน 8 เมตร สุดท้ายผมก็ต้องแก้

ให้รวมแล้ววัดจากพื้นดินถึงยอดอาคารไม่เกิน 8 เมตร” (สถาปนิก 1)

“สิ่งแวดล้อมไม่มีทางมาคุมเรื่องนี้ได้เลย ผมว่าเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นก็ไม่ได้ด้วยซ้ำ ไม่เคยเช็คว่ามีสูงแค่ไหน แล้วผมก็ถามสิ่งแวดล้อมว่าชาวบ้านมีที่บนภูเขาสูงกว่า 80 เมตร เมื่อคุณออกเอกสารสิทธิให้เขาได้ คุณจะไม่ให้เขาสร้างบ้านเขาหรือ แต่คุณจะบังคับได้ทุกโครงการหรือเปล่า

แล้วเรื่องความสูงเหล่านี้มันเช็คอย่างไร ไม่มีใครเช็คได้ พื้นที่ตรงนี้จากระดับน้ำทะเลสูงสุด หรือปานกลาง ตรงไหนที่ 0.00 เช็คจากตรงไหน คือตอนเริ่มต้นจะเช็คอย่างไรว่าตรงนั้นมัน 80 เมตร ผมไม่แสดงในแบบ แล้วทางเทศบาลจะเช็คหรือ มันเป็นช่องโหว่ให้

” (สถาปนิก 2)

“เรื่องความลาดชันเกิน 1:3 สร้างไม่ได้ ผมก็เห็นเขาปรับที่เสียราบแล้วก็ก่อสร้างได้ แบบนี้ยิ่งแย่ใหญ่ ทำให้ทัศนียภาพจะเสียไปหมด ทำเกาะๆ เขาไปยังดูสวยกว่า

เรื่องความลาดชันซึ่งมันไม่ชัดเจน ตอนนั้นร่างกฎหมายที่เขาทำขึ้นมา เขาว่าที่ความลาดเอียงเกิน 1:3 ห้ามสร้าง ผมถามว่าถ้าที่ดินผมถูกกฎหมายแต่ที่ดินลาดเอียงเกิน 1:3 จะให้ทำอย่างไร เขาตอบว่า ก็สร้างไม่ได้

อย่างไรเห็น ถ้าลาดเอียงเกิน 1:3 ก็ตัดให้เรียบเสีย แล้วอย่างนี้สวยไหม มีโครงการหนึ่งอยู่หน้าผาริมทะเลที่ชันเกิน 1:3 เขาก็ปรับความลาดชันเสีย แล้วเอาหน้ามาปลูกดูแล้วไม่รู้ว่าเป็นภูเขาที่ตัดแล้ว นี่เขาทำอย่างนี้แล้วทำอะไรเขาได้ไหม มีกฎหมายตัวไหนมาควบคุม” (สถาปนิก 3)

“ผมยังไม่เคยถูกตรวจสอบเรื่องนี้ ผมไม่รู้เขามีเครื่องมือหรือเปล่า แต่เราทำ survey เราอยู่อยู่แค่ว่ามันชันมันสูงเท่าไร

มันอยู่ที่การปรับดินด้วย เพราะพอเราปรับสภาพดิน มันก็ไม่ใช้ความชันนั้นอีกต่อไป แต่ความลาดชัน 1:3 ผมว่าชันน้อยไป ผมว่ายังใช้ประโยชน์ได้ ยังไม่ควรห้าม

ส่วนกรณีเรื่องที่เป็นบริเวณสูงเกิน 80 เมตรห้ามก่อสร้างอาคาร ผมก็ไม่ทราบวัตถุประสงค์ของจุดนี้ เพราะอะไรไม่เข้าใจ ไม่อยากให้เป็นจุดเด่นหรือ ไม่อยากให้มีจุดชมวิว หอชมวิวยิ่งขึ้นหรือใจ หรือทัศนียภาพจะเกิดขึ้น คนที่มีที่อยู่

บนภูเขานี้ทำไง ป्लุกหญ้าอย่างเดียวยเลยหรือถ้าคิดว่าสถาปนิกเราไม่มีความสามารถจะทำให้สวยงามได้ ก็จบ คุณคุมไปเลย ไม่คุมซัก 40 เมตร หมดเรื่อง" (สถาปนิก 4)

"อีกอย่างก็คือเรื่องความสูง เอาแผนที่ไหนมาเช็คที่เราอยู่ในบริเวณที่สูงเกิน 80 เมตร เพราะเคยมีปัญหาหมื่นหมื่น คือมันไม่แน่ ที่ดินอยู่ตรงนี้ เราวัดเองแล้วที่เราสูงไม่เกิน 80 เมตร พอเปิดของกรมทางหลวง ที่ดินดันมาอยู่ทางนี้ ไปเปิดของอีกแผนที่หนึ่งดันอยู่อีกที่หนึ่ง คือไม่มีแผนที่กลาง ทำให้ตรงนี้เป็นจุดที่ไม่ชัดเจน เราไม่สามารถบอกลูกค้าได้ว่าที่คุณสร้างได้หรือไม่ได้ แม้กระทั่งลูกค้ามาปรึกษาเรื่องการซื้อที่ดิน เราก็ไม่แน่ใจว่าสูงเกิน 80 เมตรหรือเปล่า พอไม่แน่ใจ เราก็ไปตรวจสอบกับคนอื่น คนหนึ่งบอกว่าได้ เช็คกับปลัด อบต. เขาบอกสร้างไปเถอะ ได้ทั้งนั้นแหละ พอไปเช็คในแผนที่ปรากฏว่าสูง 100 กว่าเมตร คือเรากลัวว่าตอนเราไปพูดกับเขาด้วยปาก เขาบอกได้ พอเราทำเรื่องทำแบบไปตามขั้นตอน พอไปถึงมันไม่ได้ขึ้นมา คนที่เสียคือเรา เราทำงานแล้ว เขียนแบบจนเสร็จแล้ว จะมาอ้างกฎหมายว่าสร้างไม่ได้ แล้ว Slope 1:3 ก็ไม่เห็นมีผลอะไรเลย เพราะ Slope ปรับได้ ก็ไม่รู้กำหนดทำไม" (สถาปนิก 5)

"กรณีนี้จริงๆ ไม่ชัด ตอนนั้นระดับความสูงที่เราใช้ข้อมูลมาใช้ของทหาร ซึ่งเทศบาลเขาก็มีของเขาเอง เดี๋ยวนี้เวลาทำงาน ผมจะไปสำรวจจากที่จริง วัดจากระดับน้ำทะเลใช้ยิงกล้องเอา แต่จริงๆ ของภูเก็ตร้องต้องไปเอาค่าระดับจากศาลากลาง แต่พอจะทำอย่างนั้นทางราชการก็ไม่มีงบประมาณ แต่จากป่าตองมันไม่ไหว

..... คุณต้องเข้าใจว่า แผนที่ที่เขาทำมันมาตราส่วนเท่าไร 1:20,000 แผนที่เล็กเท่านี้ แคปากกาจุดเดียวก็ 10 เมตรแล้วระยะ 10 เมตรนั้นถ้ามาอยู่ในที่คุณก็ยุ่ง แต่จริงๆ มันมีภาพขยายแต่ต้องไปขอคู่มือที่ผังเมือง แต่ส่วนใหญ่ถ้าผมทำงาน ผมจะโทรเช็คกับหน่วยงานว่าอยู่บริเวณไหน พุดง่ายๆ ว่า กฎหมายเราดูเป็นส่วนหลัก แต่พอรายละเอียด เราต้องไปถามเขา คือถ้าดูจากกฎหมาย มันเขียนได้ ทำได้ แต่พอถ้าเราเอาไปทำ มันจะเสียเวลา ถ้าแปลงใหญ่มันอาจจะคลาดเคลื่อนไป 5 เมตร 10 เมตรมันไม่มีผล แต่ถ้าแปลงเล็กมันมีผล แต่ว่าแนวโน้มจะตรงกับผังเมืองตัวรวมใหม่ก็ไมรู้อาจคลาดเคลื่อนไปบ้างก็อะลุ่มอล่วยกัน" (สถาปนิก 6)

ส่วนกรณีนี้ทางเจ้าหน้าที่ราชการส่วนท้องถิ่นและส่วนกลางได้ให้ความเห็นไว้ดังต่อไปนี้

