

‘ซีพี’ยกปมที่ดินมวกะสัน สอยยอดอกเสาะเข็มไฮสปีด

กรุงเทพธุรกิจ ● ร.ฟ.ท.ลุยหารือการสูงสุด
แก้ปมกฎหมายล้งรางสาธารณะขัดแผนพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์มวกะสัน หลัง “ซีพี” ชี้ดเส้นหากไม่แก้ไขไม่ก่อสร้าง ติดปัญหาพื้นที่ส่งมอบ 1% คาดกระทบแผนส่งมอบพื้นที่ล่าช้า 2-3 เดือน

โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน (ดอนเมือง สุวรรณภูมิ อู่ตะเภา) ที่ร่วมทุนระหว่างภาครัฐและเอกชน (รฟท.) กับบริษัท เอเชีย เอราวัณ จำกัด ได้เข้าสู่กระบวนการแก้ไขสัญญาร่วมลงทุนและการเตรียมส่งมอบพื้นที่ก่อสร้าง

รายงานข่าวจากร.ฟ.ท.ระบุว่า การหารือร่วม 3 ฝ่ายที่เกิดขึ้นเมื่อวันที่ 19 เม.ย.2565 ระหว่าง ร.ฟ.ท. คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.) และบริษัท เอเชีย เอราวัณ จำกัด ผู้รับสัมปทานโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน ได้หารือแผนส่งมอบพื้นที่ก่อสร้างโครงการดังกล่าว หลังจากก่อนหน้านี้พบปัญหาบริเวณบึงเสือดำและล้งรางสาธารณะในพื้นที่มวกะสัน ซึ่งต้องพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ (TOD) มวกะสัน

ทั้งนี้ ที่ผ่านมาร.ฟ.ท.เตรียมออกหนังสือให้เริ่มงาน (NTP) ในเดือน พ.ค.2565 แต่ตรวจสอบพบว่าพื้นที่ที่เอกชนจะพัฒนาเป็น TOD มีบางส่วนเป็นล้งรางสาธารณะ ดังนั้นหากเอกชนนำพื้นที่ส่วนนี้ไปพัฒนาเชิงพาณิชย์อนาคตอาจติดปัญหาทางกฎหมายได้ ซึ่งทำให้เอกชนต้องการให้ ร.ฟ.ท. แก้ไขปัญหาล้งรางสาธารณะให้เสร็จก่อนออก NTP เพื่อเริ่มงานก่อสร้าง

นอกจากนี้ จากการหารือร่วม 3 ฝ่ายได้ข้อสรุปเบื้องต้นว่า หากจะเพิกถอนล้งรางสาธารณะตามกระบวนการต้องใช้เวลามากกว่า 1 ปี ซึ่งหากจะรอการแก้ไขปัญหาล้งรางสาธารณะจะกระทบการออก NTP เพื่อเริ่มก่อสร้างล่าช้าไปมากกว่า 1 ปี และกระทบแผนเปิดให้บริการที่กำหนดไว้ในปี 2570 เป็นผลกระทบต่อประชาชนและประเทศมากโดยที่ประชุมร่วม 3 ฝ่าย มอบหมายให้ ร.ฟ.ท.หารือสำนักงานอัยการสูงสุด เพื่อแก้ไขข้อกำหนดทางกฎหมายที่ดำเนินการพัฒนา TOD ได้เร็วกว่าการเพิกถอน

ล้งรางสาธารณะ
รายงานข่าวระบุว่า ร.ฟ.ท.ยืนยันว่าการออก NTP เริ่มงานก่อสร้างโครงการไฮสปีดเทรนเชื่อม 3 สนามบิน มีความพร้อมมาก ติดปัญหาเพียงพื้นที่ล้งรางสาธารณะซึ่งถือเป็นพื้นที่ส่วนเล็กน้อย 1% ของพื้นที่ก่อสร้าง

อ่านต่อหน้า 4

▶ ต่อจากหน้า 1

ซีพี
โครงการทั้งหมด แต่เนื่องด้วยเอกชนยืนยันว่าหากไม่มีการแก้ไขปัญหาล้งรางสาธารณะนี้ให้แล้วเสร็จ อาจส่งผลกระทบต่อโครงการก่อสร้างโครงการทั้งหมด จึงมีความจำเป็นที่จะต้องแก้ไขปัญหาล้งรางสาธารณะและทำให้แผนส่งมอบพื้นที่ที่ล่าช้ากว่าแผนออกไปเล็กน้อย 2-3 เดือน

