



เวนคืน กราฟฟิตี 100 ไร่ บ้าน 222 หลัง เจาะอุโมงค์ 'กะทู้-ป่าตอง'

บิกเนม

เจาะทำเลทองภูเก็ต

อ.กะทู้

- บจก.พรสวรรค์ เรือเฟอร์รี่
- สวนน้ำวามา นาวา (ใหญ่กว่าหัวหิน)
- โรงแรมออลิเดย์ อินน์ (3 ดาว)
- 200-300 ห้อง
- มูลค่า 3,500 ล้านบาท
- สถานะอยู่ระหว่างออกแบบ-อีอีอี
- เดอะมอลล์ กรุ๊ป มีแผนลงทุน โครงการ "บลูเพิร์ล"
- คอมเพล็กซ์ ห้างสรรพสินค้า
- สถานะอยู่ระหว่างออกแบบ
- คอนโดมิเนียม
- ค่ายแสนสิริ โครงการเดอะเบส
- กลุ่มเดอะซีพี อาณา

ต.เชิงทะเล กะทู้

- กลุ่มเซ็นทรัล
- มีแผนพัฒนาห้างสรรพสินค้า เป็น
- มาร์เกตเตอร์ โปท ออเนียว (ทุนท้องถิ่น)
- โรงแรมลาгуน่า

ต.ไม้ขาว อ.กลาง ไปทางสนามบิน

- SC มีแผนลงทุนมูลค่า

เกาะสิเหร่ อ.เมืองภูเก็ต

- กลุ่มไทยสมุทร (ไอซีเอ็มทาวเวอร์)
- มีแผนพัฒนาโครงการไอซีเอ็มทาวเวอร์

ราคาที่ดิน (บาท/ตร.ว.)

ป่าตอง

ปัจจุบัน 300 ล้าน
ปี 2563 350 ล้าน
หรือ ปรับขึ้น 10-15%
ปี 2561 200 ล้าน

กะทู้

ปัจจุบัน 30-40 ล้าน
อุโมงค์กะทู้-ป่าตองตกเข็ม
60 ล้าน



STN INFO GRAPHIC



ทพ.จัดแนวเวนคืน 100 ไร่ 193 แปลง 222 หลังคาเรือน ลุย 8 เลน ทางยกระดับ-อุโมงค์กะทู้-ป่าตอง 3.98 กม. รับอสังหาริมทรัพย์ ห้างยักษ์ภูเก็ตโต ราคาที่ดินขยับปี 2563 350 ล้านบาท

จากการเรียกร้อง ให้มีการก่อสร้างอุโมงค์ทางลอดกะทู้-ป่าตอง ของคนในพื้นที่ เพื่อลดอุบัติเหตุกระตุ้นการท่องเที่ยว แต่โครงการมีความล่าช้า เนื่องจากเป็นโครงการแรกต้องเจาะอุโมงค์ผ่านป่าสงวนเพื่อหาขนาดเกิด เมื่อผ่านขั้นตอนอีอีอีและได้รับอนุญาตจากกรมป่าไม้ การทางพิเศษแห่งประเทศไทย (กทพ.) จึงเปิดรับฟังความเห็นร่าง พระราชกฤษฎีกา (พ.ร.ฎ.) กำหนดเขตที่ดินบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ตำบลป่าตอง และตำบลกะทู้ อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. ... เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม-14 มิถุนายน 2562 จากความจำเป็น

ต้องก่อสร้างทางพิเศษสายกะทู้-ป่าตอง เพื่อลดอุบัติเหตุอำนวยความสะดวกการจราจรและขนส่งอันเป็นกิจการสาธารณูปโภค ดังนั้นสมควรกำหนดเขตที่ดินบริเวณดังกล่าวเพื่อให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายเข้าไปสำรวจ จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้ โดยเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกา

ต่อหน้า 26

ข่าวเด่น เวที

นี้อยู่ในห้องที่ตำบลป่าตอง และตำบลกะทะ จังหวัดภูเก็ต มีส่วนแคบที่สุด 200 เมตร และส่วนกว้างที่สุด 730 เมตร ทางพิเศษ สายกะทะ-ป่าตอง จังหวัดภูเก็ต 14,177 ล้านบาท