"เรื่องความลาดชัน 1:3 จะวัดกันอย่างไร วัดจากไหน เรื่องนี้เป็นเรื่องที่มีปัญหาเดียวกันไม่จบ ซึ่งโดยสรุปแล้วจะต้องให้ท้องถิ่นชี้ ให้เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นพิจารณาว่าออกใบอนุญาตก่อสร้างให้ได้ไหม ในฐานะที่เป็นเจ้าของพื้นที่ ปัญหาทางด้านสถาปัตย์จะมีปัญหากันเยอะ อย่างเช่น ค่าความลาดชันจะไม่ค่อยมีใครกล้าวัด แต่ท้ายสุดในเรื่องสภาพที่ตั้งของโครงการก็จะขึ้นอยู่กับแต่ละท้องถิ่น" (เจ้าหน้าที่ 1)

"กรณีนี้จริงๆ หลายครั้งที่คุยเรื่องนี้ เรื่องระดับน้ำทะเลปานกลาง พยายามจะให้ทางท้องถิ่นเขาถ่ายไปไว้หลายๆ จุดตามพื้นที่ที่เขารับผิดชอบอยู่ เขาทราบแต่เป็นการทราบโดยประมาณ แต่ถ้าเอาข้อมูลจริงที่ได้จากการยิงกล้องนั้นเขาไม่ทำกัน เขาจะดูแค่ว่าระดับน้ำจะอยู่ในช่วง 40-80 เมตร คุณก็สร้างได้ไม่เกิน 8 เมตร เขาจะดูแค่นี้ กะๆ เขาเพราะฉะนั้นมันก็ไม่แน่นอน แล้วแต่ความรู้สึก" (เจ้าหน้าที่ 3)

"เรื่องการวัดความสูง 40-80 และ 80 เมตรขึ้นไป ทางเราก็ทำได้ 80-90% เพราะในการตรวจสอบ เรามีการกำหนดค่าขึ้นมาจริงๆ ต้องเอาระดับน้ำทะเลปานกลางเป็นตัวกำหนดระดับ 0.00 ที่นี้ระดับน้ำทะเลปานกลางมันอยู่ในภูเก็ต ต้องถ่ายเข้ามา งบประมาณตัวนั้นเราไม่มี ตอนนั้นเราก็มีแผนที่ผังเมืองซึ่งได้มาจากผังเมืองจังหวัดซึ่งบอกเส้น Contour ไว้ว่าสูงเท่าไร เช่นหลังถนนสายนี้เป็นเส้นที่เท่าไรแล้ว อาคารนี้จะอยู่เส้น Contour ที่เท่าไร ก็ดูจากตรงนี้เป็นเกณฑ์ แล้วก็ส่งกล้องเอา แล้วเมื่ออนุญาตอาคารขึ้นมาหลังหนึ่ง ว่าตรงนี้ แนวนี้จะใช้เป็นตัวตรวจเช็คต่อไปได้ ถ้าเลย

จากเส้นนี้ไปแล้วเกิน 80 เมตร เราก็อนุญาตไม่ได้ เพราะถ้าเราอนุญาตผิด คนอื่นก็จะขอตามอีก แต่ที่เป็นอยู่ก็มีผู้ฝ่าฝืนเหมือนกัน เราก็แจ้งดำเนินคดีไป ส่วนเรื่องอ้างอิงระดับน้ำทะเลปานกลางมาจากไหน ในเมื่ออิงจากศาลากลางไม่ได้ ตามหลักมันต้องถ่ายมา แต่ที่เราทำได้ก็คือคาดคะเนเอา เราสมมติขึ้นมาว่าบริเวณถนนหน้าหาดสูงจากน้ำทะเลลึก 2-3 เมตร แล้วเราก็ไล่ขึ้นมา แล้วก็ดูแผนที่ประกอบอีกที แต่มันจะไม่ 100% เท่าไร

ส่วนกรณีพื้นที่ที่มีความลาดชัน 1:3 ห้ามก่อสร้างอาคาร คอนกรีตจะทำงานยากเหมือนกัน เพราะบางทีเขาต้องปรับพื้นที่ สมมติที่เขาแปลงใหญ่ จากเขาจรดเนินเขา ชัน 1:3 แล้วเขาตัดบางส่วนออกก่อน (ปรับที่) แล้วจะก่อสร้างกลุ่มอาคารชั้นตรงนี้ บางทีมันก็ลำบาก" (เจ้าหน้าที่ 6)

"ถ้ามองในภาพรวมมันก็ดี อย่างเช่น บริเวณที่สูงเกิน 80 เมตรจากระดับน้ำทะเล ก่อสร้างอะไรไม่ได้ ถ้ามองในแง่ความสวยงามในภาพรวมก็ดี แต่เราต้องมองในหลายมุมมองประกอบกัน อย่างเช่น กรณีชาวบ้านที่มีอยู่บนยอดเขา ชื่อว่าสอย มีเอกสารสิทธิ์ถูกต้อง แล้วเขาถูกตัดสิทธิ์ทำให้ก่อสร้างอะไรไม่ได้

ในเรื่องบริเวณเขตควบคุมที่กำหนดตามความสูง 40-80 เมตร ที่นี้หมู่ระดับความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางอยู่ที่หน้าศาลากลาง ตอนนี้อาพพยายามถ่าระดับมาทำหมุดของตัวเอง จะได้กำหนดระดับ เคยดูเส้น Contour ของแผนที่ทหารก็ไม่ชัดเท่าไร" (เจ้าหน้าที่ 7)

"บริเวณ 1, 2, 3 เรากำหนดเองคือ เอาจากกฎหมายแล้วเราก็กำหนดวัดกับสภาพพื้นที่จริงเป็นบริเวณ 1, 2, 3 มีปัญหาคือ ตามประกาศกระทรวงวิทย์ฯ ปี 2540 ในบริเวณที่สูง 40-80 เมตร ตอนนี้อ้างอิงความสูงจากแผนที่ของผังเมืองอยู่ เอา Contour ของผังเมืองมาใช้ไม่ได้ถ่าระดับจากจังหวัดมา อาจจะมีผิดพลาด แต่ก็ยังถือว่าใช้ได้" (เจ้าหน้าที่ 9)

"ตัวแผนที่ในกฎหมายเอง บางที่ยังไม่ชัดเจนเท่าไร เพราะว่ามีมาตราส่วนเล็กมาก เหมือนกับว่า เราออกกฎหมายบอกว่า คุณต้องปฏิบัติ อย่างเราขีดวาระยะ 100 เมตร แต่ว่าพอลงไปปฏิบัติจริงๆ มันได้ 100 เมตรหรือเปล่านั้นก็อาจจะไม่ใช่ อาจแค่ 95-96 หรือเกินไปกว่านั้น มันก็เป็นข้อผิดพลาดที่เกิดขึ้นได้ ก็มีเหมือนกัน" (เจ้าหน้าที่ 10)

5. ความหมายของ "อาคารอยู่อาศัยรวม"

ในกฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ซึ่งออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้มีการเพิ่มอาคารประเภท "อาคารอยู่อาศัยรวม" และกระทรวงวิทยาศาสตร์ฯ ได้นำไปใช้ในการกำหนดขนาดของโครงการอาคารประเภทนี้ ซึ่งในกรณีนี้บุคคลผู้เกี่ยวข้องได้ให้ความเห็นต่างๆ กัน โดยในส่วนของสถาปนิกได้ให้ความเห็นดังนี้

"ความสับสนของคำจำกัดความอาคาร พอขออนุญาตเอง จะสับสนอย่างเช่นว่า จะทำ Apartment ควรจะขอเป็นอะไร มันน่าจะเป็นอาคารพักอาศัยรวม แต่ถามว่า Apartment 10 หน่วยจะต้องขอสิ่งแวดล้อมแล้วหรือ แล้วรู้ไหมว่าค่าทำรายงานสิ่งแวดล้อมเท่าไร เท่าที่ผมรู้จัก 150,000 บาทขึ้น มอ. เคยทำให้โครงการ BJ Park Garden จำนวน 33 ห้อง เขาคิดค่าทำซึ่งทำเป็น EIA ไม่ทำเป็น IEE มา 450,000 บาท ซึ่งจริงๆ ต้องทำเป็น IEE ไซ้ใหม่ ตั้งแต่นั้นผมกลัวไปเลย พอหลัง ๆ ลูกค้ำที่มาเจอเรา ที่มีความรู้เรื่องการขออนุญาตน้อย พวกข้างในเขาก็บอกมา ลูกค้ำบอกว่าทำยังไงก็ได้ ออกแบบยังงี้ก็ได้ แยกยังงี้ก็ได้ อย่าให้เขาต้องขอสิ่งแวดล้อมเขาต้องการประหยัดงบประมาณตรงนี้" (สถาปนิก 5)

