

แต่งร้านให้ได้ล้าน

โดย อ. เอกพงษ์ ตรีตรง

www.ideal1group.com

การออกแบบสัถยกรรมอาคารเพื่อการพาณิชย์

โลกแห่งการออกแบบมิได้เริ่มต้นจากการสร้างใหม่เสมอไป การนำสิ่งเก่า ๆ มาใช้ใหม่อย่างสร้างสรรค์ก็ถือเป็นการออกแบบที่ดีได้เช่นกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในปัจจุบันกระแสนิยมการ RE USE, RE-CYCLE เป็นที่นิยมกันมาก ทำให้นักธุรกิจรุ่นใหม่ ๆ มักจะต้องนำแนวคิดนี้มาขยายความในหลากหลายรูปแบบ

บางคน บางธุรกิจก็เป็นเพียงแค่ ทำเพื่อหวังผลเชิงภาพลักษณ์ มิได้ถือเป็นเรื่องจริงจังเท่าใดนัก ขอแค่ทำเพื่อจับกระแสแล้วก็พอแล้ว เช่นการ นำเศษวัสดุเก่ามาใช้ แต่เมื่อผลิจจริงคือการเอาวัสดุมาตัดให้เป็นเศษแล้วนำมาใช้ให้เป็นแฟชั่น การนำขวดพลาสติกใหม่ ๆ มาใช้ในการออกแบบเครื่องเรือน แทนที่จะใช้ขวดเก่าที่ใช้แล้ว เป็นต้น

ฉะนั้นการนำกลับมาใช้ใหม่จึงควรเป็นระบบ ไม่ใช่เพียงแค่ผิว ๆ ตั้งแต่ระบบการนำของเก่ามาใช้ ที่สามารถลดทอนขยะลงไปได้อย่างมหาศาล โดยไม่เสียเศษใหม่ซ้ำซ้อน, มีกระบวนการผลิตที่ไม่ส่งผลต่อสภาพแวดล้อม โดยรวมทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยไม่หวังผลเพียงแค่ รูปลักษณ์, แฟชั่นแต่มีผลต่อจิตสำนึกของผู้ใช้งานผลิตภัณฑ์นั้น ๆ ด้วย

อาคารเก่าก็เป็นความท้าทายอย่างหนึ่งของนักออกแบบที่คุ้มค่าที่สุดในการปรับปรุงใหม่ เพราะอาคารที่ก่อสร้างมานานๆ บางแห่งยังมีคุณภาพและสามารถใช้งานได้ดีมาก โครงสร้างมีความแข็งแรง อาคารเก่าหลายแห่งอยู่ได้นานหลาย 100 ปี โดยเฉพาะช่วงก่อสร้างยุคเมื่อ 15-20 ปีก่อน มีฝีมือในการก่อสร้างดีมาก โครงสร้างบางแห่งออกแบบไว้ดับเบิลสแตนด์การ์ด อันเป็นความเชื่อในยุคคุณพ่อ ว่าต้องเสริมโครงสร้างมากกว่าความเป็นจริงหลายเท่า

อาคารเก่าที่ทรุดโทรมซึ่งจากรูปลักษณ์ภายนอก อาจดูมองไม่ออกว่าจะสามารถทำให้สวยงามได้ขนาดไหน และสามารถดัดแปลงอย่างไร ได้บ้าง แต่สำหรับคนที่มีความรู้ด้านวิศวกรรม และมีความรู้ด้านการออกแบบก็มักจะมองทะลุรูโปรง

ซึ่งควรจะปรึกษาผู้เชี่ยวชาญ เช่น วิศวกร, สถาปนิก, มัณฑนากร การเล็งหาโอกาสจากอาคารเก่า มาดัดแปลงใหม่ สัถยกรรมเพื่อการพาณิชย์ดังแนวทางดังนี้ครับ

1. อยู่ในทำเลที่มีอนาคต และทำเลนั้นไม่สามารถสร้างตึกลักษณะเดิมได้อีกเพราะ โชน, ผังเมือง คมี การเปลี่ยนแปลง มีความรัดกุม เครื่องครัดขึ้น เช่น ตึกเดิมเป็นอาคารอาพาร์ทเมนท์ ที่สร้างมาเมื่อ 15 ปีที่แล้ว โดยใช้กฎหมายการควบคุมอาคาร และกฎหมายผังเมืองเดิม พอกฎหมายได้เปลี่ยนแปลงไป จะหา

