

บทที่ 5

การวิเคราะห์อาคารและการออกแบบโครงการอาคารล้านนา 1

การวิเคราะห์อาคารล้านนา 1 เป็นขั้นตอนที่สำคัญ เนื่องจากก่อนดำเนินการ การออกแบบ นั้น ควรทราบถึงขอบเขต ข้อจำกัดในการออกแบบ ลักษณะ รูปแบบใดบ้างที่สามารถปรับเปลี่ยนได้ และ ส่วนไหนที่ไม่สามารถปรับเปลี่ยนได้ ซึ่งบทที่ 5 นี้ได้แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ 5.1 การวิเคราะห์อาคารล้านนา 1 และ 5.2 การออกแบบอาคารล้านนา 1 โดยการวิเคราะห์อาคารจะมีเนื้อหาที่ทำให้ทราบถึงบริบทโดยรวมของอาคาร และข้อจำกัดในการออกแบบ ในแต่ละหัวข้อ เช่น สภาพแวดล้อม งานระบบ และ กฎหมายที่กำหนดไว้ เป็นต้น เพื่อนำไปสู่กระบวนการ การออกแบบและปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร ได้อย่างเหมาะสมและถูกต้อง

5.1 การวิเคราะห์อาคารโครงการอาคารล้านนา 1

ในส่วนนี้เนื้อหาจะประกอบไปด้วย การวิเคราะห์อาคารที่ได้แบ่งออกเป็น 5 หัวข้อหลักด้วยกัน ได้แก่ 5.1.1 สภาพปัจจุบันทั้งภายนอกและภายใน 5.1.2 ตำแหน่งพื้นที่รวมถึงทิศทางแดด 5.1.3 การใช้พื้นที่ของอาคาร 5.1.4 งานระบบต่างๆ (โครงสร้าง, ไฟฟ้า, ประปา, ปรับอากาศ) 5.1.5 กฎหมายควบคุมอาคาร และข้อสรุปโดยรวมของการวิเคราะห์อาคาร เพื่อทราบถึงสภาพเดิมของอาคาร และ ปัญหาที่เกิดขึ้นของตัวอาคาร ก่อนที่จะเข้าสู่กระบวนการการออกแบบอาคารล้านนา 1 ให้เป็นโรงแรมบูติก

5.1.1 สภาพปัจจุบันทั้งภายนอกและภายใน

สภาพภายนอก

สภาพภายนอกอาคารล้านนา 1 ปัจจุบัน เป็นอาคารพาณิชย์ 4 ชั้นและมีคาดฟ้า ตัวอาคาร เป็นลักษณะสี่เหลี่ยมคางหมู ซึ่งใช้เป็นที่พักอาศัยสำหรับกลุ่มคนทำงาน และ นักศึกษา

ส่วนคาดฟ้า ได้มีการต่อเติมอาคารภายหลัง เพื่อเป็นที่พักสำหรับพนักงาน และแบ่งออกเป็นห้องพัก จำนวน 2 ห้อง ซึ่งเป็นโครงสร้างคอนกรีต และมีหลังคาหน้าจั่ว บางส่วนมีการใช้โครงสร้างเหล็กและหลังคา Metal sheet เป็นส่วนปกคลุม ถึงกักเก็บน้ำที่อยู่บริเวณคาดฟ้า

อาคารมีความทรุดโทรมตามระยะเวลาและการใช้งานวัสดุที่ใช้มีการเสื่อมสภาพและบริเวณคาดฟ้านั้น พื้นมีรอยแตกร้าวและรอยรั่วซึมตามผนัง โดยเฉพาะบริเวณห้องพัก งานระบบ สาธารณูปโภคยังมีหลายจุดที่ชำรุดและรอการปรับปรุง เช่น ระบบทางเดินน้ำประปา ระบบไฟฟ้า

เป็นต้น ในบริเวณอาคารล้านนา 1 มีอาคารพาณิชย์ซึ่งตั้งอยู่ด้านข้างของอาคารได้มีการก่อสร้างภายหลัง โดยอาคารพาณิชย์นี้ตั้งอยู่บนพื้นที่ในโครงการล้านนา 1 และเป็นทรัพย์สินของผู้ประกอบการเดียวกัน และได้มีการปรึกษากับทางผู้ประกอบการที่ต้องการปรับเปลี่ยนอาคาร โดยมีการนำอาคารพาณิชย์ รวมกับอาคารล้านนา 1 เพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอยให้รองรับผู้เข้าพักได้อย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุด โดยผู้ประกอบการเห็นชอบให้มีการปรับเปลี่ยนตามข้อเสนอดังกล่าว



