

2.4.2 กรณีศึกษาการปรับการใช้สอยอาคารเก่าที่มีคุณค่าเพื่อใช้เป็นโรงแรม

กรณีศึกษานี้จะเลือกเฉพาะอาคารเก่าที่มีคุณค่าซึ่งถูกนำกลับมาปรับการใช้สอยใหม่ในฐานะโรงแรมเท่านั้น โดยแบ่งออก 2 ส่วน ดังนี้

1) กรณีศึกษาในต่างประเทศ

สำหรับในต่างประเทศนั้น การนำอาคารเก่าที่มีคุณค่าซึ่งมีอายุเกินกว่า 100 ปี มาปรับการใช้สอยใหม่เพื่อใช้เป็นโรงแรมนั้นมีมาตั้งแต่สมัยอดีต ตัวอย่างเช่น คฤหาสน์ขุนนางในอังกฤษ หรือปราสาทในฝรั่งเศส (French chateaux) วังราชบุตร (Raj put palace) ในเมืองราชาสถาน (Rajasthan) ประเทศอินเดีย ทั้งหมดนี้ต่างถูกปรับการใช้สอยมาเป็นโรงแรมทั้งสิ้นตั้งแต่หลายสิบปีก่อน อาคารที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่เหล่านี้มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยใหม่ไปตามกาลเวลา และการใช้สอยใหม่ที่เหมาะสมและดีที่สุดก็คือ การปรับการใช้สอยเป็นโรงแรมซึ่งเป็นการปรับเปลี่ยนที่ไม่ได้ห่างไกลจากจุดประสงค์เดิมของอาคารเหล่านั้นเมื่อแรกสร้างเท่าไร

ข้อดีข้อหนึ่งของการนำอาคารเก่าที่มีคุณค่าดังกล่าวมาปรับใช้เป็นโรงแรม ก็คือสามารถสร้างความรู้สึกให้แขกที่เข้ามาพักรู้สึกเสมือนว่าตนเองเป็นพวกมีชาติตระกูล อย่าง ท่านชาย มหาราชา (Maharajas) หรือบุคคลผู้มีตำแหน่งสูง สิ่งเหล่านี้สามารถช่วยชดเชยข้อด้อยเช่น การที่ต้องใช้ห้องน้ำร่วมกัน การไม่มีเครื่องทำความเย็น และการขาดแคลนสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่สามารถหาได้ตามโรงแรมทั่วไป (Rutes, Penner & Adams, 2001, p.185)

ตัวอย่างของกรณีศึกษาในต่างประเทศ ที่มีการนำเอาอาคารเก่ามาปรับการใช้สอยใหม่เป็นโรงแรม มีดังต่อไปนี้

1.1) โรงแรมอิมวาสเซอร์ตัม (Hotel im Wasserturm)

ประวัติของอาคารหลังนี้ ก่อนทำการปรับประโยชน์การใช้สอยใหม่นั้นเคยถูกใช้เป็นโรงเก็บน้ำที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในยุโรป และยังเป็นสัญลักษณ์ที่สำคัญแห่งหนึ่งของเมืองโคโลญน์ (Cologne) ประเทศเยอรมนี โดยในปัจจุบันมีอายุถึง 149 ปี (พ.ศ. 2552) ถือเป็นโบราณสถานสำคัญแห่งหนึ่งที่ได้รับการขึ้นทะเบียนแล้ว ดังนั้นในการปรับใช้อาคารดังกล่าวเพื่อใช้เป็นโรงแรมจึงมีข้อจำกัดอยู่หลายส่วน ตัวอย่างที่สำคัญได้แก่ อนุญาตให้นำยานพาหนะขึ้นส่วน

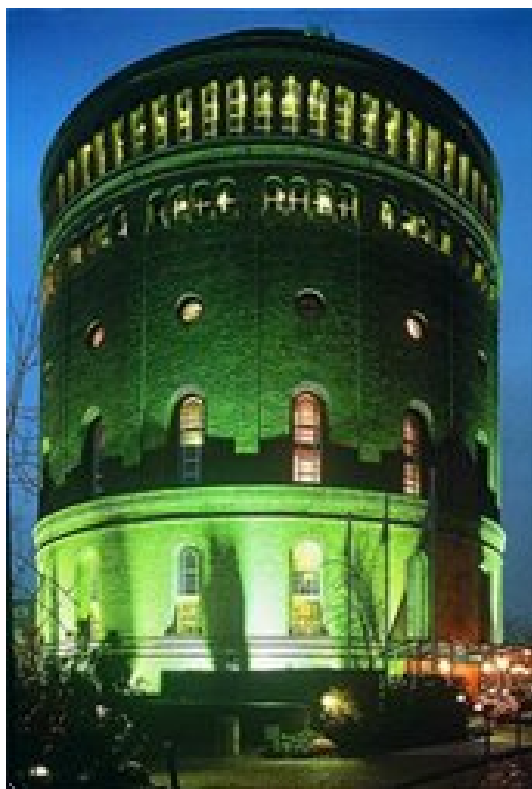
อิฐก่อทั้งในจากผนังภายใน และภายนอกของอาคาร นอกจากโครงสร้างอาคารแล้วแต่ขึ้นเดียวหากไม่มีความจำเป็น

อังเดร พุดแมน (ANDREE PUTMAN) นักออกแบบโรงแรมบูติก (boutique hotel) ชาวฝรั่งเศส ผู้ออกแบบโรงแรมนี้ให้คำจำกัดความของโรงแรมอิมวาสเซอร์ดัมนี้ ไว้ว่า (Rutes, Penner and Adams, 2001, p.188)

“เป็นโรงแรมที่ทันสมัย และสง่างาม มีการตกแต่งภายในที่อ่อนหวานในโครงสร้างอาคารประวัติศาสตร์ประเภทโรงเก็บน้ำ ด้วยรูปร่างที่มีลักษณะกลมซึ่งแปลกและแตกต่างจากอาคารอื่น ๆ โดยรอบอย่างมีเสน่ห์ ทำให้เป็นที่จดจำได้ง่าย จากภายนอกที่เป็นย่านธุรกิจของเมือง”

ภาพที่ 2.22

บรรยากาศ อิม วาสเซอร์ดัม



ที่มา: Become and SLH hotel, 2007.

