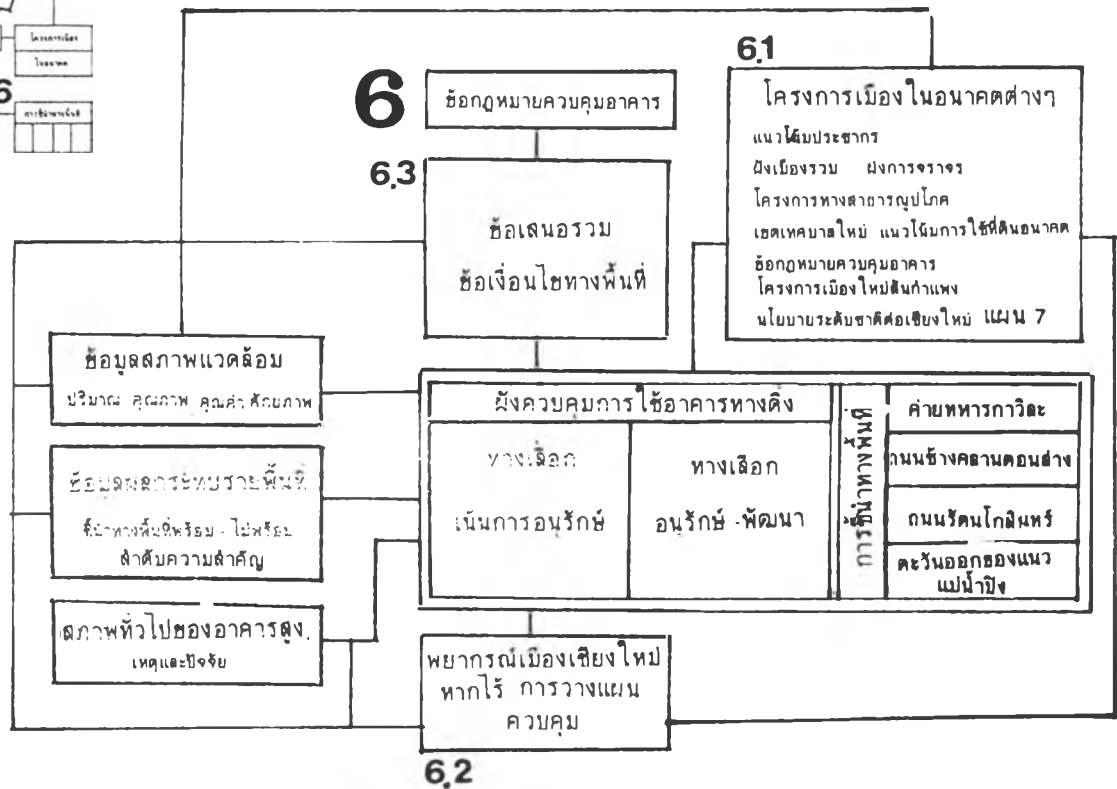
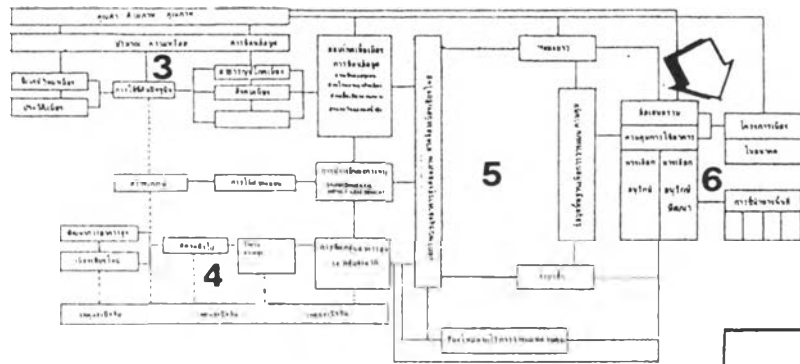


# บทที่ 6

แผนภูมิ โครงสร้างเนื้อหาบทที่ 6 ข้อเสนอแนะการวิจัยอาคารและที่ดิน และการพัฒนา

สภาพแวดล้อม เมือง เกียงใหม่



## บทที่ 6

### ข้อเสนอแนะทางเลือกการพัฒนาเมือง เชียงใหม่ที่เกี่ยวข้องกับ การควบคุมการใช้อาคารและที่ดินเมือง เชียงใหม่

#### 6.1 ภาพรวมโครงการพัฒนาเมือง เชียงใหม่ในอนาคต

##### # ข้อเสนอ, แนวโน้มการเจริญเติบโต

#### 6.1.1 แนวโน้มการเจริญเติบโตของเมือง

##### 6.1.1.1 การกระจุกตัวของถนนชั้นในบริเวณเมืองเดิม

ในเขตพื้นที่ใจกลางธุรกิจการค้าและบริการ เมืองบนถนนห้าแพร่-ช้างคลาน-ช้างม่อย-เจริญประเทศ และลอยเคราะห์ พื้นที่ว่างจะถูกใช้ประโยชน์มากขึ้นจนเหลือน้อยมีการขยายตัวทางฝั่งของอาคารและใช้อาคารหลายชั้นขึ้น มีการซื้อที่ดินของการปลูกสร้างในพื้นที่เดิมหลายครั้งขึ้นจนแออัดยัดเยียดของอาคารมากขึ้น โดยเฉพาะตามดึกแถวและบ้านเดี่ยวคอนกรีตในซอยต่างๆ จะเปลี่ยนสภาพ เป็นกลุ่มอาคารขนาดใหญ่ เพื่อการพาณิชย์และอาคารแถวพักอาศัยที่หนาแน่นขึ้น

##### 6.1.1.2 การกระจายตัวรถกลาไปยังพื้นที่รอบนอกตามแนวถนน

การใช้ประโยชน์ที่ดินจะเต็ม เมื่เต็มหน่วยขึ้น โดยเฉพาะตามแนวถนนรอบนอก เมืองที่เข้าถึงได้สะดวกจาก เมือง เป็นแนวแกนของถนนทั้งห้าทิศทางจาก เมือง เชียงใหม่

ก) แนวถนนสายโชตินา - แม่ริม จากเมืองพุ่งไปทิศเหนือ กลุ่มอาคารพาณิชย์ตามริมถนนจะตามออกไปซัด เจนและมีอาคารแถวพักอาศัย ตลอดจนบ้านจัดสรรตามตรอกซอกซอยคอนกรีตและโอกาสจะเจริญต่อไปสูงกว่าคนอื่น

ข) ถนนเจริญเมืองตอนปลาย - ถนนสันป่าแตง มีอาคารพาณิชย์, โรงงานอุตสาหกรรมสินค้าพื้นเมือง, บ้านจัดสรรและทาวเฮาส์จะ เกาะตัวไม่ไกลตามแนวถนน หากแต่ผิวถนนแคบแคบ ขยายตัวได้ลำบาก แต่มีความเจริญริมถนนสูง เพราะใกล้และเป็นทางผ่านไปยังแหล่งท่องเที่ยว ภูเขาป่าแตงได้สะดวก

ค) ถนนสายเชียงใหม่-หางดง มีโรงงานอุตสาหกรรม, ห้องแถวพาณิชย์และบ้านจัดสรรขนาดใหญ่ตามริมถนน ในกลุ่มนี้ถนนสะดวกมากกว้าง 6 คู่อทางซึ่งโอกาสการขยายตัวสูงรองจากถนนแม่ริม- เชียงใหม่

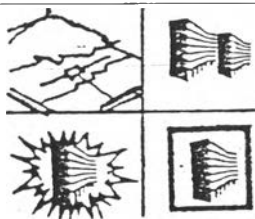
ง) ตามแนวรอบ ๆ ถนนอ้อมเมือง มีแนวโน้มการรุกรานของพื้นที่ปลูกสร้างเข้าไปซัด เจนมากจากกลุ่มบ้านจัดสรรและห้องแถวร้านค้าพาณิชย์ริมถนน ค่ะ เนว่าจะ เกาะตัวตามถนนแนวเส้นวงรอบถนนอ้อม เมืองตลอดแนวในอนาคต





ผลกระทบของอาคารสูงต่อสภาพแวดล้อมเมืองเชียงใหม่

แผนที่หมายเลข 6.1

แสดง แนวโน้มการเติบโตของพื้นที่เมืองเชียงใหม่ในอนาคต



สัญลักษณ์

-  กระจายตัวออกตามเส้นทางคมนาคม
-  กระจุกตัวใกล้ตัวเมือง ; ย่านการค้า ; ทองเที่ยว



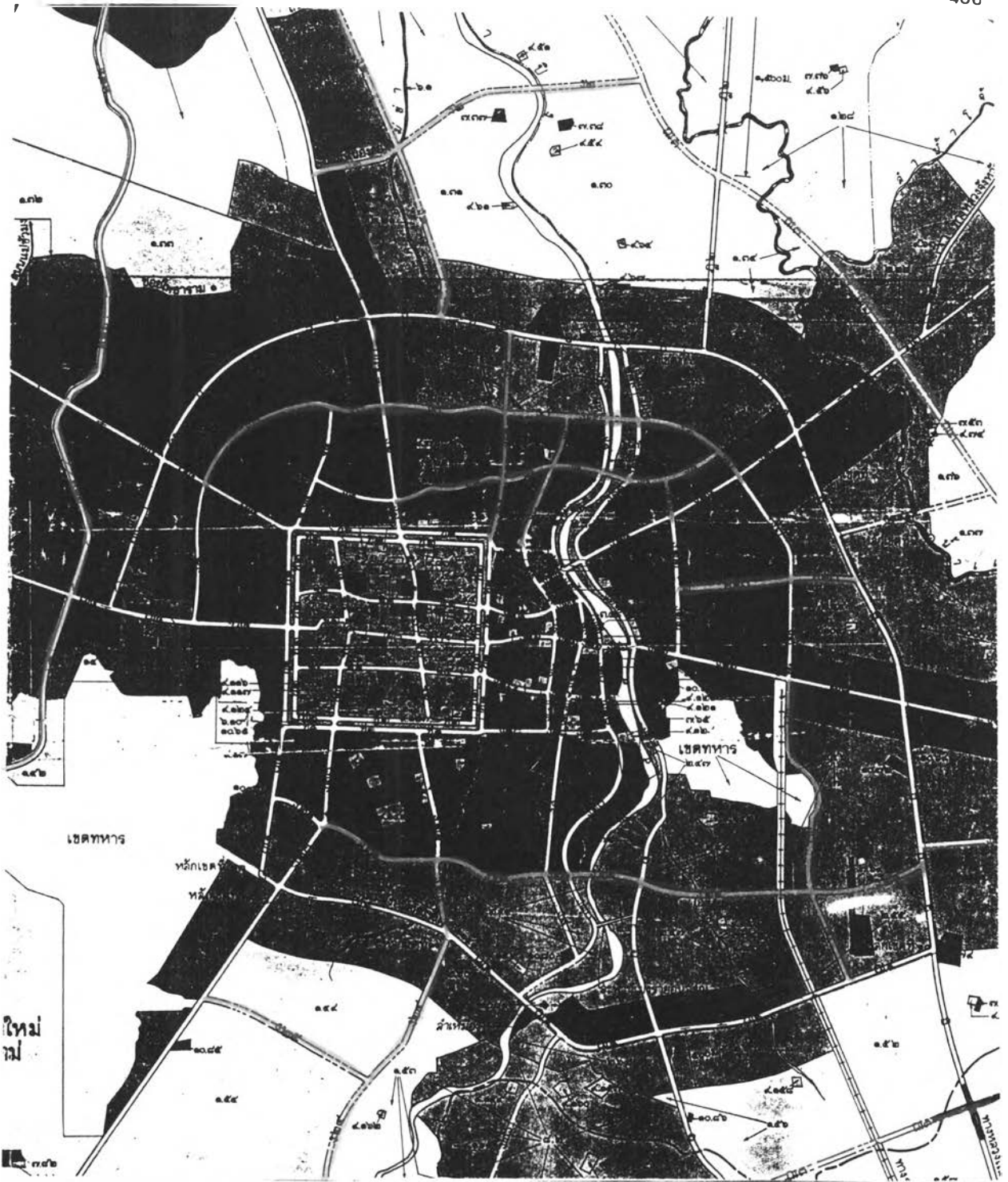
ที่มา : จากการสำรวจและวิเคราะห์

จ) ถนนห้วยแก้ว-คอยสุเทพ แนวโน้มการเจริญตามแนวถนนสายนี้ จะ เกาะตัวตามแนวถนนและหนาแน่น กระจุกตัวเพิ่มขึ้นจนตลอดสาย เป็นห้องแถวพาณิชย์, โรงแรม, ห้างสรรพสินค้า, สำนักงาน หรือกิจกรรมอื่น ๆ เกิดขึ้นได้และมีโอกาสเกิดขึ้นได้

# ข้อเสนอ, แนวโน้มการเจริญเติบโตเมือง, ผังเมืองรวม

#### 6.1.2 ผังเมืองรวมฉบับใหม่ และแนวโน้มการเจริญของเมืองเชียงใหม่

ปัจจัยที่จะส่งผลให้เมืองเติบโตในทิศทางใดนั้น ปัจจัยที่สำคัญที่เป็นพื้นฐานอีกปัจจัยหนึ่ง คือ โครงการผังเมืองรวมเชียงใหม่ฉบับปัจจุบัน ที่กำหนดให้เมืองเชียงใหม่เป็นเมืองหลายศูนย์กลางขอบเขตกว้างขวางขึ้นถึง 430 ตารางกิโลเมตร มีทั้งศูนย์กลางหลัก ศูนย์การรองรับรูปร่างคล้ายดาวกระจายออกไป 5 ทิศทาง ครอบคลุม อ.แม่ริม, อ.สันป่าพวง, อ.คอยสะเกิด, อ.สารภี และ อ.หางดง ทำให้เมืองกระจายตัวออกนอก ซึ่งถือว่าเป็นสิ่งที่ดีและกล้าหาญที่จะขึ้นหรือเริ่มต้น ขึ้นการเจริญเติบโตออกสู่ภายนอก หากแต่ในทางปฏิบัติเป็นไปได้ยากมากคงต้องใช้เวลาพอสมควร เพราะเหตุที่ว่าพื้นที่เป็นเป้าหมายชี้เป้า ไม้ให้มีปัจจัยสำคัญที่จะ เป็นแรงดึงดูดการขยายตัวและเคลื่อนย้ายได้เลย เนื่องจากในสวนเมืองเดิมยังสนับสนุนให้เพิ่มความหนาแน่นได้ต่อไป พื้นที่ชุมชนเมืองเดิมยังคงขยายตัวซ้อนทับผังเมืองรวมฉบับเก่า แต่เพิ่มความหนาแน่นขึ้นในใจกลางเมือง ซึ่งเป็นกำหนดแนวโน้มตามภาวะการชีวิตที่คนปัจจุบันขยายตัวหนาแน่นในบริเวณเดิม เช่น การขยายตัวของเขตพาณิชย์กรรมในห้วยขวางขึ้น เปลี่ยนแปลงพื้นที่ที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางเป็นหนาแน่นสูงและพาณิชย์กรรม (สีส้มไปสีแดง) และเปลี่ยนจาก เขตพักอาศัยเบาบางเป็นพักอาศัยหนาแน่นปานกลาง(สีเหลืองเป็นสีส้ม) สิ่งเหล่านี้ได้เป็นสิ่งสร้างสรรค์ใด ๆ มากนัก ซึ่งอาจจะเท่ากับเป็นการสร้างปัญหาขึ้นทำให้หนาแน่นขึ้นไม่สอดคล้องกับคุณค่าและคุณภาพของพื้นที่ โดยสรุปจะคาดคะเนได้ว่าการชีวิตที่คนและอาคารบนเขตเมืองปัจจุบันในอนาคตนั้นยังคงเพิ่มแรงดึงดูดให้หนาแน่นขึ้นพร้อม ๆ กับปัญหาที่ทวีความรุนแรงขึ้น ไม่ว่าจะเป็นการจราจร, สาธารณูปโภค, มลภาวะ และการเสื่อมลงของคุณค่าเมืองโบราณทุกขณะ โอกาสที่เมืองจะถูกขึ้นและผลักดันให้เคลื่อนไปยังจุดศูนย์กลางย่อย ๆ ต่าง ๆ ตามข้อกำหนดผังเมืองนั้นเป็นไปได้ยาก



ผลกระทบของอาคารสูงต่อสภาพแวดล้อมเมืองเชียงใหม่

แผนที่หมายเลข 6.1		แสดง เส้นทางคมนาคมในอนาคต
		สัญลักษณ์
		ระยะสั้น ภายใน 5 ปี ระยะกลาง 5 - 15 ปี ระยะยาว มากกว่า 15 ปี
		ที่มา : ผังเมืองรวม 2532 .แผนพัฒนาเทศบาล

# ข้อเสนอ, แนวโน้มการเจริญเติบโต, เส้นทางการคมนาคม

### 6.1.3 เส้นทางการคมนาคมในอนาคตและการคมนาคมการเจริญของเมือง

โอกาสการเจริญเติบโตของเมืองจะมาจากแนวผังการจราจรของผังเมืองรวม เชียงใหม่ปัจจุบัน ในส่วนเขตเมืองเดิมเฉพาะเขตเทศบาล 47 ตารางกิโลเมตร โครงการคมนาคมที่จะมีบทบาทต่อการเจริญของเมืองในระยะใกล้นี้ คงจะเป็นแนวเส้นทางวงแหวนชั้นในสุดที่จะเชื่อมระหว่างถนนหัตถิเสวี-โชตินา-จรดถนนถนนรัตนโกสินทร์ ว่างสิงห์คำและข้ามแม่น้ำปิงไปยังถนนแก้วนารัฐ ซึ่งปัจจุบันบางส่วนก่อสร้างไปแล้ว จะสามารถเปิดพื้นที่ว่างเปล่าตอนเหนือเมืองให้เติบโตได้ในระยะเวลายังสั้นนี้

โครงการระยะกลางจะมีถนนวงแหวนชั้นกลางอีก 1 เส้น เปิดพื้นที่ตอนในของถนนอ้อมเมือง (วงแหวนชั้นนอก) ให้มีการทำประโยชน์และเข้าถึงได้มากขึ้น เชื่อมระหว่างถนนห้วยแก้ว-โชตินา-แก่นนารัฐ-เจริญเมือง-เจริญราชฤ-จรดถนนเทพย เนตร เกือบครบวงแหวน โอบล้อมเมืองไว้ชั้นกลางอีก 1 วง ซึ่งจะเกิดจุดตัดถนนหลายจุดและเกิดถนนเชื่อมต่อหลายเส้น เกิดเป็นส่วนปิดล้อมที่ดินลักษณะสี่เหลี่ยมหลายรูป เปิดการเข้าถึงได้ครบในเนื้อเมืองภายในวงแหวนถนนอ้อมเมือง ซึ่งคงจะเกิดชุมชนพักอาศัยตรอกซอยจัดสรรใหม่ขึ้นรวดเร็วในตอนในและย่านพาณิชยกรรมที่ตามมาตามเส้นทางการคมนาคมแนวยาวที่ต่อเนื่องมาจากย่านอื่นๆ อีกมากในอนาคต

ในส่วนเขตชานเมืองนอกเขตเทศบาล 47 ตารางกิโลเมตรนี้ ในอนาคตโครงการระยะยาว จะมีถนนวงแหวนวงใหญ่โอบล้อมไว้อีก 2 วง วงแรกเชื่อมถนนแม่ริม-คอยสะ-เก็ด-สันกำแพง-เชียงใหม่ลำปาง-และหางดงไว้ ในแถบพื้นที่เกษตรกรรมและชุมชนชานเมือง ซึ่งคงจะในอนาคตเมืองจะเลอะออกมาโดยเฉพาะกลุ่มบ้านจัดสรรรบกวนพื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองมากขึ้นและอาจเกิดชุมชนเล็ก ๆ ตามจุดตัดถนนในวงแหวนวงนอกที่สามารถเชื่อมศูนย์กลางย่อยทั้ง 4 แห่งไว้ด้วยกัน คือ เชื่อม อ.แม่ริม-อ.สันทราย-อ.สารภี-อ.หางดง ไว้ด้วยกัน ซึ่งอาจจะส่งผลให้ชุมชนศูนย์กลางบริเวณเมืองเชียงใหม่ขยายตัวใหญ่ขึ้นในอนาคต ในส่วนถนนที่มีอยู่แล้วในเขตเมืองปัจจุบันที่จะขยายตัวและมีแนวโน้มสูงที่จะเจริญได้มาก ได้แก่ ถนนโชตินา, แก้วนารัฐ, เจริญเมือง, ห้วยแก้ว, ช้างคลานตอนใต้, ทุ่งโฮเต็ล และสายใหม่เชื่อมแจ้งศิริภูมิ-อ้อมเมือง

## # ข้อเสนอ, แนวโน้ม, การเจริญเติบโต, สาธารณูปโภค

### 6.1.4 แนวสาธารณูปโภค เมืองในอนาคต

ความเชื่อมั่นในเรื่องสาธารณูปโภค เมืองอาจเป็นตัวกำหนดการเจริญเติบโตของเมืองว่าจะมีทิศทางไปด้านใด ซึ่งบริเวณที่มีความพร้อมสูง ค่าใช้จ่ายในการลงทุนทางสาธารณูปโภคของเอกชนก็จะต่ำลงซึ่งเป็นที่ต้องการของเอกชน

#### 1. ระบบระบายน้ำและการบำบัดน้ำเสียเมือง

ปัจจุบัน เชียงใหม่ได้งบประมาณจากโครงการ เมืองหลักจัดทาระบบระบายน้ำและบำบัดน้ำเสียเมืองซึ่งเริ่มสร้างท่อคักน้ำเสียขนานแนวคลองแม่ขานในเขตใจกลางเมืองและในอนาคตจะขยายให้ครบในบริเวณถนนสายสำคัญของเมือง ตลอดจนสร้างโรงบำบัดน้ำเสีย