ขณะพื้นที่ที่ถูกเวนคืน แหล่งข่าวจากกทพ. ระบุว่า มีจำนวนกว่า 100 ไร่ แยกเป็นที่ดิน 193 แปลง สิ่งปลูกสร้าง 222 หลังคาเรือน โดยฝั่งป่าตองกระทบมากที่สุด สำหรับค่าจัดกรรมสิทธิ์เงิน 5,686 ล้านบาท ชดเชยให้กับแปลงที่ดิน 4,693 ล้านบาท สิ่งปลูกสร้าง 992 ล้านบาท คาดว่าจะเสนอกรมเห็นชอบในปี 2563

ทั้งนี้ยอมรับว่า ราคาที่ดินขยับขึ้นเท่าตัวโดยเฉพาะป่าตอง เช่นเดียวกับนายกเทศมนตรีเมืองป่าตอง นางสาวเฉลิมลักษณ์ เก็บทรัพย์ ออกมาระบุว่า ต้องเร่งดำเนินโครงการเนื่องจากปัจจุบันราคาที่ดินป่าตอง ขยับไปที่ 300 ล้านบาทต่อไร่ จากปีที่ผ่านมา 200 ล้านบาทต่อไร่

ด้านคนพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบ ต่างไม่เห็นด้วยต่อแผนก่อสร้างอุโมงค์ภายหลังกทพ. เปิดรับฟังความคิดเห็นเดินหน้าโครงการ นายบุญ ยงสกุล นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ภูเก็ตสะท้อนว่าคนที่ถูกกระทบต่างอยู่อาศัยทำกินมานานจึงเป็นธรรมดาที่จะไม่เห็นด้วย แม้ว่าโครงการนี้จะไม่เกิดแต่การพัฒนาของภาคเอกชนยังเดินหน้าต่อเนื่อง เช่น สวนน้ำวานานาวา ของบริษัท พร้าว เรียว เอสเตท จำกัด กลุ่มเซ็นทรัล เตรียมลงทุนห้างใหม่

คอนโดมิเนียมของค่ายแสนสิริ โครงการโบ๊ท อเวนิว ฯลฯ แต่การใช้ชีวิตการเดินทางยังคงปกติ ขณะราคาที่ดิน ขยับต่อเนื่องสำหรับอุโมงค์หากก่อสร้างราคาที่ดินฝั่งกะทะจะขยับจาก 40 ล้านบาทเป็น 60 ล้านบาท ส่วนป่าตองราคาไม่ขยับสูงไปกว่านี้เนื่องจากชนเผ่าในปี 2563 หากราคาประเมินประกาศใช้น่าจะอยู่ที่ 350 ล้านบาทต่อไร่ จากปัจจุบันไร่ละ 300 ล้านบาท

“ฐานเศรษฐกิจ” สัมภาษณ์พบว่า ในพื้นที่อำเภอกะทะ ใจกลางเมืองภูเก็ต มีการลงทุนในโครงการใหม่ๆ ของบริษัทพร้าว เรียว เอสเตท จำกัด ซึ่งมีแผนการพัฒนาสวนน้ำวานานาวา มีสเกลใหญ่กว่าสวนน้ำวานานาวา ที่หัวหินมาก ทั้งยังจะสร้างโรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ ซึ่งจะเป็นโรงแรมระดับ 3 ดาว ขนาด 200-300 ห้องที่อยู่ภายในสวนน้ำด้วย มูลค่าการลงทุนราว 3,500 ล้านบาท ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างการสรุปดีไซน์ในการออกแบบโครงการขั้นสุดท้าย และเตรียมการเรื่องของการทำศึกษาผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม EIA ซึ่งการก่อสร้างคงต้องใช้เวลาพอสมควร เพราะเป็นโครงการขนาดใหญ่

อีกทั้งในพื้นที่ติดกันทางเดอะมอลล์ กรุ๊ป มีแผนลงทุนในโครงการ “บลูเพิร์ล” เป็นคอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่ที่ผสมผสานศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า คอนเวนชันและเอ็กซิซัน เซ็นเตอร์ ขนาดกว่า 1 หมื่นตารางเมตร มูลค่าการลงทุนราว 2 หมื่นล้านบาท ขณะนี้อยู่ระหว่างการออกแบบดีไซน์ที่เหมาะสมโดดเด่นแตกต่างจากคู่แข่ง เนื่องจากปัจจุบันมีกลุ่มค้าปลีกเข้าไปลงทุนจำนวนมาก รวมทั้งต้องสรรหาจัดวางร้านค้าแบรนด์เนมให้ลงตัวด้วย โดยเป็นโปรเจกต์การลงทุนตามแผน 5 ปี ต่อจากการลงทุนโครงการเบงค็อก มอลล์ ■