จากกรณีศึกษาที่ผู้วิจัยต้องการที่จะศึกษาในส่วนของกรรมวิธีการอนุรักษ์ และการออกแบบเพิ่มเติมส่วนใหม่เพื่อรองรับการใช้งานโรงแรม ตลอดจนด้านการอนุรักษ์ เนื่องจากอาคารดังกล่าวนี้เป็นอาคารที่มีโครงสร้างแบบผนังรับน้ำหนักซึ่งมีความคล้ายคลึงกับอาคารเก่าในพื้นที่ซึ่งทำการศึกษา แนวคิดการอนุรักษ์อาคารดังกล่าวของโรงแรมอิมवासเซอร์ดัมนี้ คือ การรักษารูปแบบของกรอบอาคารดั้งเดิมไว้ (façade retention or facadism) โดยอนุญาตให้สามารถทำการปรับเปลี่ยนสภาพภายในได้เพื่อให้เหมาะสมกับการใช้งานใหม่ แต่ทั้งนี้ต้องทำภายในได้ข้อตกลงที่ไม่ให้มีการเคลื่อนย้ายอิฐก่ออาคารออกหากไม่มีความจำเป็น ซึ่งจากข้อตกลงดังกล่าวทำให้ไม่สามารถปรับเปลี่ยนสภาพผนังภายในของอาคารโรงเก็บน้ำนี้ได้มากนัก นอกจากนี้ยังไม่สามารถทำการปกปิดพื้นผิวเดิมของอาคาร ทั้งด้วยกรรมวิธีการฉาบ หรืออื่น ๆ เนื่องจากการปกปิดเอกลักษณ์เทคนิคการก่ออิฐของอาคาร (ภาพที่ 2.23) มีการออกแบบหลังคากระจกเพิ่มเติมภายใต้กรอบเดิมของอาคารเพื่อเพิ่มความสว่างในตัวอาคารซึ่งส่วนดังกล่าวนี้จะถูกซ่อนและพรางตาไว้ภายใต้กรอบอาคารเดิม

ในด้านการออกแบบเนื่องจากภายในอาคารมีการแบ่งผนังออกเป็น 4 ชั้นด้วยกัน (ภาพที่ 2.24) จึงทำการออกแบบห้องพักในลักษณะวงกลม โดยมีทางเดินล้อมรอบ (corridor) อยู่ด้านในสุด ทำให้ห้องพักแต่ละห้องสามารถมองเห็นทัศนียภาพของเมืองโคโลญน์ได้ในมุมมองที่แตกต่างกัน (ภาพที่ 2.25)

การออกแบบต่อเติมส่วนใหม่นั้น มีการออกแบบต่อเติมส่วนการใช้งานใหม่เชื่อมต่อกับกรอบของอาคารเก่าในลักษณะที่แตกต่างกันระหว่างอาคารเก่ากับส่วนต่อเติมใหม่ (ภาพที่ 2.26) ได้แก่ ห้องประชุมและจัดเลี้ยงซึ่งสร้างอยู่บนสนามด้านนอกห่างจากอาคารเล็กน้อย

โดยการออกแบบอาคารใหม่นี้ทำการออกแบบโดยให้มีขนาดความสูงที่ไม่สูงมาก ลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวเพื่อไม่ให้บังทัศนียภาพของอาคารเดิม (ตัวโรงเก็บน้ำ) ซึ่งเป็นสัญลักษณ์ของเมือง ส่วนการออกแบบต่อเติมส่วนใหม่ และอาคารใหม่ที่เน้นให้เกิดความแตกต่างระหว่างอาคารเก่าและอาคารใหม่นั้น ก็เพื่อทำให้เกิดความเข้าใจผิดในเรื่องอายุการสร้างของอาคารทั้ง 2 และมีการเว้นระยะที่ว่างในพื้นที่ดังกล่าวอย่างเป็นสัดส่วน ไม่แออัด

ภาพที่ 2.23

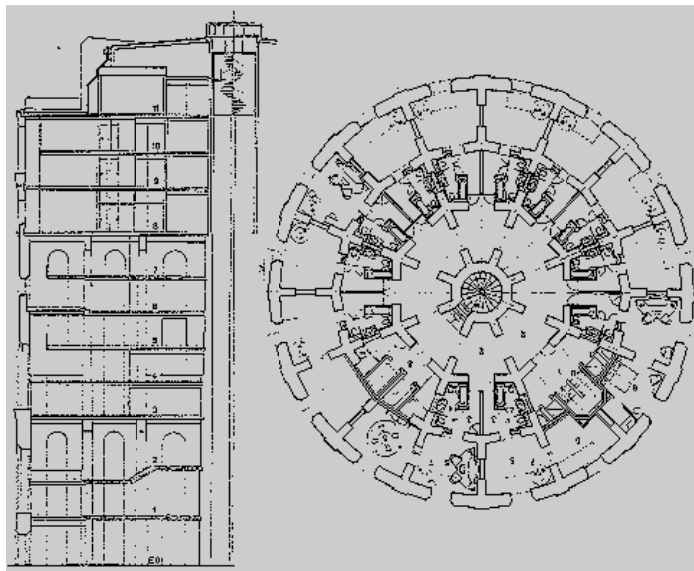
การอนุรักษ์สภาพการก่อสร้างภายในอาคาร



ที่มา: Become and SLH hotel, 2007

ภาพที่ 2.24

ภาพตัด และผังบริเวณอาคาร อิม วาสเซอร์ดัม



ที่มา: Fuchhochschule Köln, 2009

ภาพที่ 2.25

มุมมองโดยรอบของอาคารที่สามารถมองบรรยากาศของเมืองได้แตกต่างกัน



ที่มา: Jonathan C.K.Webb, 1998

ภาพที่ 2.26

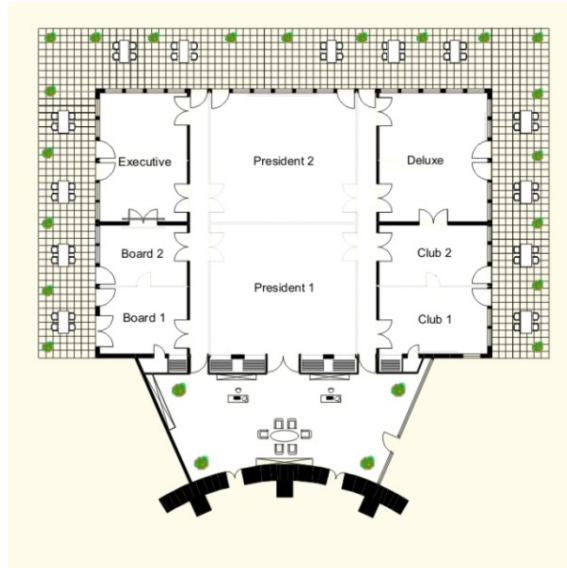
ส่วนออกแบบเพิ่มเติมใหม่ภายนอกอาคาร (ห้องสัมมนา/ จัดเลี้ยง)