ภาพ 5 -1 5-2 และ 5-3 สภาพภายนอกอาคารล้านนา 1



ภาพ 5 -4 5-5 และ 5-6 สภาพภายในบริเวณชั้นคาดฟ้าอาคารล้านนา 1



ภาพ 5-7 สภาพภายนอกอาคารล้านนา 1 และภาพ 5-8 อาคารพาณิชย์

สภาพภายในอาคาร

อาคารล้านนา 1 มีห้องพัก จำนวน 59 ห้อง โดยแบ่งออกเป็น 2 ขนาด ขนาด 20 ตร.ม. จำนวน 55 ห้อง และ ขนาด 32 ตร.ม. จำนวน 4 ห้อง ซึ่งมีสภาพที่เก่าและทรุดโทรมมาก มีเฟอร์นิเจอร์ไม้จัดเตรียมไว้ให้ผู้เช่าห้องพัก เช่น โต๊ะเขียนหนังสือ ตู้เสื้อผ้า เตียงเดี่ยว จำนวน 2 เตียง วัสดุที่ใช้ในการตกแต่งคือ กระเบื้องปูพื้นขนาด 20 x 20 ซม. ผ้าม่านเรียบทาสีขาว มีประตูทางเข้าและหน้าต่างหันไปทางด้านถนนใหญ่ ส่วนระเบียงนั้นหันไปทางทิศตะวันออกซึ่งเป็นที่ว่างเปล่า ปัญหาที่พบคือ 1. ห้องนั้นมีแสงสว่างไม่เพียงพอ 2. วัสดุที่ใช้มีการชำรุด หรือ เสื่อมสภาพ 3. มีรอยร้าว และ การรั่วซึมของน้ำจากฝ้าเพดาน 4. ไม่มีระบบป้องกันความปลอดภัยเกี่ยวกับเรื่องอัคคีภัย 5. มีเสียงดังรบกวน เนื่องจากอยู่ติดถนน 6. ขาดความเป็นส่วนตัว เนื่องจาก อาคารได้หันหน้าไปทางถนน และมีช่องเปิดทางด้านหน้าอาคาร จึงทำให้ผู้คนภายในที่สัญจรไปมา มองเห็นเวลาผู้เข้าพักเดินเข้าห้องพัก



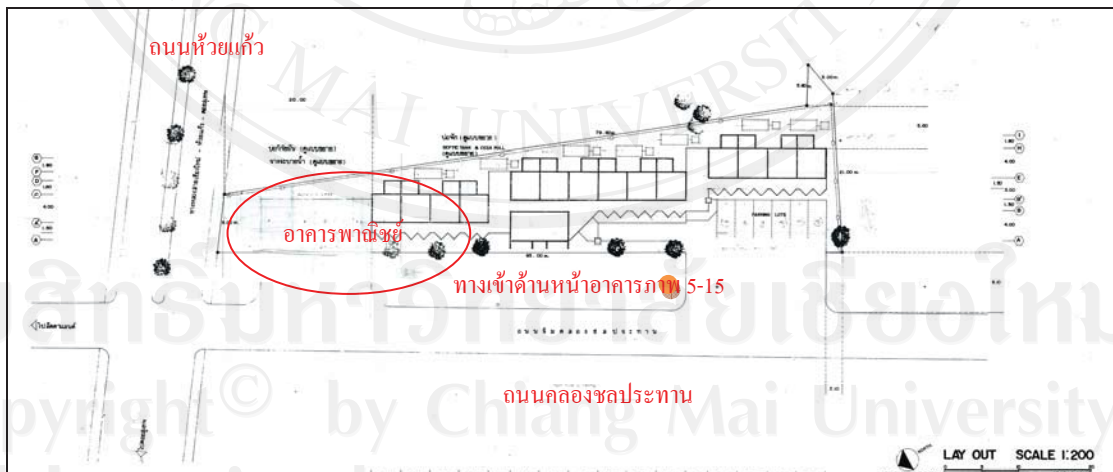
ภาพ 5 – 9 5-10 และ 5-11 สภาพภายในอาคารล้านนา 1



ภาพ 5 – 12 5-13 สภาพภายในห้องน้ำอาคารล้านนา 1

5.1.2 ตำแหน่งพื้นที่ รวมถึงทิศทางแดดลม

กล่าวได้ว่าสภาพแวดล้อมของอาคารที่เกิดขึ้นนั้นสร้างความจำกัดในเรื่องการออกแบบ และไม่สามารถแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของอาคารได้มากนัก เนื่องจากอาคารนั้นติดถนน ห้วยแก้ว และถนนคลองชลประทานทั้ง 2 ด้าน และอาคารได้ถูกสร้างเต็มพื้นที่ และสุทธระยรัน โดยรอบแล้ว ขนาดรูปร่างของที่ดิน เป็นพื้นที่เป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู มีลักษณะแคบ มีทางเข้าออกหลักเพียงทางเดียว คือทางด้านหน้าของอาคาร เนื้อที่ทางด้านถนนคลองชลประทานเคยมีการเวนคืนที่ดินเพื่อทำถนนทำให้พื้นที่ว่างทางหน้าอาคารนั้นลดลงจึงเป็นข้อจำกัดที่จะมีการต่อเติมอาคารได้