“เราเข้าใจดีว่าโครงการรถไฟไฮสปีดทั้งแนวเส้นทางและ TOD เป็นส่วนที่สอดคล้องกัน เพราะการพัฒนาโครงการจะเกี่ยวพันกัน ดังนั้นจำเป็นต้องออก NTP พร้อมกัน แต่พื้นที่ที่ติดปัญหามีเพียงเล็กน้อย ซึ่งเป็นล้งรางสาธารณะที่มีมานานและปัจจุบันไม่ได้ใช้งานหรือมองไม่เห็นแล้วว่าพื้นที่ล้งรางสาธารณะ แต่ในโฉนดยังมีล้งราง”

ส่วนกรณีการเจรจาส่งมอบพื้นที่ หากท้ายที่สุดแก้ไขปัญหาล้งรางสาธารณะไม่ได้ หรือเอกชนไม่ตอบรับการส่งมอบพื้นที่ ก็ยอมรับว่าเคยเจรจาถึงเงื่อนไขกลับไปสู่การใช้สัญญาร่วมลงทุนฉบับเดิมที่ระบุว่า ร.ฟ.ท.ต้องลงทุนสร้างพื้นที่ทับซ้อนระหว่างไฮสปีดเทรนเชื่อม 3 สนามบิน และรถไฟไทย-จีน ช่วงบางซื่อ-ดอนเมือง และทางบริษัท เอเชีย เอราวัณ จำกัด ต้องชำระค่าสิทธิร่วมลงทุนในโครงการรถไฟฟ้ามหานครสายเฉลิมรัชมงคล วงเงิน 10,671 ล้านบาท แต่จากสถานการณ์ปัจจุบันยังมั่นใจว่าการหารือยังมีทางออกที่เห็นร่วมกัน

“ซีพี”อ้างแบงก์ไม่ปล่อยกู้

นอกจากนี้ ที่ประชุมร่วม 3 ฝ่าย เห็นร่วมกันว่าเอกชนอาจได้รับผลกระทบจากล้งรางสาธารณะ หากไม่แก้ไขข้อกำหนดให้ถูกต้อง เพราะจากข้อมูลที่ได้รับจากทางภาคเอกชนทราบว่าขณะนี้ได้นำโครงการ TOD ไปเสนอสถาบันทางการเงินเพื่อจัดหาแหล่งเงินทุนแต่สถาบันทางการเงินก็ไม่สามารถปล่อยกู้ได้เนื่องจากโฉนดโครงการมีล้งรางสาธารณะปรากฏอยู่

ทั้งนี้ เชื่อว่าการหารือไปยังสำนักงานอัยการสูงสุด จะได้แนวทางออกถึงการแก้ไขปัญหาล้งรางสาธารณะที่เหมาะสม โดยไม่ต้องเลือกใช้วิธีเพิกถอนล้งรางสาธารณะที่ต้องใช้เวลานาน โดยเบื้องต้นที่ประชุมประเมินว่าอาจมีแนวทางที่ดำเนินการได้ เช่น พื้นที่แปลงมวกะสันนี้ ร.ฟ.ท.ถือครองมานานและพัฒนาหลายโครงการ ดังนั้นอาจขออนุญาตถือครองที่ดินนี้ต่อเพื่อพัฒนาโครงการอื่นตามระยะเวลาที่กำหนด

รับฟังความเห็นเพิกถอนล้งราง
รายงานข่าวจาก สกพอ.ระบุว่า สกพอ.และ รฟท. ในฐานะหน่วยงานเจ้าของโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน ได้ประชุมรับฟังความเห็นการถอนสภาพและขอใช้ล้งรางสาธารณะประโยชน์ บริเวณที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ 4159 และเลขที่ 4192 แขวงมวกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 25 มี.ค.2565 เพื่อโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน

นอกจากนี้ สำนักงานบริหารสัญญาเอกชนร่วมลงทุนโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน จัดประชุมปรึกษาหารือเพื่อรับฟังความเห็นตามมาตรา 8 และมาตรา 9 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากประชาชนในพื้นที่ รวมทั้งจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ สกพอ. ในฐานะเจ้าของร่วมโครงการดังกล่าวเป็นผู้ยื่นหนังสือแสดงความประสงค์ขอถอนสภาพและขอใช้ล้งรางสาธารณะประโยชน์แทน ร.ฟ.ท. และ ร.ฟ.ท. สนับสนุนข้อมูลการสำรวจพื้นที่ โดยมีหนังสือถึงกรมที่ดินวันที่ 11 ส.ค. 2564 รวมทั้งสำนักงานที่ดินกรุงเทพฯ ได้มีหนังสือถึงผู้อำนวยการเขตราชเทวี วันที่ 7 ต.ค.2564 เพื่อขอใช้และขอถอนสภาพล้งรางสาธารณะประโยชน์