ที่มา: Become and SLH hotel, 2007

ภาพที่ 2.27

แปลนส่วนที่ทำการต่อเติมโบราณสถาน (อาคารห้องสัมมนา/ จัดเลี้ยง)



ที่มา: Become and SLH hotel, 2007

ภาพที่ 2.28

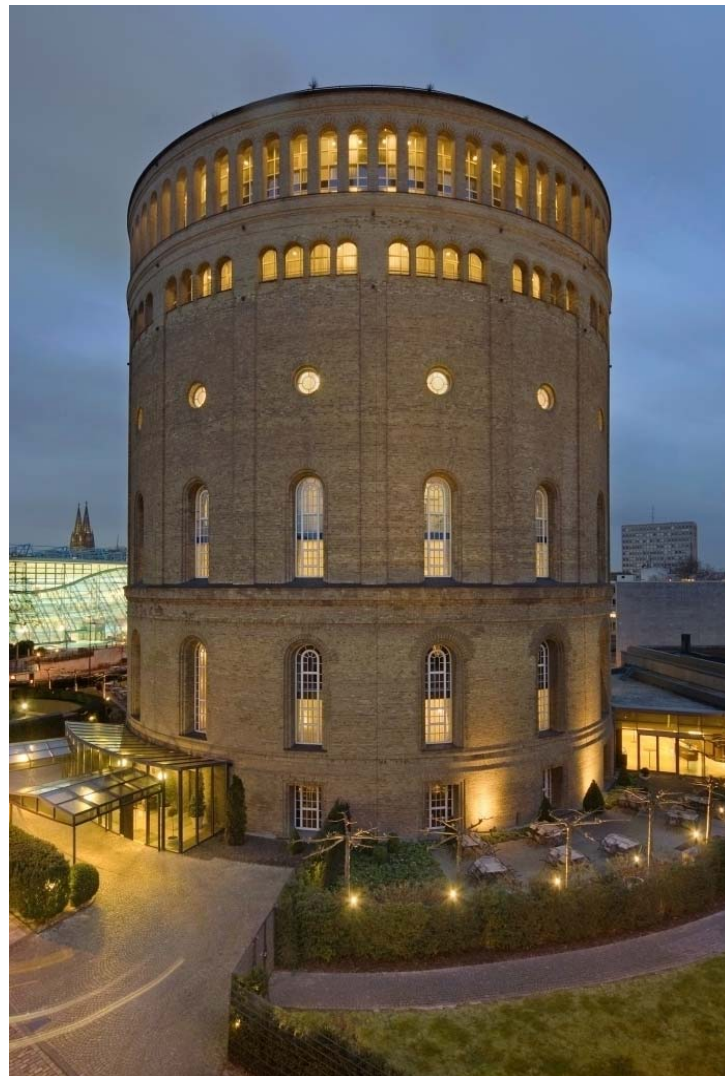
ส่วนต่อเติมใหม่บริเวณทางเข้าหลักของอาคาร



ที่มา: Professional Travel Guide, LLC, 2009

ภาพที่ 2.29

ภาพรวมส่วนต่อเติมใหม่ ของโรงแรมอินวาสเซอร์ดัม



2

1

3

หมายเหตุ: หมายเลข 1 ส่วนหลังคาใหม่ (กระจกใส) ที่พรางไว้ได้ตัวอาคารเก่า
 หมายเลข 2 ส่วนโถงทางเข้าหลักของอาคาร ที่สร้างในรูปแบบสถาปัตยกรรมแตกต่างจากเดิม
 หมายเลข 3 ส่วนจัดเลี้ยง ที่สร้างในรูปแบบสถาปัตยกรรมแตกต่างจากเดิม

ที่มา: Professional Travel Guide, LLC, 2009

1.2) โรงแรม เซเบล เพียร์ วัน (The Sebel Pier One)

ประวัติของพื้นที่เป็นแหลมที่สร้างขึ้นโดยมนุษย์ สำหรับใช้งานทางทหาร สร้างขึ้นในช่วงที่อังกฤษเข้ามาครอบครองออสเตรเลียในฐานะประเทศอาณานิคม สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นด่านตรวจการด่านแรก สร้างโดยนายพลวิลเลียม ดอว์ (William Dawes) ทหารคนแรกที่แล่นเรือเข้าสู่ออสเตรเลีย

ต่อมาในปี 1882 เป็นยุคเริ่มต้นของการเพิ่มขึ้นอย่างคึกคักของท่าจอดเรือ โกดังเก็บของขนาดใหญ่กลายเป็นที่ต้องการอย่างมาก จึงมีการสร้างโกดังขึ้นใหม่รวมทั้งการปรับปรุงโกดังเก่าจำนวนมาก โดยมีแรงผลักดันสุดท้ายในการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว คือ การขยายตัวของประชากรอย่างมากมายในออสเตรเลียในช่วงดังกล่าว

ช่วงปลายศตวรรษที่ 19 รัฐบาลอังกฤษเริ่มต้นการพัฒนาพื้นที่ทหารบนแหลม ดอว์ (Dawes point) เพื่อให้เป็นพื้นที่สาธารณะที่สามารถเข้าออกได้ตลอดริมน้ำ จนปี ค.ศ.1902 พื้นที่ดังกล่าวจึงได้กลายเป็นพื้นที่พักผ่อนของผู้คนในย่านนิวเซาท์เวลส์ (New South Wales)

จนในปี ค.ศ. 1977 พื้นที่ดังกล่าวก็ถูกพัฒนาจากพื้นที่โกดังเก็บสินค้าเก่ามาเป็นพื้นที่ธุรกิจ ซึ่งได้รับการตอบรับที่ดีทั้งในส่วนของร้านอาหาร แหล่งบันเทิง ร้านค้า และโรงแรมสำหรับโรงแรมเซเบล เพียร์ วัน นี้เปิดตัวในปี 1999 ในช่วงฤดูใบไม้ผลิ