#### 2. ระบบน้ำประปาสาธารณะเมือง

ระบบให้บริการประปาเมืองในอนาคตนั้น การประปาจังหวัดเชียงใหม่จะได้แหล่งน้ำเดิมเพิ่มอีกแห่งคือ เขื่อนแม่กวงผ่านคลองชลประทานทางซีกตอนนอกของแม่น้ำปิง ซึ่งคาดว่าบริเวณนี้จะได้รับบริการน้ำเพิ่มขึ้น ในส่วนของโรงกรองน้ำและสถานีจ่ายน้ำ เดิมมี 3 แห่งปิดบริการแห่งในอนาคตคาดว่าจะเปิดได้ครบ 3 แห่ง และขยายกำลังผลิตเพิ่มขึ้นจากการวางแผนจัดการขององค์การไจก้า (JICA) เสนอให้มีการสร้างสถานีจ่ายน้ำบริเวณดินคอยสุเทพอีกแห่งและขยายการให้บริการ เส้นท่อประปาแถบละแวกดินคอยสุเทพที่ไม่ได้อยู่ในเขตบริการน้ำประปาเมืองให้ครบบริเวณซึ่งคาดว่าจะส่งผลถึงการได้รับบริการน้ำประปาในส่วนอื่น ๆ ของเมืองเพิ่มขึ้น

#### 3. การให้บริการพลังงานไฟฟ้าเมือง

ในอนาคตใกล้นี้ราว พ.ศ. 2537 การไฟฟ้าเชียงใหม่จะสร้างสถานีจ่ายไฟฟ้าเพิ่มขึ้นอีก 1 แห่ง จากเดิม 3 สถานีเป็น 4 สถานี บริเวณคลองชลประทานเชิงคอยสุเทพจำหน่ายกระแสไฟฟ้าได้สูงสุด 30 กิโลวัตต์ ใหนักละแวกถนนห้วยแก้ว-สุเทพและข้างเฟือกเพิ่มขึ้น และตลอดจนในอนาคตจะได้ใช้พลังงานไฟฟ้าจาก เขื่อนแม่กวงส่งกระแสไฟฟ้ามายัง เมือง เชียงใหม่เพิ่มเติ่มมากขึ้น (ซึ่งการจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจะเดินสายตามพื้นที่ปลูกสร้างเป็นหลัก เช่นเดียวกับประปา โดยเงื่อนไขตามเขตเทศบาล)

#### 4. การให้บริการเก็บขยะมูลฝอยเมือง

ขอบเขตการให้บริการขยะมูลฝอยในเมือง เชียงใหม่จำกัดอยู่เฉพาะในเขตเทศบาล เช่นเดียวกับระบบระบายน้ำ ซึ่งในอนาคตขอบเขตและขีดความสามารถจะพัฒนาไปตามเขตเทศบาล เขตเทศบาลใหม่ที่กำลังเสนออยู่ในปัจจุบันคาดว่าจะเพิ่มจาก 47 ตารางกิโลเมตรเป็น 100 ตารางกิโลเมตร หรือ 240 ตารางกิโลเมตร หรือ 270 ตารางกิโลเมตร (อยู่ระหว่างการตัดสินใจ)

# ข้อเสนอ, แนวโน้มการเจริญเติบโต, เขตเทศบาลใหม่

#### 6.1.6 เขตเทศบาลนครเชียงใหม่ในอนาคต

จะเห็นว่าตัวแปรในการกำหนดขอบเขต- เส้นสายสาธารณูปโภคเมืองหรือแนวโน้มทิศทางการเจริญเติบโตของเมืองในอนาคตคาดว่าจะไปในรูปแบบใด รูปร่างหน้าตา และเขตความรับผิดชอบทางกฎหมายเท่าใด ตลอดจนเป็นเครื่องการชี้วัดความเจริญเติบโตของเมืองอีกประการ คือ เขตเทศบาลนครเชียงใหม่ซึ่งปัจจุบันเขตเทศบาลคับแคบลงมาก และมีการเสนอแนวเขตเทศบาลใหม่ในอนาคต ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาทั้งอยู่ 3 ทางเลือกด้วยกัน คือ

1. เขตเทศบาล 100 ตารางกิโลเมตร : โอกาสเป็นไปได้สูงมาก
2. เขตเทศบาล 240 ตารางกิโลเมตร : ระหว่างการพิจารณาขอบเขตรับผิดชอบ
3. เขตเทศบาล 270 ตารางกิโลเมตร : ระหว่างการพิจารณาขอบเขตรับผิดชอบ

# ข้อเสนอ, แนวโน้มการเจริญเติบโต, ข้อกำหนด

#### 6.1.7 ร่างแผนการเจริญเติบโตทางกายภาพ ข้อกำหนดที่เป็นอุปสรรค

ข้อกำหนดผังเมืองรวม 2535 ในวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมฉบับนี้ มี 7 ข้อ ในหัวข้อที่ 3 และ 7 กำหนดว่า "ส่งเสริมและอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและสภาพแวดล้อมทางคุณค่าของศิลปกรรม, สถาปัตยกรรม, ประวัติศาสตร์และโบราณคดี ให้เป็นเอกลักษณ์ของเมืองและจังหวัดเชียงใหม่ และอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม" ซึ่งในผังเมืองฉบับนี้ได้กำหนดพื้นที่ที่ไม่อนุญาตให้เติบโตแบบอื่น ๆ ได้ นอกจากวัตถุประสงค์ที่กล่าวมาแล้ว ได้แก่ เขตคูน้ำสี่เหลี่ยมเมืองโบราณ ตำบลพระสิงค์ แลโบราณสถานเวียงกุมกาม

บัญญัติเทศบาลเมืองเชียงใหม่ ฉบับที่ 1

เทศบัญญัติเทศบาลเมืองเชียงใหม่ ฉบับที่ 2

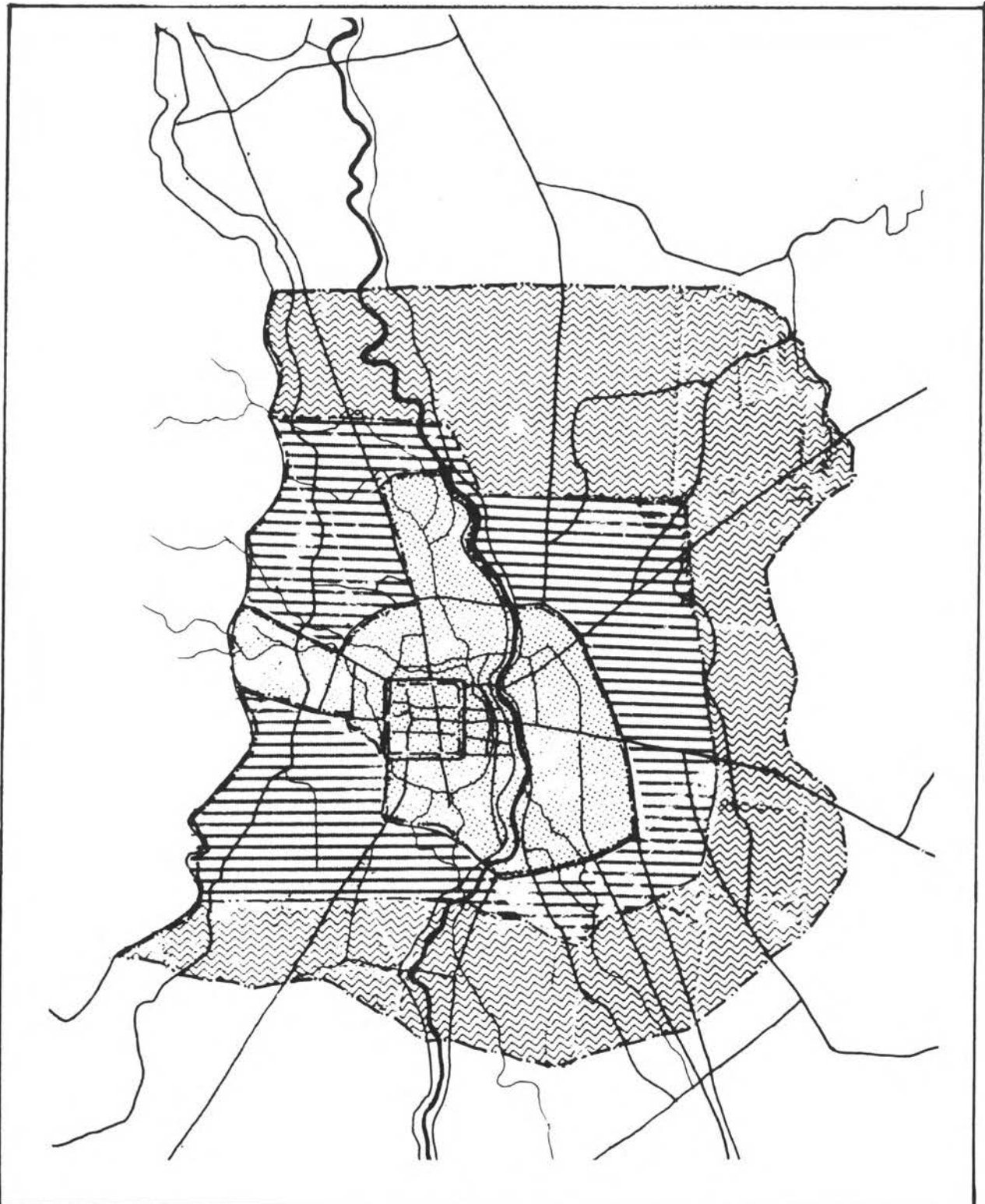
กฎกระทรวงควบคุมอาคารขนาดใหญ่ ออกตามพ.ร.บ.ควบคุมอาคารแก้ไขฉบับ 2535

เขตควบคุมอากาศยาน

เขตควบคุมความปลอดภัยในราชการทหาร

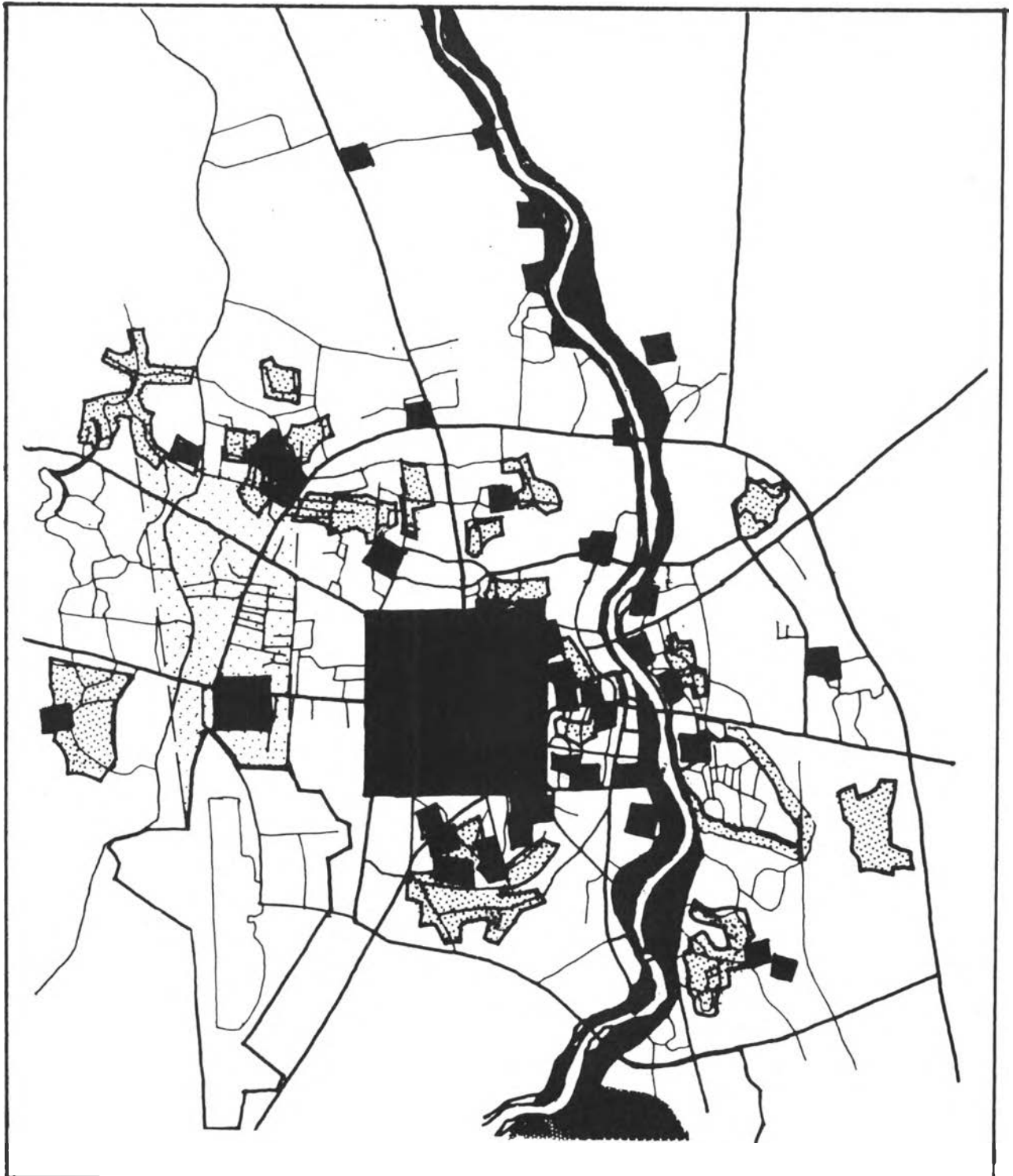
กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นอุปสรรคในการพัฒนาเมือง





ผลกระทบของอาคารสูงต่อสภาพแวดล้อมเมืองเชียงใหม่

แผนที่หมายเลข 6.2	แสดง เขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ปัจจุบันและอนาคต
	<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> ปัจจุบัน 42 กม<sup>2</sup></li> <li> อนาคต 100 กม<sup>2</sup></li> <li> อนาคต      กม<sup>2</sup></li> </ul>
	ที่มา - เทศบาลนครเชียงใหม่



ผลกระทบของอาคารสูงต่อสภาพแวดล้อมเมืองเชียงใหม่

แผนที่หมายเลข 6,3	แสดง พื้นที่มีข้อจำกัดสำหรับการปลูกสร้างอาคารสูงในเขตเมืองเชียงใหม่
	<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> พื้นที่ควบคุมอาคารห้ามสูงเกิน 12 เมตร</li> <li> พื้นที่ควบคุมอาคารห้ามสูงเกิน 16 เมตร</li> <li> พื้นที่ควบคุมอาคารห้ามสูงเกิน 22 เมตร</li> <li> พื้นที่ควบคุมอาคารห้ามสูงเกิน 42 เมตร</li> </ul> <p>ที่มา : จากการสำรวจและข้อมูลจากเทศบาลนครเชียงใหม่</p>



# ข้อเสนอ,แนวโน้มนการเจริญเติบโต,โครงการพัฒนาเมือง

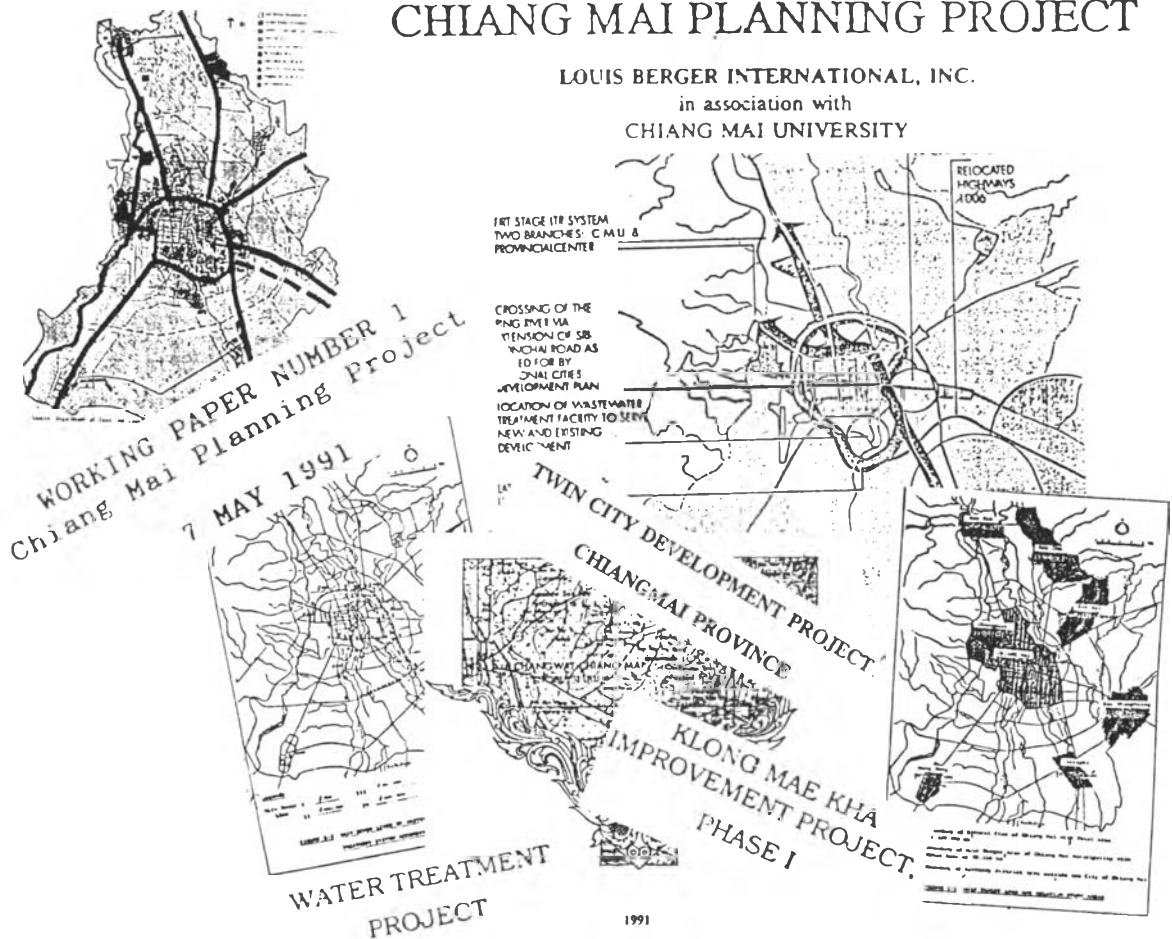
6.1.8 โอกาสการเจริญเติบโตของเมือง ในส่วนนโยบาย, แผน และโครงการพัฒนาเมืองในอนาคตที่ยังไม่เป็นรูปธรรม

6.1.8.1 โครงการพัฒนาเมืองเชียงใหม่ในอนาคตที่ยังตั้งอยู่ข้างแล้ว

เมืองเชียงใหม่เดิมมีการเสนอโครงการพัฒนาเมืองมาแล้วหลายโครงการ อาทิ เช่น "โครงการแผนหลักพัฒนาการท่องเที่ยวจังหวัดเชียงใหม่" เทศบาลจ้างบริษัทที่ปรึกษาซินแคลิไนท์แอนด์พาร์ทเนอร์ และสุเมธ ชุมสาย แอส โซซิเอท จัดทำพื้นที่เสนอสำนักงานนายกรัฐมนตรี เมื่อ พ.ศ.2524 งานที่สำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติว่าจ้าง บริษัท เซาท์อีสท์เอเชียเทคโนโลยี จำกัด (ซีเทค) และวอเตอร์แอนด์เอนไวรอนเมนท์คอนเซ็ปต์" ดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของระบบบำบัดน้ำเสียเมืองเชียงใหม่ เมื่อ พ.ศ.2532 ใน พ.ศ.2532 ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่ในขณะนั้นได้นำเสนอโครงการเสนอขอรับการสนับสนุนด้านงบประมาณ แบบให้เปล่าของยูเนสโก ได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษา คือ บริษัท หลุยส์เบอร์เจอร์ อินเตอร์เนชั่นแนลลิงค์ ได้รับการว่าจ้าง "โครงการวางแผนพัฒนาเมืองเชียงใหม่" หรือ "แผนปฏิบัติการด้านอนุรักษ์ประวัติศาสตร์และสิ่งแวดล้อมเมืองเชียงใหม่" ซึ่งงานนี้จะกล่าวในส่วนของ "โครงการวางแผนพัฒนาเมืองเชียงใหม่"

# CHIANG MAI PLANNING PROJECT

LOUIS BERGER INTERNATIONAL, INC.  
in association with  
CHIANG MAI UNIVERSITY



6.1.8.2 ระดับนโยบายการพัฒนาเมืองเชียงใหม่และปัจจัยอื่น ๆ ของ  
สถานการณ์แวดล้อม

แผนพัฒนาแห่งชาติฉบับที่ 7 กับอนาคต เมือง เชียงใหม่  
กำหนด เมือง เชียงใหม่ว่า " เป็นศูนย์กลางการธุรกิจการค้า, การ  
บริการ การท่องเที่ยว, ภาคเหนือตอนบนและขยายบทบาท เป็นแหล่งอุตสาหกรรมที่สำคัญ ตลอดจน  
ส่งเสริมการคมนาคม การขนส่งทางอากาศให้กว้างขวางของภูมิภาคระดับชาติ และเป็นศูนย์  
รวมทางการศึกษาของภูมิภาคเหนือ" ซึ่งกล่าวได้ว่าในปัจจุบันนี้ (2535) เมือง เชียงใหม่ เป็น  
ศูนย์กลางเหนือตอนบนถึง 6 ด้านด้วยกัน ซึ่งจะเห็นได้ชัดเจนว่า เชียงใหม่กำลังจะ เป็นศูนย์รวมทุก  
อย่าง จะทำให้เมืองเติบโตอย่างรวดเร็วในทุกด้านหลายเท่าตัว ซึ่งเป็นที่แน่ชัดว่า เชียงใหม่  
กำลังเข้าสู่การ เป็นเมืองศูนย์รวม (Primate City) ซึ่งเราเคยมีบทเรียนมาแล้วจากกรุงเทพ  
มหานครที่กลายเป็นเมืองแห่งปัญหา ซึ่ง เชียงใหม่กำลังจะก้าวตามความผิดพลาดที่เกิดขึ้นกับกรุงเทพ