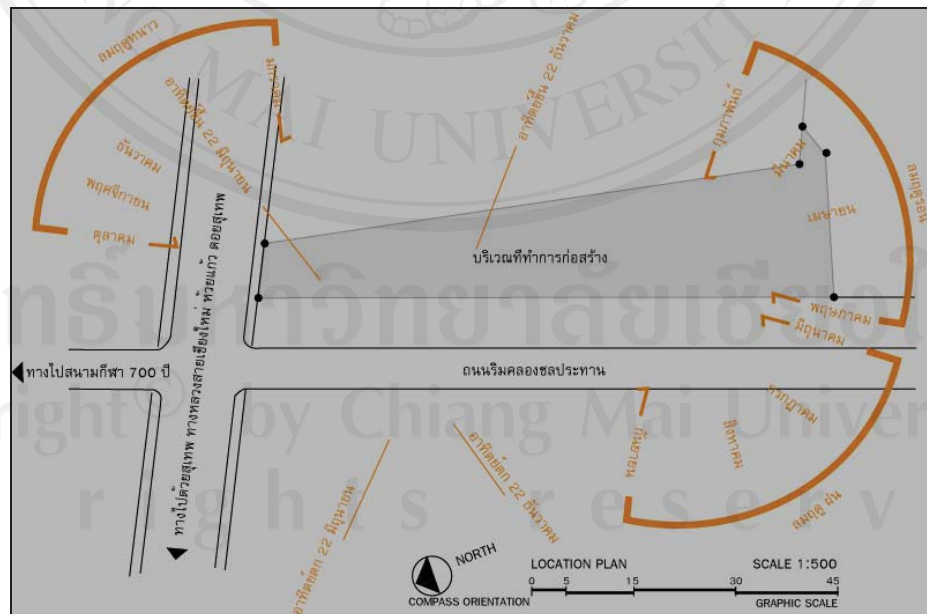


ภาพ 5-14 ผังบริเวณ อาคารล้านนา 1



ภาพ 5-15 ทางเข้าด้านหน้า อาคารด้านหน้า 1

ทิศทางการจราจรในช่วงตลอดทั้งปี ย่อมแตกต่างกันไปตามฤดูกาล ลมเข้าประทะตัวอาคาร อยู่ 3 ทิศทาง ในช่วงฤดูร้อนตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ – พฤษภาคม ทิศทางลมนั้นมาทางด้านทิศตะวันออกเฉียงใต้ ในฤดูฝนตั้งแต่เดือน มิถุนายน-กันยายนนั้น ทิศทางลมนั้นมาทางทิศตะวันตกเฉียงใต้และในฤดูหนาว ตั้งแต่เดือนตุลาคม-มกราคมนั้น ทิศทางลมได้เปลี่ยนเป็นทางทิศเป็น ทิศตะวันออกเฉียงเหนือ



ภาพ 5 - 16 การวิเคราะห์ทิศทางลมประจำปีของอาคารด้านหน้า 1

ในส่วนของแสงแดดได้รับผลกระทบในช่วงเช้า และ ช่วงเย็น เนื่องจากด้านหน้าอาคารหันหน้าไปทางทิศตะวันตก และ ด้านหลังหันไปทางทิศตะวันออก ในทิศทางของดวงอาทิตย์ที่พาดผ่าน จึงทำให้ในเวลาเช้า แสงแดดเข้ามาทางระเบียงของห้องและในช่วงเย็น แสงแดดกระทบกับทางเดิน และ ประตูทางเข้าห้องของผู้เช่าอาคาร ประกอบกับมีช่องเปิดมากเกินไป จึงทำให้ไม่มีความเป็นส่วนตัว เนื่องจากประตูทางเข้าห้องพักนั้นหันไปทางทิศตะวันตกซึ่งตั้งอยู่ติดกับถนนคลองชลประทาน จึงทำให้มองเห็นคนเดินเข้าห้องพักในขณะที่รถวิ่งผ่าน การที่อาคารล้านนา 1 มีช่องเปิดเป็นจำนวนมากส่งผลให้ ประสบปัญหาทางด้านมลภาวะทางเสียง เนื่องจากอาคารตั้งอยู่ใกล้กับบริเวณถนนหลักทั้งสองด้านจึงทำให้ผู้เข้าพักได้รับผลกระทบขณะเข้าพักในช่วงเวลา เช้า และเย็นเป็นอย่างมาก

ในส่วนของสภาพทางภูมิทัศน์ ต้นไม้มีจำนวนน้อยมาก ทั้งต้นไม้ยืนต้นและพุ่มไม้ ในการออกแบบปรับเปลี่ยนอาคารล้านนา 1 ให้เป็นโรงแรมบูติกจึงจำเป็นต้องเพิ่มพื้นที่สีเขียวเพื่อสร้างบรรยากาศให้ร่มรื่นมากกว่านี้ การแก้ไขปัญหาก็เกี่ยวกับเรื่องแสงแดดในช่วงเย็นและความเป็นส่วนตัวนั้นสามารถทำได้ โดยการใช้ไม้ระแนงตกแต่งทางด้านหน้าอาคาร เพื่อสร้างความเป็นส่วนตัวสำหรับผู้เข้าพักและสามารถกันแดดในช่วงเย็นได้ รายละเอียดข้อมูลเหล่านี้มีความสำคัญอย่างยิ่งต่องานออกแบบผังบริเวณและ อาคารของโครงการ