ผู้วิจัยทำการเลือกโรงแรมเซเบล เพียร์ วัน เป็นกรณีศึกษา เนื่องจากโครงการดังกล่าวมีคุณสมบัติหลายประการที่คล้ายคลึงกับพื้นที่ของโครงการที่ทำการศึกษาย่างยิ่ง อาทิ ในด้านความสูงและขนาดของอาคารเท่ากันซึ่งเป็นอาคารสูง 4 ชั้น มีการวางแผนอาคารขนานไปกับตลิ่ง (เหมือนกับตัวอาคารประธานของกลุ่มอาคารศาลกสถาน) ทำเลที่ตั้งของพื้นที่โครงการที่ต่างตั้งอยู่ในเขตเมือง และพื้นที่โครงการที่ติดกับน้ำ (อ่าว)

จากการศึกษาพบว่าอาคารหลักของโครงการนี้เคยถูกใช้เป็นอาคารโกดังเก็บสินค้ามาก่อน (ภาพที่ 2.31) เมื่อนำมาปรับประโยชน์การใช้สอยใหม่เป็นโรงแรมก็ยังคงรักษาสภาพของกรอบอาคารไว้ได้เป็นอย่างดี โดยเน้นเฉพาะการปรับเปลี่ยนพื้นที่ภายในเพื่อให้เหมาะสมกับการใช้งานใหม่แทน เช่น การออกแบบส่วนของพื้นและผนังของตัวอาคารเพิ่มเติม ดังนั้นเมื่อมองทัศนียภาพของอาคารดังกล่าวโดยรวมจึงไม่เกิดความรู้สึกแปลกแยกกับอาคารใกล้เคียง ซึ่งยังคงเป็นย่านของกลุ่มอาคารโกดังสินค้าที่มีรูปแบบสถาปัตยกรรมคล้าย ๆ กันอีก 4 แห่ง (ภาพที่ 2.34) ซึ่งสร้างในรูปแบบ และสมัยเดียวกัน ซึ่งเรียงกันเป็นรูปนิ้วมือทั้ง 5 (finger wharves)

ด้วยข้อจำกัดของโครงการที่มีพื้นที่ว่างที่เกิดจากแนวกว้างของอาคารเก่าและตลิ่งไม่มากนัก ประมาณ 8 เมตร ทำให้แนวทางการออกแบบส่วนสนับสนุนการใช้ใหม่ของโรงแรมไม่สามารถออกแบบอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างถาวรได้ เนื่องจากจะเป็นการบดบังทัศนียภาพโดยรวมของอาคารเก่าที่ต้องการจะอนุรักษ์ให้ด้อยค่าลง ดังนั้นในพื้นที่ว่างดังกล่าวตลอดแนวริมตลิ่งจึงทำการออกแบบให้เป็นพื้นที่การใช้งานประเภทพื้นที่กิจกรรมภายนอกอาคาร เช่น ส่วนของร้านค้าและร้านอาหารริมน้ำ (ภาพที่ 2.33) การไม่สร้างอาคารใหม่ในพื้นที่โครงการนั้นเป็นการคงไว้ซึ่งภาพรวม และสัญลักษณ์ดั้งเดิมของพื้นที่ นั่นคือ ลักษณะของเรียงตัวของโกดังต่าง ๆ ซึ่งเป็นทั้งความผูกพันในทางประวัติศาสตร์ และระหว่างชุมชนกับตัวอาคารเก่าแก่อีกด้วย

ภาพที่ 2.30

ทัศนียภาพของอาคารโรงแรมเซเบล เพียร์ วัน



ที่มา: The Sebel Pier One Sydney Hotel, 2009

ภาพที่ 2.31

สภาพของโรงแรมเซเบล เพียร์ วัน ในอดีตเมื่อครั้งยังใช้เป็นโกดังสินค้า



ที่มา: The Sebel Pier One Sydney Hotel, 2009

ภาพที่ 2.32

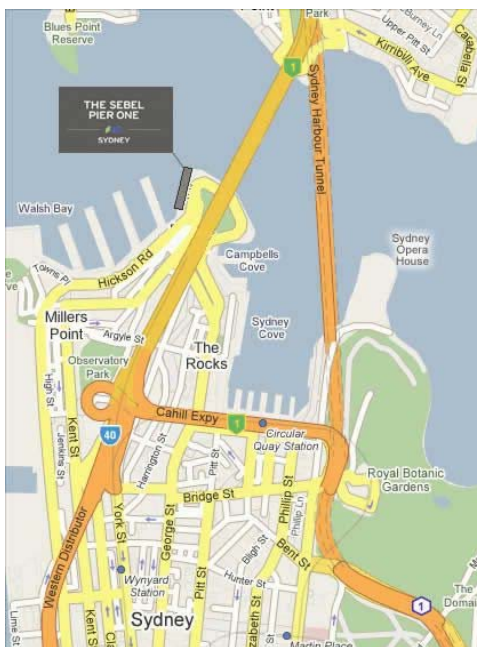
บริเวณส่วนทางเดินริมน้ำของโรงแรมเซเบล เพียร์ วัน



ที่มา: Flair view Travel Pty Ltd, 2009.

ภาพที่ 2.33

แผนที่ตั้งของ โรงแรมเซเบล เพียร์ วัน



หมายเหตุ: กรอบเส้นประสีแดง คือ บริเวณท่าเรือ finger wharves ที่มีโกดังอยู่มาก
ที่มา: The Sebel Pier One Sydney Hotel, 2009

2) กรณีศึกษาภายในประเทศ

สำหรับกรณีศึกษาภายในประเทศนั้น จากการศึกษาค้นคว้าหาอาคารประวัติศาสตร์ในประเทศไทยนั้นส่วนมากเมื่อมีการอนุรักษ์และฟื้นฟูสภาพแล้ว ส่วนใหญ่มักจะทำการปรับเปลี่ยนการใช้สอยใหม่เพื่อใช้เป็นอาคารประเภทพิพิธภัณฑ์ เช่น พิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติ หอศิลป์เจ้าฟ้า พิพิธภัณฑ์ศูนย์การเรียนรู้แห่งชาติ และอื่น ๆ หรือ อาจทำการปรับเปลี่ยนการใช้สอยมาเป็นส่วนของสถานที่ราชการ เช่น วังหลวง วังปารุสกวัน เป็นต้น

ในส่วนอาคารประวัติศาสตร์ในประเทศไทยที่มีการปรับการใช้สอยเพื่อใช้เป็นโรงแรมที่พักอาศัยนั้น เท่าที่ศึกษาพบว่าในประเทศไทยจากอดีต จนถึงปัจจุบันนั้น (2550) ปรากฏดังต่อไปนี้