**นานาทัศนะ เชียงใหม่ ภาวะเป็นมหานคร**  
**ยกเครื่องเวียงพิงค์**  
**ผู้ว่าฯ เชียงใหม่ รับฟังข้อเสนอ**  
**นครเวียงพิงค์**  
**กิจกรรมเมืองบริวาร**

เชียงใหม่พร้อมแล้วหรือที่จะเป็น "มหานคร"

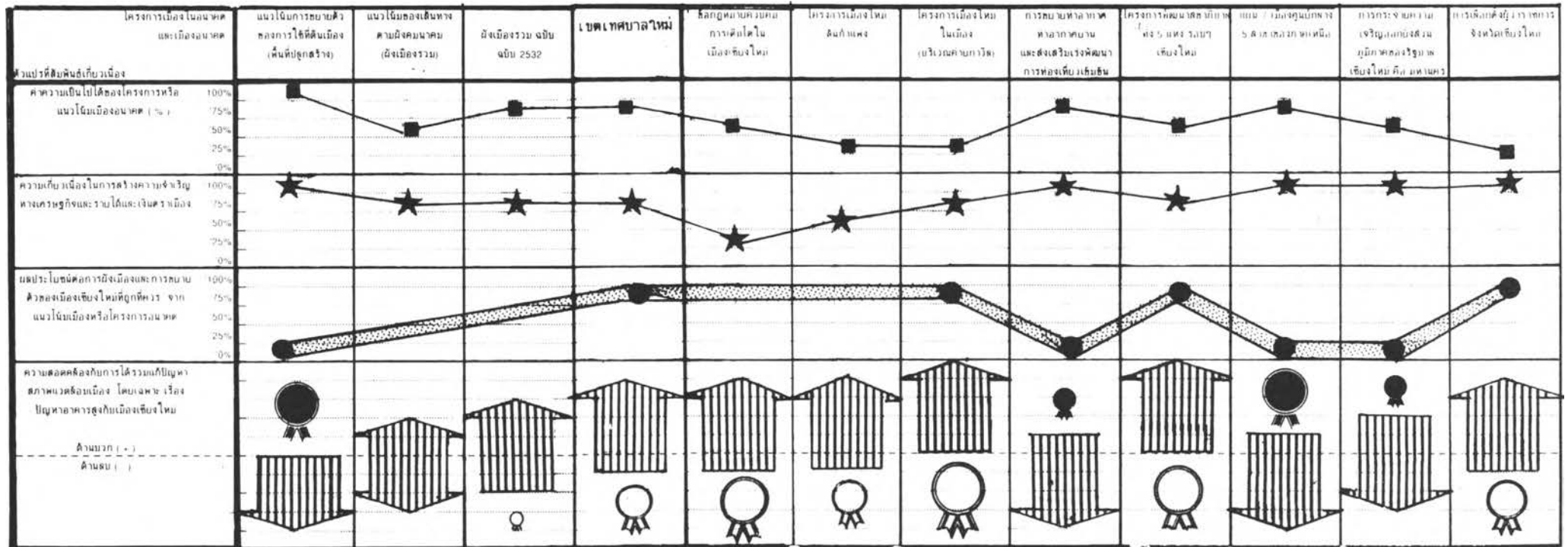
ความคิดในการวางแผนป้องกันใน อนาคตของเมืองเชียงใหม่ นั่นคือ ความคิด "การขยายเชียงใหม่ให้เป็นมหานคร" เหมือนกับกรุงเทพฯ ซึ่งจะทำให้เชียงใหม่เป็น "มหานคร" ที่ 2 ของประเทศไทย

เดินหัวอ่างต่อเนื่อง  
เพื่อให้เป็นศูนย์กลาง  
ทางธุรกิจ อ่าง  
สมบูรณ์แบบไม่ว่า  
จะเป็นที่เกาะ

จำเป็นต้องมีการพัฒนา  
อนุรักษ์เป็นหลัก

ขอเสนอ วัตถุประสงค์  
คือให้ เชียงใหม่  
เป็นเมือง  
บริการ

ตารางหมายเลข. 6.1 .แสดงการประเมินโครงการพัฒนาเมืองเชียงใหม่ในอนาคต ว่ามีความบรรลุผลและเกี่ยวเนื่องต่อการพัฒนาสภาพแวดล้อมเมืองเชียงใหม่



# ข้อเสนอ, เชียงใหม่ไร้การวางแผน

## 6.2 เมืองเชียงใหม่หากไร้การวางแผนจัดการในอนาคต

จากสถานการณ์ของโครงการในอนาคตและการเข้าไปมีโอกาสของตึกสูงในอนาคตต่อเมืองแล้วในปัจจุบัน หากคณะเมืองในอนาคตและสถานการณ์ของอาคารสูงที่ไร้การควบคุมปราศจากการเข้ามาจัดการ ปล่อยปละละเลยจะสามารถคาดการณ์ภาพเมืองเชียงใหม่ในอนาคตได้ตามพื้นที่เมืองย่านต่าง ๆ ดังนี้

# ข้อเสนอ, เชียงใหม่ไร้การวางแผน, ย่านเชิงดอย

### 6.2.1 ย่านเชิงดอย

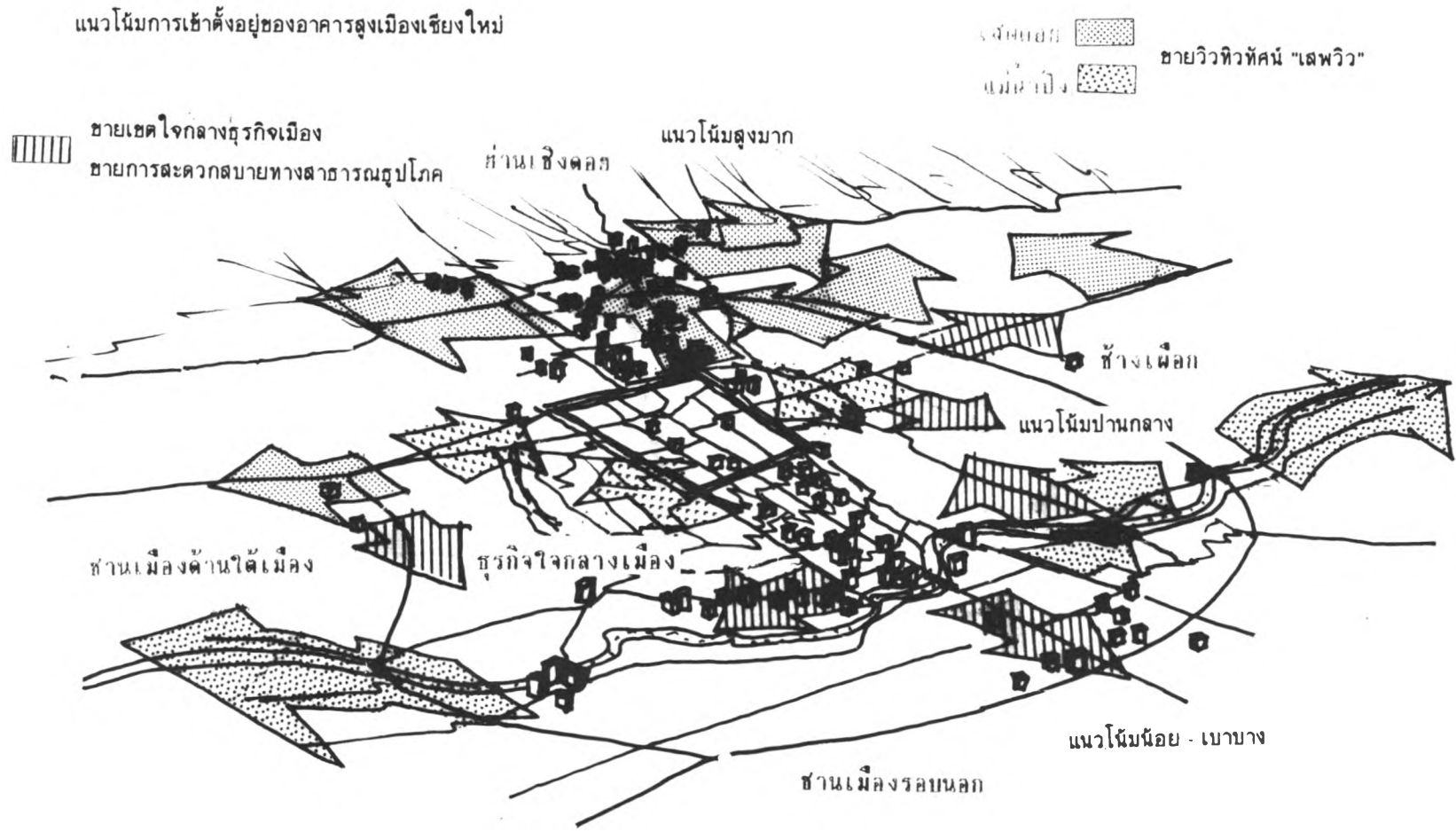
#### 6.2.1.1 การละเลยสถานการณ์ของพื้นที่และโอกาสการเข้าไปของอาคารสูง

อาคารสูงยังมีโอกาสเข้าไปสร้างความหนาแน่นในพื้นที่ต่อไป ทั้งนี้จากแนวโน้มสถิติการให้อนุญาตปลูกสร้างอาคารสูงที่เพิ่มขึ้น เป็นย่านที่มีจำนวนโครงการอาคารสูงจำนวนมากที่สุด แต่จะมีความสูงไม่เกิน 45 เมตร หรือ 16 ชั้น ที่ควบคุมโดย พ.ร.บ. การบินซึ่งไม่ใช่อำนาจของนักลงทุน ทั้งนี้เนื่องจากอยู่ในทำเลที่เป็น "จุดขาย" ของอาคารสูงประเภท "เสียดอย" "บ้านพักตากอากาศ" คนรวยต่างถิ่นจะเพิ่มขึ้นอย่างมากมาภายในบริเวณนี้จากการเร่งส่งเสริมฟื้นฟูเศรษฐกิจเมือง โดยเฉพาะทางการท่องเที่ยวในอนาคต ตลอดจนการลงทุนที่เปิดกว้างขึ้นอีกระลอกภายหลังรัฐบาลชวน 1 โดยการช่วยเหลือในการลงทุนจาก B.O.I. ในการก่อสร้างอาคารสูงในอนาคต ในส่วนของสาธารณูปโภคในพื้นที่ในอนาคตจะขยายตัวเพิ่มมาภายหลังการขยายเขตเทศบาลไปครอบคลุมแถบละแวกดินดอย น้ำประปาจะเข้าไปจากโครงการของไจก้า (JICA) ที่เสนอไว้ การบริการชยะมูลฝอยจะมาเพราะความห่างไกลจากย่านใจกลางแหล่งงาน, การค้า, พื้นที่แถบนี้คาดคะเนว่าจะ "ติดเมืองไว้แล้ว" โดยเฉพาะละแวกถนนห้วยแก้ว ถนนสุเทพ ถนนนิมมานเหมินท์และละแวกคลองชลประทาน โดยเฉพาะอย่างหนึ่งละแวกคลองชลประทานนี้ ถนนเลียบบคลอง จะขยายขึ้นเป็นสี่ทางวิ่ง โอกาสที่อาคารสูงจะอพยพเข้าไปตั้งอยู่ในละแวกนี้มากขึ้น และการแข่งขันกันเข้าไปในช่วงชิงวิวดอยสุเทพบริเวณดินดอยให้ได้มากที่สุด ใกล้เคียงที่สุด เพื่อหนีจากการถูกบังคับกันเองของอาคารสูง

ในกรณีที่แทบจะไม่มีข้อแม้ทางผังเมืองหรือการใช้อาคารที่ดิน กล่าวคือ ทางผังเมืองอาคารสูงสามารถเกิดขึ้นได้โดยไม่จำกัด แม้จะอยู่ในพื้นที่ที่อาศัยหนาแน่นเบาบางข้อควบคุมตามเทศบัญญัติไม่ห้ามในการสร้างอาคารสูง นอกจากบริเวณแถบวัดอุโมงค์และข้างเคียงในสวนบริเวณถนนแคบที่น้อยกว่า 10 เมตรเท่านั้นจะเกิดอาคารสูงเกิน 6 ชั้น 24 เมตร ไม่ได้จนกว่าจะขยายถนนให้กว้างเกิน 10 เมตร

ภาพประกอบหมายเลข...6.1

แสดงแนวโน้มพื้นที่ที่อาคารสูงจะเข้าไปทำอบายคุณค่าแวดล้อมเมือง



### 6.2.1.2 ผลสืบเนื่องในอนาคตหากไม่ควบคุมหรือจัดการใด ๆ

สิ่งต่อไปนี้จะสูญสิ้น : ห้องรับแขกเมือง หน้าตาของเมือง จุดขาย  
 สาธารณะ เมือง ศูนย์รวมความศรัทธาและ เคารพของเมือง, หัวใจระบบนิเวศน์วิทยาเมือง,  
 แนวกันชนทางธรรมชาติที่ป้องกันภัยพิบัติของธรรมชาติ (น้ำป่า พายุ ดินถล่ม แห้งแล้ง การคุกคาม  
 สัตว์-พืชของเมือง) เอกลักษณ์ของเมือง วิวัฒนาการสังคมสาธารณะเมืองถูกรบกวน เบี่ยงเบน  
 ชิงเด่น , ชัดแย้งไม่แจ่มชัด, ถูกลดคุณค่า, ถูกทำลายลงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ปริมาณน้ำบาดาล  
 จะลดลง การจราจรจะติดขัดอย่างหนัก ระยะเวลาในถนนสุเทพ-ห้วยแก้ว การประปาจะขาดแคลน  
 หนักขึ้น ทัศนียภาพความงดงาม เส้นขอบฟ้า ภูมิสัญลักษณ์เมือง ภาพลักษณ์เมือง เปลี่ยนแปลงไป  
 ลึกลับซึ้ง นึกท่องเทียวลดลง เงินหมุนเวียนน้อยลง

# ข้อเสนอ, เชียงใหม่ไร้การวางแผน, ย่านธุรกิจใจกลางเมือง

### 6.2.2 ย่านบริเวณเขตธุรกิจใจกลางเมือง

#### 6.2.2.1 การคาดคะเนสถานการณ์ของพื้นที่และโอกาสการเข้าไปของอาคาร

สูง หากปราศจากการวางแผนควบคุมแล้ว อาคารสูงสามารถขึ้นได้ในพื้นที่นี้ได้อีกมาก นอกจาก  
 บริเวณที่ถูกควบคุมการใช้อาคารก่อนหน้าแล้ว คือ บริเวณพื้นที่รอบศาสนสถานรัศมี 100 เมตร  
 ที่ศตวรรษออกของถนนเจริญประเทศตลอดสายและในบางส่วนของถนน ตรอก ซอกซอย ที่แคบ  
 กว่า 10 เมตร ซึ่งมีพื้นที่เหลือน้อยลงบางสำหรับอาคารสูงแต่จากข้อมูลตัวเลขสถิติการ  
 ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารสูง พ.ศ.2535 แล้ว ในย่านนี้มี 14 โครงการที่ยังไม่ทำการก่อสร้าง  
 มากเป็นอันดับ 3 ทั้งนี้เนื่องจากในย่านนี้ "เมืองคิดแล้ว" ถนนคึกคักธุรกิจการค้ามากมายรวมอยู่  
 ในย่านนี้ ทำเลทอง การค้าคล่องตัว ร่ำรวย จะมีอาคารสูงที่อาศัย ชอบความคึกคักสูง โดย  
 เฉพาะโรงแรม การท่องเที่ยว แหล่งบริการต่าง ๆ ตลอดจนศูนย์การค้าทันสมัย (Complex)  
 และสินค้าพื้นเมืองอยู่และสร้างต่อไป เรียกได้ว่าย่านนี้มีครบทุก รสทางวัฒนธรรมเมืองเหนือ  
 ใกล้เคียงโบรณสถาน วิฬพองาม และยังคงคึกคัก คึกคักสูงของการบริการต่าง ๆ โอกาสทาง  
 พื้นที่ที่อาคารสูงจะ เข้าไปได้อีก สามารถ เกิดขึ้นได้แน่นอนสายเล็กทุกสายในย่าน และมีแนวโน้ม  
 ที่น่ากลัวว่าอาคารสูง เหล่านี้จะ เข้าไปสร้างใกล้ ๆ เขตคูเมืองโบราณ ในแนวถนนชัยภูมิ-คชสาร  
 ซึ่งจะ เป็นสิ่งที่ปวดร้าวมากทางทัศนียภาพและความงดงามทางโบราณสถานมาก



### 6.2.2.2 ผลสืบเนื่องหากปล่อยปละละเลย เลข 16

การจราจรจะเป็นอัมพาตระยะยาว และชำรุดทรุดโทรมลงมากในแถบ ถนนลอยเคราะห์ กำแพงดิน-ข้างคลาน-ท่าแพ-ข้างม่อย-วิชชยานนท์-เจริญประเทศ -ชัยภูมิ-คชสารและศรีคอนชัย เนื่องจากผิวจราจรแคบมากไม่เกิน 10-15 เมตรขยายตัวไม่ได้เลย

ซึ่งผลสืบเนื่องจะตามมา คือ มลภาวะทางอากาศ-เสียง-ฝุ่น-ละออง-ควันทันที่เพิ่มขึ้นทุกวัน จนอาจจะต้องมีการจัดระบบเดินรถหรือรูปแบบหรือยานพาหนะในการเดินทางใหม่ ระบบน้ำทิ้งจะเป็นปัญหาที่ชัดเจนมากขึ้นแต่อาจจะสามารถแก้ไขได้ในระยะยาวจากโครงการท่อคักน้ำเสียเมือง การให้บริการประปาจะกระเทือนจนขาดแคลนอย่างมากในย่านที่มีการใช้้ำสูงแม้ว่าการผลิตน้ำในย่านและแรงดันเท่าเดิม ขยะมูลฝอยอาจตกค้างมากขึ้นจนเอกชนต้องทำลายหรือ ขนย้ายเอง ชาวบ้านเต็ม ๆ ตอนในเคือคร้ออย่างสาหัสอาจจะต้องย้ายออกจากพื้นที่อย่างไม่สมัครใจและแค้นเคือง ซึ่งกระเทือนต่อระบบสังคมและเวกบ้านในแถบนี้ ราคาที่ดินแพงจนคนเชียงใหม่พื้นที่ ๆ หรือคนชั้นกลางจับไม่ได้ ซึ่งอาจเปลี่ยนเมื่อตกอยู่ในเมือนายทุนกรุงเทพฯ หรือต่างชาตินักลงทุนเปลี่ยนแปลงใหญ่ ๆ เพื่อรอโอกาสพัฒนาต่อไป คุณค่าความงามของเมืองที่ซ่อนเร้นอยู่ถูกรบกวนทัศนียภาพจนดูจากตามากขึ้น การชิงเด่มีให้เห็นทั่วไป มุมมองสาธารณะบางมุมถูกบดบัง เบี่ยงเบน ทำลาย การจัดระเบียบทางการใช้ที่ดินแสนจะยากลำบากมากขึ้น ต้องลงทุนสูง เก็บภาษีเพิ่มผลเสียทางเศรษฐกิจ นักท่องเที่ยวลดลง เมือง-ย่าน ขาดรายได้

# ข้อเสนอ, เชียงใหม่ไร้การวางแผน, ย่านตะวันออกแม่ฟ้าปิง

### 6.2.3 ย่านตะวันออกของแม่ฟ้าปิงและชานเมืองรอบนอก

#### 6.2.3.1 การคาดคะเนสถานการณ์ของพื้นที่และโอกาสการเข้าไปของอาคารสูง

สถานการณ์การสร้างอาคารสูงยังมีเข้าไปในพื้นที่มาก ข้อมูล (พ.ศ.2525) ขออนุญาตโครงการ 15 โครงการ มากเป็นอันดับ 2 ทั้งนี้เนื่องจากภาวะการขยายตัวของเมืองและความเจริญเติบโตของย่านตะวันตกแม่ฟ้าปิง ที่เจริญแห่งมานานแล้วขึ้นอีกครั้ง โดยเฉพาะสะพานแถมถนนเจริญเมืองตอนปลายที่สามารถเข้าถึงได้ง่ายขึ้นคลองตัวขึ้น ภายหลังจากถนนวงแหวนซึ่งแล้วเสร็จ ประกอบกับมีราคาที่ดินค่อนข้างสูง จึงเหมาะสมในการใช้อาคารทางคิงมากขึ้น และในพื้นที่ยังปลอดจากการควบคุมการก่อสร้าง

การเกิดอาคารสูงเกิดขึ้นได้อย่างอิสระ จะใหญ่จะสูงเท่าใดก็ได้ไม่จำกัด จะยกเว้นเฉพาะบริเวณริมถนนเจริญราชบุรีทิศตะวันตกติดแม่ฟ้าปิงซึ่งถูกห้ามสร้างไว้ก่อนหน้านี้ มีความพร้อมทางสาธารณูปโภคสูง ระบบระบายน้ำง่ายสะดวก น้ำประปาสาธารณะโครงข่ายหนาแน่นและจะสูงขึ้นอยู่อีกภายหลังการสร้าง เชื้อนแม่กวงแล้วเสร็จ การไฟฟ้ามีสถานีจ่ายไฟฟ้าขนาดใหญ่มีความเพียงพอในระยะยาว อีกทั้งบริเวณนี้ยังห่างไกลโบราณสถาน และคุณค่าทาง

ธรรมชาติประวัติศาสตร์ โอกาสการเข้ามาของอาคารสูงยังไม่ชัดเจนนัก เนื่องจากขาดการ  
 ชี้นำหรือส่งเสริม ซึ่งในแผนพัฒนาจังหวัดกำหนดให้ย้ายค่ายกาวีละออก เปลี่ยนแปลง เป็นพื้นที่  
 อาคารสูงจัดสรร "เมืองใหม่ในเมือง" จะพร้อมมากขึ้น ซึ่งประสานกับถนนวงแหวนชั้นกลาง  
 -ในตามผังเมืองรวมแล้วเพิ่มศักยภาพให้พื้นที่สูงมาก