ส่วนกรณีนี้ทางเจ้าหน้าที่ราชการส่วนกลางได้ให้ความเห็นไว้ดังต่อไปนี้

“เรื่องของความหมายคำว่า อาคารอยู่อาศัยรวม ตอนที่ออกในกฎกระทรวงฉบับที่ 39 ในความหมายคือ หมายถึงอาคารชุด และรวมทั้งแฟลต อพาร์ทเมนต์ ตอนนี้อีกกำลังจะแก้คำว่า อยู่อาศัยรวม เราไปแก้ในกฎหมายที่มีน ออกมาใหม่ คือ กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 เราก็มีคำว่า อยู่อาศัยรวมเหมือนกัน แต่มันยังเขียนเหมือนกัน ผมยังบันทึกไว้ว่า รวมแฟลต อพาร์ทเมนต์หรือเปล่า เพราะฉะนั้นอันใหม่ที่เราจะเขียน เราก็จะไปดูตรงนั้นว่า โดยเจตนารมณ์ของกฎหมายนี้ มันจะให้รวมใหม่ ถ้าจะให้รวม เราก็ต้องเขียนเข้าไปให้มันชัด จะไปบอกว่าเป็นครอบครัวอย่างนี้คงไม่ใช่แล้ว ไม่เช่นนั้นมัน ก็ตีความกันยุ่งอีก

ในกฎกระทรวงฉบับที่ 39 นอกจากตรึงนิยามแล้ว ในรายละเอียดข้อย่อยหนึ่งจะเขียนว่า “อาคารอยู่อาศัย รวม และหอพัก” แสดงว่า อาคารอยู่อาศัยรวมไม่ใช่หอพัก ... แต่โดยคำนิยามของมัน ผมยังคิดว่า คำของมันน่าจะสื่อ ความหมายของตัวเองมันเองได้อยู่แล้ว การที่ขยายความด้วยนิยามว่าเป็นอะไรๆ มันน่าจะเขียนให้สอดคล้องกับสิ่งที่มันน่าจะ สื่อออกมา ไม่น่าจะเขียนแล้วไปตีความเป็นอย่างอื่นไปได้ ผมว่าถ้าอย่างนั้นคงไม่ค่อยดีเท่าไร ถ้าถามว่าใน Sense ของคนทั่วไป อะไรคืออยู่อาศัยรวม ทุกคนก็นึกหมด หอพักเป็นอยู่อาศัยรวมใหม่ มันก็อยู่รวมกันในนั้นหมด อพาร์ทเมนต์ แฟลตเป็นใหม่ ก็เป็นหมด ฉะนั้นผมว่ามันน่าจะเขียนแล้วสื่อให้ชาวบ้านรู้ ไม่ใช่อ่านแล้วตกลงเป็นหรือไม่เป็น แม้แต่คนใช้ กฎหมายเอง อ่านแล้วเป็นหรือเปล่านั้น ประเด็นนี้เป็นอันที่ผมจะต้องแก้ต่อไป” (เจ้าหน้าที่ 10)

“ความหมายของคำ เราอ้างอิงตามของกฎกระทรวง เดิมเราใช้คำว่า “อาคารชุด” แต่ตามกฎหมายควบคุม อาคารไม่ได้ให้ความหมายไว้ ทางเราจึงแก้ไขมาใช้คำว่า “อาคารอยู่อาศัยรวม” ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 39 โดยเราจะ หมายถึงความถึงอาคารประเภทคอนโดมิเนียม แฟลต หอพัก หอเช่า ไม่ว่าจะอาคารนั้นจะเป็นเจ้าของแยกหรือเจ้าของคนเดียว” (เจ้าหน้าที่ 11)

6. การกำหนดพื้นที่ควบคุม

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดพื้นที่ควบคุมในบริเวณลาดพร้าว และหาดกระเจนนั้นมีอยู่หลายฉบับ ซึ่ง ถูกบัญญัติโดยกรมโยธาธิการ กรมการผังเมือง และกระทรวงวิทยาศาสตร์ฯ โดยในเรื่องการกำหนดเขตพื้นที่ควบคุมนี้ บุคคลผู้เกี่ยวข้องได้ให้ความเห็นต่างๆ กัน โดยในส่วนของสถาปนิกได้ให้ความเห็นดังนี้

“ก็มีบ้าง คือ สร้างความสับสนบ้าง คือกฎหมายที่ซ้อนกัน ส่วนใหญ่จะเป็นเรื่องที่มีความยุ่งยาก คือเรื่อง Open Space มันไม่เท่ากันบ้าง อย่างบางอย่างอยู่ใน Zone 2 แต่ไปอยู่ในสีส้มของผังเมืองซึ่งจำนวนของ Open Space มันไม่เท่ากัน เขาก็ต้องถืออันที่ควบคุมมากกว่า ซึ่งก็ทำให้เกิดความยุ่งยากมากขึ้นนิดหน่อย

..... ในเรื่องของผังเมือง ผังเมืองนี้มันปฏิบัติไม่ได้ แล้วเกิดความเหลื่อมล้ำต่ำสูง อีกเรื่องหนึ่ง เรื่อง เพอร์เซ็นต์ในแต่ละ Zone ว่าให้มีอาคารได้กี่เปอร์เซ็นต์ ผังเมืองเช็คได้อย่างไรว่ามีกี่เปอร์เซ็นต์แล้ว ไม่มีทาง จะรู้ได้อย่างไร เขาอ้างอิงอย่างไร ... คุณอยากให้กฎหมายคุณศักดิ์สิทธิ์ก็ต้องมีอ้างอิงมาว่าเท่าไรแล้ว ผมไปเช็คกับผังเมืองๆ ก็ตอบ ผมไม่ได้ แล้วผังเมืองออกกฎหมายอย่างนี้มาเพื่ออะไร ผมเห็นว่า กฎหมายผังเมืองควบคุมไม่ค่อยได้จริง” (สถาปนิก 2)

“จะเป็นเรื่องความขัดแย้งของเนื้อหากฎหมาย อย่างกฎหมายผังเมือง จะมีพิเศษออกมาอย่างบางบริเวณ ต้องเว้นห่างจากลำรางสาธารณะ 6 เมตร แต่ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กำหนดไว้ให้ห่าง 2 หรือ 3 เมตร เรื่องขัดแย้งพวกนี้ ซึ่งผมก็ไม่รู้ว่าใครใหญ่กว่ากัน

..... ปัญหาก็คือความแตกต่างของเนื้อหา ผมก็ต้องจับมารวมกัน เขามา Intersect กัน อันไหนคุมมากกว่า ก็ต้องใช้อันนั้น หรือความใหม่ของกฎหมายหรือ คือมันต้องไล่จากว่าชนิดของกฎหมายไหนใหม่ พระราชบัญญัติ ประกาศ ใ้ลงมา ไม่รู้เหมือนกัน อยู่ที่เทศบาลกับ อบต. นั้นแหละตัดสินใจ กฎหมายเขา" (สถาปนิก 4)

"ปัญหาก็มีตอนออกแบบ เหมือนกับว่าทั้งสามฉบับ บางเรื่องปล่อย บางเรื่องจำกัด บางเรื่องจำกัดที่สุด เราก็ต้องเลือกที่จำกัดที่สุด เท่าที่ดูก็ให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อมมากที่สุด ในตอนออกแบบผมจะให้ความสำคัญกับกฎหมายสิ่งแวดล้อมมากที่สุด คือดูสิ่งแวดล้อมก่อน แล้วค่อยไปดูอย่างอื่นประกอบ เพราะบางทีดูควบคุมอาคารเสร็จ พอมาดูสิ่งแวดล้อมก็ทั้งหมดเลย ตอนนั้นคำถามก็คือ สับสน ผมว่ากฎหมายนี้ไม่ยาก มันยากตรงการตีความ ทุกกฎหมายมีข้อเสียตรงการตีความ บางทีเราตีความไปอย่างหนึ่ง พอไปยื่นขอเขาตีความมาอีกอย่าง กรณีนี้ที่เคยเจอคือ ในโซนที่ 2 เขาบอกว่าเว้นแต่พระราชบัญญัติควบคุมอาคารปี 2535 หรือปีอะไรไม่รู้ ให้มีพื้นที่เว้นว่าง 50% พอในโซนที่ 2 ก็กลับมาเป็นปกติ คือ พักอาศัย 30% พาณิชยกรรม 10% ไม่รู้ไปดูกฎหมายฉบับไหนอีกมี 50% ผมยังหาไม่เจอเลย คราวนี้ก็ต้องไปถามท้องถิ่น เขาก็ไม่แน่ใจ พอไม่แน่ใจ ผมถามว่าแล้วผมจะเริ่มงานได้อย่างไร เขาบอกว่า ก็ทำมาก่อน แล้วเดี๋ยวตีความให้เดี๋ยวปรึกษาให้"