ที่คืนสร้างแบบเดิมไม่ได้แล้ว เพราะเงื่อนไขในการก่อสร้างและการขออนุญาตในการก่อสร้างทำให้สร้างไม่ได้เช่น กฎหมายสิ่งแวดล้อมระยะถอยร่นที่เปลี่ยนไป , มีการจำกัดความสูง ฯลฯ

ฉะนั้นก็เป็นโอกาสดีสำหรับอาคารเก่า ที่สร้างเอาไว้มานานแล้วนำมาปรับปรุงใหม่จะคุ้มค่าที่สุด

2. **ทำเลที่ตั้งมีช่องว่างทางการตลาด** เช่นมีการสัญจรไปมาของคน จำนวนมหาศาล มีกลิ่นของความเจริญในอนาคต

โดยเราต้องสำรวจความเป็นไปได้ของโครงการว่าจะตัดแปลงศัลยกรรมให้เป็นอาคารได้ดีที่สุด จากกลุ่มเป้าหมายที่จะใช้งาน เช่น อยู่ใกล้มหาวิทยาลัย อาจตัดแปลงเป็นหอพักนักศึกษาที่มีคุณภาพ อยู่ใกล้กับบริษัทยักษ์ใหญ่หลายบริษัทอาจตัดแปลงเป็นอพาร์ทเมนท์ที่สวยงาม หรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ อยู่ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยว อาจจะศัลยกรรมตัดแปลงอาคารเป็น โรงแรมขนาดเล็กที่มีการตกแต่งสวยงาม น่าประทับใจ ซึ่งทำได้

3. **มีโครงสร้างที่แข็งแรงแม้จะดูด้วยสายตาว่าทรุดโทรม** โดยให้ผู้เชี่ยวชาญเข้าไปตรวจสอบอาคาร ซึ่งสามารถทำการซ่อมแซมได้ ตามหลักวิชาการและจะต้องมั่นใจได้ว่าโครงสร้างมีความปลอดภัย หลังจากนั้นสำรวจระบบต่างๆ ว่าอาคารเก่าใช้การได้หรือไม่ ทั้งระบบไฟฟ้า, ระบบสุขาภิบาล

4. **จากนั้นให้หักออกแบบ, สถาปนิก, ภัณฑนาการเข้าดำเนินการ** ออกแบบโดยจับแผนความเป็นไปได้ของโครงการ, วิเคราะห์เพื่อหาความเหมาะสมของโครงการว่าควรจะเป็นโครงการได้ดีที่สุดในการตลาด คำนวณต้นทุนและจุดคุ้มทุน วางแนวความคิดที่เหมาะสมดึงดูด

เพราะโครงการลักษณะนี้จะต้องสร้างไอเดียใหม่ๆ ในการนำเสนอ ดังตัวอย่างโครงการ “WOW BANGKOK” สุขุมวิท 31 ที่จากเดิมเป็นเพียงแค่อัฒจันทร์อยู่อาศัยเก่าๆ ผมและทีมงาน “แต่งร้านให้ได้ล้าน” ได้เนรมิตศัลยกรรมใหม่ จนแทบจำเค้าโครงเดิมไม่ได้เลยครับ

โครงการนี้เป็นความสำเร็จของแฟนๆ รายการอยู่สบาย โดยเจ้าของโครงการได้เข้าร่วมสนทนาร่วมกันสร้างสรรค์ จนกลายเป็นโครงการทอล์ค ออฟเดอะทาวน์ย่านสุขุมวิทในตอนนี้นี้ครับ

การศัลยกรรมอาคารเก่าให้ดูใหม่เพื่อการพาณิชย์ จึงเป็นการนำจุดแข็งของทำเลที่ตั้ง, โครงสร้างเดิมที่แข็งแรง บวกกับศักยภาพของความคิดสร้างสรรค์ใหม่ๆ เปลี่ยนโฉมใหม่ สามารถทำให้เหมือนการสร้างใหม่ได้ไม่ยากเลยครับ

ท่านอาจจะเป็นคนหนึ่งที่นั่งทับกองเงิน กองทองที่อาจจะดูภายนอกทรุดโทรม แต่ซ่อนขุมทรัพย์มหาศาลเอาไว้ไม่ว่าท่านจะมีอาคารเก่าแค่ไหน สามารถเข้ามาปรึกษา และโทรจองสัมมนาเอาไว้ก่อนได้ที่เบอร์ 02-984-0091-2 / 086-331-7433 ทางทีมงาน “อยู่สบาย” ร่วมกับเนชั่นแซนด์เนล จะร่วมจัดงานสัมมนา ในช่วงปลายเดือนกันยายนนี้ครับ