2.1) พระราชวังพญาไท จากการศึกษาประวัติพบว่าเคยมีอยู่ช่วงหนึ่งที่มีการปรับการใช้สอยจากพระราชวัง เป็นโรงแรมเพื่อรองรับอาคันตุกะหรือแขกบ้านแขกเมืองที่สำคัญ แต่ปัจจุบันนี้ก็ถูกปรับเปลี่ยนกลับไปใช้งานเป็นพิพิธภัณฑสถานพระราชวังพญาไทแทน

2.2) บ้านสาทรเคยเป็นบ้านพักอาศัยของ หลวงจิตร จานงวานิช (ถนอม รังควินิช) ขุนนางเชื้อสายจีน ซึ่งเป็นลูกเขยของหลวงสาทรราชายุตก (ยม) ซึ่งท่านผู้นี้เป็นผู้ว่าจ้างกรมกรจีนชุดคลองสาทรจากแม่น้ำเจ้าพระยาไปบรรจบคลองหัวลำโพง (ภายหลังจึงมีการตัดถนนเลียบริมคลองชื่อ ถนนสาทร ตามชื่อหลวงสาทรราชายุตก) บ้านหลังนี้สร้างขึ้นในปี พ.ศ. 2431 ในที่ดินบริเวณสีลม กับบ้านทวาย ต่อมาในสมัยรัชกาลที่ 6 ได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ พระราชทานบ้านหลังนี้ให้กับเจ้าพระยารามราฆพ หลังจากนั้นได้ปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรมไทยแลนด์อยู่ระยะหนึ่ง จนต่อมาถึงปี พ.ศ. 2491 สาธารณรัฐไทยเปลี่ยนชื่อเป็นไทยแลนด์ จึงขอเช่าอาคารหลังนี้เพื่อเป็นสถานอัครราชทูต ก่อนที่จะย้ายที่ทำการไปยังซอยทรัพย์ในปี พ.ศ. 2545 ปัจจุบันเรือนหลังนี้กำลังถูกพัฒนาในเชิงอนุรักษ์ ซึ่งจะสามารถคงลักษณะทางสถาปัตยกรรมเดิม และการใช้ประโยชน์ในแนวใหม่ร่วมกันได้อย่างลง (สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, 2548)

ปัจจุบันสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้เปิดประมูลเพื่อหาผู้เช่าช่วงเพื่อพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งขณะนี้อยู่ในขั้นตอนของการก่อสร้างและพัฒนาพื้นที่ตามโครงการสาทร สแควร์ (Sathm Square) โดยมีบริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ (มหาชน) หรือ บริษัท Golden land property development เป็นผู้เช่าพื้นที่ต่อจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โครงการนี้ผ่านการตรวจสอบขั้นตอนการออกแบบปรับปรุงในพื้นที่โบราณสถานจากคณะกรรมการวิชาการเพื่อการอนุรักษ์โบราณสถานแล้ว โดยอนุญาตให้ดำเนินการอนุรักษ์ควบคู่กับการพัฒนาด้านเศรษฐกิจและสังคมร่วมกัน โดยมีการเน้นย้ำให้ยังคงรักษาสภาพของอาคารโบราณสถาน และพื้นที่ของสวนตรงกลางลานหน้าอาคารไว้เช่นเดิม

เพื่อให้การวิจัยในครั้งนี้มีข้อมูลเพิ่มเติมเพียงพอที่จะนำไปต่อยอดวิเคราะห์เพื่อประยุกต์ใช้กับพื้นที่ที่ทำการศึกษาอยู่ จึงได้ยอมรับในส่วนของการศึกษาที่เป็นอาคารประวัติศาสตร์ประเภทโรงแรม (แต่แรกสร้าง) ซึ่งไม่ได้มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยใหม่แต่อย่างใด แต่มีการปรับเปลี่ยนสภาพต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอเพื่อให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับบริบทของยุคสมัยที่เปลี่ยนแปลงไปตามเวลา กล่าวคือ เป็นศึกษาแนวทางการอนุรักษ์และปรับปรุงตลอดจนออกแบบเพิ่มเติมส่วนใหม่ในพื้นที่โรงแรมเก่าเพื่อให้สามารถรองรับต่อการใช้สอยของยุคสมัยปัจจุบัน

โดยอาคารเก่าที่มีคุณสมบัติตามที่ได้ยกตัวอย่างนี้ ได้แก่

- (1) โรงแรมโอเรียนเต็ล ถนนเจริญกรุง 40 เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- (2) โรงแรมโซฟิเทล เซ็นทาราแกรนด์ รีสอร์ทแอนด์สปา หัวหิน ประจวบคีรีขันธ์

ซึ่งผู้วิจัยทำการเลือกแบบเจาะจงที่จะศึกษา จากกรณีศึกษาทั้ง 4 ตัวอย่าง โดยที่คัดเลือกมา 2 กรณี ได้แก่

2.1) โครงการสาทร สแควร์ (Sathorn Square)

ในอดีตอย่างที่ได้เกริ่นนำไว้ในช่วงก่อน ก็คือ พื้นที่ดังกล่าวนี้แต่เดิมเคยเป็นบ้านขุนนางในสมัยรัชกาลที่ 5 มีปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารมาแล้วหลายครั้งตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา ในปัจจุบันถูกพัฒนาพื้นที่โดยกลุ่มบริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ (มหาชน) ซึ่งเป็นกลุ่มร่วมทุนระหว่างนักลงทุนดูไบและนักลงทุนไทย มีเนื้อที่ใช้งานรวม 10 ไร่ (15,644 ตารางเมตร) ตั้งอยู่บนบริเวณหัวมุมของถนนสาทร ติดกับสถานีรถไฟฟ้า (BTS) ชองนนทบุรี

โครงการที่ทำการพัฒนานี้เป็นโครงการขนาดใหญ่ ประกอบด้วย ส่วนของอาคารสำนักงาน และพื้นที่ร้านค้า คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 70,000 ตารางเมตร และส่วนของโรงแรมที่ซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่ มีความสูง 30 ชั้น และมีจำนวนห้องพักกว่า 400 ห้อง มีศูนย์การประชุมพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก (สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, 2551)

ภาพที่ 2.35

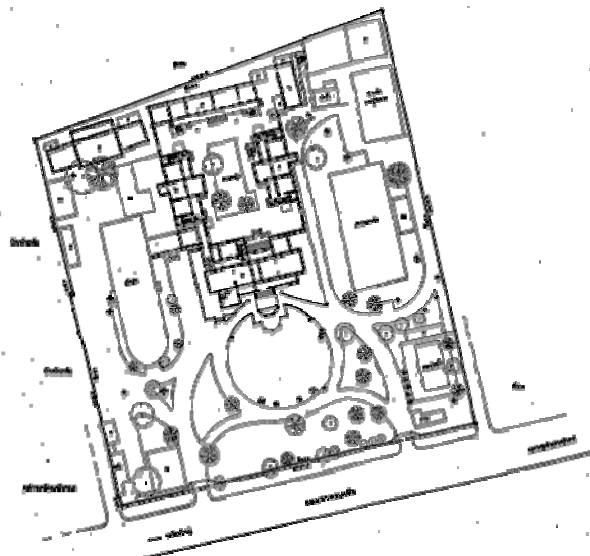
บ้านสาทร ก่อนการพัฒนาโครงการสาทรสแควร์ในปี 2549



ที่มา: Golden Land Property Development Plc, 2007.