..... อย่างบริเวณ 20 เมตรแรกจากชายฝั่งทะเล ห้ามก่อสร้าง แต่ก็มีจำนวนมาก ทำไม่ไม่รู้ แถวกรมลา เพิ่งสร้าง สร้างอยู่ติดน้ำ อาคารอยู่นี้ แล้วหินก้อนนี้จุ่มน้ำอยู่ คือถ้าน้ำขึ้นก็จะแตะอาคารอยู่แล้ว นี้ระยะ 20 เมตรแรกก็ไม่ได้แล้ว" (สถาปนิก 5)

"กรณีนี้ก็ไม่ค่อยมีปัญหา เพราะส่วนใหญ่เวลาคนออกแบบทำ เขาก็จะดูที่เข้มงวดเดียว ... เพียงแต่บางกรณีเจอลักษณะที่ว่า เหลือบกัน ซ้ำกัน แล้วตกลงใช้อันไหน หรือพื้นที่นี้สร้างได้เท่าไรกันแน่ แต่โดยหลักๆ แล้วผมว่าอยู่ที่ข้าราชการมากกว่า เพราะปัญหาส่วนใหญ่หลักๆ เลยคือ การตีความกฎหมายของคนที่อำนาจออกไปอนุญาตมากกว่า" (สถาปนิก 6)

ส่วนกรณีนี้ทางเจ้าหน้าที่ราชการส่วนท้องถิ่นและส่วนกลางได้ให้ความเห็นไว้ดังต่อไปนี้

"กรณีกฎหมายซ้ำซ้อนกัน ของผังเมืองนี้เขาจะประกาศแล้วเขาจะไม่พูดถึงพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง แต่กระทรวงวิทย์ฯ พยายามดึงพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างกับพระราชบัญญัติผังเมืองเข้าไปร่วมด้วย พอไปร่วมแล้วในบริเวณที่ซ้อนทับกัน การแบ่ง Zone ของกระทรวงวิทย์ฯ กับของกฎกระทรวงจะมีปัญหา แม้แต่การวัดความสูงอาคาร ทางกระทรวงวิทย์ฯ ก็ไม่รู้ว่าเอาอะไรเป็นบรรทัดฐาน แต่ของเราคือ เอาจากคณะกรรมการควบคุมอาคาร"

เรื่องนี้ผมว่า คนระดับสถาปนิกไม่น่าสับสน ถ้าคนไม่มีเจตนาทำผิดกฎหมาย คุณเป็นผู้ออกแบบในพื้นที่นี้ คุณต้องรู้ว่ากฎหมายอะไรบ้าง" (เจ้าหน้าที่ 3)

"กฎหมายที่ออกมา ยังไงก็อย่า Over Rule กฎหมายอื่น แต่เข้มขึ้นขึ้นได้ อย่างเช่น กฎหมายผังเมืองใหม่ที่กำหนดพื้นที่เว้นว่าง 40% นอกจากนี้ ในความเห็นของผม กฎหมายสิ่งแวดล้อมเป็นส่วนหนึ่งของผังเมือง (City Planning) อย่างในต่างประเทศ เขาก็จะมีการกำหนด Zoning อย่างเช่น บริเวณสีแดงเป็นย่านธุรกิจ ไม่ต้องทำ EIA เพราะภาครัฐได้ทำสาธารณูปโภคเผื่อไว้แล้ว ส่วนบริเวณสีเขียวจะกำหนดเป็นเขตห้ามสร้าง หรือถ้าจะสร้างต้องทำ EIA ก่อน" (เจ้าหน้าที่ 4)

"อย่างเรื่องของที่ว่ามันขัดแย้งกัน กฎหมายฉบับนี้มันขัดแย้งกัน ก็ต้องเลือกเอาตัวที่มันเข้มแข็งมากที่สุด ถ้าตอนนี้ไม่พูดถึงฉบับอื่น มีเฉพาะฉบับที่ 15 ก็ยังมีตีกลงอย่างปาดทองทาวเวอร์ขึ้นมาอีกได้ บริเวณนี้คุมแค่นี้ให้มันว่าง 30% ส่วนความสูงไม่จำกัด พอกระทรวงวิทย์ฯ มาบอกว่าสูงได้ 16 เมตร

พอผังเมืองมา บางพื้นที่เป็นสีเหลืองก็สร้างห้องแถวไม่ได้ ของผังเมืองจะกำหนดบริเวณและสี จะกำหนดจากข้อเท็จจริงว่าตรงไหนเริ่มพัฒนาเป็นสีอะไร อย่างบริเวณสีส้ม แล้วเขาก็แบ่งตามหลักวิชาการว่า บริเวณนี้น่าจะเป็นกลุ่มที่พักอาศัย ซึ่งตรงนี้ก็ทำให้เกิดกรณีที่บางบริเวณตามกฎหมายกระทรวง และประกาศกระทรวงวิทย์ฯ บอกว่าสร้างได้ แต่ผังเมืองกลายเป็นสีเหลืองคือสร้างไม่ได้

นอกจากนี้ยังมีปัญหาข้อขัดแย้งเรื่องที่ว่าอีกเรื่องหนึ่งด้วย เรื่องความสูงของกฎหมายแต่ละตัวที่ออกมาด้วย แต่เจ้าหน้าที่ก็พิจารณาเป็นกรณีๆ ไปว่าเอาตัวไหนมาเปรียบเทียบ อย่างอันนี้ให้สูงมาก แต่อีกตัวให้สูงเท่านี้ ก็เอาตัวต่ำสุดเป็นเกณฑ์ เพื่อเราจะได้ไม่มีกฎหมาย ไม่อย่างนั้นจะเกิดลักษณะ ผ่านตัวนี้ แต่ผิดกฎหมายตัวอื่น

แล้วยังมีเรื่องรูปแบบอาคารบางอย่างด้วย กระทรวงวิทย์ฯ เขาไม่ได้บอกว่าเป็นรูปแบบไหน แต่ผังเมืองบอกอย่างเช่น สีเหลืองเป็นที่พักอาศัยหนาแน่นเบาบาง ให้มีบังกะโล ห้ามมีตึกแถว มันก็หลบทำเป็นบ้านแฝด ทำเป็นคู่วั้นคู่

..... ปัญหามันก็มีขึ้นเพราะกฎหมายไม่ล้อตามกัน คือกฎหมายที่ออกมาแต่ละหน่วยงานไม่ยึดเกณฑ์เดียวกันว่าจะรันเข้าไป หรือจะเอาอะไร มันไม่มีตัวไหนยึดเป็นแม่บท สักตัวหนึ่ง แล้วที่เลือกล้อตามให้สอดคล้องกัน พอต่างคนต่างออกมา ปัจจุบันมันก็ลำบากใจ เพราะมันตีกัน

..... ขอบเขตพื้นที่ควบคุมตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 15 ในบริเวณ 2 คือ เส้นสาย 2 ออกไปข้างละ 15 เมตร และถนนเส้นที่เชื่อมสาย 1 กับ สาย 2 ข้างละ 15 เมตร บริเวณ 1 คือ ทิวทิศเข้ามา 15 เมตร บริเวณ 3 คือ จากบริเวณ 1 เข้ามา 150 เมตร บริเวณที่ 4 ก็คือ ที่เหลือจากบริเวณที่ 3 ซึ่งจะเริ่มประมาณกึ่งกลางระหว่างถนนทิวทิศ และถนน 200 ปี

แต่ของกระทรวงวิทย์ฯ เขาจะไล่จากชายฝั่งทะเลเข้ามา 50, 150, 200 เมตร ก็ไม่รู้ว่าจะตกตรงไหน แล้วแต่กฎหมายนี้ทำในลักษณะนี้ บางทีพอดัดถนนเส้นหนึ่ง คาบเส้นแบ่งบริเวณอยู่ กลายเป็นผังนี้ได้ ผังนี้ไม่ได้ แบบนี้ไม่ได้ ความเป็นธรรมมันไม่เกิด คุณต้องให้เลยไปอีกดีกว่า ถ้าแบ่งลักษณะนั้น ต้องแบ่งตั้งแต่ตอนเป็นที่วางที่ยังไม่พัฒนาดี คุณไล่เป็นขั้น (Step) ต้องให้สภาพอาคารไต่ระดับจากเตี้ยไปสูง อย่างนั้นได้ แต่ถ้ามีถนนแล้ว คุณต้องยึดถนน เพื่อให้เกิดความเป็นธรรม ไม่อย่างนั้นบางครั้งผู้ปฏิบัติงานยังตอบยากว่าเส้นนี้มันแบ่งกันตรงไหน เพราะเส้นมันโค้ง คุณไล่ตามชายฝั่งทะเลมา แต่ถนนมันปาดอย่างนี้ กลายเป็นตรงนี้ได้ ตรงนั้นไม่ได้ ถ้าที่มันว่างเลย คุณสร้างเมืองใหม่ อย่างนั้นได้ มันก็ออกมาเป็นขั้นบันไดได้ คืออันนั้นเขามองภาพรวมของทั้งเกาะ มองถึงเรื่องธรรมชาติของเกาะ จะรักษาเกาะฯ หนึ่งไม่ให้มีอาคารสูงอยู่ริมทะเล จะให้ซ่อนอยู่ข้างใน แต่ลืมนึกไปว่า เกาะนั้นมันมีคนอยู่แล้ว ถนนตัดผ่านแล้ว สังคมเมืองมีแล้ว กฎเกณฑ์ทุกอย่างมีแล้ว แล้วคุณเอาอีกกฎหมายไปครอบอีกที่ มันก็แย้งกัน" (เจ้าหน้าที่ 6)