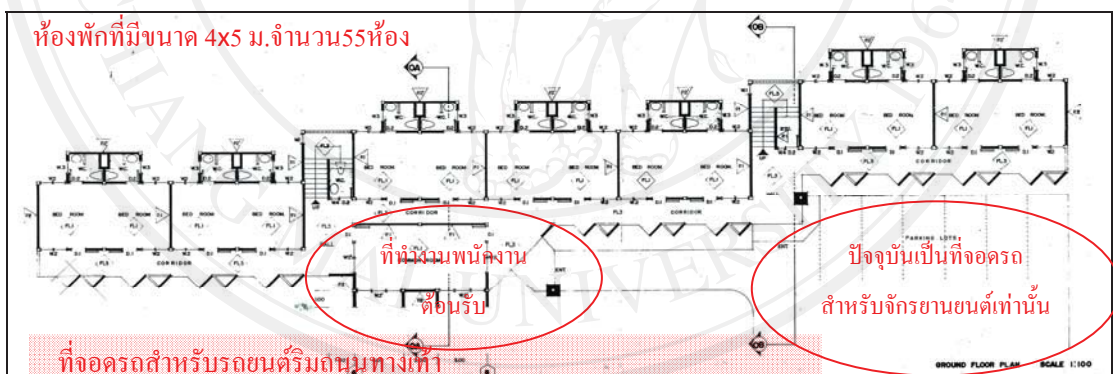


ภาพ 5 – 17 และ 5 – 18 ตัวอาคารที่หันหน้าไปทางทิศตะวันตก ที่ติดถนนคลองชลประทาน

5.1.3 การใช้พื้นที่ของอาคาร

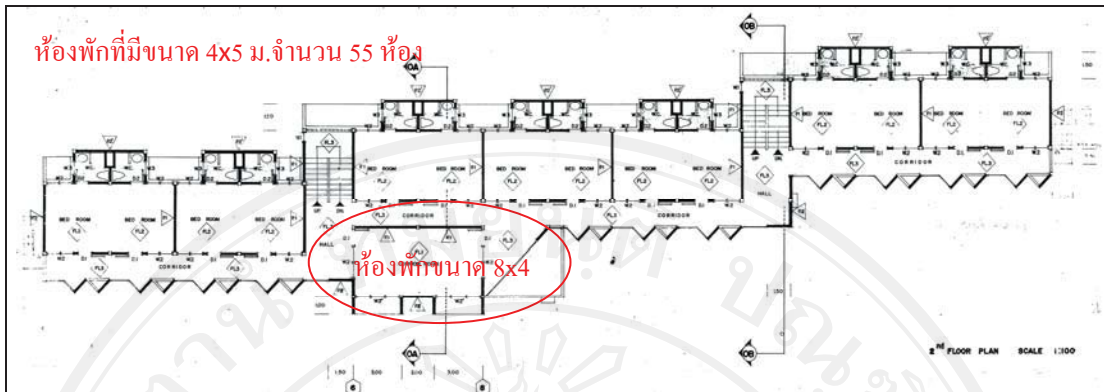
อาคารล้านนา 1 เป็นอาคาร 4 ชั้น ซึ่งเป็นอาคารที่มีเนื้อที่จำกัดในบริเวณรอบตัวอาคาร ซึ่งการใช้พื้นที่ของอาคารนั้นประกอบด้วย การใช้เป็นที่พักอาศัยสำหรับคนทำงานและนักศึกษา และที่ทำงานสำหรับพนักงานชั้นที่ 1 มีการเก็บค่าเช่ารายเดือน โดยมีห้อง 2 ขนาด ห้องขนาด 4x5 จำนวน 55 ห้อง ราคา 1,800 บาทต่อห้อง และห้องขนาด 8x4 จำนวน 4 ห้อง ราคา 2,500 บาทต่อห้อง บริเวณคาดฟ้า เป็นที่เก็บน้ำ งานระบบและเป็นบริเวณที่พักอาศัยของแม่บ้านหรือพนักงาน อาคารล้านนา 1 ขาดการจัดการในเรื่องพื้นที่ส่วนกลางไว้บริการและไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกขึ้นพื้นฐาน อย่างเช่น ร้านซักผ้า ร้านสะดวกซื้อ เป็นต้น ภายในห้องพักมีขนาดเล็กและมีการใช้พื้นที่ใช้สอยในสัดส่วนที่น้อยเกินไป

สภาพการเข้าออกและการจราจรภายใน ขาดการบริหารจัดการในส่วนของพื้นที่จอดรถ แต่มีการจัดพื้นที่ให้สำหรับ จักรยานยนต์เท่านั้น ส่วนรถยนต์ให้จอดริมถนนหน้าอาคาร ทางเข้าของอาคารหลักมีเพียงด้านหน้าอาคาร และบริเวณที่จอดรถจักรยานยนต์เท่านั้น ส่วนทางขึ้นอาคารนั้นมีบันไดอยู่ทั้งปีกขวาและปีกซ้าย ซึ่งเพียงพอกับผู้สัญจร

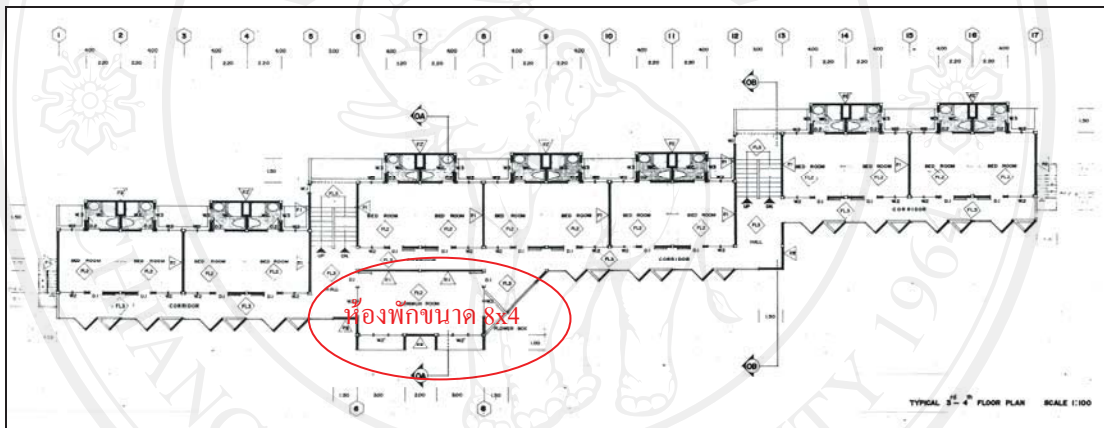


ภาพ 5 – 19 แปลนชั้น 1

ภาพ 5-19 แปลนชั้น 1 แสดงให้เห็นว่า ที่จอดรถของอาคารล้านนา 1 นั้นปัจจุบันรองรับได้เฉพาะรถจักรยานยนต์เท่านั้น ส่วนที่รถยนต์นั้นให้จอดในบริเวณด้านหน้าอาคาร หรือ ริมถนนคลองชลประทานเท่านั้น และ ด้านหน้าอาคาร มีเพียงเฉพาะห้องทำงานสำหรับพนักงานต้อนรับเท่านั้น โดยขาดพื้นที่ส่วนกลาง เช่น พื้นที่นั่งคอย หรือ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ร้านค้า เป็นต้น ห้องที่มีขนาดเล็ก 20 ตร.ม. โดยประมาณ หากจะปรับเปลี่ยนให้เป็นโรงแรมบูติกอาจมีขนาดห้องที่เล็กเกินไป