ภาพที่ 2.36

ทะเบียนโบราณสถาน อาคารสถานสถานทูตรัสเซีย (เก่า) และพื้นที่โดยรอบ



ที่มา: ราชกิจจานุเบกษา, 2544

ภาพที่ 2.37

บ้านสาทร ขณะกำลังพัฒนาโครงการสาทร สแควร์



หมายเหตุ: ภาพถ่าย ณ วันที่ 11 กันยายน 2550

ภาพที่ 2.38

ทัศนียภาพโครงการสาทร สแควร์ เมื่อโครงการเสร็จสิ้น



A

B

C

D

หมายเหตุ:

A คือ ตึกสำนักงานและร้านค้า

B คือ สถานทูตรัสเซียเก่า

C คือ อาคารโรงแรม 400 ห้อง

D คือ สถานีรถไฟฟ้าช่องนนทรี

ที่มา: Golden Land Property Development Plc, 2007.

2.2) โรงแรมโซฟิเทล เซ็นทาราแกรนด์ รีสอร์ท แอนด์ สปา หัวหิน (Sofitel Centara Grand Resort & Villas Hua Hin)

โรงแรมโซฟิเทล เซ็นทารา แกรนด์ รีสอร์ท แอนด์ สปา หัวหิน โรงแรมนี้แต่เดิมเป็นโรงแรมรถไฟหัวหิน ซึ่งเกิดขึ้นด้วยพระบรมราชโองการของพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 6 โปรดเกล้าฯ ให้กรมพระกำแพงเพชรอัครโยธิน ผู้บัญชาการกรมรถไฟหลวงในสมัยนั้น สร้างสถานที่พักตากอากาศขึ้นบริเวณชายหาดหัวหิน ซึ่งถือเป็นโรงแรมพักตากอากาศแห่งแรกของประเทศไทย เปิดทำการอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2466 แต่ภายหลังประสบกับปัญหาหลายประการ ทำให้ความนิยมในการเข้าพักน้อยลง จนโรงแรมมีสภาพทรุดโทรมกระทั่งในปี พ.ศ. 2528 บริษัทในเครือเซ็นทรัล และกลุ่มโรงแรม ACCOR จากฝรั่งเศส ร่วมกับการรถไฟแห่งประเทศไทย จึงร่วมมือกันปรับปรุงโรงแรมรถไฟหัวหินในรูปแบบใหม่ (สุดาตวง นาคะสุวรรณ, 2546) การพัฒนาโรงแรมรถไฟหัวหินนั้นยึดหลักของการอนุรักษ์

อาคารเก่าเป็นแนวทางสำคัญ โดยเฉพาะในส่วนอาคารเก่าที่มีคุณค่าในพื้นที่ อาคารเก่าเป็นสถาปัตยกรรมในรูปแบบอาณานิคมอังกฤษ ตามสมัยนิยม เช่นเดียวกับ พระราชินีเวสท์มฤตทายวัน (ภาพที่ 2.40) และบ้านพระยารามราชมพ เป็นต้น

แนวทางในการอนุรักษ์อาคารเก่าของโรงแรมนั้น ได้ทำการซ่อมแซม และบูรณะ โดยพยายามคงสภาพดั้งเดิมของตัวอาคารไว้มากที่สุด โดยการใช้วัสดุ และสีแบบดั้งเดิมในการซ่อมแซมส่วนที่เสียหาย ทั้งนี้อาจมีบ้างบางส่วนที่มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบส่วนการใช้งานให้ต่างจากเดิม หรือมีการเปลี่ยนแปลงวัสดุ ในบางส่วนตามความเหมาะสม เพื่อให้สามารถตอบสนองต่อการใช้งานที่เปลี่ยนไปตามกาลเวลา แต่ก็มีการระมัดระวังไม่ได้มีผลกระทบซึ่งจะเป็นการทำลายรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมของตัวอาคารดั้งเดิม (ภาพที่ 2.42 และ 2.43) มีการออกแบบส่วนสนับสนุนการใช้งานใหม่เพื่อเพิ่มเติม เพื่อเป็นการเพิ่มจำนวนห้องพักของโครงการ และเพิ่มพื้นที่สำหรับใช้งานใหม่ ๆ ในส่วนดังกล่าวเน้นการออกแบบให้มีความสอดคล้องและกลมกลืน ไปกับตัวสถาปัตยกรรม และรูปแบบของอาคารเก่า มีความต่อเนื่องในการวางผังอาคารที่มีลักษณะเป็นกิ่งก้านสาขา (ภาพที่ 2.44) มีความสัมพันธ์กันระหว่างพื้นที่ใช้สอยภายใน กับรูปลักษณ์ภายนอก ตลอดจนโครงสร้างและระบบประกอบอาคาร ที่ผสมผสานกันในรอบเดิม ตามหลักการคิดที่ว่า “การอนุรักษ์สถาปัตยกรรมแห่งอดีต สนองประโยชน์ปัจจุบัน และถนอมรักษาไว้ต่อในอนาคต”