บริเวณแถบชานเมืองรอบนอกนั้น มีการขยายตัวอาคารบ้านเรือนตามแนวถนนสาย  
 แม่โจ้-สันกำแพง-สารภี ไปยังศูนย์กลางรองต่าง ๆ ซึ่งอยู่ในพื้นที่เป้าหมายการขยาย เขตเทศบาล  
 1 รอบนอกเมือง แนวเส้นสายสาธารณูปโภคจะกระจายตามแนวถนนออกไปอีกมากขึ้น เมือง  
 กระจายออกไปอีกอย่างกว้างขวาง โอกาสการออกไปยังรอบนอกของอาคารสูงจึงน่าจะมีเพิ่มขึ้น  
 ดังนั้นอาจจะสรุปโอกาสการเกิดของอาคารสูงในระยะ เวลาอันใกล้นี้ จะตามแนวถนน ดังนี้  
 เกาะตัวตามแนวถนนเจริญ เมืองตอนปลาย-กลางจะมากที่สุด ถนนแก้วน้ำรัฐ-อ้อม เมืองทุ่งโฮเต็ล  
 -ป่ารุ่งราษฎร์ และรัตนโกสินทร์ ในอนาคตระยะยาวหากถนนวงแหวนแล้วเสร็จ ประกอบ  
 การย้ายค่ายกาวีละออกไป สองบริเวณที่น่าจะขึ้นทำให้เกิดอาคารสูงได้ เป็นกลุ่ม เป็นก่อนค่อนข้าง  
 สวยงามกว่า

#### 6.3.3.2 ผลสืบเนื่อง

ผลกระทบต่อชุมชนจะมีเฉพาะในเรื่องสิ่งคมละแวกบ้าน ส่วนตัว,  
 ในแถบกลุ่มละแวกริมแม่น้ำปิง และตรอกซอยตอนในเขตเมือง ซึ่งผลกระทบต่อชัดเจนขึ้นหากแต่โอกาส  
 การเข้าไปของอาคารสูง ตามละแวกบ้านตอนในชอยแคบ ๆ นั้นน้อยลง จากการถูกควบคุม ตาม  
 กฎกระทรวงควบคุมอาคารขนาดใหญ่แก้ไข พ.ศ.2535 นอกจากจะมีการขยายถนนให้กว้างเกิน  
 10 เมตร ก็จะสร้างอาคารสูงได้หากมีการสร้างถนนวงแหวนแล้วเสร็จ อาจจะเป็นการเคลื่อน  
 ย้ายทำเลทองของอาคารสูงจากย่านอื่น ๆ มายังพื้นที่แถบนี้ได้มาก ซึ่งขึ้นอยู่กับทิศทางการขึ้นของรัฐบาล  
 ผลกระทบต่อคุณค่าเมืองทางด้านวัฒนธรรมและธรรมชาติในย่านอื่น ๆ อาจจะถูกมองไปบ้าง

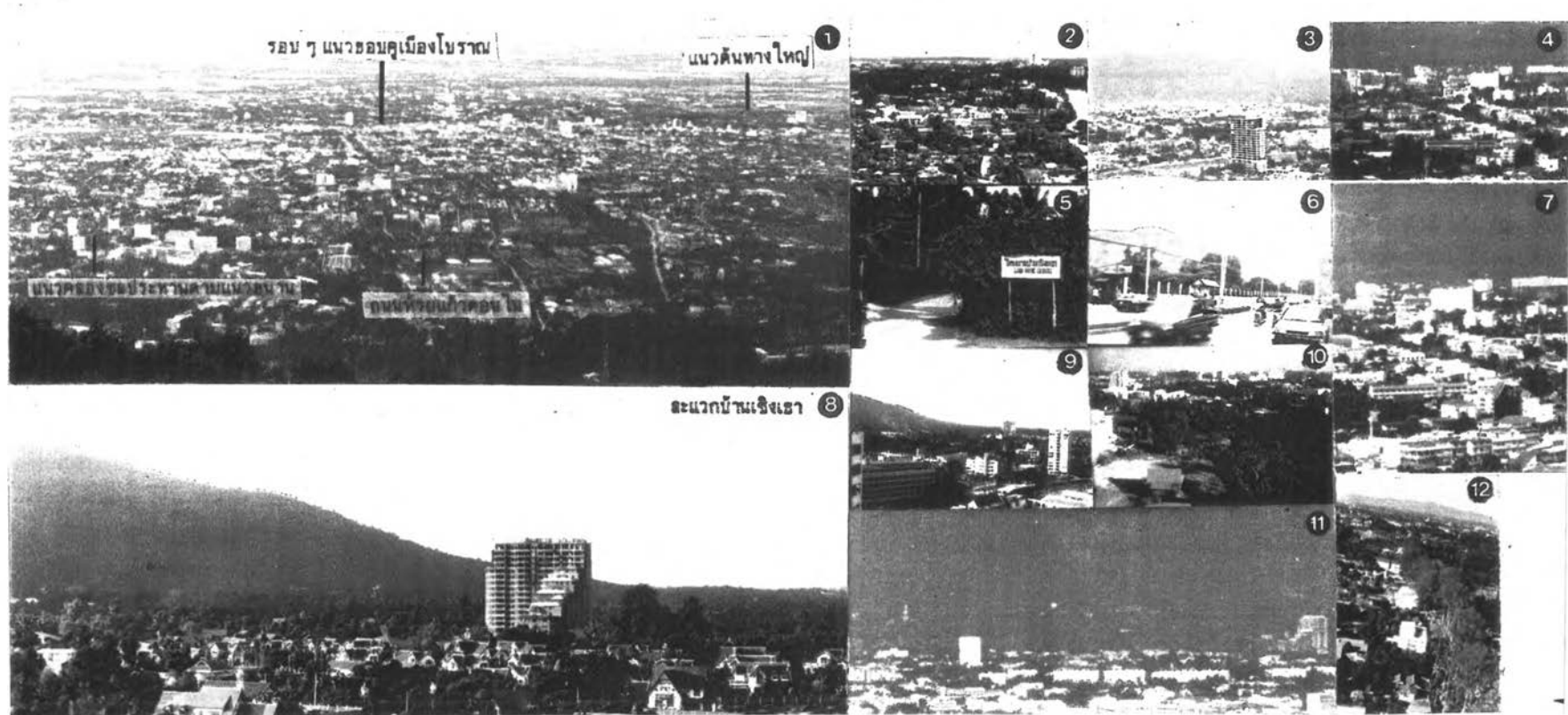
ภาพประกอบหมายเลข...6.2 แสดงแนวโน้มพื้นที่อาคารสูงจะเข้าไปทำอายุคุณค่าแวดล้อมเมือง

3,4,7 ถนนมณีนพรัตน์บริเวณน้ำโบราณ

2,12 ประชิดแนวถนนวิมแม่ป่าปึง

5,8,10,11 สะพานบ้านเริงเขาช่างเคียน

6,9 ถนนห้วยแก้วตอนต้น



# ข้อ เสนอ, เชียงใหม่ ไร่การวางแผน, ย่าน เนื้อ เมืองส่วนกลาง

#### 6.2.4 ย่าน เนื้อ เมืองส่วนกลางบริเวณตำบลช้างเผือก-พระสิงค์-หายยา

##### การตำบลช้างเผือก

##### 6.2.4.1 การคาดคะเนสถานการณ์ของพื้นที่และโอกาสการเข้าไปของอาคารสูง

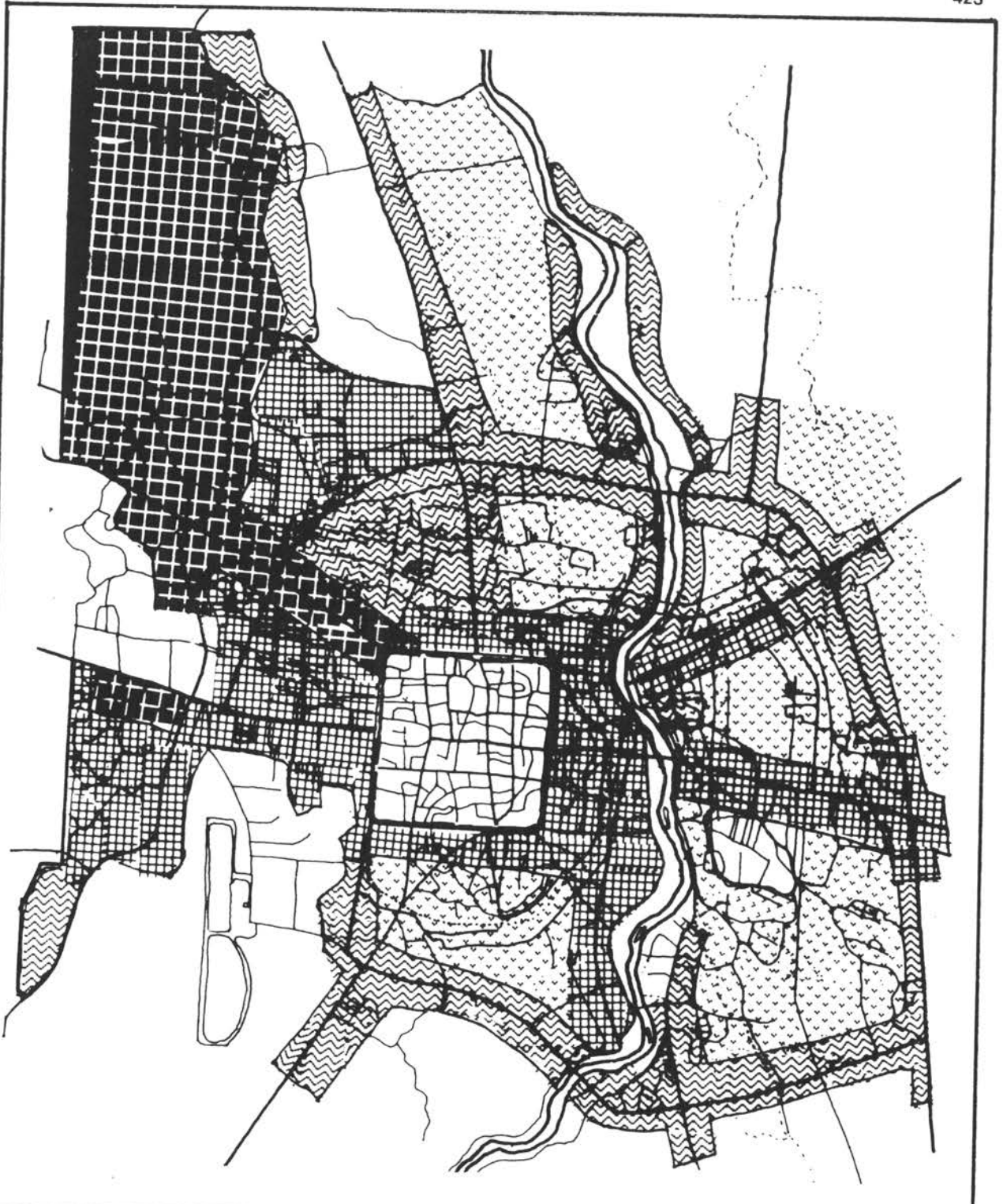
โอกาสการเข้ามาของอาคารสูงในย่านเนื้อถือว่าน่าจับตามองมาก ทั้งนี้เนื่องจากในย่านเนื้อนี้มีข้อจำกัดในเรื่องอาคารสูงน้อยมาก ไม่อยู่ในเขตควบคุมทางอากาศ, ฝั่งเมืองรวมอยู่ในย่านการค้าและพักอาศัยหนาแน่น ไม่มีข้อบังคับของเทศบัญญัตินคร เชียงใหม่ เรื่องห้ามสร้างอาคารสูง ตลอดจนจะเห็นว่าในย่านเนื้อไม่มีพื้นที่ ที่มีคุณค่าหรือโดดเด่นทางศิลป วัฒนธรรม หรือธรรมชาติมากนัก เท่าย่านอื่น ๆ

ในบริเวณเนื้อเมืองชียงเกะวันหกของแม่น้ำปิง เป็นชุมชนใหม่ในอดีตและปัจจุบัน การเกิดขึ้นของอาคารสูงยังเบาบางอยู่ผลกระทบต่อส่วนรวม เมืองไม่ชัดเจนนัก แต่หากจะพัฒนาโครงการขออนุญาตสร้างอาคารสูงในย่านเนื้อในอนาคตแล้วมี 5 โครงการที่คาดว่าจะลงมือก่อสร้าง ประกอบกับความเป็นเมืองและการค้าบริการของเมืองในย่านเนื้อ เริ่มเปิดกว้างขึ้น โดยเฉพาะริมถนนโชตนาที่มีความพร้อมทางสาธารณูปโภค เมืองในระดับสูง เพียงพอในอนาคตสำหรับชุมชนที่จะขยายตัว มีการตัดเชื่อมถนนอีกหลายสายทางตอนใน เปิดพื้นที่ว่างให้ได้รับการพัฒนามากขึ้น โดยเฉพาะถนนวงแหวนชั้นใน ชั้นกลาง เชื่อมถนนห้วยแก้ว, โชตนา, หมื่นคำพร้า, วังสิงค์, ทุ่งโอเคิล ในวงแหวนชั้นกลางและหัสติเสวี-โชตนา-รัตนโกสินทร์-วันสิงค์ โดยมีการเชื่อมถนนสายเชื่อมระหว่างมณฑลรัตน-แจ้งศรีภูมิ-รัตนโกสินทร์-อ้อมเมืองในวงแหวนชั้นใน ส่งผลให้เส้นสายสาธารณูปโภคผ่านเข้าพื้นที่ตอนในมากขึ้น คาดว่าการค้าบริการ, ห้องแถว และชุมชนจัดสรรใหม่จะ เคลื่อนเข้ามาในพื้นที่มากขึ้น และน่าจับตามองว่าโอกาสที่อาคารสูงจะเข้าไปตั้งอยู่มีสูงขึ้นมา หากแต่ยังมีอุปสรรคบางประการที่อาจจะไม่ทำให้อาคารสูงในย่านเนื้อบูมตัว คือ บริเวณย่านช้างเผือก ไม่อยู่ในจุดขาย ที่ชัดเจนของอาคารสูง กล่าวคือ จะ "ขายความคิดักของคน, กิจกรรมที่หลากหลาย, การท่องเที่ยว ก็ไม่ดีเท่าย่านเขตใจกลางเมือง หากจะขายความงดงาม วิวทิวทัศน์ ศิลปวัฒนธรรม ผู้คนเมืองเหนืออื่น ๆ ที่แอบตัวตามหลืบมุมของเมือง ก็ไม่แรงเท่าละแวกท่าแพ, ละแวกพระสิงค์ ส่วนจะเด่นวิวิทัศน์หลังฉากคอยเขียวขจี พระธาตุคอกสุเทพ เห็นได้ชัดเจนก็ไม่ใกล้ชิดอีกแอบเท่า เชียงคอกสุเทพ นอกจากจะเด่นเพียงความเปรียบพร้อมทางสาธารณูปโภค ความคล่องตัวของคมนาคม สะดวกสบาย และเข้าถึงด้านเหนือเมืองได้ทุกส่วน อย่างรวดเร็วโอกาสอาคารสูงพวกโรงแรมหรู สำนักงาน หรืออาคารสูงพักอาศัยใกล้แหล่งงาน ที่ให้ความแออัด รวมกลุ่มกันอยู่ตอนชานเมืองชียงเกะวันหก พอมีวิวได้ชมในระยะไม่ไกลไม่ใกล้ น่าจะเป็นทางเลือกของอาคารสูงที่เน้นคุณภาพความรับผิดชอบต่อสาธารณะมากกว่า




#### 6.2.4.2 ผลสืบเนื่อง

หากขาดการชี้เฝ้าการเกิดอาคารสูง ย่อมส่งผลกระทบต่อคุณภาพ และปริมาณของอาคารสูงที่จะเกิดขึ้นในอนาคต แม้ว่าในขณะนี้ปัจจุบันการกระจายตัวของอาคารสูงจะเบาบาง และปริมาณน้อย ผลกระทบของอาคารสูงต่อสภาพแวดล้อมเมืองเบาบาง แต่จาก สถานการณ์ต่างๆ และคาดว่าจะ เป็นอีกทำเลที่อาคารสูงจะ เข้าไปตั้งอยู่ จึงควรจะมีการชี้เฝ้าการ เกิดขึ้นให้เป็นที่ เบื้องต้น และปริมาณที่พอดี ตลอดจนควบคุมคุณภาพของอาคาร มิเช่นนั้นผลร้ายย่อม จะ เกิดขึ้นตามมาลักษณะเดียวกับย่านอื่นๆที่ประสบผลกระทบ เป็นบทเรียนให้เมืองมาแล้วในปัจจุบัน

กรณีพื้นที่ที่ได้รับการพัฒนาใหม่แถบชานเมืองตอนเหนือ เดิมมีสภาพ เป็นที่ลุ่มต่ำ การ เกิดขึ้นของอาคารสูงโดยขาดการควบคุมคุณภาพทางวิศวกรรม และปริมาณย่อมจะกระทบต่อระบบ ระบายน้ำของ เมือง อาจทำให้เกิดน้ำท่วมได้มากขึ้นในทุกคาบ 3-5 ปี ส่วนบริเวณถนนโชตนา จะส่งผลให้มีการจราจรที่ติดขัดมากขึ้น เฉพาะ บริเวณจุดตัดซอยหัดดี เสวี-รัตนโกสินทร์ และ หมื่นด้มพร้าวคด ที่ เริ่มแออัดขึ้นจากการขยายตัวของชุมชนตอนในและวิทยาลัยครู เชียงใหม่กับผิว จราจรที่เท่าเดิม และขยายตัวตามแนวยาว บนถนนคล้ายกำแพงปลา กั้นการะจำนนวนรถเข้าออก เมืองมหาศาลมากขึ้นในแต่ละวัน ซึ่งอาจจะส่งผลให้มลภาวะในย่านนี้มากขึ้น ชิกบริเวณที่น่า เป็นห่วง คือ บริเวณถนนเมฆินทร์ ประชิตคูเมือง โอกาสการเกิดอาคารสูงมีความ เป็นไปได้สูง ซึ่งย่อมจะก่อปัญหาสร้างความปวดร้าวทางทัศนียภาพและความงดงามของเมือง และยากลำบาก ทางการสัญจรในถนนเมฆินทร์



ผลกระทบของอาคารสูงต่อสภาพแวดล้อมเมืองเชียงใหม่

<p>แผนที่หมายเลข 6.4</p>	<p>แสดง การแบ่งประเภทแนวโน้มการเข้าตั้งอยู่ของอาคารสูงเมืองเชียงใหม่</p>	
	<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> แนวโน้มสูงมาก</li> <li> แนวโน้มปานกลาง</li> <li> แนวโน้มน้อย - เบาบาง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A : ชายวิวทิวทัศน์ "เสฟวิว"</li> <li>B : ชายการบริการการท่องเที่ยว</li> <li>C : ชายเขตใจกลางธุรกิจเมือง</li> <li>D : ชายการสะดวกสบายทางสาธารณูปโภค</li> </ul>
	<p>ที่มา : จากการสำรวจและวิเคราะห์</p>	

# ข้อเสนอ, เชียงใหม่ไว้การวางแผน, หายยา

## 6.2.5 ย่านเหนือเมืองส่วนกลาง กรณีบริเวณตำบลหายยาและชานเมืองด้านใต้เมือง

### 6.2.5.1 คะแนนสถานการณ์ของพื้นที่และโอกาสการเข้าไปของอาคารสูง

แนวโน้มของอาคารสูงในอนาคตในเขตพื้นที่นี้ค่อนข้างน้อย สถานการณ์ปัจจุบันมีเกิดขึ้นปริมาณน้อย กระจายตัวห่าง ๆ 2-4 อาคาร และสถิติการขออนุญาตในอนาคตเพียง 4-5 อาคาร ยังไม่ลงมือสร้าง ทั้งนี้เนื่องจากทำเลในบริเวณนี้สภาพแวดล้อมค่อนข้างเลว อยู่อาศัยกันอย่างแออัด ในบริเวณตำบลหายยาและพื้นที่เป็นที่ลุ่ม ไล่กว้าง เวิ้งว้างกระจายตัว บริเวณ ชานเมืองตอนใต้ ไม่มีความพร้อมทางสาธารณูปโภคเท่าใด อยู่ในส่วนได้รับบริการน้ำประปาตอนปลาย ๆ โครงข่ายหนาแน่นปานกลาง ระบบระบายน้ำเป็นรางร่อง และตามธรรมชาติ โครงการ สาธารณูปโภคในอนาคตเข้ามาในบริเวณน้อย เป็นพื้นที่มุมอับของเมือง ถนนคับแคบ ส่วนใหญ่จะกว้างไม่เกิน 10 เมตร ขยายตัวได้ยากลำบาก ไม่อยู่ใน "จุดขาย" ของอาคารสูง สภาพแวดล้อมต่ำ "พื้นที่ตาย" เข้าถึงยาก ศิลปวัฒนธรรมไม่แรง ส่วนทางวิวัฒนาการนี้อาจจะยังพอมิ แถบถนนศรีคอนชัย ที่จะขยายความงดงามของคูเมือง ซึ่งยังผูกกับเมืองได้บ้าง

ส่วนในบริเวณถนนบุญเรืองฤทธิ์ วงแหวนชั้นกลางและอ้อมเมือง โอกาสการเข้าไปของอาคารสูงนั้นมีความเป็นไปได้สูง เนื่องจากสะดวกสบาย เรื่องการเข้าถึงแต่คงจะเป็นอาคารสูงพวกสำนักงาน คอนโดมิเนียมพักอาศัย และศูนย์การค้าเพื่อการใช้งาน ไม่ใช้การท่องเที่ยว