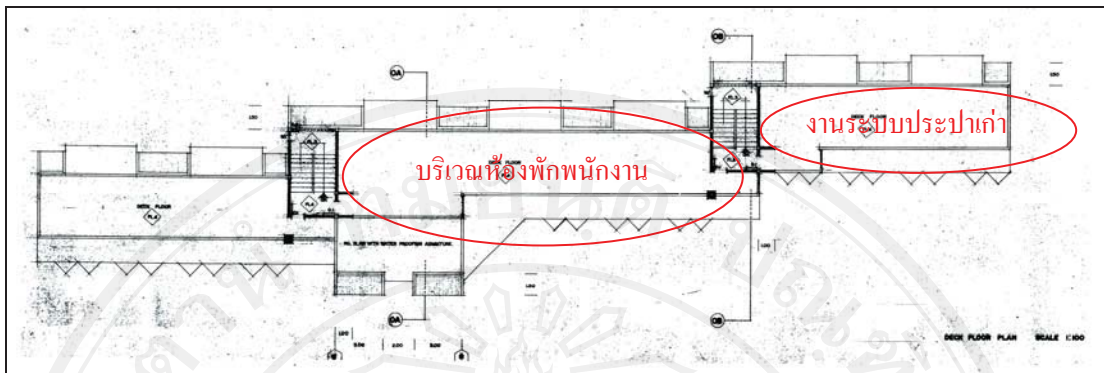


ภาพ 5 – 20 แปลนชั้น 2



ภาพ 5 – 21 แปลนชั้น 3-4

ภาพ 5 – 20 แปลนชั้น 2 และ ภาพ 5 – 21 แปลนชั้น 3-4 แสดงถึงห้องพัก 2 ขนาด ได้แก่ ห้องพักขนาด 4x5ม.อยู่บริเวณด้านหลังของตัวอาคาร และ ห้องพักขนาด 8x4 ม.อยู่บริเวณด้านหน้าของตัวอาคาร โดยห้องพักขนาดนี้มีอยู่ชั้นเพียงชั้นละ 1 ห้องเท่านั้น



ภาพ 5 – 22 แปลนชั้นคาตฟ้า

ภาพ 5 – 22 แปลนชั้นคาตฟ้า แสดงให้เห็นว่า อาคารถูกดัดแปลงให้เป็นที่พักอาศัยสำหรับพนักงานที่ทำงานในอาคารล้านนา 1 รวมทั้งแม่บ้าน และ งานระบบประปานั้นจะอยู่ในบริเวณด้านขวาของอาคาร

ในการปรับเปลี่ยนอาคารล้านนา 1 ให้เป็นโรงแรมบูติกนั้น จำเป็นต้องมีการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยโดยการนำอาคารพาณิชย์ที่เป็นของผู้ประกอบการเดียวกัน นำมารวมกับอาคารล้านนา 1 ปรับเปลี่ยนให้เป็นโรงแรมบูติก เนื่องจากอาคารล้านนา 1 มีเนื้อที่ที่จำกัดและขาดสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพัก บริเวณอาคารพาณิชย์ควรปรับเปลี่ยนให้เป็นร้านอาหาร และห้องพัคนั้นควรปรับเปลี่ยนให้มี 3 รูปแบบได้แก่ Dormitory Room, Superior Room และห้อง Deluxe Room โดยจะมีการกล่าวถึงในส่วนนี้ในหัวข้อ 5.2 การออกแบบ ห้องพัคนั้น 3 รูปแบบนี้ออกแบบเพื่อรองรับลูกค้าได้หลากหลาย ห้องพัคที่มีขนาดเล็กควรมีการ ขยายเพิ่มพื้นที่โดยการรวมห้อง 2 ห้องให้เป็น 1 ห้อง จากขนาด 4x5 ให้เป็น 8x5 และ ห้องใหญ่ ขนาด 8x4 นั้นปรับให้เป็นห้องสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น Business Center , Fitness, Library และ Mini Home theater เป็นต้น บริเวณคาตฟ้าควรปรับเปลี่ยนที่พักอาศัยของพนักงานให้เป็น Pub and Restaurant เพื่อเพิ่มสันถนาการให้กับผู้เข้าพัก บริเวณที่จอดรถนั้น ปรับเปลี่ยนให้อยู่ด้านหน้าอาคารในบริเวณที่รองรับรถจักรยานยนต์



ภาพ 5 – 23 และ 5-24 อาคารพาณิชย์

5.1.4 งานระบบต่างๆ (โครงสร้างอาคาร ไฟฟ้า ประปา กำจัดน้ำเสีย และอค์กภัย)

การวิเคราะห์ระบบอาคารด้านนา 1 ประกอบไปด้วย 5 หัวข้อหลักด้วยกัน คือ ระบบโครงสร้าง ระบบไฟฟ้าและโทรศัพท์ ระบบประปาและบำบัดน้ำเสีย ระบบปรับอากาศและระบบป้องกันอค์กภัย เนื่องจากปรับเปลี่ยนอาคารด้านนา 1 ให้เป็น โรงแรมบูติกนั้นควรมีความพร้อมทางด้านงานสาธารณูปโภคต่างๆ เพื่อรองรับการใช้งานของผู้เข้าพัก