ภาพที่ 2.39

โรงแรมโซฟิเทล เซ็นทารา แกรนด์ รีสอร์ท แอนด์ สปา หัวหิน



ที่มา: Flair view Travel Pty Ltd, 2009

ภาพที่ 2.40

หมู่อาคารในพระราชวังเวศน์มฤคทายวัน ที่เป็นสถาปัตยกรรมแบบอังกฤษ



หมายเหตุ: ภาพถ่าย ณ วันที่ 19 เมษายน 2551

ภาพที่ 2.41

ส่วนต่อเติมใหม่เป็นหลังคากระจก ที่มีความกลมกลืนกับอาคารดั้งเดิม



ที่มา: Flair view Travel Pty Ltd, 2009

ภาพที่ 2.42

ส่วนต่อเติมใหม่เป็นหลังคากระจก ที่มีความกลมกลืนกับอาคารดั้งเดิม 2



ที่มา: Flair view Travel Pty Ltd, 2009

ภาพที่ 2.43

ภาพถ่ายมุมสูงของอาคารโรงแรมโซฟิเทล เซ็นทารา หัวหิน



ที่มา: Fargo Company Ltd, 2007

ภาพที่ 2.44

ภาพถ่ายมุมสูงแสดงผังรวมของอาคารโรงแรมโซฟิเทล เซ็นทารา หัวหิน



ที่มา: บริษัท ไทยทัวร์ อินโฟ จำกัด, 2544

ตารางที่ 2.4

สาระสำคัญจากกรณีศึกษาการปรับการใช้สอยอาคารประวัติศาสตร์
เพื่อใช้เป็นอาคารประเภทโรงแรมสำหรับพักอาศัย

กรณีศึกษาในต่างประเทศ	
1. Hotel im Wasserturm	
ประเภทของโรงแรม	● โรงแรมขนาดเล็ก (88 ห้อง)
ที่ตั้ง	● เมืองโคโลญน์ (Cologne) ประเทศเยอรมนี
ทำเล	● ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจของเมือง อาคารมีความโดดเด่นและแตกต่างจากอาคารโดยรอบที่ส่วนใหญ่เป็นอาคารสมัยใหม่ จึงเป็นที่สังเกตและจดจำได้ง่าย
แนวคิดการอนุรักษ์	1) ทฤษฎีการอนุรักษ์กรอบอาคาร (Façade Retention) ได้แก่ การอนุรักษ์กรอบอาคารดั้งเดิมไว้ และซ่อมโครงสร้างส่วนต่อเติมใหม่ของอาคารไว้ภายในกรอบเดิม เป็นต้น 2) แนวคิดการต่อเติมส่วนใหม่ทางสถาปัตยกรรม

ตารางที่ 2.4 (ต่อ)

กรณีศึกษาในต่างประเทศ	
แนวคิดการออกแบบ	1) เป็นการออกแบบเพื่อปรับเปลี่ยนพื้นที่ภายในอาคารดั้งเดิม (ตัวโรงเก็บน้ำเก่า) ให้เหมาะต่อการปรับการใช้สอยเป็นโรงแรม 2) ออกแบบส่วนสนับสนุนอาคารใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกัน โดยการออกแบบที่เน้นความแตกต่างระหว่างอาคารใหม่และอาคารเก่า ด้านความสูงก็ไม่มากเพื่อไม่ให้บังทัศนียภาพอาคารจากมุมมองด้านต่างๆ
พื้นที่ประโยชน์ใช้สอย	1) พื้นที่ห้องพัก 2) พื้นที่สาธารณะ เช่น โถงรับรอง (Lobby) 3) พื้นที่ส่วนจัดเลี้ยง/ ห้องประชุม ภัตตาคาร 4) พื้นที่ภายนอก เช่น ร้านอาหาร และพื้นที่สีเขียวอย่างสวน
ข้อดี	● แนวทางการอนุรักษ์ และการออกแบบค่อนข้างให้ความสำคัญตัวอาคารเก่า เช่น มีการพรางโดยการซ่อนส่วนต่อเติมใหม่ภายใต้กรอบเก่าอย่างแนบเนียน แปลนของอาคารเก่ามีลักษณะวงกลมทำให้ห้องแต่ละห้องเห็นทิวทัศน์เมืองได้ต่างกัน แต่ละห้องจึงมีเสน่ห์ทั้งสามารถรักษารูปแบบทางสถาปัตยกรรมดั้งเดิมไว้ได้ดี
ข้อเสีย	● ส่วนที่ออกแบบใหม่ไม่มีส่วนสัมพันธ์กับตัวอาคารดั้งเดิม ในด้านรูปแบบสถาปัตยกรรม จึงดูเหมือนขาดความต่อเนื่อง
2. The Sebel Pier One	
ประเภทของโรงแรม	● โรงแรมขนาดกลาง (161 ห้อง)
ที่ตั้ง	● บริเวณแหลมดอร์ว (the Dawes point) เมืองซิดนีย์ (Sydney) ประเทศออสเตรเลีย
ทำเล	● ติดอ่าว(น้ำ) และใกล้ย่านธุรกิจ รวมถึงแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ ได้แก่ ซิดนีย์โอเปร่า (Sydney Opera) เดอะ ร็อค (The Rock)
แนวคิดการอนุรักษ์	● ใช้แนวคิดการรักษารอบอาคารเช่นกัน โดยการรักษารูปแบบของฟาอาครที่เป็นลักษณะเด่นตามแบบฉบับโกดังสินค้า ซึ่งสามารถพบเห็นได้ทั่วไป ตามท่าเรือสำคัญต่าง ๆ ในออสเตรเลีย

ตารางที่ 2.4 (ต่อ)