### 6.2.5.2 ผลสืบเนื่อง

หากขาดการควบคุมแล้วผลกระทบจะกระจุกกระจายแพร่ออกไปในวงกว้างมากขึ้น กรณีบริเวณนี้ ย่อมกระทบต่อเนื่องระบบสาธารณูปโภค เมืองที่ได้รับเบาบางอยู่แล้ว จนปัญหากระจายขึ้น ผลกระทบต่อทัศนียภาพจะมีเฉพาะบริเวณถนนศรีคอนชัย เนื่องจากเป็นรอยต่อทางศิลปวัฒนธรรมระหว่างเมืองโบราณกับชุมชนโบราณล้านนาพื้น ๆ แถบละแวกหายยา โดยเฉพาะแนวถนนศรีคอนชัย มุมมองสวยงามสาธารณะที่สวยงามยังคงเหลืออยู่หลายบริเวณ หากการเข้ามาของอาคารสูงที่ขาดความรับผิดชอบแล้ว ย่อมสร้างแผลเป็น ให้ละแวกอย่างมาก ส่วนผลกระทบทางสังคมจะพบปัญหารุนแรงมากที่สุดแห่งหนึ่ง เนื่องจากละแวกหายยานั้นคุณค่าทางสังคมแรงและโดดเด่นมาก ความเป็นละแวกบ้านล้านนาพื้น ๆ ส่วนตัวสูงชัดเจนที่สุดแห่งหนึ่งของเมือง

# ข้อเสนอ, เชียงใหม่ไร้การวางแผน, พระสิงค์

6.2.6 ย่านเหนือเมืองส่วนกลาง กรมพระสิงค์ คูเมืองโบราณ

6.2.6.1 คะเนสถานการณ์ของพื้นที่และโอกาสการเข้าไปของอาคารสูง

ห้ามสร้างอาคารสูงเกิน 16 เมตร พื้นที่ใช้สอยเกิน 4,000 ตารางเมตร ในละแวกนี้เด็ดขาด อาคารสูงหมดโอกาสเข้ามา 100 % เต็ม คะเนว่าในอนาคตละแวกนี้จะได้รับการฟื้นฟูสภาพแวดล้อมทางภูมิทัศน์และมุมมองให้งดงามขึ้น พร้อม ๆ กับการเข้ามาของกิจกรรมเพื่อการท่องเที่ยวขนาดเล็ก ๆ ตามซอยหลืบในละแวก อาจจะมีการสร้างสรรค์ให้แปลกตาหรือจุจากมากขึ้นได้และจะกระทบกระเทือนต่อรูปแบบ ความงดงามทางวัฒนธรรมวิถีชีวิตและกลุ่มสังคมอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้





## # ข้อเสนอ,ทางเลือกการพัฒนาเมือง

### 6.3 การเสนอทางเลือกของการพัฒนาเมืองเชียงใหม่และข้อเสนอการใช้อาคารบน แนวทางของโครงการพัฒนาเมืองน่านภาค

#### # ข้อเสนอ,ทางเลือกการพัฒนาเมือง,ประโยชน์สาธารณะ

##### 6.3.1 บทบาททางการเมืองและประโยชน์สาธารณะก่อนเสนอทางเลือก

การเข้ามามีส่วนร่วมของประชาชน (Public Hearing) ก่อนการตัดสินใจในทางเลือกที่จะดำเนินการต่าง ๆ นั้น ควรเปิดโอกาสให้ประชาชนได้เข้ามามีส่วนร่วมด้วยให้มากที่สุดเท่าที่จะกระทำได้เป็นสิ่งสำคัญ ทั้งนี้เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงหรือการดำเนินการใด ๆ ก็ตาม ถ้าผู้ได้รับผลกระทบยอมรับและเห็นพ้องด้วยก็จะปราศจากปัญหา แต่ถ้าไม่เห็นด้วยการต่อต้านและขัดขวางย่อมเกิดขึ้นได้สูง อันจะส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของแผนทางเลือกต่าง ๆ ได้ ดังนั้นการเปิดโอกาสให้ประชาชนโดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มที่อยู่ในเป้าหมาย เข้ามามีบทบาท ได้เข้ามามีส่วนร่วมรับรู้และมีส่วนร่วมในการดำเนินการ โดยการจัดอภิปรายอย่างเปิดเผยต่อสาธารณชน ซึ่งผู้ได้รับพิชชอบคือ เทศบาล โยธาธิการ และผังเมืองจังหวัด เชียงใหม่ก็จะยิ่งก่อให้เกิดประโยชน์อันดี

#### # ข้อเสนอ,ทางเลือกการพัฒนา,ข้อเสนอรวม

##### 6.3.2 ข้อเสนอรวมสำหรับการสร้างอาคารสูงในเมืองเชียงใหม่

เป็นข้อเสนอแนะหรือข้อปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับอาคารสูงสำหรับเมืองเชียงใหม่ทั่วไป เป็นข้อปฏิบัติอย่างกว้าง ๆ เบื้องต้น สำหรับบุคคลที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารสูงเกิน 16 เมตร หรือมากกว่า 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ในเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่อนาคต และเกี่ยวเนื่องกับผังเมืองรวม 2532

##### 6.3.2.1 ก่อนสร้าง

ก่อนการสร้างอาคารสูงเกิน 42 เมตร ทุกอาคารจะต้องทำรายงานแสดงการคาดการณ์ผลกระทบของการปลูกสร้างอาคารต่อสภาพแวดล้อม เมือง-ชุมชนตั้งขณะก่อสร้าง และภายหลังการก่อสร้างและแสดงมาตรการการดูแลผลกระทบหรือป้องกันผลกระทบทุกอาคาร ตลอดจนเสนอรายงานแสดงกระทบของการปลูกสร้างอาคารพร้อม ๆ กับการยื่นแบบขออนุญาตปลูกสร้างอาคารให้เทศบาลหรือโยธาธิการจังหวัดพิจารณา และเปิดเผยต่อสาธารณะโดยเร็ว

ในรายงานแสดงผลกระทบต้องทำไปตาม เกณฑ์ของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และต้อง เสนอมาตรการป้องกัน-ทุเลา-บรรเทาผลกระทบซึ่งจะ เป็นหน้าที่ปฏิบัติของผู้ขออนุญาตปลูก สร้างอาคารที่ต้องรับภาระเอง

อาคารสูงจะต้องไม่ขัดต่อหลักกฎหมายอื่น ๆ ที่มีอยู่แล้วในชั้นที่เกี่ยวกับมาตรฐานของ อาคาร, ข้อบังคับของพื้นที่ต่าง ๆ

หากมีการร้องขอจากชุมชนรอบข้างร้องขอ, ทักท้วง, คัดค้าน ต้องทำการประนี ประนอมกันก่อนจน เป็นที่พอใจทั้งสองฝ่าย โดย เป็นหน้าที่ขององค์กรของรัฐ เป็นผู้ไกล่เกลี่ยให้ลุล่วง แล้วจึงทำการสร้างอาคารได้

จัดตั้งองค์กรกลางควบคุมดูแลคุณภาพและปริมาณของอาคารสูงเมืองเชียงใหม่ อาจ ใช้ชื่อคณะกรรมการฟื้นฟูเมือง และบุคคลในคณะกรรมการฟื้นฟูเมืองต้องมีผู้มีส่วนได้เสียหรือ เจ้าหน้าที่งานของรัฐ

#### 6.3.2.2 ขณะก่อสร้าง

กำหนดให้อาคารสูงเกิน 16 เมตร ทุกอาคารขณะก่อสร้างจะต้อง มีมาตรการป้องกัน ทุเลา บรรเทา ผลกระทบด้านมลภาวะ ฟุ้ง, คิว้น, เสียง, กลิ่น ขณะก่อสร้าง โดย เครื่องจักร โดยการใช้วัสดุคลุมอาคารทั้งหลังและผิวดินขณะก่อสร้าง หรือการจัดระบบการ ทำงานที่หลีกเลี่ยงมลภาวะ เช่น กำหนดเวลาในการขนย้ายวัสดุก่อสร้างประเภทที่ต้องเสียงดัง ให้หลีกเลี่ยงหรือกระทบกระเทือนน้อยที่สุด หรือมาตรการอื่น ๆ ที่เป็นที่ยอมรับได้

#### 6.3.2.3 หลังการก่อสร้าง

กำหนดให้อาคารสูงทุกอาคารต้องมีมาตรการลดผลกระทบ ทางทัศนียภาพทั้งความของ เมืองที่ชัดเจน โดยใช้หลักทางภูมิสถาปัตยกรรมและภูมิทัศน์เมืองโดยวิชาชีพพรอม ตกแต่ง, กลบเกลื่อน, ความหยาบกระด้างของอาคารจากมุมมองสาธารณะต่าง ๆ ซึ่งอาจจะ เป็น ภาระของอาคารเอง หรือ เป็นภาระของรัฐซึ่งค่าใช้จ่ายเป็นภาระของอาคารสูงทุกอาคาร โดย เรียกเก็บภาษีทุเลาผลกระทบ 1 % ของมูลค่าโครงการ ตั้งเป็นกองทุนพิทักษ์สภาพแวดล้อมเมือง อยู่ในความรับผิดชอบขององค์กรคณะกรรมการฟื้นฟูเมือง เทศบาลมีสิทธิ์เรียกเก็บค่าธรรมเนียม การใช้สาธารณูปโภคสาธารณะของอาคารสูงได้ หากอาคารสูงนั้นตั้งอยู่ในบริเวณที่อ่อนไหว ทาง สาธารณูปโภค เมืองชุมชนหรือ เป็นภาระของอาคารสูงเอง จะต้องจัดหาสาธารณูปโภคเอง จัดหา มาเองโดยไม่รบกวนสาธารณูปโภคชุมชนแวดล้อม ภายหลังจากสร้างอาคารสูงแล้วเสร็จ อาจจะ มีข้อตกลงให้อาคารสูงต้องชดเชยประโยชน์ต่าง ๆ ให้สาธารณะ เพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนผลประโยชน์ ซึ่งกันและกัน เช่น การจัดบริเวณสาธารณะประโยชน์ ที่โล่งว่างสาธารณะ ศาลาพักผ่อน สนามเด็ก เล่น พื้นที่สีเขียวสาธารณะ ปลูกต้นไม้ตามแนวถนนรอบ ๆ อาคาร ให้ชุมชนซึ่งอาจจะสร้างความ รู้สึกความที่คึกคักขึ้นระหว่างชุมชนและอาคารสูง

## # ข้อเสนอ,ทางเลือกการพัฒนาเมือง,ทางเลือกที่ 1

### 6.3.3 ทางเลือก 1 ข้อเสนอการใช้อาคารบนฐานการอนุรักษ์มรดกเมือง

#### 6.3.3.1 วัตถุประสงค์หลักการณ์และแนวความคิด

**วัตถุประสงค์ :** ข้อเสนอการใช้อาคารและที่ดินบนพื้นฐานของแนวทางการพัฒนาเมืองเชียงใหม่ "มุ่งการอนุรักษ์สงวนรักษาคุณค่าทางสภาพแวดล้อมธรรมชาติ ระบบนิเวศวิทยาของเมือง ภูเขา แม่น้ำ ป่าไม้ เนินเขา วิถีทัศน์ ศิลปวัฒนธรรมสถาปัตยกรรม ประเพณี กลุ่มสังคมพื้นถิ่น ประวัติศาสตร์ของเมืองเชียงใหม่ ตลอดจนการฟื้นฟูสภาพแวดล้อมด้านต่างๆให้ทรงคุณค่าเป็นเอกลักษณ์ของเมืองเชียงใหม่ และภูมิภาคล้านนา ท้องถิ่นภาคเหนือของประเทศไทยสืบต่อไป"

**หลักการ :** อาจจำเป็นต้องหยุดความเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วทิศทางในปัจจุบันของเมืองเชียงใหม่ที่แต่เดิมทรงคุณค่าทางสภาพแวดล้อมเมืองด้านต่าง ๆ และที่เสื่อมโทรมลงจากการก่อสร้างอาคารสูงอย่างมาก ในปัจจุบันและอนาคต ตลอดจนทำการฟื้นฟูโครงสร้างสภาพแวดล้อมเมืองด้านต่าง ๆ ด้วยการจำกัดพื้นที่ที่ห้ามสร้างอาคารสูงในเขตเมืองไว้อย่างถาวร มิให้ลุกลามไปมากกว่านี้และชี้แนะการเจริญเติบโตไปบริเวณอื่น ๆ ที่ไม่ส่งผลร้ายต่อพื้นที่คุณค่าทางสภาพแวดล้อม

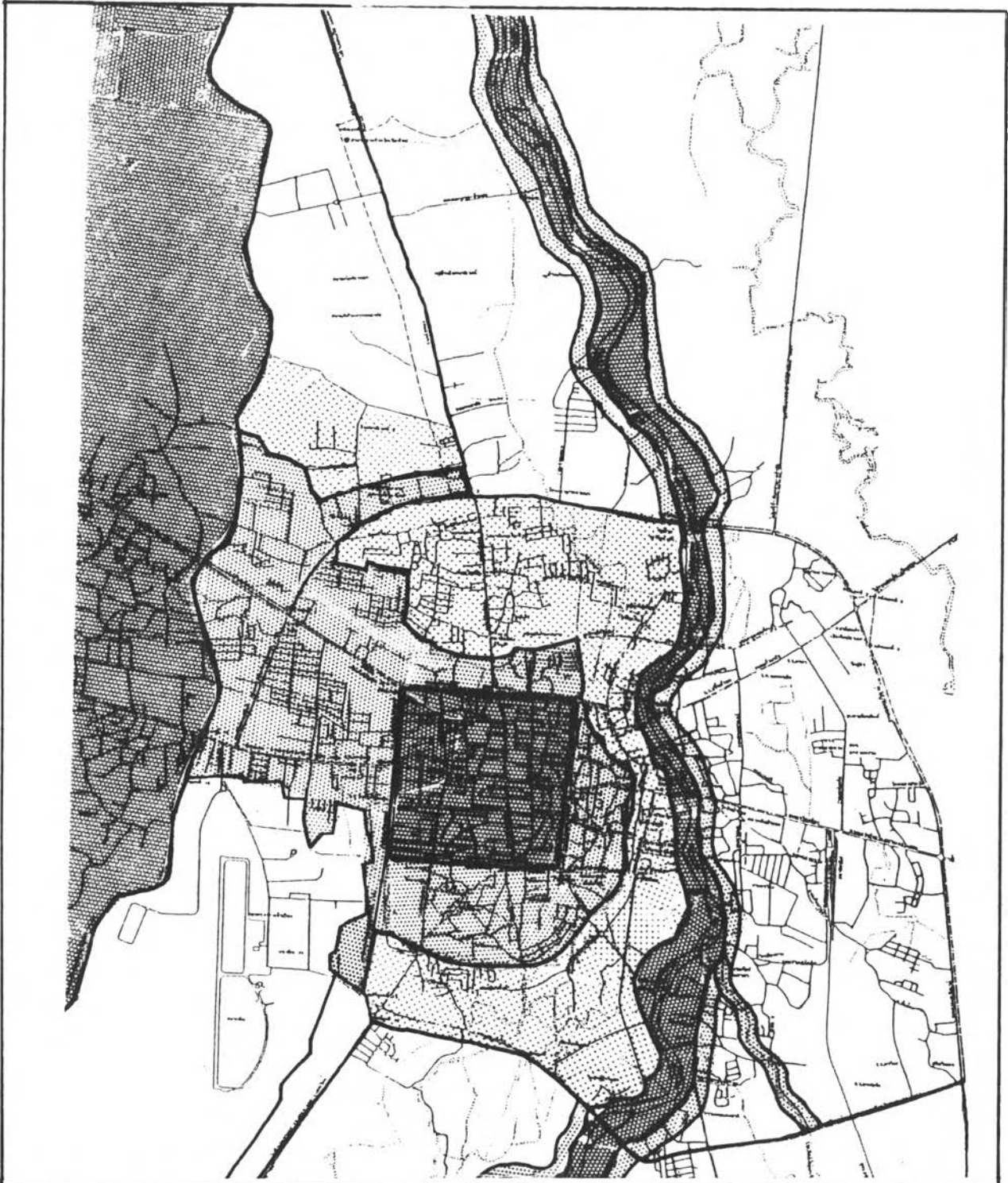
#### 6.3.3.2 ข้อเสนอการควบคุมการใช้อาคารและที่ดิน

รายละเอียดการใช้อาคารและที่ดินตามผังการใช้อาคารและที่ดินใน  
ทางเลือกที่ 1 มีรายละเอียด ดังนี้

Alt.1.1 พื้นที่ประเภทที่โล่งนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่มีคุณค่าต่อระบบนิเวศวิทยาเมือง และสงวนรักษาวิถีทัศน์เชิงดงามทางธรรมชาติของเมือง

Alt.1.2 พื้นที่ประเภทสงวนรักษาคุณค่าระดับที่ 1 ทางมุมมองวิถีทัศน์ทางธรรมชาติและศิลปวัฒนธรรมทางศิลปะ สถาปัตยกรรม วัฒนธรรม ประวัติศาสตร์ ของเมือง และป้องกันการรุกรานทางระบบสังคมเมือง กลุ่มละแวกสังคมและความเป็นส่วนตัวเมือง ตลอดจนพื้นที่ป้องกันการขาดแคลนหรือความยากลำบากในการจัดการสาธารณูปโภค การจัดระเบียบเมือง อีกทั้งยังเป็นพื้นที่ป้องกันมลพิษ มลภาวะ เมือง

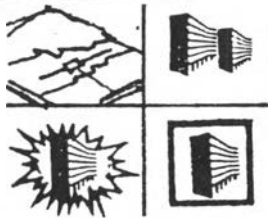
Alt.1.3 พื้นที่ประเภทสงวนรักษาคุณค่าระดับที่ 2 ทางมุมมองวิถีทัศน์ทางธรรมชาติและศิลปวัฒนธรรมทางศิลปะ สถาปัตยกรรม วัฒนธรรม ประวัติศาสตร์ ของเมือง และป้องกันการรุกรานทางระบบสังคมเมือง กลุ่มละแวกสังคมและความเป็นส่วนตัวเมือง ตลอดจนพื้นที่ป้องกันการขาดแคลนหรือความยากลำบากในการจัดการสาธารณูปโภค การจัดระเบียบเมือง อีกทั้งยังเป็นพื้นที่ป้องกันมลพิษ มลภาวะ เมือง







ผลกระทบทของอาคารสูงต่อสภาพแวดล้อมเมืองเชียงใหม่

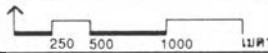
แผนที่หมายเลข 6.5

แสดง ทางเลือก 1 ข้อเสนองการใช้อาคารและที่ดินเมืองเชียงใหม่ "เน้นการอนุรักษ์"



สัญลักษณ์

-  ห้ามสร้างอาคารสูงเกิน 16 เมตร
-  ห้ามสร้างอาคารสูงเกิน 24 เมตร
-  ห้ามสร้างอาคารสูงเกิน 42 เมตร
-  พื้นที่นอกเหนือการควบคุม



ที่มา : จากกรวิเคราะห์

### 6.3.3.3 รายละเอียดของแต่ละประเภทของการใช้อาคารและที่ดิน

ALT 1.1 พื้นที่ประเภทที่โล่งเน้นทางการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่มีคุณค่าต่อระบบนิเวศวิทยาเมือง และสงวนรักษาวิถีทัศนียภาพทางธรรมชาติเมือง

ข้อกำหนดดังนี้ :

ห้ามสร้างอาคารสูงเกิน 16 เมตร หรือพื้นที่ใช้สอยรวมทุกชั้นของอาคารเกิน 4,000 ตารางเมตร ในบริเวณเชิงคอยสุเทพตั้งแต่พื้นที่ทิศตะวันตกของคลองชลประทานไปจรดเขตป่าสงวนและอุทยานสุเทพ-ปุย ในเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่และฝั่งเมืองรวม เชียงใหม่ พ.ศ.2532

หลักการและเหตุผล :

เพื่อการสร้างเขตกันชนบริเวณรอบพื้นที่ที่มีคุณค่าทางนิเวศวิทยาเมือง โดยเฉพาะบริเวณคอยสุเทพที่เป็นภูเขา-เนินเขา-ป่าไม้-สัตว์ป่า ชีวิตพืชพรรณ-ต้นน้ำ สาธารณะ แหล่งแร่ธาตุต่าง ๆ อาหาร และแหล่งผลิตอากาศบริสุทธิ์เมือง ตลอดจนเป็นพื้นที่ที่เป็นแนวป้องกันลมพายุ ฟ้าผ่า ฝนกรด ฝุ่นละออง และภัยพิบัติต่าง ๆ ของเมือง อีกทั้งยังเป็นพื้นที่ที่มีความงดงามของวิถีทัศนียภาพตามธรรมชาติที่มีเส้นขอบฟ้า ทิวเขา คอยเขียวขจี เมฆสีขาวแซมกับศาสนสถานสีทองอร่ามของพระธาตุคอยสุเทพที่เป็นเอกลักษณ์ของเมืองเชียงใหม่ให้คงอยู่ อีกทั้งพื้นที่ยังเป็นพื้นที่ที่ขาดความพร้อมทางสาธารณูปโภค ในหลาย ๆ ด้านไม่เหมาะสมในการขึ้นอาคารพาณิชย์ และการใช้พื้นที่ที่หนาแน่นสูง ซึ่งกำหนดให้สร้างอาคารสูงได้เพียง 16 เมตร หรือพื้นที่ใช้สอยรวมทุกชั้นแล้วไม่เกิน 4,000 ตารางเมตร ในความสูง 16 เมตร

ในความสูงจำกัดเพียง 16 เมตรนั้น เป็นความสูงของอาคารที่อยู่สัดส่วนที่ใหญ่ที่สุดของมนุษย์ และธรรมชาติ กล่าวคือ สูง 16 เมตร เฉลี่ย 4 ชั้น อยู่ในความสูงของระดับยอดไม้ใหญ่ ๆ ไม่เกินไปกว่านี้ เพื่อไม่ก่อให้เกิดการขัดแย้งและชิงเด่นต่อสภาพทางธรรมชาติและพืชพรรณ ซึ่งถือเป็นเอกของพื้นที่