ระบบโครงสร้างอาคารด้านนา 1 ได้ก่อสร้างขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2525 โครงสร้างอาคารด้านนา 1 นั้นเป็นอาคาร โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ซึ่งมีทั้งหมด 4 ชั้น และใช้ระบบเสาแกนเป็นตัวรับน้ำหนักสำหรับอาคารด้านนา 1 นั้น ซึ่งมีอายุการใช้งานมาแล้ว 28 ปี (โดยทั่วไปโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กในสภาพแวดล้อมและการใช้งานปกติจะมีอายุการใช้งานประมาณ 50 ปี ซึ่งเป็นค่าอายุที่หลายสถาบันได้กำหนดไว้ เช่น AASHTO, ACI, FHWA, AREMA, etc. (Thaiengineering, 2552) โครงสร้างที่ใช้สำหรับพื้นชั้นล่างเป็นพื้น ค.ส.ล. ทั้งหมด ชัดมัน ปูด้วยกระเบื้องดินเผา พื้นชั้นสอง ชั้นสาม ชั้นสี่ เป็นพื้นสำเร็จรูป เทคอนกรีตทับหน้าชัดมัน ปูด้วยกระเบื้องดินเผา พื้นชั้นดาดฟ้าเป็นพื้นค.ส.ล ผสมน้ำยากันซึมชัดมัน ส่วนบริเวณห้องน้ำเป็น โครงสร้าง ค.ส.ล ทุกชั้น และปูด้วยกระเบื้อง ลักษณะพื้นผิว ผนังก่ออิฐมอญ เมื่อฉาบปูนเรียบทั้งสองด้าน ผนังด้านนอกติดติด Pyro-tile PDI ขนาด 0.21x0.06 ติดชิดแนว เพดานใช้วัสดุไม้อัดหนา 4 ม.ม. ฝ้าไม้เนื้อแข็ง ขนาด 3 นิ้ว บางบริเวณพบว่าพื้นกระเบื้องได้ชำรุดในบางส่วน ในการปรับเปลี่ยนให้เป็น โรงแรมบูติกสามารถปรับเปลี่ยนบริเวณชั้นต่าง จากภาพ 5-23 ได้เอาผนังเบาออกบางส่วนในบริเวณที่เป็นห้องพัก และปรับเปลี่ยนให้เป็นพื้นที่ใช้สอยต่างๆ และปรับเปลี่ยนพื้นในระหว่างพื้นชั้น 4 โดยการเอาพื้นสำเร็จออกเพื่อเพิ่มขนาดห้องให้เป็นห้องที่ใหญ่ขึ้นซึ่งสามารถรองรับผู้เข้าพักที่เป็นครอบครัว

ระบบไฟฟ้าและโทรศัพท์ งานระบบไฟฟ้าของอาคารล้านนา 1 นั้นใช้วิธีการเดินสายไฟฟ้าบนผนังหรือที่เรียกว่า เดินลอยและไม่มีการจัดระเบียบสายไฟให้เรียบร้อยจึงทำให้ดูไม่สวยงาม ระบบไฟฟ้าในอาคารล้านนา 1 เป็นระบบเก่าที่ยังไม่ได้มีการต่อสายกราว และไม่มีการใช้ท่อร้อยสาย จากภาพ 5 – 28 ระบบไฟฟ้าภายในอาคารล้านนา 1 ได้แยกวงจรสำหรับรองรับในแต่ละชั้นไว้ให้สำหรับแต่ละห้องพักแยกต่างหาก ปัญหาของสายไฟฟ้าที่พบเจอภายในอาคารล้านนา 1 นั้นสังเกตได้ว่าเก่า และเสี่ยงต่อการลัดวงจร เพราะพบว่าฉนวนที่หุ้มสายไฟ ชำรุดเสียหายหลายจุด ชนิดของหลอดไฟที่ใช้ภายในห้องพักมีอยู่ 2 ประเภท คือ หลอดอินแคนเดสเซนต์ หรือหลอดแบบมีไส้ มีใช้อยู่ตามห้องน้ำแล้วระเบียบ ซึ่งมีค่าความสว่างน้อยและกินไฟมาก และหลอดฟลูออเรสเซนต์ หรือหลอดนีออน ให้ภายในห้องพักบริเวณตัวห้อง ระบบโทรศัพท์ของอาคารล้านนา 1 ไม่มีสายตรงสำหรับห้องพัก แต่จะมีเพียงกลุ่มสายหลักอยู่ทั้งหมด 3 กลุ่มสาย ซึ่งน้อยมากในการรองรับสำหรับแต่ละห้องพัก ฉะนั้นการที่จะปรับเปลี่ยนอาคารล้านนา 1 ให้เป็น โรงแรมบูติก สำหรับระบบไฟฟ้าจึงควรเปลี่ยนระบบการเดินสายไฟใหม่ทั้งหมดเพื่อความปลอดภัยโดยการใช้สายไฟฟ้าควรเดินอยู่ในท่อร้อยสายไฟ เพื่อป้องกันฉนวนที่หุ้มสายไฟไม่ให้ฉีกฉนวนชำรุด วิธีนี้จะได้งานที่เรียบร้อย เพราะมองไม่เห็นจากภายนอก ท่อสายไฟจะฝังอยู่ในผนัง การตกแต่งห้องจะง่ายกว่าและมีท่อป้องกันสายไฟไว้ ส่วนแสงสว่างภายในห้องพักนั้นควรเพิ่มให้สว่างมากยิ่งขึ้น โดยการเพิ่มหรือกระจายตำแหน่งของดาวไลท์ให้อยู่ในตำแหน่งต่างๆ อาจมีการใช้หลอดฮาโลเจนเพื่อสร้างบรรยากาศในเวลากลางคืน เป็นต้น ส่วนระบบโทรศัพท์ควรเพิ่มกลุ่มสายเพื่อรองรับผู้เข้าพักให้ได้มากกว่านี้ เนื่องจากปัจจุบันไม่เพียงพอ