"ในพื้นที่กะรน จะมีประกาศกระทรวงวิทย์ฯ ปีพ.ศ. 2540 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 20 ซึ่งต่างก็กล่าวถึงระยะรัน แล้วตรงที่ไม่ตรงกันนั้น จะต้องยึดระยะที่ควบคุมมากที่สุด คือในบริเวณ 3 ยึดที่ระยะ 300 เมตร แต่สำหรับประกาศกระทรวงวิทย์ฯ ที่ออกมา คนพื้นที่เขาไม่ค่อยพอใจ เขามองว่า มีกฎหมายออกมาหลายตัว หลุมหลุมมาก น่าจะออกมาเป็นอย่างไร เช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคารก็ควบคุมอาคารทีเดียว ไม่ต้องมีกฎหมายอื่นเข้ามาแทรกอีก ถ้าจะแทรกก็แทรกในกฎหมายควบคุมอาคาร มันน่าจะให้มีฉบับเดียว พอมีหลายฉบับทำให้ขั้นตอนวุ่นวาย" (เจ้าหน้าที่ 7)

"ถ้าพูดแง่ข้อข้อ ก็ข้อข้อแต่ไม่ลับสน อย่างเช่นกฎกระทรวงฉบับที่ 20 บริเวณที่ 1 กำหนดว่าสร้างบ้านเดี่ยวชั้นเดียว ความสูงไม่เกิน 6 เมตร พื้นที่ไม่เกิน 75 ตารางเมตร สร้างได้ไม่เกิน 25% พอของสิ่งแวดล้อมก็กำหนดอีกว่า

พื้นที่ๆ สร้างต้องเว้นเข้ามา 20 เมตร สร้างได้ไม่เกิน 6 เมตรเหมือนกัน แต่ท้ายสุดเราต้องดูทุกอย่างและเลือกอันที่คุ้มค่าที่สุด” (เจ้าหน้าที่ 9)

“กรณีนี้มันมีหลายประเด็นจริงๆ แล้วเรื่อง Zoning ต้องเป็นของผังเมืองในการกำหนดว่า Landuse ตรงนี้จะให้ทำอะไร อาคารสูงได้เท่าไร ที่นี้บังเอิญว่า ในการทำผังเมืองมันยาก แล้วมันใช้แค่ 5 ปีก็หมดอายุ แล้วผังเมืองก็ออกยาก แต่ของกฎหมายควบคุมอาคาร พอออกเป็นกฎกระทรวงมาใช้ได้ตลอดชาติไม่มีหมดอายุ คราวนี้ตอนที่เราก่อกฎกระทรวงของภูเก็ต โดยเฉพาะขายผังทะเลด้านตะวันตก ตอนนั้นยังไม่มีใครสนใจ หน่วยงานอื่นทั้งผังเมือง และสิ่งแวดล้อมเขาก็ยังไม่มีการหมายใดทั้งสิ้น เราก็ไปดำเนินการออกไปก่อน ทางของสิ่งแวดล้อมและผังเมืองเขาก็จะออกมาทีหลัง ซึ่งผมเข้าใจว่าการพิจารณาดำเนินการออกกฎหมายของเขาเอง เขาก็คงต้องดูกฎหมายที่มีอยู่แล้วด้วย โดยให้มีความสอดคล้องหรือไปกันได้

แต่สิ่งที่ออกมาเราอาจจะมองว่ามันขัดแย้งกัน ผมยกตัวอย่างเช่น ในเรื่องที่ว่า ของทางสิ่งแวดล้อมอาจจะบอกว่า 40% ของผังเมืองบอก 50% มันมองว่า ตัวเลขไม่เหมือนกัน มันขัดแย้งกันก็ได้ แต่มันก็มีวิธีมองอีกอย่างหนึ่งคือ กรณีอย่างนี้มันอาจเป็นการเสริมกันก็ได้ คือเราต้องเอามาตรฐานที่เข้มข้นมากที่สุดมาใช้ เพราะฉะนั้นก็ต้องเป็นหน้าที่ของผู้ออกแบบที่จะต้องไปศึกษากฎหมายทั้งหมดว่า เรื่องที่เว้นว่างของกฎหมายนี้ว่าอย่างไร กฎหมายนั้นว่าอย่างไร อันไหนควบคุมเข้มที่สุด ถ้านำตัวที่เข้มที่สุดมาใช้ก็คือคุณผ่านทุกอัน กรณีของภูเก็ต ของทางสิ่งแวดล้อมและทางผังเมือง เขาอาจจะมองเหมือนผมว่า อันนี้มันไม่ขัดกันหรอก เหมือนกับมันเป็นการเสริมกัน คุณก็เอาตัวที่เข้มที่สุดมาใช้ เพราะว่ากฎหมายของเดิมที่มันออกไปก่อน มันอาจไม่จำเป็นที่จะแก้ก็ได้ ถ้าไม่มีกฎหมายตัวใหม่ที่มีมันออกเข้มมา ซึ่งเราก็ต้องเอากฎหมายที่เข้มมาใช้ ไม่เช่นนั้นก็ต้องไปตามแก้ มันก็ไม่รู้จักจบ ผมเดาเอาว่าเขาอาจจะมองอย่างนี้ ... ที่คุณกล่าวมาก็มีส่วนถูก ที่เห็นว่าเป็นภาษากฎหมาย พออ่านแล้วอาจจะงงได้ แล้วพอยังมีหลายฉบับก็จะยิ่งงง” (เจ้าหน้าที่ 10)

7. ความคิดเห็นอื่น

นอกจากประเด็นปัญหาที่เกิดขึ้นดังกล่าวแล้ว ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้งสถาปนิก และเจ้าหน้าที่ราชการท้องถิ่นยังมีความเห็นอื่นอีก ซึ่งแบ่งได้เป็น 3 เรื่องคือ ความคิดเห็นต่อกฎหมายที่ประกาศใช้ ผลกระทบต่อการปฏิบัติวิชาชีพ และกรณีการเลี่ยง หรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย โดยในแต่ละเรื่องมีรายละเอียดดังนี้

7.1 ความคิดเห็นต่อกฎหมายที่ประกาศใช้ ผู้เกี่ยวข้องทั้งสถาปนิก และเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นได้แสดงความคิดเห็นต่อกฎหมายที่ประกาศใช้ในพื้นที่หน้าปาดองและหาดกะรนไว้ดังต่อไปนี้

“พอกฎหมายควบคุมขายผังออก ที่กระทบคืออาคารสูงหายไป แต่เป็นการเกี่ยพื้นที่ลงมาในแนวราบมากขึ้น เป็นสลัมมากขึ้น ภาครัฐจะออกกฎหมายต้องดูเรื่องการพัฒนาเมือง และเรื่อง Town Growth ไม่ใช่ออกกฎหมายมาเสร็จกลายเป็นสร้างตึก 4 ชั้น หลังคาเรียบกันหมด ตึกสูงไม่ได้น่าเกลียด อาจกำหนดเหมือนในต่างประเทศ เช่น ฮาวาย ที่ให้ทำตึกสูงได้แค่หัดเดียว ส่วนกลางชอบทำแบบนี้ ออกกฎหมายเสร็จ พอนำมาปฏิบัติก็ทั้งปัญหาให้กับเทศบาล และคนท้องถิ่น สุดท้ายพอมีปัญหาทำผิดกฎหมายกันหมด ทั้งสถาปนิกและท้องถิ่น” (สถาปนิก 1)