กรณีศึกษาในต่างประเทศ	
แนวคิดการออกแบบ	1) เป็นการออกแบบโดยปรับเปลี่ยนพื้นที่ภายในอาคารดั้งเดิม (โกดังสินค้า) ให้เหมาะต่อการปรับการใช้สอยเป็นโรงแรม 2) ออกแบบส่วนสนับสนุนอาคารใหม่ เน้นให้สอดคล้องประสานไปกับตัวสถาปัตยกรรมอาคารเก่า แต่เนื่องจากพื้นที่โดยรอบนั้นมีค่อนข้างจำกัด ส่วนใหญ่จึงเป็นการออกแบบในส่วนของสิ่งปลูกสร้างประเภทแบบชั่วคราว เช่น ร้านค้า ภัตตาคารและที่นั้งริมน้ำ เป็นต้น
พื้นที่ประโยชน์ใช้สอย	1) พื้นที่ห้องพัก 2) พื้นที่ส่วนสาธารณะ 3) พื้นที่ส่วนจัดเลี้ยง/ ห้องประชุม ภัตตาคาร 4) พื้นที่ภายนอก เช่น ร้านค้า ทางเดินเชื่อมตลอดอ่าว
ข้อดี	● การออกแบบโดยการอนุรักษ์รักษาก่ออาคารทำให้เข้าใจถึงอดีตและประวัติศาสตร์ของโรงแรมอย่างชัดเจน ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งกับสภาพแวดล้อมโดยรอบซึ่งเป็นย่านโกดังเก่า ที่เรียกว่า Fingers Wharf
ข้อเสีย	● ข้อมูลในการศึกษาไม่พอเพียงต่อการวิเคราะห์
กรณีศึกษาภายในประเทศ	
1. โครงการสาทร สแควร์	
ประเภทของโรงแรม	● โรงแรมขนาดใหญ่ (400 ห้อง)
ที่ตั้ง	● มุมถนนสาทร และ นราธิวาสราชนครินทร์ ติดสถานีรถไฟฟ้ามหานคร นนทรี เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ทำเล	● อยู่ในย่านธุรกิจสำคัญ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร แวดล้อมไปด้วยตึกสูง และอาคารสมัยใหม่ (Modern style)
แนวคิดการอนุรักษ์	● เนื่องจากอาคารเก่านี้ได้รับการขึ้นทะเบียนโบราณสถานในปี พ.ศ. 2543 ดังนั้นการจะพัฒนาพื้นที่ จึงต้องผ่านความเห็นชอบจากกรมศิลปากร และเจ้าของพื้นที่คือสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยรวมเน้นการอนุรักษ์ในส่วนของอาคารสถานทูตรัสเซีย และพื้นที่โล่ง (court) บริเวณทางเข้าหลัก
แนวคิดการออกแบบ	1) เป็นการออกแบบเพื่อปรับเปลี่ยนการจากสถานที่ราชการ เพื่อให้เป็นส่วนของโถงต้อนรับของโรงแรม

ตารางที่ 2.4 (ต่อ)

กรณีศึกษาในต่างประเทศ	
พื้นที่ประโยชน์ใช้สอย	1) พื้นที่โรงแรม 2) พื้นที่สวนสาธารณะ 3) พื้นที่ส่วนจัดเลี้ยง/ ห้องประชุม ภัตตาคาร 4) พื้นที่ภายนอกอาคาร 5) พื้นที่สำนักงาน และร้านค้าขนาดใหญ่
ข้อดี	1) เป็นการอนุรักษ์อาคารดั้งเดิม โดยมีการปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารให้เหมาะสมกับการใช้สอยในรูปแบบใหม่ 2) ไม่มีการสร้างสิ่งปลูกสร้างที่บดบังการมุมมองอาคารจากถนน 3) อาคารที่สร้างใหม่เพิ่มเติมในพื้นที่ที่มีความแตกต่างอย่างชัดเจนกับอาคารเก่า ไม่ก่อให้เกิดความสับสนต่อผู้ใช้พื้นที่
ข้อเสีย	1) ขนาดของอาคารสร้างใหม่ และอาคารดั้งเดิมมีความแตกต่างกันอย่างมากในด้านสัดส่วนจนอาคารเก่าถูกลดคุณค่าลง 2) การอนุรักษ์ที่ดินนั้นไม่ใช่เพียงการอนุรักษ์เฉพาะตัวอาคารเก่า แต่ควรต้องอนุรักษ์สภาพบรรยากาศ และพื้นที่โดยรอบให้ช่วยส่งเสริมคุณค่าของตัวโบราณสถานด้วย 3) ระยะร่นระหว่างอาคารใหม่และเก่ามีความกระชั้น ทำให้มุมมองของอาคารเก่าไม่เปิดกว้างเป็นอุปสรรคต่อการชื่นชมโบราณสถาน
กรณีศึกษาภายในประเทศ	
2. โซฟีเทล เซนทารา แกรนด์ รี สอร์ท แอนด์ สปา หัวหิน	
ประเภทของโรงแรม	● โรงแรมขนาดกลาง (207 ห้อง)
ที่ตั้ง	● ถนนดำเนินเกษม อำเภอหัวหิน จังหวัด ประจวบคีรีขันธ์
ทำเล	● ติดชายหาดหัวหิน ด้านทะเลอ่าวไทย อยู่ใกล้ตัวเมืองหัวหิน ห่างจากกรุงเทพฯ ประมาณ 190 กิโลเมตร
แนวคิดการอนุรักษ์	● แนวคิดการอนุรักษ์และบูรณะอาคารที่สำคัญ โดยการเปรียบเทียบ กับอาคารรูปแบบและสมัยเดียวกัน นอกจากนี้ก็มีการเปลี่ยนวัสดุ ประกอบอาคารใหม่ตามยุคสมัย

ตารางที่ 2.4 (ต่อ)

กรณีศึกษาภายในประเทศ	
แนวคิดการออกแบบ	1) เป็นการออกแบบเพื่อปรับเปลี่ยนพื้นที่ภายในอาคารเก่าให้เหมาะต่อการปรับการใช้สอยเป็นโรงแรมสมัยใหม่ 2) ออกแบบส่วนสนับสนุนอาคารใหม่ และต่อเติมอาคารเก่าให้มีพื้นที่การใช้สอยเพิ่มขึ้น โดยคงรูปแบบทางสถาปัตยกรรมเดิมไว้ นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญกับการสัมพันธ์บริบทแวดล้อมโดยรอบอาคาร ได้แก่ ชายหาด และสวน 3) การตกแต่งภายในใช้วัสดุคล้ายของเดิม ไม่ว่าจะเป็นกระเบื้องปูพื้น หรือฝ้าเพดาน ส่วนเฟอร์นิเจอร์เน้นงานฝีมือจากไม้ที่เข้ากับบรรยากาศสมัยก่อน
พื้นที่ประโยชน์ใช้สอย	1) พื้นที่ห้องพัก 2) พื้นที่ส่วนกิจกรรม เช่น ฟิตเนส 3) พื้นที่ส่วนบริการ เช่น ร้านค้า ร้านกาแฟ 4) พื้นที่ภายนอก เช่น ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร สระว่ายน้ำ และสวน
ข้อดี	● ทำให้เกิดความเป็นหนึ่งเดียวกัน และความต่อเนื่องในการใช้สอยอาคาร ทำให้เกิดบรรยากาศร่วม ไม่รู้สึกแตกต่างในส่วนต่างๆ ส่วนที่สร้างใหม่ช่วยสนับสนุนอาคารเก่าให้โดดเด่นขึ้น
ข้อเสีย	● ก่อให้เกิดความสับสนจนอาจแยกแยะไม่ได้ว่าส่วนไหน เป็นอาคารใหม่ หรือส่วนไหนเป็นอาคารเก่า