ภาพ 5 – 25 และ 5-26 สายไฟฟ้าและระบบไฟที่ใช้ภายในอาคาร

ระบบประปาและบำบัดน้ำเสีย งานระบบประปาอาคารล้านนา 1 พบว่างานระบบประปาที่ใช้มีอยู่ 2 ลักษณะ แบบที่ 1 คือเป็นแบบต่อตรง เข้ากับระบบประปาของชุมชน ที่มีถังเก็บน้ำอยู่บนพื้นชั้นล่าง และแบบที่ 2 คือแบบระบบถังความดัน ที่มีการเก็บกักน้ำประปาอยู่บริเวณคาเฟ่ เนื่องจากเป็นอาคาร 4 ชั้น จึงจำเป็นต้องใช้แรงดันมาก 2 ระบบนี้แยกส่วนกันทำงาน ในส่วนของห้องพักจะให้ระบบถังเก็บน้ำอยู่บนหลังคา เพราะในระบบนี้ น้ำประปาจะไหลลงสู่ถังเก็บน้ำ จากนั้นก็จะใช้เครื่องสูบน้ำสูบน้ำขึ้นสู่ถังน้ำบนหลังคา แล้วจึงเดินท่อไปจ่ายตามส่วนต่างๆ ของอาคาร โดยอาศัยความดันจากระดับน้ำในถังบนหลังคาตัวเอง โดยอาศัยความดันน้ำภายในอาคารจะไม่มีมีการเปลี่ยนแปลง ระบบนี้สามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติ และมีลักษณะง่ายไม่สลับซับซ้อน (สุรินทร์ เศรษฐมานิต, 2527) ส่วนของห้องพักอาคารด้านหน้ามีการใช้ระบบแรงดันน้ำจากปั๊มด้านล่าง เนื่องจากเป็นส่วนต่อเติมการใช้งานภายหลังจากที่ก่อสร้างอาคารล้านนา 1 เสร็จสิ้น



ภาพ 5-27 และ 5-28 สภาพปั๊มน้ำและถังเก็บน้ำของอาคารล้านนา 1



ภาพ 5-29 และ 5-30 สภาพถังอัด และถังเก็บน้ำประปาของอาคารล้านนา 1



ภาพ 5 – 31 และ 5-32 สภาพงานระบบประปาของอาคารล้านนา 1

ขนาดท่อเมนประปาที่ใช้มีขนาด $3/4$ นิ้ว และอาคารนี้ไม่มีระบบน้ำร้อนภายในอาคาร และไม่มีเครื่องทำน้ำร้อนจัดเตรียมให้ จากภาพด้านบน มีระบบประปาของอาคารบ้างจุดที่ไม่สามารถใช้ได้ และจำเป็นที่จะต้องซ่อมแซม เนื่องจากงานระบบที่ออกแบบไว้นั้น มีการเดินท่อน้ำที่ไม่เรียบร้อยแล้ว ขวางทางเดินด้านหลัง ดังนั้น การแก้ไขปัญหาเพื่อรองรับในการปรับเปลี่ยนให้เป็นโรงแรมคือ การเดินท่อใหม่ในบางจุดที่ไม่เรียบร้อยให้เป็นระบบและเรียบร้อยมากยิ่งขึ้น และจำเป็นจะต้องเปลี่ยนอุปกรณ์บางส่วนที่ทรุดโทรม เช่น ถังเก็บน้ำประปา และท่อที่มีรอยร้าวเป็นต้น

ระบบกำจัดน้ำเสีย อาคารล้านนา 1 เป็นอาคารเก่ามีการระบายน้ำมารวมกันจากรางระบายน้ำเล็กๆ มาสู่ท่อระบายน้ำใหญ่ เพื่อรวบรวมไปยังทางระบายน้ำสาธารณะ ซึ่งระบบที่ใช้คือ ระบบระบายน้ำเสียแบบแยก โดยระบบที่อันหนึ่งจะรองรับหรือรวบรวมเฉพาะน้ำเสีย หรือน้ำโสโครก โดยเฉพาะ ส่วนอีกระบบเส้นท่อหนึ่งจะรองรับเฉพาะน้ำฝนที่ตกลงมาแล้วปล่อยทิ้งในการปรับเปลี่ยนอาคารให้เป็นโรงแรมยุคนี้ควรใช้ระบบการแยกน้ำเสียระหว่าง น้ำฝนและน้ำโสโครก แต่จำเป็นที่จะต้องเพิ่มระบบการกำจัดน้ำเสียเข้ามาเพิ่มในส่วนของการกำจัดน้ำเสียขั้นปฐมภูมิ คือการแยกน้ำเสียขั้นเตรียมการที่มีการกำจัดขั้นต้นเพื่อต้องการแยกเอาสิ่งสกปรกของแข็งซึ่งไม่ละลายน้ำออกจากน้ำเสีย และทุติยภูมิ คือ เป็นการแยกเอาสิ่งสกปรกขนาดใหญ่ออกจากน้ำเสีย เช่น กรวด หิน รวมถึงการเตรียมการปรับสภาพน้ำเสียควรนำมาใช้กับอาคารล้านนา 1