“..... ปัญหาที่เกิดไม่ใช่อยู่ที่เจ้าหน้าที่ แต่อยู่ที่กฎหมายไม่ชัดเจน คือคุณทำความเข้าใจไม่ได้ ในกฎก็มีโครงการมาก คุณต้องมาดูเป็นกรณีเฉพาะ เหมือนกฎหมายที่มันออกเฉพาะปาดอง คุณต้องดูแผนพัฒนา ผังเมือง แล้วคุณก็ต้องดูว่า ตรงนี้ควรจะอยู่ในประเภทไหน ไม่ใช่คุณหว่านแหทีเดียว บางแห่งที่ดินราคาแพงขนาดนี้แล้วมันควรจะเป็นอย่างไร ผมไม่เชื่อว่า กฎหมายของสิ่งแวดล้อมออกมาแล้วดีขึ้น 100% มีส่วนที่ดีขึ้น แต่ไม่ทั้งหมด” (สถาปนิก 2)

"ผมรู้สึกว่าคุณออกกฎหมายไม่เข้าใจพื้นที่จริงๆ พอออกกฎหมายมาก็เลยเกิดปัญหา อย่างเรื่องประกาศกระทรวงวิทย์ฯ เรื่องการควบคุมความสูงบนพื้นที่ลาดชันไม่เกิน 1:3 สร้างสูงได้ไม่เกิน 8 เมตร และต้องมีพื้นที่สีเขียว 40% แล้วกรณีห้ามสร้างบนพื้นที่ที่สูงเกิน 80 เมตร แต่จริงๆ มีที่ดินจัดสรรอยู่มากในที่สูง บางที่สร้างแล้ว บางที่ยังไม่สร้าง เขาก็จะไม่ได้สร้างต่อไป แต่เสียเงินซื้อที่เปล่าไปแล้ว ไม่เป็นธรรมเลย

..... ปัญหาหลักๆ ของภูเก็ตคือ เนื้อความของกฎหมายต้องเอามาตีความ ซึ่งแทนที่จะเขียนออกมาให้ชัดเจน เพื่อหลีกเลี่ยงการคอรัปชั่นของราชการที่เอาไปตีความผิดๆ แล้วคนที่ออกกฎหมายมีความละเอียดและความเข้าใจในพื้นที่ไม่มากพอ เช่น มีที่ดินจัดสรรในภูเก็ตอยู่บนเนินสูงเกิน 80 เมตรจากระดับน้ำทะเล ห้ามก่อสร้างใดๆ แต่ข้างๆ เขาปลูกบ้านกันแล้ว เขามาซื้อที่หลัง แต่ขออนุญาตปลูกสร้างไม่ได้ แล้วที่ไร่ละ 4 ล้านบาท" (สถาปนิก 3)

"การลงทุนเรื่องอาคารชุดยังไม่เดือดร้อนเท่าโรงแรม เพราะลูกค้าสามารถรอได้ และจ่ายเงินเป็นงวดๆ รอถึงเงินก้อนใหญ่งวดสุดท้ายแล้วค่อยโอนกัน แต่ระหว่างนี้ถ้าตีปัญหาอะไร ถ้าลูกค้าเข้าไปอยู่แล้วก็ไม่ค่อยมีปัญหา อะไรมากมาย คือเขาให้สิทธิ์เข้าไปอยู่ได้โดยที่ยังไม่ได้โอน ที่ผ่านมามีปัญหาเรื่องชำระเรื่องใบอนุญาต ส่วนใหญ่ที่นี้สร้างก่อนได้ใบอนุญาตทั้งนั้น พอลงทุนแล้วมันต้องรีบ" (สถาปนิก 5)

ส่วนทางเจ้าหน้าที่ราชการท้องถิ่นได้ให้ความเห็นไว้ดังต่อไปนี้

"เรื่องของการติดตามตรวจสอบ ผมไม่เคยเห็นเลยว่าจะมีใครมาติดตามตรวจสอบ แล้วกระบวนการนี้ใครตรวจ ตรวจสอบอย่างไร ไม่เห็นมีคนจาก สผ. มาติดตามตรวจสอบเลย เพราะบางที่เราจะพบว่า โรงแรมมักไม่เปิดระบบบำบัด นี่เป็นปัญหาจากความไม่พร้อมของการออกกฎหมาย ออกกฎหมายมาแล้วไม่รู้ว่าจะตีล่างจะทำอย่างไร ปฏิบัติอย่างไร" (เจ้าหน้าที่ 1)

"การตรวจสอบอาคารประเภทโรงแรมและอาคารชุด คือการตรวจสอบว่าแบบแปลนอาคารเป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคาร ไม่ว่าจะเป็นผังบริเวณ การใช้อาคาร ภายในอาคาร ช่องทางเดินตามกฎหมาย ที่เราไม่ได้ตรวจสอบคือ ตามประกาศกระทรวงวิทย์ฯ แต่ก่อนเราเคยตรวจสอบตามประกาศกระทรวงวิทย์ฯ ด้วย แต่ทางจังหวัดให้เป็นหน้าที่ของทางท้องถิ่น ถือว่าท้องถิ่นเขาเป็นผู้อนุญาตโดยตรงและอยู่ในพื้นที่อยู่แล้ว ถ้าเราตรวจสอบตามกระทรวงวิทย์ฯ หรือตามผังเมือง เราก็ต้องลงไปดูพื้นที่ ตรงนี้บุคลากรของเรายังไม่เพียงพอ

..... มีอีกเรื่องของกระทรวงวิทย์ฯ คือ เขาประกาศเอาพื้นที่จากผังเมืองมา คือพื้นที่เกษตรกรรมที่กำหนดเป็นพื้นที่สีเขียว เขียนว่าให้ก่อสร้างอาคารได้สูงไม่เกิน 8 เมตร ยกเว้นว่ามีกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องหรือเป็นมติของท้องถิ่นที่จะให้ทำอย่างอื่น แต่ไม่ให้เกิน 12 เมตร กิมติของท้องถิ่นก็ไม่มี แต่ก็เห็นสร้างกัน 12 เมตรในพื้นที่สีเขียว หรือท้องถิ่นเขาไม่ดูผมก็ไม่ทราบ แต่เราก็ไม่ได้ตรวจสอบตรงนั้น ถ้าเราตรวจสอบคง Comment กันเยอะ

..... กรณีอาคารชุด เราตรวจสอบเฉพาะความมั่นคงแข็งแรง ส่วนใหญ่ไม่ค่อยมีปัญหาอะไร แต่ส่วนใหญ่ที่ยื่นอาคารมาเบื้องต้น ผมมองเจตนาว่า คงมีการยื่นขอเปลี่ยนแปลงการใช้เป็นโรงแรมในอนาคต ผมว่าเป็นทางออกของท้องถิ่น เพราะถ้าเป็นโรงแรม ทางโยธาจังหวัดจะตรวจสอบตามกฎหมายโรงแรม ซึ่งเข้มขันกว่า พอเป็นอาคารชุด เรามีอำนาจตรวจสอบตามพระราชบัญญัติอาคารชุด และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ในพระราชบัญญัติอาคารชุดกฎหมายไม่มากเหมือนโรงแรม เพราะรายละเอียดเกี่ยวกับการควบคุมความปลอดภัยในอาคารโรงแรมจะเข้มขันกว่า" (เจ้าหน้าที่ 3)

"..... ที่ผ่านมามีพวกที่ยื่นแบบมาเขาก็กลัวเรื่องการตีความผิด คือกฎหมายออกมาอย่างไร เขาทำได้ แต่ตีความกันไม่เข้าใจ มันจะสื่อกันไม่รู้เรื่อง" (เจ้าหน้าที่ 6)

7.2 ผลกระทบจากปัญหาดังกล่าว ที่มีต่อการปฏิบัติวิชาชีพสถาปัตยกรรม ในกรณีนี้ทางสถาปนิกได้แสดงความคิดเห็นไว้ดังต่อไปนี้

"ผลกระทบต่อการขึ้นตอนการทำงานของสถาปนิกจะมีปัญหาตั้งแต่เริ่มทำแบบ เพราะมันไม่ชัดเจน มันก็มีปัญหาในทุกกระบวนการ" (สถาปนิก 2)

"ปัญหาจากเนื้อหากฎหมายจะมีผลต่อการทำงาน โดยส่วนใหญ่จะหนักที่สุด ในขั้นเขียนแบบเพื่อขออนุญาต บางทีเพราะกฎหมายนี้แหละทำให้ต้องเขียนแบบ 2-3 ชุด คือชุดขออนุญาต กับชุดก่อสร้างจริง บางทีเป็นเรื่องกฎหมายควบคุมอาคารง่าย ๆ เช่น อาคารพาณิชย์ระบุว่า ก็ตารางเมตรต้องมีห้องน้ำ พอลงทุนทำจริงต้องทำห้องน้ำขนาดนั้นเจ้าของก็ด่าเราตาย