ในขณะที่พื้นที่ใช้สอยทุกชั้นไม่เกิน 4,000 ตารางเมตร นั้น ถือว่าเป็นอาคารขนาดกระทัดรัด ไม่ใหญ่จนเกินไปจนกระทบต่อระบบระบายน้ำ ระบบพื้นฐานเนินเขาในพื้นที่ลุ่มดินชั้นล่างสุด จึงไม่ควรเกินกว่า 1000-2000 ตารางเมตร

ALT 1.2 พื้นที่ประเภทสงวนรักษาคู่ระดับที่ 1 ทางมุมมองวิวทัศนียภาพทางธรรมและศิลปวัฒนธรรมทางศิลปะ สถาปัตยกรรม วัฒนธรรม ประวัติศาสตร์ ของเมืองและป้องกันอาคารสูงทางระบบสังคมเมือง กลุ่มละแวกสังคมและความเป็นส่วนตัวเมืองตลอด จนพื้นที่ป้องกันการขาดแคลนหรือความยากลำบากในการจัดการสาธารณูปโภค การจัดระเบียบเมือง อีกทั้งยังเป็นพื้นที่ป้องกันมลพิษ มลภาวะ เมือง

ข้อกำหนดดังนี้ :

ห้ามสร้างอาคารสูงเกิน 24 เมตร และมีพื้นที่ใช้สอยรวมทุกชั้นของอาคารไม่เกิน 8,000 ตารางเมตร พื้นที่ขอบเขตควบคุม

ส่วนที่ 1 ได้แก่ บริเวณตำบลสุเทพทั้งหมดรวมไปถึงบางส่วนของสุขาภิบาลช้างเผือก เป็นย่านเชิงคอยสุเทพที่มีคุณค่าทางนิเวศวิทยาเมือง และความงดงามของวิวทัศนียภาพ ทิวเขา เส้นขอบฟ้าของเมือง ตลอดจนค่อนข้างขาดแคลนในเรื่องสาธารณูปโภค เมืองไม่ว่าจะเป็นเรื่องระบบประปาสาธารณะ การเก็บขยะ การระบายน้ำเมือง

ส่วนที่ 2 ได้แก่ บริเวณบางส่วนของตำบลช้างเผือก-ช้างม่อย-ศรีภูมิช้างคลาน-หายยา รอบ ๆ เขตโบราณสถานกำแพงและคูเมืองสี่เหลี่ยม ซึ่งเป็นมรดกทางศิลปวัฒนธรรม โบราณคดีของเมืองที่มีคุณค่าสูงยิ่ง เป็นเอกลักษณ์สูงสุดของเมือง ภายในยังคงคุณค่าความเป็นวนาครอยู่สูง หรือรอบ ๆ มุมมองจากตำแหน่งต่าง ๆ ยังคงสวยงามมีภูมิทัศน์เมืองที่สง่างาม สุนทรียภาพมาก ซึ่งยังไม่ได้มีการกำหนด รักษา อนุรักษ์ มุมมองรอบ ๆ ไร่ จึงเสนอให้ควบคุมการใช้อาคารตลอดรอบแนวคูเมือง โดยให้เขตแนวถนนช้างเผือก 3-รัตนโกสินทร์-คลองแม่ข่า โอบล้อมแนวกำแพงคูน้ำ โบราณไร่อีก 1 ชั้น ครอบคลุมพื้นที่ชุมชน ธุรกิจการค้า แถบถนนเข้าแพช้างม่อย ช้างเผือก ตอนต้นไร่ซึ่งปัจจุบันมีความแออัดสูงมาก เพื่อป้องกันความแออัดและมลภาวะมิให้มากกว่านี้ ตลอดจนพื้นที่คุณค่าด้านละแวกบ้านหนาแน่นที่มีแนวเขตหายยาเป็นกลุ่มสังคมล้านนาพื้น ๆ ที่มีแนว และเป็นส่วนตัวสูงที่มีคุณค่าของเมืองไร่ โดยมิให้สร้างอาคารสูงเกิน 24 เมตร หรือ 6 ชั้น ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับยอดไม้หรือสูงกว่าเล็กน้อยมิได้โคด เค้นหรือชิงเค้นต่อมุมมองเท่าใดนัก หรือพื้นที่ใช้สอยรวมทุกชั้นไม่เกิน 8,000 ตารางเมตร ซึ่งจะเป็นขนาดที่เพียงพอเหมาะสมไม่เล็กเกินไปเป็นการประกอบการค้าธุรกิจตามความเจริญของเมืองและความคึกคักของทำเลทางบริการค้าต่าง ๆ อันจะไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่เมืองไร่มากนัก



ALT 1.3 พื้นที่ประเภทสงวนรักษาคูณค่าระดับที่ 2 ทางมุมมองวิวทัศน์ทางธรรมชาติ และศิลปวัฒนธรรมทางศิลปะ สถาปัตยกรรม วัฒนธรรม ประวัติศาสตร์ ของเมือง และป้องกันการรุกรานทางระบบสังคม เมือง กลุ่มละแวกสังคมและความเป็นส่วนตัวเมือง ตลอดจนพื้นที่ป้องกันการขาดแคลนหรือความยากลำบากในการจัดการสาธารณูปโภค การจัดระเบียบเมือง อีกทั้งยังเป็นพื้นที่ป้องกันมลพิษ มลภาวะ เมือง

ข้อกำหนดดังนี้ :

ห้ามสร้างอาคารสูงเกิน 32 เมตร หรือพื้นที่ใช้สอยรวมทุกชั้นของอาคารไม่เกิน 12,000 ตารางเมตร ได้แก่ บริเวณดังกล่าวไปนี้

- บริเวณทิศเหนือของเมืองในเขตสุขุมวิทบางซื่อ และ เทศบาลนคร เชียงใหม่ ทิศตะวันตกของถนนเชียงใหม่-แม่ริม จรดแนวคลองชลประทาน ด้านใต้ใช้แนวซอยอนุสาวรีย์ข้างสิงห์และโพธาราม 3 เป็นเขต ด้านเหนือใช้เขตเทศบาลเป็นขอบเขต
- ด้านขอบนอกของแนวถนนเลียบแม่น้ำปิงทั้งสองด้าน คือ ถนนเจริญราชฎ และ ถนนวังสิงค์คำ (ป่าตัน) วัดจากกึ่งกลางไปด้านนอก 100 เมตร เฉพาะที่อยู่ในเขตเทศบาลนคร เชียงใหม่
- ในตำบลบางซื่อ-ศรีภูมิ-บางม่อม-บางกลาง-ป่าแดด ใช้แนวขอบเขตด้านนอกเริ่มจากบริเวณสี่แยกกรีนค่า-ถนนอ่อนเมือง (เหนือ) ถนนวังสิงค์คำ-ถนนเจริญประเทศ-ถนนอ่อนเมือง(ใต้)-ถนนบุญเรืองฤทธิ์ จรดคลองแม่ข่า ขอบเขตด้านในเริ่มจากแนวคลองแม่ข่าจากด้านศาลาหลายยา-ไปข้างกลาง-บางม่อม-ศรีภูมิ จรดถนนรัตนโกสินทร์-ถนนรัตนโกสินทร์-ซอยข้างเฟือก 3 ซอยหัสติเสวีและถนนห้วยแก้ว ส่วนพื้นที่จากระยะ 200 เมตรจากกึ่งกลางถนน จรดสี่แยกกรีนค่า

หลักการและเหตุผล :

เนื่องด้วยพื้นที่ส่วนนี้อยู่ในส่วนฝั่งตะวันตกของแม่น้ำแม่ปิง เป็นชุมชนที่ตั้งถิ่นฐานมาช้านานแล้ว ใกล้ชิดกับควมมีคุณค่าของเมืองด้านต่าง ๆ ตลอดจนปัจจุบันสภาพแวดล้อมด้านต่าง ๆ ในย่านนี้เปลี่ยนแปลงไปมาก จากการกระทำของอาคารสูงขนาดใหญ่โตมาก จึงเห็นควรวินิจฉัยป้องกันการเกิดขึ้นของอาคารขนาดใหญ่มิให้เกิดขึ้นในย่านนี้ โดยห้ามสร้างอาคารสูงเกิน 32 เมตร หรือมีเนื้อที่ใช้สอยรวมทุกชั้นไม่เกิน 12,000 ตารางซึ่งถือว่าเป็นอาคารสูงขนาดกลางที่เพียงพอในการเจริญเติบโตหรือความต้องการของเมือง และผลกระทบของอาคารสูงขนาดกลางนี้ต่อสภาพแวดล้อมเมือง, ย่าน และชุมชนละแวกบ้านด้านต่าง ๆ อยู่ระดับปานกลาง การทุเลาปัญหานี้ย่อมทำได้ไม่ลำบากเท่าอาคารสูงขนาดใหญ่หรือใหญ่มาก

# ข้อเสนอ,ทางเลือกการพัฒนาเมือง,ทางเลือกที่ 2

#### 6.3.4 ทางเลือก 2 ข้อเสนอการใช้อาคารบนพื้นฐานของการประสานอนุรักษ์ และพัฒนาเมือง

##### 6.3.4.1 วัตถุประสงค์ หลักการและแนวความคิด

วัตถุประสงค์ : "การอนุรักษ์ สงวนรักษาคุณค่าทางสภาพแวดล้อมทาง  
ธรรมชาติและศิลปวัฒนธรรมเมือง เพื่อให้เป็นเอกลักษณ์ของเมืองที่ประสานไปบทิศทางการเจริญ  
เติบโตทางเศรษฐกิจและกายภาพ ของเมืองพร้อมๆ กันเป็นหลัก"

หลักการ : "เมืองเชียงใหม่จำเป็นต้องเจริญเติบโตต่อไป หรือมีความ  
พร้อมที่จะ เจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ และกายภาพต่อไป หยุดการเจริญเติบโตไม่ได้จากปัจจัยภายใน  
ของเมืองที่ต้องเจริญต่อไป ราคาที่ดินที่สูงขึ้น, การลงทุนที่มากขึ้น การท่องเที่ยวที่โตอย่างมาก  
และจะโตต่อไป ประกอบกับภาวะจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นสูง และการรวมศูนย์ของเมืองในแผน  
พัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 ที่รวมทั้งการบริการ, ท่องเที่ยว, อุตสาหกรรม,  
การค้า,การศึกษา และการคมนาคมขนส่งทางอากาศ หากแต่ต้องโตไปพร้อมกัน กับการอนุรักษ์  
 สงวนรักษาคุณค่าทางสภาพแวดล้อมทั้งทางธรรมชาติ และศิลปวัฒนธรรม จะละเลยสิ่งใดสิ่งหนึ่งไป  
ไม่ได้เลย

##### 6.3.4.2 ข้อเสนอการควบคุมการใช้อาคารที่ดิน

รายละเอียดการใช้อาคารและที่ดินตามผังการใช้อาคารและที่ดินใน  
ทางเลือกที่ 2 นี้ได้เป็นไป ดังนี้

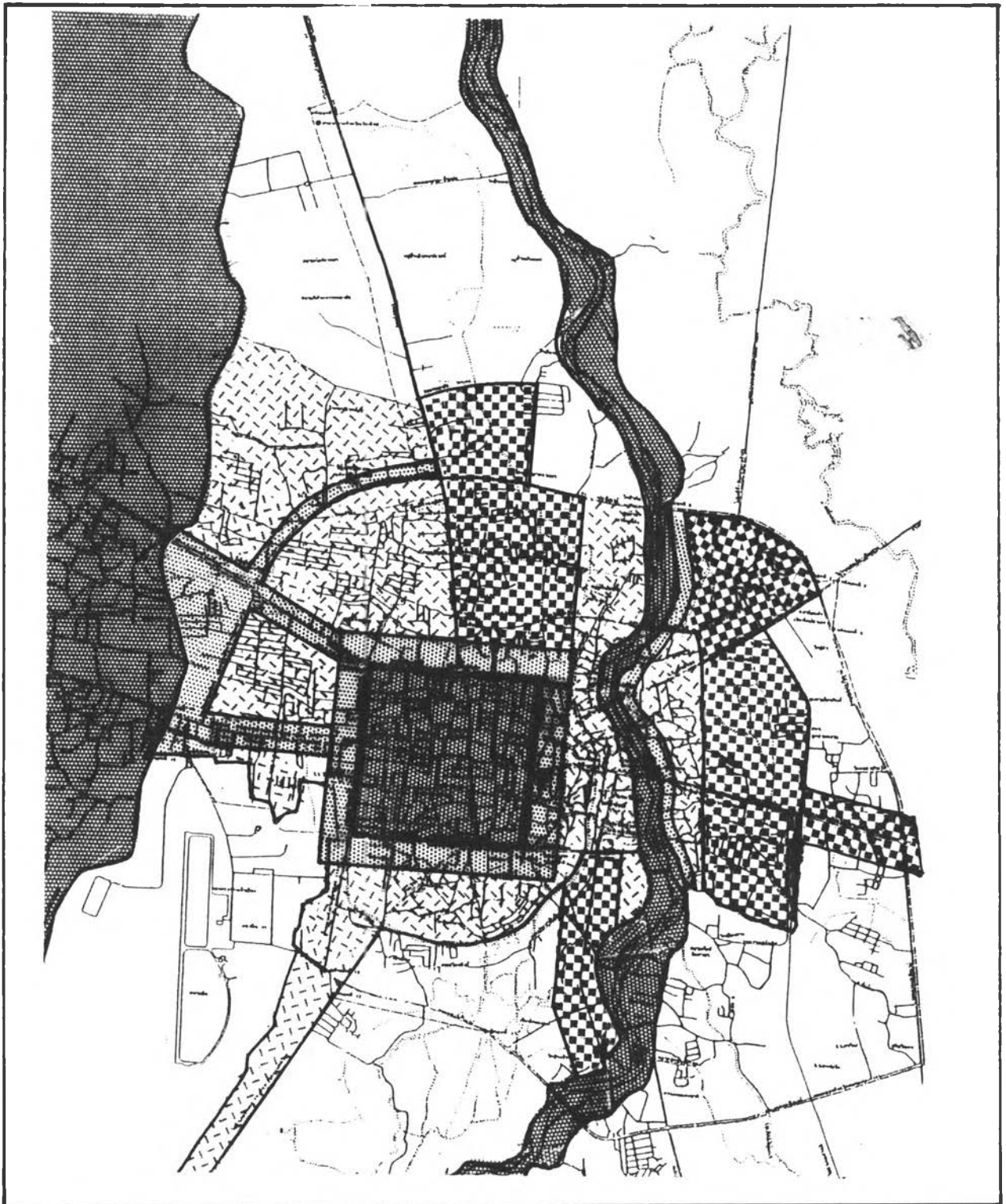
Alt.2.1. พื้นที่ประเภทโล่งนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่มีคุณค่า  
ต่อระบบนิเวศนันทนาการเมืองและสงวนรักษาทางวิวัฒนาการทางธรรมชาติทั้งดงามของเมือง

Alt.2.2. พื้นที่ประเภทสงวนรักษาคุณค่าทางมุมมอง, วิวัฒนาการทางธรรมชาติ  
หรือศิลปสถาปัตยกรรม วัฒนธรรม และประวัติศาสตร์เมือง

Alt.2.3. พื้นที่ที่มีความยืดหยุ่นในการพัฒนาสูง และระวางภัยอาคารสูง

Alt.2.4. พื้นที่จัดสรรทางสาธารณสุขปลอดภัย และขึ้นำการการเจริญเติบโต  
ลักษณะ อาคารสูงจัดสรรหรือเมืองใหม่ใกล้เมืองเก่า





ผลกระทบของอาคารสูงต่อสภาพแวดล้อมเมืองเชียงใหม่

<p>แผนที่หมายเลข 6.6</p>	<p>แสดง ทางเลือก 2 ข้อเสนอการใช้อาคารและที่ดินเมืองเชียงใหม่ "ประธานการอนุรักษ์-พัฒนา"</p>
	<p><b>สัญลักษณ์</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> ห้ามสร้างอาคารสูงเกิน 16 เมตร</li> <li> ห้ามสร้างอาคารสูงเกิน 24 เมตร</li> <li> พื้นที่เอนชันไฮสำหรับการสร้างอาคารสูง</li> <li> พื้นที่สีน้ำ - ดินบรอนหรือเหมาะสำหรับอาคารสูงที่ถูกต้อง</li> <li> พื้นที่อื่นๆ</li> </ul>
	<p>ที่มา : จากการวิเคราะห์</p>

#### 6.3.4.3 รายละเอียดของแต่ละประเภทการใช้อาคารและที่ดิน

ALT 2.1 พื้นที่ประเภทโล่งนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่มีมูลค่าต่อระบบนิเวศนันทนาการเมืองและสงวนรักษาทางวิวัฒนาการทางธรรมชาติทั้งดงเมือง

ข้อกำหนดดังนี้ :

ห้ามสร้างอาคารสูงเกิน 16 เมตร หรือพื้นที่ใช้สอยรวมทุกชั้นของอาคารไม่เกิน 4,000 ตารางเมตร ในบริเวณเชิงคอกยสุเทพ ตั้งแต่พื้นที่ทิศตะวันตกของคลองชลประทานไปจรดเขตป่าสงวนและอุทยานสุเทพ-ปุย ในเขตเทศบาลเมือง เชียงใหม่และฝัังเมืองรวม เชียงใหม่พ.ศ. 2535

หลักการและเหตุผล :

เพื่อการสร้างเขตกันชนบริเวณรอบ ๆ พื้นที่ที่มีมูลค่าทางนิเวศนันทนาการเมืองโดยเฉพาะบริเวณคอกยสุเทพ ที่เป็นภูเขา-เนินเขา-ป่าไม้-สัตว์ป่าชีวพิพรรณ-ต้นน้ำ แหล่งแร่ธาตุต่าง ๆ อาหาร และแหล่งผลิตอากาศบริสุทธิ์ เมืองตลอดจนเป็นพื้นที่ที่เป็นแนวป้องกันลมพายุ น้ำท่วม ดินถล่ม แห้งแล้ง และภัยพิบัติต่าง ๆ ของเมือง อีกทั้งยังเป็นพื้นที่ที่มีความงดงามของวิวัฒนาการตามธรรมชาติที่มีเส้นขอบฟ้า ทิวเขา คอยเขียวขจี เมฆสีขาวแซมกับศาสนสถานสีทองอร่ามของพระธาตุดอยสุเทพที่เป็นเอกลักษณ์ของเมือง เชียงใหม่ให้คงอยู่ชั่วนาน อีกทั้งพื้นที่ยังเป็นพื้นที่ที่ขาดความพร้อมทางสาธารณูปโภค ในหลาย ๆ ด้านจึงไม่เหมาะสมในการขึ้นอาคารพาณิชย์และการใช้พื้นที่ที่หนาแน่นสูงซึ่งกำหนดให้สร้างอาคารสูงได้เพียง 16 เมตร หรือพื้นที่ใช้สอยรวมทุกชั้นแล้วไม่เกิน 4,000 ตารางเมตรในความสูง 16 เมตรนั้น

- ในความสูงจำกัดเพียง 16 เมตรนั้น เป็นความสูงของอาคารที่อยู่สัดส่วนที่ใหญ่ที่สุดของมนุษย์ และธรรมชาติ กล่าวคือ สูง 16 เมตร เฉลี่ย 4 ชั้น อยู่ในความสูงของระดับยอดไม้ใหญ่ ๆ ไม่เกินไปกว่านี้ เพื่อไม่ก่อให้เกิดการขัดแย้งและชิงเด่นต่อสภาพทางธรรมชาติและพิพรรณ ซึ่งถือเป็นเอกทางพื้นที่

- ในขณะที่พื้นที่ใช้สอยทุกชั้นไม่เกิน 4,000 ตารางเมตรนั้น ถือว่าเป็นอาคารขนาดกระทัดรัด ไม่ใหญ่จนเกินไปจนกระทบต่อระบบระบายน้ำ ระบบสิ่งแวดล้อมเนินเขาพื้นที่ลุ่มดินชั้นล่างสุด ที่ไม่ควรเกินกว่า 1,000-2,000 ตารางเมตร

ALT 2.2 พื้นที่ประ เภทสงวนรักษาคุณค่าทางมุมมองวิวัฒนาการทางธรรมชาติและศิลปวัฒนธรรมเมือง

ข้อกำหนดดังนี้ :

ห้ามสร้างอาคารสูงเกิน 24 เมตร และมีพื้นที่ใช้สอยรวมทุกชั้นของอาคารไม่เกิน 8,000 ตารางเมตร ได้แก่ บริเวณรัศมี 200 เมตร ในแนวถนนดังต่อไปนี้

- ทิศเหนือของถนนอ้อมเมือง ตั้งแต่บริเวณสี่แยกโรงแรมริมน้ำไปจรดสี่แยกช่วงสิงค์
- บริเวณรอบแนวคูเมืองสี่เหลี่ยมจัตุรัส วัดจากจุดกึ่งกลางถนนไปด้านละ 200 เมตร
- ถนนสุเทพวัดจากจุดกึ่งกลางถนนไปด้านละ 200 เมตร จากประตูสวนดอกไปจรดคลองชลประทาน
- ถนนห้วยแก้ววัดจากจุดกึ่งกลางถนนไปด้านละ 200 เมตรจากแจ้งหัวรินไปจรดคลองชลประทาน
- ทิศตะวันออกของถนนนิมมานเหมินทร์ไป 200 เมตร
- ทิศตะวันตกของถนนนิมมานเหมินทร์ไปจรดคลองชลประทาน

หลักการและ เหตุผล :

ในพื้นที่ดังกล่าวอยู่ในตำแหน่งที่มีวิวัฒนาการและมุมมองสาธารณะงดงามที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจนทั้งวิวัฒนาการทางธรรมชาติและศิลปวัฒนธรรมของเมืองซึ่งปัจจุบันกำลังถูกทำลายและจะถูกทำลายลงอีกมาก จึงควรสงวนรักษามุมมองและวิวัฒนาการเหล่านี้ไว้ควบคู่กับเมืองไปตลอดกาล โดยการห้ามสร้างอาคารสูงเกิน 24 เมตร หรือพื้นที่ใช้สอยรวมทุกชั้นไม่เกิน 8,000 ตารางเมตร