ปัญหาจากเนื้อหากฎหมายที่มีผลต่อการทำงานในช่วงต้น มีเหมือนกัน คือปัญหาที่เกิดความไม่แน่ใจในการตีความว่า เราออกแบบเสร็จแล้วจะผ่านหรือไม่ผ่าน เพราะแต่ละเทศบาลตีความไม่เหมือนกัน ทำให้เราเกิดความไม่แน่ใจในการออกแบบ ครั้นจะเอาแบบไปถามก็ใช่เรื่อง ซึ่งไปถามเขา เขาดูๆ ก็ OK แต่พอเอาเข้าจริง ก็ไม่แน่ใจ คือตอนดู ก็ดูๆ ไม่มีการรับปากใดๆ ทั้งสิ้น บางทีก็เหมือนจำกัดการออกแบบเราด้วย บางทีเราไม่รู้ว่ แบบนี้ได้ด้วยหรือ แบบนั้นได้ด้วยหรือ คือจำกัดการออกแบบเกินไปบางทีเหมือนกับว่า แล้วแบบนี้จะดีไหม ความสูงจะเกินไหม แบบนี้

บางทีเราชอบแบบไปถาม เรื่องเวลา มันไม่อำนวยความสะดวก บางทีสถาปนิกก็คิดแบบพอดีๆ กับตอนจะส่งลูกค้า แบบเสร็จวันนี้ พู้งี้ลูกค้ามาดู มันก็ยากที่จะทำเสร็จแต่เนิ่นๆ ทำให้เวลาตอนคุยกับลูกค้า เราไม่แน่ใจมากหรือน้อยเกินไปก็ไม่ดี เกิดมันไม่ได้ขึ้นมา มันก็เสีย หรือเขาถามแล้วเราก็ไม่แน่ใจ เพราะกฎหมายเป็นปัญหาหนักเหมือนกันทำให้บางทีการตัดสินใจในการออกแบบมีปัญหา

เราขาดความเข้าใจในกฎหมายตั้งแต่อดีต ทำให้ที่ผ่านมาของเราก็ยังไม่ชัดเจน ของใหม่ก็ออกมาอีกแล้ว คือยังไม่ชัดเจนเพราะว่า โกฎเกิดทุกวันนี้ ผมมีปัญหาเกี่ยวกับกฎหมาย วันก่อนเขตนั่นว่าอย่างนี้ได้ พอวันนี้เขตนี่ว่าอย่างนั้นไม่ได้ แบบนี้เราก็แยเหมือนกัน" (สถาปนิก 5)

"ปัญหาของกฎหมายเหล่านี้ มักจะส่งผลในช่วงก่อนที่จะทำมากกว่า ซึ่งเราต้องอ่านและทำความเข้าใจก่อนจะมาทำ Study ซึ่งโดยหลักๆ แล้วทางเรากับท้องถิ่นก็เข้าใจตรงกัน แต่รายละเอียดที่ไม่เข้ากันก็มาจากการตีความคือสถาปนิกไม่ใช่กฎหมาย บางทีเทศบาลตีความอย่าง ผมตีความอย่าง มันเป็นเรื่องนี้มากกว่า ของผมจะเป็นลักษณะว่า ทำแบบเบื้องต้นให้ลูกค้าดูก่อน พอแบบเริ่มชัด เราก็จะเจาะลงในรายละเอียดของกฎหมาย แล้วเราก็ไปคุยกับท้องถิ่นโดยตรง แล้วในเรื่องสิ่งที่กฎหมายกำหนด กับการปฏิบัติจริงมันก็ไม่ถึงขนาดนั้น เช่น น้ำใช้ 400 แต่ถ้าแขกไม่เต็มก็ไม่เป็นปัญหา คืออย่าให้ส่วนต่างมันเยอะจนเป็นปัญหา" (สถาปนิก 6)

7.3 กรณีการหลีกเลี่ยง หรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ผู้เกี่ยวข้องทั้งสถาปนิก และเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นได้แสดงความคิดเห็นต่อกรณีไว้ดังต่อไปนี้

"การที่กำหนดพื้นที่อาคารให้ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร ต่อ 1 อาคาร โดยไม่มีความชัดเจนว่าเชื่อมกันตรงไหนได้ เชื่อมกันได้หรือไม่ มันไม่ควรจะเป็นอย่างนี้

..... เราในฐานะสถาปนิกเอง เรามีจรรยาบรรณพอสมควรที่อยากจะทำให้ถูกต้องตามกฎหมาย กฎหมายหลักๆ เราไม่อยากจะทำผิด แต่กฎหมายบางอย่าง อย่างเช่น ระยะเวลา คุณจะให้ผมรอไม่ได้ เจ้าของเขารอไม่ได้ เมื่อไรจะตอบก็ไม่รู้ ผมจะได้คำตอบกลับเมื่อไร คุณดึงแต่ละข้อไม่ตรงกัน และไม่ดึงในที่เดียว เข้าไปครั้งแล้วครั้งเล่า ดี กลับออกมา เช่นนั้นผมรอไม่ได้ ผมต้องผิดกฎหมาย ผมต้องสร้างโดยไม่มีใบอนุญาต นี่ข้อที่ 1

ข้อที่ 2 กฎหมายบางอย่าง เช่น ความสูง เขาต้องมีลิฟท์ อย่างเช่นเป้าหมายโรงแรมผมอาจมีคนแก่ คนพิการ ผมไม่มีลิฟท์ไม่ได้ ผมก็ต้องมีลิฟท์ ถ้าผมใส่ลิฟท์ ความสูงผมก็เกิน ลิฟท์ก็ต้องมี Overhead แล้วอย่างกฎหมาย กำหนดว่า 2,000 ตารางเมตร ผมก็ทำตามกฎหมาย แต่ผมต้องเชื่อม ผมไม่เชื่อมจะเดินหากันได้อย่างไร” (สถาปนิก 2)

“กรณีเสียงหรือทำผิดกฎหมาย คือมีเพื่อนผมทำงานที่บริษัทหนึ่ง เพื่อนผมเล่าให้ฟังว่า พี่ที่ office เขาเป็นแบบทำแบบไปก่อน เดี่ยวค่อยว่ากันเรื่องเงิน พอทำโครงการหนึ่งเขาคิดเลยว่าจะต้องมีเงินสักเท่าไร ส่วนเรื่องกฎหมายค่อยว่ากัน” (สถาปนิก 4)

“กรณีเสียงกฎหมาย อย่างเช่น เสียงขอเป็นอย่างอื่น เสียงขอเป็นอาคารเปล่าๆ 4-5 หลัง แล้วค่อยแบ่งตรงกลาง อย่างนี้จะเยอะ แล้วก็พวกโรงแรม เขามีที่แปลงหนึ่ง ให้ออกแบบแยกเป็น 4 ตึกๆ ละ 9 ห้อง คุณก็ไม่ต้องทำรายงานฯ แล้ว เป็นการหลีกเลี่ยง ไม่ใช่เพราะเพียงต้องการประหยัดเงินเพียงอย่างเดียว แต่ต้องการประหยัดเวลา ให้ก่อสร้างได้เร็วที่สุด อย่างกรณีเจ้าของต้องการประหยัด อาจเนื่องจากเงินจบ พวกที่เกี่ยวกับกฎหมายทั้งหลายตัดไป อย่างถึงดับเพลิง สปริงเกอร์ พวกระบบบำบัดน้ำเสียเดิมคำนวณไว้อย่าง ถึงเวลาก็ใช้อีกอย่าง ลดขนาดถังเพื่อให้ราคาลดลง บางทีระบบครัวจริง ๆ ต้องทำดี ๆ แต่เขาไม่ลงทุนหรอก เขาทิ้งเลย แล้วก็ไม่ได้ไปผูกเงิน ถ้าโรงแรมที่มาด้วย Chain ใหญ่ๆ ไม่มีเสียงเลย เขาทำถูกต้องหมด ส่วนโรงแรมเล็กๆ จะเสียง ประเภทกลางเล็กกลางใหญ่ กรณี 10-20 ห้องไม่ต้องพูดถึง จะเสียงอยู่แล้ว พวกนี้จะเป็นห้องเช่า เขาไม่ขอเป็นโรงแรม แต่พอสัก 40-60 ห้องก็จะเสียงเป็นอีกแบบ เพราะโครงการมันใหญ่ เห็นชัด แต่พอ 80 ห้องขึ้นไปจนเป็น 100 ห้องนั้น ไม่ค่อยเสียงแล้ว กรณี 150-200 ห้อง คือถ้ามี Chain เมืองนอก ไม่ค่อยเสียง” (สถาปนิก 5)

“..... เหมือนที่เป็นบังกะโล 13 หลัง ต้องทำสิ่งแวดล้อม ก็ขออนุญาตที่ละ 5 หลัง ถามว่าผิดไหม ถ้าป่าต้องขออนุญาตแบบนี้ได้ แต่ต้องคนละข้อ แต่ที่ราไวย์บอกว่า ถ้าที่ดินคนละแปลงนี้ขอได้ ขอ 2 ที่ก็ทำได้ พอเรารวมจดทะเบียนการค้าเป็นอพาร์ทเมนต์ มันก็รอดไป

อย่างที่จอตรด เขาทำเป็นห้องพักหมด เขาถือว่าในบริเวณนั้นคนพักเป็นฝรั่ง อย่างโรงแรม 2 ดาวไม่มีฝรั่งคนไหนเอารถมาหรอก มีแต่มอเตอร์ไซค์ 90% ถ้าเป็นรถยนต์ก็แค่ 1-2 คัน พื้นที่จอตรดที่ทำไว้ตอนทำแบบก็แทบจะไม่เหลือ แต่เรื่องที่จอตรดจะขึ้นกับระดับของโรงแรมจริงๆ ที่จอตรดมันก็ไม่ค่อยได้ใช้ เพราะในภูเก็ตคนลงทุนเขาก็เอาที่จอตรดมาทำเยอะเยอะ อย่างป่าตอง ถ้าดูบริเวณริมหาด โรงแรมเขาไม่ทำที่จอตรดกันหรอก ถือว่ามีรถประจำทาง รถสองแถว” (สถาปนิก 6)

ส่วนทางเจ้าหน้าที่ราชการท้องถิ่นได้ให้ความเห็นไว้ดังต่อไปนี้

“ที่ผ่านมาโครงการโรงแรมที่ทางโยธาจังหวัดตรวจสอบ พบปัญหาในเรื่อง แบบแปลนที่ออกแบบไม่ถูกต้อง วางผังบริเวณไม่ถูกต้อง อย่างเรื่อง Set Back เช่น แนวรั้วจากชายทะเลไม่เป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 20 แล้วก็ตาม ความสูงที่ท้วงติงไป และพื้นที่อาคารเกิน ในบริเวณที่ 2 ตามกฎกระทรวงกำหนดให้สร้างได้ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร

โรงแรมส่วนใหญ่ก็ทำเกิน บางทีความสูงก็เกิน บ้านได้ไม่ได้ตามที่กำหนดไว้คือ 1.50 เมตร เราจะ Comment ไปทั้งหมด แล้วให้เขามารับเอกสารกลับไปแก้ไข

..... ที่พยายามเลี่ยงกฎหมาย ถ้าตรวจเจอผมให้แก้ ดังเช่น อาคารต้องมีพื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร แทนที่จะเขียนเป็นระเบียบ เขาจะเขียนเป็นดาตฟ้า แต่มีประตูออก กรณีนี้ส่วนใหญ่เป็นแบบจากกรุงเทพฯ ไม่ใช่แบบจากภูเก็ต ถ้าคุณทำให้พื้นที่เกิน 2,000 ตารางเมตร คุณก็ต้องลดพื้นที่ หรือถ้าคุณเลี่ยงจนสร้างได้ ตอนเปิดโรงแรมผมไปตรวจก็เจออยู่ดี

กรณีอื่นก็มีเรื่อง ความสูง คือความสูงในแบบกับที่ก่อสร้างจริงไม่ตรงกัน แต่กรณีนี้คือมันเสร็จแล้ว เพราะในการตรวจสอบ บางครั้งทางเราก็มีการวัดความสูงจริง โดยวัดถึงยอดจั่ว วัดโดยใช้กล้องที่ไอดีไลท์ยิง กรณีที่วัดถึงยอดจั่ว ใช้คำนวณจากตรีโกณมิติเป็นค่า Sin Cos Tan

..... กรณีที่สร้างก่อนได้ใบอนุญาตมีจำนวนมาก ต้องยอมรับ เท่าที่เราทราบ โรงแรมที่ยื่นมาแล้วเรายังไม่ได้ตรวจ แต่พอผ่านไป พบว่าสร้างแล้ว แบบยังอยู่กับทางเราเลย เยอะมาก ประมาณ 80% ในกรณีของโรงแรม" (เจ้าหน้าที่ 3)

"ส่วนใหญ่โรงแรมที่สร้างจะเป็นลักษณะเกสต์เฮาส์หรือห้องพัก คือขอเป็นที่พักอาศัยรวม ไม่ได้ขอเป็นโรงแรม คือมี 2 กรณีคือ เขาเป็นรายวัน กับเขาเป็นรายเดือน ที่ขอเป็นลักษณะอพาร์ทเมนท์ เราก็ต้องอนุญาตไป ส่วนการใช้ของเขา อาจใช้เป็นโรงแรมก็ได้ เราก็ไม่สามารถตรวจสอบได้ แล้วที่เขาขอเป็นห้องพัก เป็นอพาร์ทเมนท์ เขาก็ไม่ต้องทำรายงานสิ่งแวดล้อม เพราะเขาทำแค่ 9 ห้อง แต่ทำหลายๆ หลัง ยื่นขอมาเป็นครั้งๆ พอโรงแรมขนาดประมาณ 60 ห้องขึ้นไปถึงจะเริ่มทำตามขั้นตอนถูกต้อง แต่พวกเล็กๆ ที่ขอถูกต้องก็มี แต่โดยเฉลี่ยคือประมาณ 60 ห้องขึ้นไปจะถูกต้อง

..... กรณีเลี่ยงกฎหมายที่เกิดก็เช่น ถ้าโครงการมีห้องเกิน 10 ห้อง เขาก็ทำอาคารเป็น 2 อาคาร แยกกันยื่นคนละครั้ง แต่แบบนี้เขาต้องแยกใจนเวลาอื่น จริงๆ มีหลายกรณี ให้เราคิดว่า ถ้าเราเป็นเจ้าของที่แปลงหนึ่ง เป็นที่ใหญ่ 10 ไร่ มีคนมาเช่าคุณทำ อพาร์ทเมนท์เป็นหลักๆ มันก็เป็นไปได้ ยื่นต่างนาม ต่างเจ้าของกัน ฟันงอนกันต่างทำก็เป็นได้ นอกจากนี้ก็มีบางบริเวณห้ามสร้างตึกแถว ก็สร้างเป็นคูนานหนึ่งเว้น 50 ซม. สร้างเป็นหลักๆ เว้น 50 ซม. ก็ไม่เรียกว่าเป็นตึกแถว

..... บางโครงการเขาทำบ่อบำบัดน้ำเสียแล้วไม่เปิดเครื่องก็มี มีไว้โชว์ มีเอาไว้ใช้แค่ผ่านใบอนุญาตสาเหตุหนึ่ง เพราะระบบที่ออกแบบจะใหญ่ นี่เป็นเหตุผลส่วนหนึ่งที่เขาไม่เปิดระบบบำบัด" (เจ้าหน้าที่ 6)

"เมื่อก่อนเลี่ยง แต่ตั้งแต่ 10 ห้องต้องทำรายงานนี้ไม่เลี่ยงเลย แล้วเท่าที่เจอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมทั้ง 2 แบบ คือ รายงานแบบเบื้องต้นกับรายงานแบบเต็มเหมือนกันเลย ทั้ง IEE และ EIA ทำเหมือนกันเลย

..... ส่วนมากจะหลีกเลี่ยงกันเยอะ สมมุติมีที่ 10 ไร่ สร้างได้ 60% เว้นว่าง 40% เท่ากับสร้างได้ 6 ไร่ พอ 6 ไร่เสร็จก็ไปขออนุญาตในส่วนของพื้นที่ 4 ไร่อีก ตรงนี้ต้องมอง 2 มุมมอง มุมของนักวิชาการ และเจ้าของที่ดิน นอกจากนี้ยังมีกฎหมายผังเมืองอีกที่ควบคุมว่าสร้างนั้นไม่ได้ สร้างนี้ไม่ได้ ที่แปลงนี้ก็ราคาลดเลย" (เจ้าหน้าที่ 7)

ผลจากการสัมภาษณ์บุคคลผู้เกี่ยวข้องทั้งในส่วนของสถาปนิก เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นและส่วนกลาง และบริษัทที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อม พบว่ามีประเด็นปัญหาจากเนื้อหาสาระของกฎหมายซึ่งส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติวิชาชีพสถาปัตยกรรมในจังหวัดภูเก็ต บริเวณหาดป่าตองและหาดกะรน ในส่วนต่อไปจะเป็นการวิเคราะห์รวบรวมประเด็นปัญหาและผลกระทบจากเนื้อหาสาระของกฎหมายดังกล่าว.