- ในความสูง 24 เมตรหรือประมาณ 6 ชั้น ยังถือว่าเป็นอาคารที่มีความสูงใกล้เคียงมาตราส่วนของธรรมชาติและพืชพรรณอยู่ในระดับเดียวกับยอดไม้ใหญ่ ๆ หรือสูงกว่าเล็กน้อย ซึ่งความชิงเด่น และอุจาดของอาคารถือว่าอยู่ระดับน้อย และพอรับได้

- พื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 8,000 ตารางเมตร นั้นเนื่องจากเขตควบคุมในละแวกถนนที่มีราคาที่ดินสูง และยังพอมีความต้องการในการขยายตัวทางเศรษฐกิจได้จึงอนุญาตให้ขยายตัวได้เพิ่มขึ้นในทางราบ แต่ไม่เกิน 8,000 ตารางเมตร ในความสูงเพียง 6 ชั้น ซึ่งเป็นอาคารขนาดกระทัดรัด ผลกระทบต่อวิวัฒนาการ มุมมองและความชิงเด่นในบริเวณแวดล้อมโดยรวมจึงน้อยอยู่

### ALT 2.3 พื้นที่ประเภทมีความยืดหยุ่นในการสร้างอาคารสูง

ข้อกำหนดดังนี้ :

เป็นพื้นที่ที่สามารถสร้างอาคารสูงได้ไม่จำกัด ทั้งนี้จะสอดคล้องตามข้อกำหนดของเมืองเป็นพื้นที่ระวางภัยอาคารสูง คือ สามารถสร้างอาคารสูงได้ไม่จำกัด แต่มีเงื่อนไขการก่อสร้างอาคารสูง

- ต้องได้รับการจัดการการประ เหม็นผลกระทบของอาคารสูงต่อสภาพแวดล้อม เมือง และ เสนอต่อ เทศบาลและได้รับการตรวจพิจารณาและอนุมัติ เรียบร้อยแล้วจึงจะลงมือสร้างได้
- หากมีการร้องขอของชุมชนจะต้องทำการประนีประนอมยอมความกันก่อนจนเป็นที่พอใจแล้วจึงสามารถสร้างอาคารสูงได้
- ในแบบโครงสร้างอาคารนั้นจะต้องมีการจัดสรรที่ว่างให้เป็นพื้นที่โล่งว่างสาธารณะ รอบ ๆ อาคารหรือบริเวณใต้อาคาร บริเวณหนึ่งของพื้นที่โครงการที่ติดถนนสาธารณะในสัดส่วน เท่ากับหนึ่ง เท่าของระยะร่นด้านหน้าของอาคารตามกฎหมาย พ.ร.บ.ควบคุมอาคารฉบับใหม่แก้ไขพ.ศ. 2535
- จะต้องชดเชยภาษีให้เทศบาลในการจัดหาสาธารณูปโภคมาบริการแก่อาคารสูง หรือบรรเทาภาระที่จะ เกิดขึ้นจากอาคารในอัตราร้อยละ 0.3 - 0.5% ของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารสูง ซึ่งใช้เป็นเงินทุนในการดูแลผลกระทบของอาคารสูงในด้านต่าง ๆ หรือบรรเทาภาระที่จะ เกิดขึ้นจากอาคาร

หลักการและ เหตุผล:

พื้นที่มีข้อแม้ต่าง ๆ ในการสร้างอาคารสูง กล่าวคือในพื้นที่ส่วนนี้อยู่ในเขต เมืองที่พร้อมทั้งสาธารณูปโภค, ราคาที่ดิน, โอกาสทางเศรษฐกิจ และที่ว่างเหลือเพียงพอที่จะ เจริญเติบโตทั้งทางเศรษฐกิจ ภายภาพ สูงขึ้น การจำกัดการก่อสร้างอาคารสูงอาจจะ เป็นอุปสรรคในการเจริญเติบโตของเมือง ซึ่งต้องมีการอนุโลมให้สร้างได้อิสระ แต่ต้องอยู่ภายในเงื่อนไข ข้อแม้ต่าง ๆ เพื่อป้องกันหรือดูแลผลกระทบอันจะ เกิดขึ้นอีกในอนาคต ำให้การสร้างอาคารสูงมีความยากลำบากมากขึ้น รับผิดชอบต่อสาธารณะมากขึ้นและจ่ายแพงขึ้น ซึ่งความยากลำบากนี้ ย่อมส่งผลให้เกิดอาคารสูงที่มีคุณภาพแก่สาธารณะมากกว่าการ เกิดขึ้นของอาคารสูงที่ไร้คุณภาพ

ALT 2.4 พื้นที่ประเภทขึ้นอาคารเจริญเติบโตและกลุ่มพื้นที่พร้อมทาง  
สาธารณูปโภคลักษณะกลุ่มอาคารสูงจัดสรร

ข้อกำหนด :

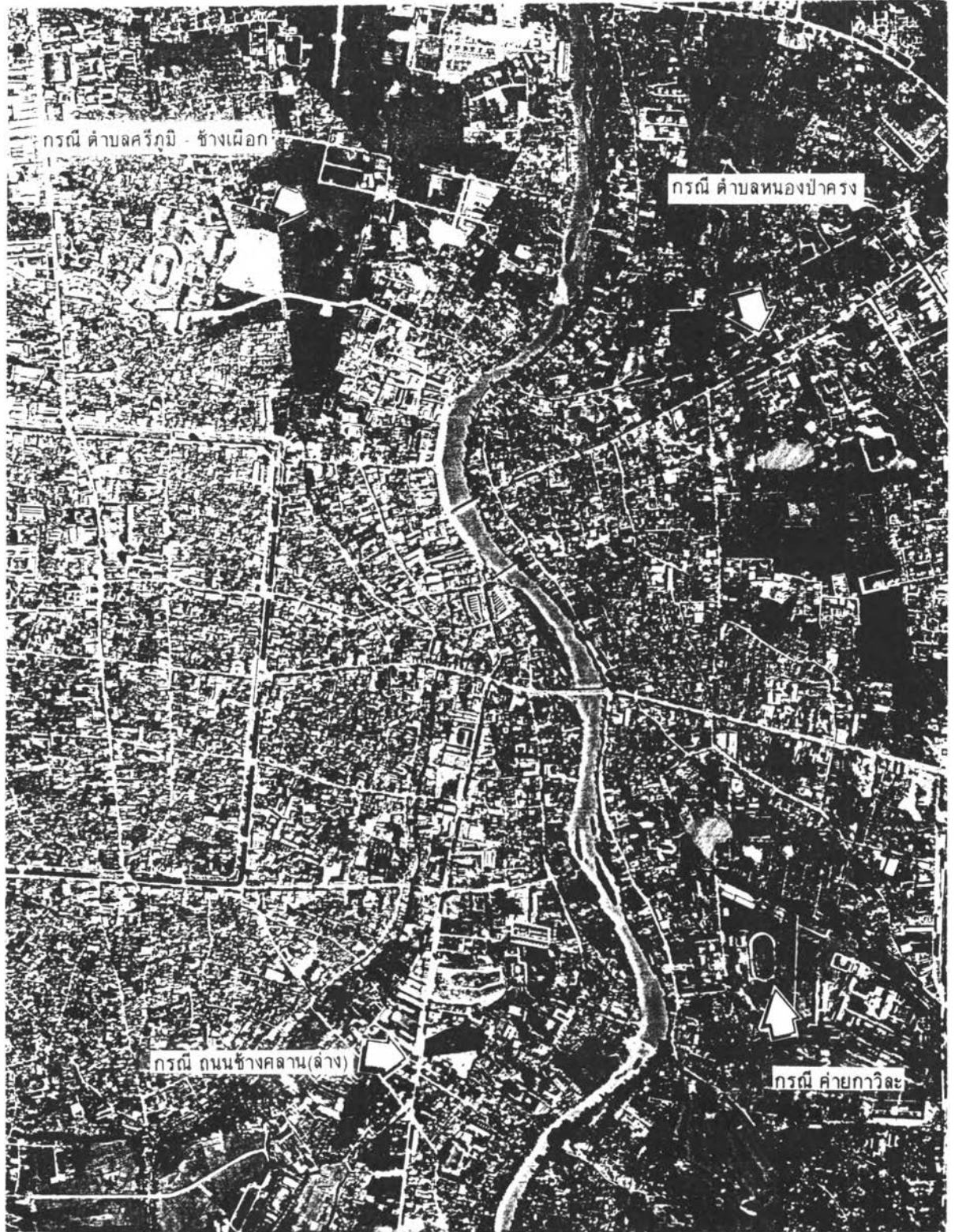
ขึ้นอาคารเจริญเติบโตในอนาคตโดยรัฐ อาจเสนอให้ออกกฎหมายพื้นที่  
ส่วนนี้ เป็นผังเฉพาะพื้นที่จัดสรรสำหรับอาคารสูงโดยการส่งเสริมทางสาธารณูปโภค ด้านต่าง ๆ  
ที่รัฐจะต้องสนับสนุนหรือเป็นมาตรการให้เอกชนได้ลงทุนสาธารณะเอง โดยรัฐเป็นผู้ชี้แนะหรือลด  
หย่อนทางภาษีอากร ส่งเสริมการลงทุน ซึ่งในขั้นนี้เป็นภาษากล่าวนโยบายไว้กว้าง ๆ แต่  
หลักใหญ่คือควร เสนอให้พื้นที่บริเวณที่ออกกฎหมายเป็นผังเฉพาะรัฐส่งเสริมทางสาธารณูปโภคและ  
เน้นการลงทุนสาธารณะโดยเอกชน

ได้แก่ พื้นที่บริเวณ

- ตอนเหนือของเมือง บริเวณถนนวงแหวนชั้นกลาง แถบตำบลช้างเผือก
- ทิศตะวันออกของแม่น้ำปิง บริเวณค่ายทหารกาวิละ
- บริเวณทิศตะวันออกเฉียงเหนือของเมืองแถบถนนอ้อมเมือง
- บริเวณถนนช้างคลานตอนล่าง

หลักการและเหตุผล :

ในวัตถุประสงค์ของทางเลือกของการควบคุมการใช้อาคาร และที่ดินใน  
ทางเลือกนี้คือ การประสานพัฒนาเมือง ทั้งทางกายภาพและเศรษฐกิจควบคู่ไปกัน การอนุรักษ์  
เมืองในขั้นนี้ส่วนนี้เป็นการชี้แนะส่งเสริมสนับสนุนการเจริญเติบโตของเมืองโดยการเกิดของ  
อาคารสูงในลักษณะการจัดพื้นที่ จัดสรรสำหรับอาคารสูง โดยการลงทุนสาธารณะโดยเอกชนและ  
สนับสนุนด้านสาธารณูปโภค อัตราภาษีและข้อกำหนด "ผังเฉพาะ" "จากรัฐ" "เทศบาล"  
นครเชียงใหม่ ซึ่งในผังการใช้อาคารได้เสนอขึ้นในพื้นที่ 4 พื้นที่ ด้วยกัน ซึ่งแต่ละพื้นที่จะมีทั้ง  
จุดแข็งและจุดอ่อนต่างกัน แต่หลักการ คือ ไม่อยู่ในพื้นที่หรือใกล้เคียงหรืออาจจะส่งผลกระทบต่อ  
โดยตรงและทางอ้อมต่อบริเวณที่มีคุณค่าทั้งทางธรรมชาติและศิลปวัฒนธรรมของเมืองเชียงใหม่  
เป็นพื้นที่ที่ปัจจุบันมีความพร้อมหรือจะพร้อมทางสาธารณูปโภคด้านต่าง ๆ ของเมือง เป็นพื้นที่ที่  
สามารถสร้างความต้องการทางเศรษฐกิจได้ เป็นพื้นที่ที่พอจะมี "จุดขาย" พร้อมอาคารสูงของ  
เมืองเชียงใหม่ ไม่ว่าจะเป็นความคึกคักของธุรกิจ บริการการท่องเที่ยว ความสะดวกในการ  
เข้าถึง ความพร้อมทางสาธารณูปโภค ใกล้แหล่งงาน ตลาด สถาบัน ตลอดจนยังสามารถขยาย  
วิวัฒนาการทั้งความงามของเมืองได้อย่างดี เช่น วิวคอยสุเทพ และทิวเขาต่าง ๆ วิวเมืองเก่า วิว  
แม่น้ำปิงซึ่งในแต่ละพื้นที่ได้เสนอไว้ จะมีข้อดีข้อเสียแตกต่างกันไปตามทำเล และความพร้อม  
ของพื้นที่



ผลกระทบของอาคารสูงต่อสภาพแวดล้อมเมืองเชียงใหม่

<p>แผนที่หมายเลข 6.2</p>	<p>แสดง พื้นที่ซึ่งนำการวางแผนทางสถาปัตยกรรมยุคเมืองรองรับการเจริญของเมือง เมืองใหม่ในเมือง</p>
	<p>สัญลักษณ์</p>
	<p>ที่มา : จากการวิเคราะห์</p>

### ALT 2.4.1 บริเวณถนนข้างกลางตอนล่าง

เป็นพื้นที่ที่มีความพร้อมสำหรับอาคารสูงสำหรับในระยะ เวลาสั้นและใกล้กันมาก เนื่องจากปัจจุบันสาธารณูปโภคในบริเวณมีความพร้อมสูงทั้งนี้ เนื่องจากพิจารณาจากร้างขวางและในโครงการจะมีถนนวงแหวนชั้นกลางมาเชื่อมต่อ ระบบโครงข่ายบริการประปาในระดับหนาแน่นปานกลาง ปริมาณน้ำใต้ดินระดับปานกลางสามารถใช้ได้มาก ระบบระบายน้ำดี โครงข่ายตามแนวถนนเพียงพอในระยะยาวและในอนาคตจะมีระบบบำบัดน้ำเสียใกล้ ๆ ถนนข้างกลางด้านล่างตลอดจนพื้นที่นี้ไม่อยู่ในข่ายควบคุมตามกฎหมายที่เป็นอุปสรรคแก่อาคารสูง อีกทั้งยังอยู่ใกล้ความเจริญและคึกคักของการบริการ, การท่องเที่ยวของเมืองผูกติดกันอยู่ ไว้ได้อย่างสะดวกมาก อยู่ในบริเวณที่อาคารสูงจะสร้างความรบกวนกับระบบสังคม กลุ่มสังคมน้อย เป็นชุมชนใหม่ที่ว่างเหลือเพียงพอและกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของเอกชน อยู่ในเขตพักอาศัยหนาแน่นมากและพหุมิตรกรรมตามกฎหมายผังเมือง 2532 ไม่อยู่ในบริเวณหรือใกล้เคียง พื้นที่ที่มีคุณค่าทางธรรมชาติและศิลปวัฒนธรรมเมือง หากมีการเกิดขึ้นของอาคารสูง ในแถบนี้สูงชันอย่างไม่จำกัด จะต้องควบคุมโดยผังเฉพาะและจัดระบบสัญจรภายในให้เพียงพอ คาดว่าจะ "ดีดอย่างพอดี" อีกแห่งหนึ่งของเมือง

### ภาพประกอบหมายเลข 6.3 แสดงพื้นที่ซึ่งนำการเจริญเติบโตของเมือง



#### กรณีถนนข้างกลางตอนล่าง (เขตธุรกิจใหม่)

ถนนข้างกลางตอนล่างมีแนวโน้มการเจริญเติบโตสูง เข้าถึงได้สะดวก ถนนกว้างขวาง มีระบบสาธารณูปโภคเพียงในปัจจุบันและพร้อมสำหรับอนาคต และจะเข้าถึงสะดวกมากขึ้นหากมีถนนวงแหวนชั้นในและกลางเข้ามา

มีที่ว่างพอเพียงสำหรับการขยายตัวในอนาคต



#### ALT 2.4.2 บริเวณแถบตอนเหนือของเมืองบริเวณถนนวงแหวนชั้นกลาง ตำบลช้างเผือก

มีความพร้อมสูงและชัดเจนในอนาคต โดยเฉพาะเรื่องเส้นทางคมนาคม และมีที่โล่งว่างผืนเดียวของเอกชนเหมาะกับการจัดสรร และจัดทำ "ผังเฉพาะ" โดยการลงทุน สาธารณะโดยเอกชนได้รับการส่งเสริม ชี้นำ และระดับปกครองจากรัฐบาล, เทศบาล, เมือง ไม่อยู่ในบริเวณหรือใกล้บริเวณที่มีคุณค่าทางธรรมชาติและศิลปวัฒนธรรมของเมืองและอยู่ใกล้เขต ธุรกิจ ในอนาคต จะมีแนวถนนตัดใหม่เปิดเข้าพื้นที่อีกหลายเส้น กล่าวคือ ถนนวงแหวนชั้นใน ชั้น กลาง, ถนนเชื่อมแจ้งศรีภูมิ-ถนนอ้อมเมือง, สะพานข้ามแม่น้ำปิงแห่งใหม่แถบถนนวังสิงค์คำ ซึ่ง พิจารณาจากเส้นทางคมนาคมแล้ว พร้อมมากทางด้านสาธารณูปโภคอื่น ๆ อาทิ การบริการน้ำ ประปาสาธารณะ มีโครงข่ายหนาแน่น แรงดันในเส้นท่อสูงใกล้สถานีจ่ายน้ำ-การระบายน้ำผัน แปรไปตามเส้นทางคมนาคม เต็มในเรื่องความสะดวกในการเข้าถึงและไม่ไกลจากเมือง วิว ทิวทัศน์ค่อนข้างดีและโปร่งสบาย เหมาะสำหรับกลุ่มอาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียม และโรง แรมหรือที่จอดรถ หากแต่มีจุดอ่อนอยู่บ้างคืออยู่ในบริเวณที่ลุ่มต่ำ บางบริเวณน้ำท่วม ในทุก คาบ 5 ปีอาจจะต้องพิจารณาให้รอบคอบทางวิศวกรรมหากลงทุนใช้เป็นพื้นที่อาคารสูงจัดสรรจริง

ภาพประกอบหมายเลข...6.4

แสดงพื้นที่ชั้นนำทางสาธารณูปโภคเพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง  
กรณีตำบลช้างเผือก..พื้นที่ชั้นนำสาธารณูปโภค..ถนนวงแหวนชั้นใน.  
..ถนนวงแหวนชั้นกลาง.



พื้นที่ที่มีที่ว่างราว 800 ไร่ เพียงพอสำหรับขยายตัวของเมือง มีระบบสาธารณูปโภคพอเพียง ในปัจจุบันและอนาคต อีกทั้งยังไม่รบกวนคุณค่าทางสภาพแวดล้อมเมือง ทางวิวัตทัศน์-โบราณสถานและชุมชนเฉพาะบ้าน



### ALT 2.4.3 บริเวณค่ายทหารกาวิละ

บริเวณค่ายทหารกาวิละ เป็นพื้นที่แปลงใหญ่ของรัฐ ใกล้เคียงเมืองอยู่ในเขต ตะวันออกของแม่น้ำปิง ซึ่งไม่มีพื้นที่ที่มีคุณค่าทางธรรมชาติและศิลปวัฒนธรรมเมือง สามารถจัดสรร ให้เป็นลักษณะ เมืองใหม่ในเมือง เก่าได้โดยวิธีทางผัง เฉพาะ แล้วส่งเสริมทางสาธารณูปโภค เข้าใน พื้นที่ให้พร้อมขึ้น สร้างสะพานเชื่อมถนนศรีคอนชัย ไปยังทิศตะวันออกของแม่น้ำปิง เพื่อผูก เมืองไว้ด้วยกันจะงตงามมาก หากแต่มีข้อจำกัดในเรื่องการโยกย้ายค่ายกาวิละว่าจะ เอาไปไว้ที่ใดทดแทน และการยินยอมของราชการทหารเอง จะพอใจหรือยินยอมหรือไม่ ตลอดจนการคุ้มครองผลทาง ฐกรกิจว่า" เมือง ใหม่ในเมืองเก่า"จะ"ติด"มากน้อยเพียงไร เพราะไม่มี "จุดขาย" ของอาคาร สูง ที่เด่นนัก

ภาพประกอบหมายเลข...6.5

แสดงพื้นที่ชั้นนำทางสาธารณูปโภคเพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองในอนาคต  
กรณีค่ายกาวิละ



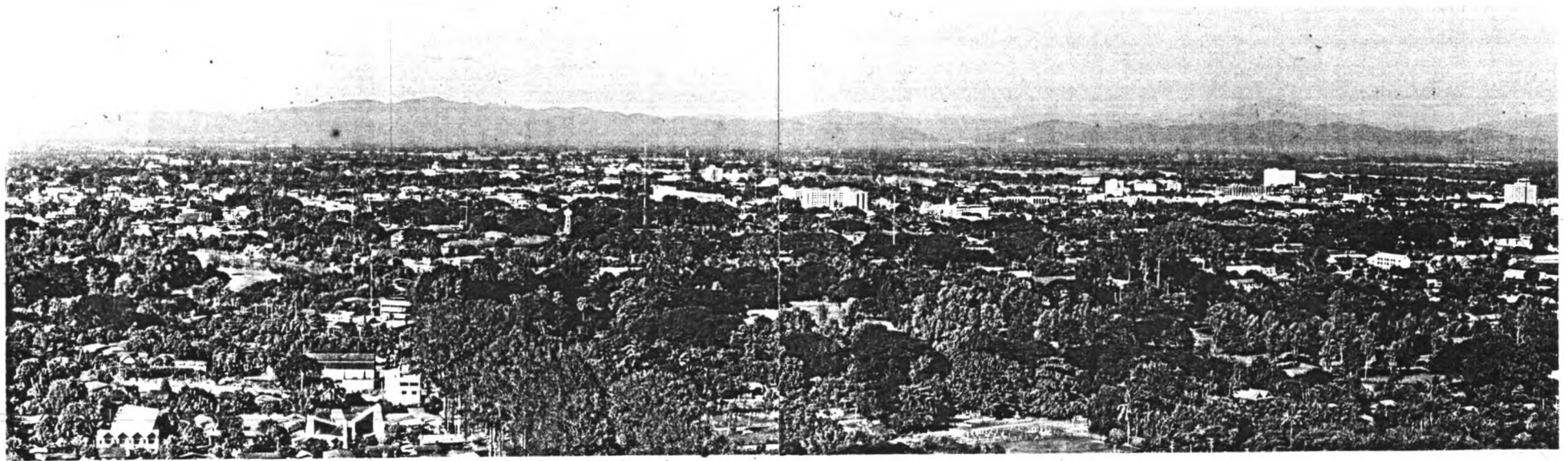
ค่ายกาวิละตั้งอยู่ในบริเวณที่ดี

ค่ายมีขนาดใหญ่พอ (พื้นที่ 406 ไร่) ที่จะจัดให้มีพื้นที่อย่างเพียงพอสำหรับการพัฒนาอย่างรวดเร็วและมีขนาดใหญ่ โดยมีที่ตั้งอยู่ทางด้านตะวันตกของเมือง

การพัฒนาค่ายกาวิละจะไม่คุกคามความสำคัญทางประวัติศาสตร์ของพื้นที่ ที่ตั้งของค่ายทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิงจะช่วยให้มีการเคลื่อนย้ายกิจกรรมต่าง ๆ ทางการพัฒนาไปยังฝั่งตะวันออก และจะช่วยบรรเทาแรงกดดันจากการพัฒนาและผลกระทบแก่เมืองเก่าและบริเวณเชิงคอกยสุเทพ

ค่ายนี้ดีในแง่ของการขนส่ง เนื่องจากตั้งอยู่ในเขตทางรถไฟที่มีอยู่และอยู่ในเส้นทางที่เสนอให้ตัดถนนศรีดอนไชยข้ามแม่น้ำปิงโดยแผนพัฒนาเมืองหลัก

ค่ายกาวิละจะมีศักยภาพที่จะดึงดูดการลงทุนจากฝ่ายเอกชน ในอัตราสูงมาก ที่ตั้งของค่ายและศักยภาพของการพัฒนาจะช่วยดึงดูด นักลงทุนส่วนใหญ่



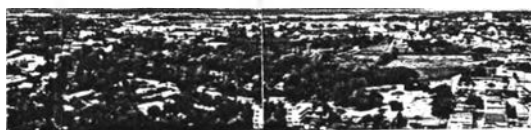
ภาพประกอบหมายเลข...6,6

แสดงพื้นที่ขึ้นทางสาธารณูปโภค กรณีค่ายทหารกาวิละ

ALT 2.4.4 บริเวณทิศตะวันออกเฉียงเหนือชานเมืองใกล้ ๆ ถนนล้อมเมือง เป็นพื้นที่เป้าหมายสุดท้ายในการขึ้นอาคาร เจริญเติบโตของอาคารสูง เนื่องจากบริเวณแวดล้อมของพื้นที่ไม่อยู่ในพื้นที่หรือใกล้ เคียงกับบริเวณที่มีคุณค่าทางสภาพแวดล้อม เมืองเท่าใดนัก เป็นพื้นที่ชานเมืองที่มีที่ว่างพอเพียง ในอนาคตมีโครงการอีกหลายสายคาดว่าจะเข้าถึงได้สะดวกขึ้น และมีความโดดเด่นในเรื่อง เป็นพื้นที่ชานเมืองที่จะไม่รบกวนสภาพแวดล้อมเมืองเลย อีกทั้งยังสามารถเชื่อมต่อกับศูนย์กลางย่อยต่าง ๆ ของเมืองในอนาคตได้ดีกว่าไม่ว่าจะเป็นศูนย์กลางแมริม-สันกาแพง หรือส่วนอื่น ๆ ที่จะเติบโตต่อไปในอนาคต และโครงการเจริญเติบโตในอนาคตได้ดีมาก แต่ทั้งนี้ทั้งนั้นก็ขึ้นอยู่กับสาธารณูปโภค, สาธารณูปการที่จะขยายตัวเพิ่มขึ้นเพียงใด เป็นสำคัญ

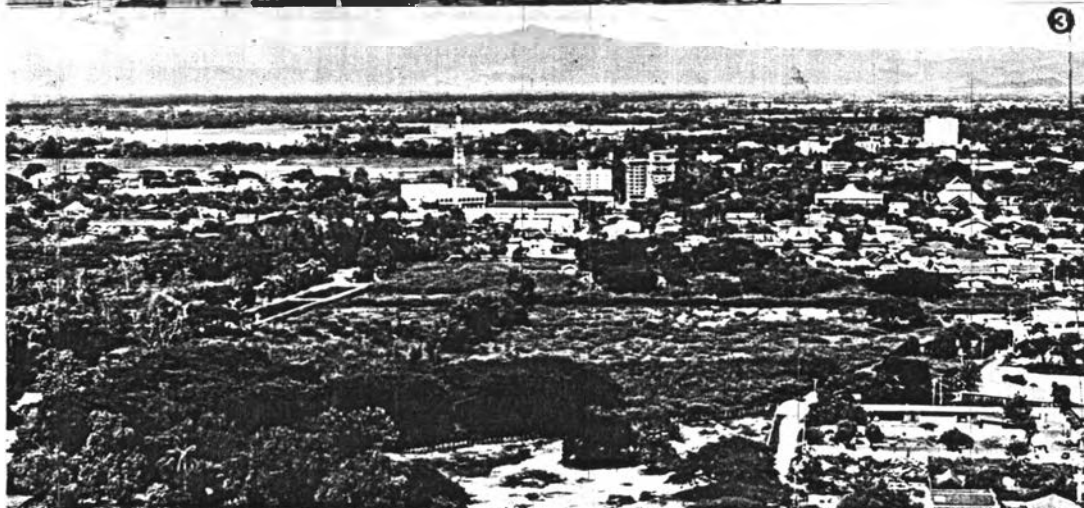
ภาพประกอบหมายเลข 67 แสดงพื้นที่ขึ้นอาคารเจริญเติบโตเมืองกรณีชานเมืองฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิง.

1.3 พื้นที่ที่มีที่ว่างพอเพียง 2 ไม่รบกวนคุณค่าสภาพแวดล้อมเมืองอื่น ๆ

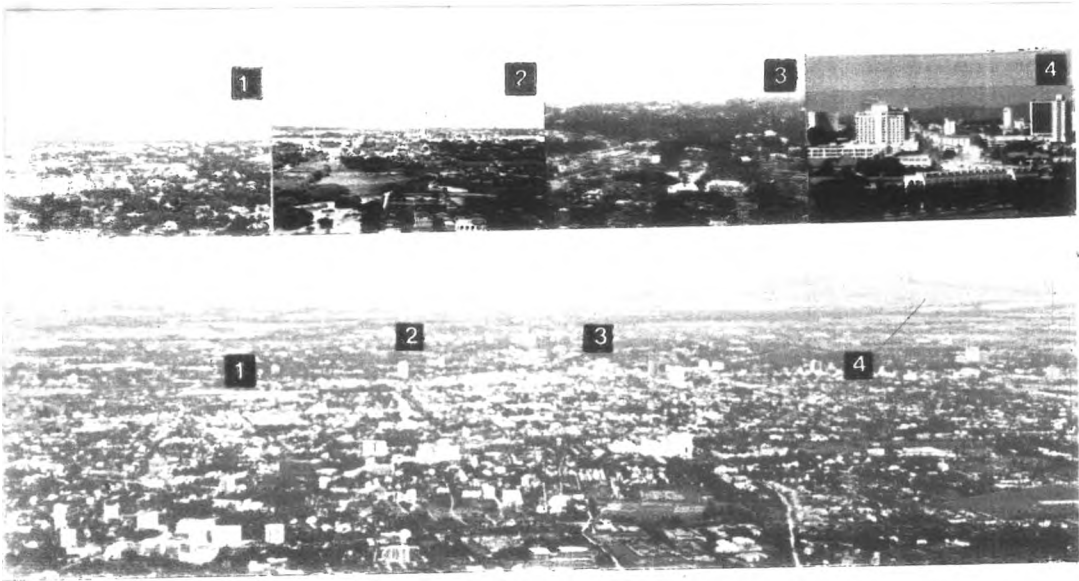


① 3 เป็นที่ดอน การระบายน้ำดี และระบบสาธารณูปโภคพอเพียงในปัจจุบันและมีโครงการส่ง เจริญในอนาคต และสามารถเข้าถึงได้สะดวกอื่นในอนาคต

② ด้วย โครงการถนนวงแหวนชั้นใน และชั้นกลาง



③



ภาพประกอบหมายเลข...6.8 แสดงพื้นที่ชั้นนำทางสาธารณูปโภคเมือง

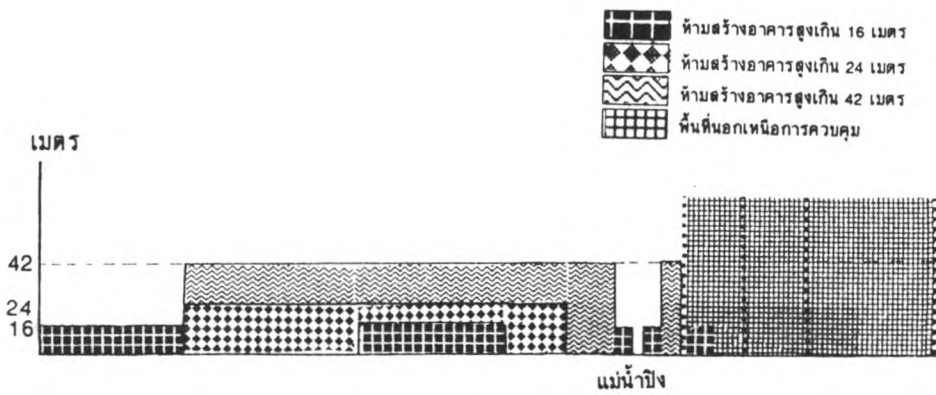
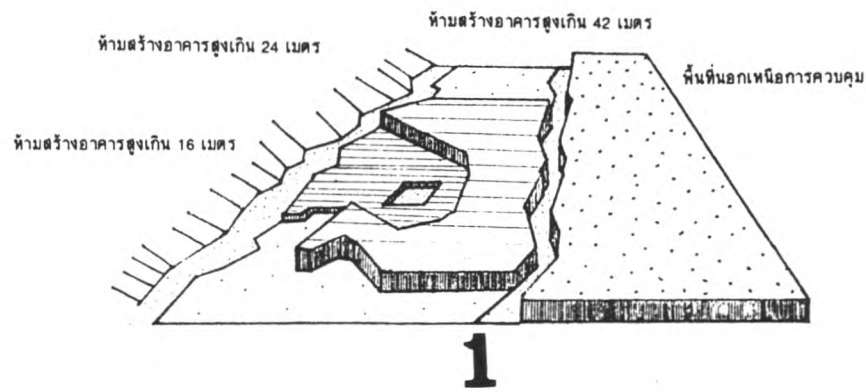
- 1 พื้นที่ตะวันออกของถนนช้างเผือก ถนนรัตนโกสินทร์-อ้อมเมืองด้านเหนือ และวงแหวนชั้นกลาง
- 2 พื้นที่วางมื่นใหญ่ฝั่งตะวันออกของแนวแม่น้ำปิง วงแหวนชั้นใน-กลาง ถนนห้วยไต่เตง
- 3 พื้นที่ราชการสวះห้าบาททหารกาวิละใกล้เมือง
- 4 พื้นที่ธุรกิจใหม่บนถนนช้างคณาถ่าง ในแนววงแหวนชั้นในและชั้นกลางส่วนท้ายเมือง

ตารางเปรียบเทียบพื้นที่ชั้นนำทางสาธารณูปโภค

พื้นที่ จุดขาย	กิจกรรมธุรกิจ	ราคาที่ดิน	ขนาดที่ดินและกรรมสิทธิ์	สาธารณูปโภค	การเข้าถึง	วิวทิวทัศน์	ผลกระทบต่อคุณค่าเมือง
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
<b>4</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>1</b>

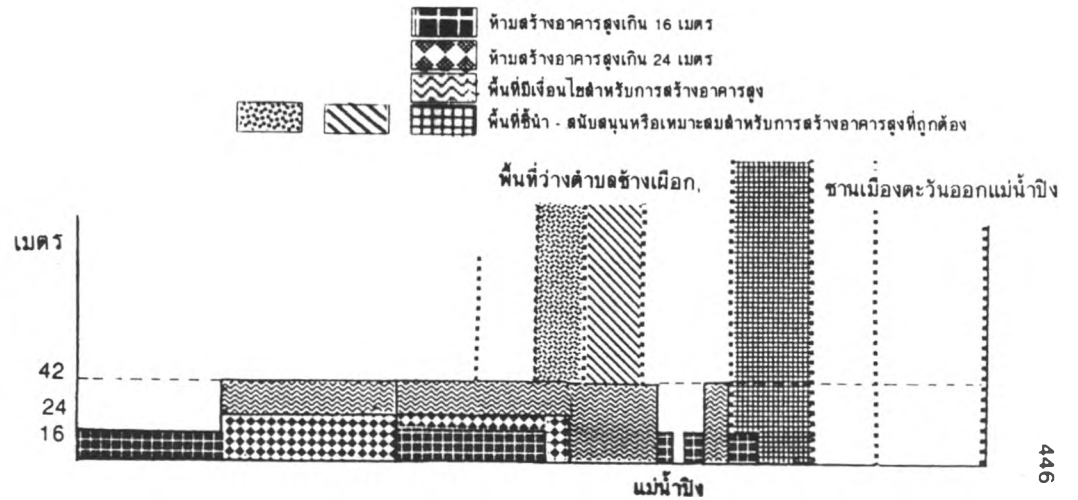
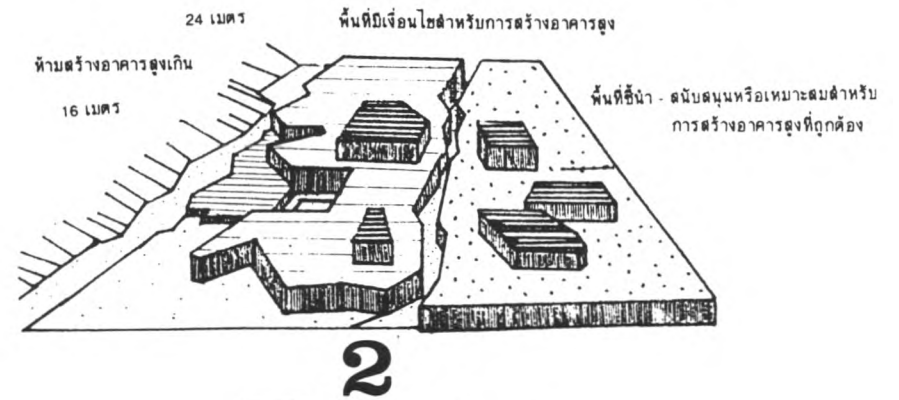
ภาพประกอบหมายเลข 6.9 แสดง ภาพฉาย-ตัดขวาง ควบคุมการใช้อาคารทางตั้ง

ทางเลือก 1 ข้อเสนอการใช้อาคารและที่ดินเมืองเชียงใหม่ "เน้นการอนุรักษ์"







ภาพตัดขวางบริเวณตัวเมืองเชียงใหม่

ทางเลือก 2 ข้อเสนอการใช้อาคารและที่ดินเมืองเชียงใหม่ "ประสานการอนุรักษ์-พัฒนา"



ตารางที่ 6.3 แสดงข้อเปรียบเทียบการแก้ปัญหาและลักษณะเฉพาะในทางเลือกทั้ง 2

ทางเลือก	ทางเลือกที่ 1 เน้นการอนุรักษ์				ทางเลือกที่ 2 เน้นการประสานอนุรักษ์ - พัฒนา			
	ความบรรลุผลในการแก้ปัญหาารายสาขาต่างๆ	การแก้ปัญหาโดยการจำกัดสิทธิ์ทางพื้นที่	การแก้ปัญหาโดยการขึ้นนำทางพื้นที่	การแก้ปัญหาโดยสร้างเงื่อนไขทางลักษณะอาคาร	ความบรรลุผลในการแก้ปัญหาารายสาขาต่างๆ	การแก้ปัญหาโดยการจำกัดสิทธิ์ทางพื้นที่	การแก้ปัญหาโดยการขึ้นนำทางพื้นที่	การแก้ปัญหาโดยสร้างเงื่อนไขทางลักษณะอาคาร
สภาพแวดล้อมทางภูมิสังคมฐาน	มาก	ปานกลาง	น้อย		มาก	ปานกลาง	น้อย	
สภาพแวดล้อมทางอุทกวิทยา	มาก	ปานกลาง	น้อย		มาก	ปานกลาง	น้อย	
สภาพแวดล้อมทางสภาวะอากาศ	มาก	ปานกลาง	น้อย		มาก	ปานกลาง	น้อย	
สภาพแวดล้อมทางนิเวศน์วิทยาเมือง	มาก	ปานกลาง	น้อย		มาก	ปานกลาง	น้อย	
การจัดระเบียบเมือง	มาก	ปานกลาง	น้อย		มาก	ปานกลาง	น้อย	★
การสัญจร - จราจร	มาก	ปานกลาง	น้อย		มาก	ปานกลาง	น้อย	
การระบายน้ำเสีย	มาก	ปานกลาง	น้อย	★	มาก	ปานกลาง	น้อย	★
การบริการประปาสาธารณะ	มาก	ปานกลาง	น้อย		มาก	ปานกลาง	น้อย	
การบริการไฟฟ้า	มาก	ปานกลาง	น้อย		มาก	ปานกลาง	น้อย	
การบริการเก็บ - ขนขยะมูลฝอย	มาก	ปานกลาง	น้อย		มาก	ปานกลาง	น้อย	
การแก้ปัญหามลภาวะบริเวณแวดล้อม	มาก	ปานกลาง	น้อย	★	มาก	ปานกลาง	น้อย	★
กลุ่มสิ่งคนละแวกบ้าน	มาก	ปานกลาง	น้อย		มาก	ปานกลาง	น้อย	
ความเป็นส่วนตัว	มาก	ปานกลาง	น้อย	★	มาก	ปานกลาง	น้อย	★
จินตภาพเมือง	มาก	ปานกลาง	น้อย		มาก	ปานกลาง	น้อย	
บรรยากาศเมือง	มาก	ปานกลาง	น้อย		มาก	ปานกลาง	น้อย	
มโนภาพเมือง	มาก	ปานกลาง	น้อย		มาก	ปานกลาง	น้อย	
สุนทรียภาพ, ภูมิทัศน์เมือง	มาก	ปานกลาง	น้อย		มาก	ปานกลาง	น้อย	★

หมายเหตุ :  มาก  ปานกลาง  น้อย  ได้ผล

## สรุปท้ายบทที่ 6

การจัดการเกี่ยวกับการใช้อาคาร เมืองเชียงใหม่ นั้น มีเงื่อนไขที่จะสามารถกระทำให้บรรลุประสงค์ได้กล่าวคือ

1. การจัดการเกี่ยวกับตัวอาคารสูงและพื้นที่รอบ ๆ อาคาร ซึ่งเสมือนมาตรการควบคุม ป้องกัน และทุเลาปัญหา ซึ่งจัดได้ว่ามีความยืดหยุ่นในทางปฏิบัติได้สูง และง่ายในทางปฏิบัติแต่ไม่สามารถควบคุมให้ครบวัตถุประสงค์ อาทิเช่น การกำหนดการใช้วัสดุ-สิ่งปลูกสร้างระบบทางสาธารณูปโภคของอาคาร หรือการกำหนดที่เว้นว่างรอบ ๆ อาคารพื้นที่สาธารณะรอบ ๆ อาคารภูมิสถาปัตยกรรมรอบ ๆ อาคารเพื่อสาธารณะประโยชน์รวมไปถึงมาตรการทางภาษีและสังคม ซึ่งทั้งหมดนี้สามารถกระทำได้โดย เสนอบัญญัติข้อตกลงของหน่วยงานเทศบาลนคร เชียงใหม่

2. มาตรการทางพื้นที่ได้แก่การควบคุมและชี้แนะทางพื้นที่สำหรับอาคารสูง เป็นมาตรการที่ได้ผลตามเป้าประสงค์ครบถ้วนมีความยืดหยุ่นน้อย มีผลกระทบต่อเมืองและการเจริญเติบโตเมืองมาก ซึ่งเป็นภาระจำกัดสิทธิทางพื้นที่และชี้แนะทางพื้นที่จะได้ผลในระยะยาวต่อคุณค่าของเมืองและสามารถประสานการเจริญเติบโตของเมืองพร้อม ๆ กับคุณค่าของสภาพแวดล้อมเมืองในทิศทางที่ถูกต้องได้ ซึ่งได้เสนอทางเลือกของหลักการใช้อาคารและที่ดิน 2 ทางเลือก ทางเลือกที่ 1 เน้นการอนุรักษ์ และทางเลือกที่ 2 ประสานการอนุรักษ์และพัฒนาเมือง พร้อมการชี้แนะทางพื้นที่สำหรับขยายตัวไว้ 4 บริเวณ ซึ่งควรส่งเสริมให้ใช้กฎหมายทางผังเมืองและผังเฉพาะ ซึ่งเป็นหน้าที่ของเทศบาล หรือการว่าจ้างบริษัทเอกชนให้ดำเนินการในรายละเอียดต่อไป และข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการจัดการการใช้อาคารและที่ดินเมืองที่กล่าวมาทั้งหมด จะบรรลุผลมากน้อยเพียงใด ย่อมขึ้นอยู่กับประชาชนชาวเชียงใหม่ ว่าจะรับรู้ด้วยสติสำนึกในปัญหาคุณค่าสภาพแวดล้อมเมืองของตนได้รวดเร็วเพียงใดและ เลือกทิศทางการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพเมืองของตนอย่างไร ซึ่งถึงเวลาแล้วหรือยัง