ระบบปรับอากาศ สำหรับอาคารล้านนา 1 ภายในห้องพักไม่ได้มีการเตรียมเครื่องปรับอากาศให้กับผู้เข้าพัก แต่จะมีในส่วนห้องพักขนาดใหญ่เท่านั้นที่เป็นแอร์แบบติดผนัง การปรับเปลี่ยนควรใช้แอร์เปลือยหรือแอร์แบบซ่อนใต้ฝ้า เพื่อฝังไว้ที่ใต้ฝ้าเพดานเป็นการซ่อนเครื่องปรับอากาศเพื่อการออกแบบแอร์ประเภทนี้สามารถใช้ต่อลมจากแฟนคอยล์ไปจ่ายยังจุดที่ต้องการได้เลย จะเห็นเฉพาะหัวจ่ายลมและช่องลมในส่วนของห้องพักก็เช่นกัน

ระบบทางด้านอัคคีภัย อาคารล้านนา 1 มีการจัดการระบบทางด้านอัคคีภัยไม่เพียงพอ เนื่องจากมีเพียงถังดับเพลิงแบบมือถือเพียงสองถังต่อชั้นเท่านั้น และไม่มีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ (Detector) และไม่มีตัวตรวจจับควันหรือความร้อนที่ผิดปกติ การปรับเปลี่ยนอาคารให้เป็นโรงแรมบูติก ความติดตั้งตามที่กฎหมายควบคุมอาคารได้กำหนดไว้ กฎหมายสำหรับโรงแรมนั้นพบว่า สิ่งจำเป็นที่ควรเพิ่มในระบบการป้องกัน และระบบอัคคีภัยในโรงแรมคือ 1.ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ควรติดตั้งในโรงแรมที่มีพื้นที่มากกว่า 2,000 ตารางเมตร ต้องติดตั้งในทุกชั้นของอาคาร (ซึ่งอาคารล้านนา 1 มีเนื้อที่ไม่ถึง 2,000 ตารางเมตร จึงติดตั้งหรือไม่ติดตั้งก็ได้) 2. ส่วนประกอบของระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ คือ ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ประกอบด้วย อุปกรณ์ 2 ตัว ได้แก่ Smoke Detector และ Sprinkle Detector ที่ควรใช้ควบคู่กัน ซึ่งมีทั้งแบบระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติและระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือ เพื่อให้กริ่งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทำงาน ส่วนอุปกรณ์อีกตัวหนึ่งคือ เครื่องส่งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินเมื่อเกิดไฟไหม้ 3.การติดตั้งถังดับเพลิงแบบมือถือ ต้องติดตั้งอย่างน้อย 1 เครื่องทุกๆ 1,000 ตารางเมตร ซึ่งแต่ละเครื่องต้องติดตั้งห่างกันอย่างน้อย 45 เมตร และต้องอยู่ในตำแหน่งที่มองเห็นง่ายสะดวกต่อการดูแลรักษา 4. ป้ายบอกชั้นและทางหนีไฟป้ายบอกตำแหน่งชั้นและทางหนีไฟพร้อมไฟฉุกเฉินต้องติดตั้งทุกชั้นของอาคาร 5.ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองอาคารสาธารณะที่มีคนอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมียระบบไฟฟ้าสำรอง เช่น แบตเตอรี่ หรือเครื่องกำเนิดไฟฟ้าไว้สำหรับกรณีฉุกเฉินที่ระบบไฟฟ้าปกติขัดข้องและต้องสามารถจ่ายไฟในกรณีฉุกเฉินได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง โดยเฉพาะจุดที่มีเครื่องหมายทางออกฉุกเฉิน บันไดหนีไฟ ทางเดิน และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้



ภาพ 5 – 33 ภาพถังดับเพลิงในอาคารล้านนา 1

5.1.5. กฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคารพบว่าอาคารล้านนา 1 นั้นไม่สามารถที่จะปรับเปลี่ยน รูปลักษณะภายนอกโดยการต่อเติมหรือทาบได้ เนื่องจากกฎหมายอาคารนั้นไม่เอื้ออำนวยจึงทำได้เพียงปรับปรุงเปลี่ยนแปลงเฉพาะการตกแต่งหน้าอาคาร โดยการใช้วัสดุ และภายในอาคาร กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบและก่อสร้างอาคาร ก่อนทำการปรับเปลี่ยนอาคารล้านนา 1 ให้เป็นโรงแรมบูติก ได้แก่

1. กฎกระทรวงฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2528) การก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน

ข้อ 2 ได้กล่าวไว้ว่า ไม่สามารถเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือ ขยายรูปทรงของโครงสร้างอาคาร ดังนั้นจึงเป็นข้อจำกัดที่ทำให้อาคารล้านนา 1 นั้นไม่สามารถที่จะเปลี่ยนแปลงอาคารภายนอกและ โครงสร้างนั้นได้ จะจัดทำได้เพียงการตกแต่งอาคารที่ไม่ได้มีการเพิ่มหรือยื่นขยายพื้นที่ด้านหน้าอาคาร พื้นที่ภายในอาคารนั้นสามารถปรับเปลี่ยนการใช้สอยได้ ซึ่งจะต้องมีการขออนุญาต

2. กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ที่จอดรถ

ในเขตเทศบาลทุกแห่ง โรงแรมที่มีห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 5 คัน สำหรับห้องพัก 30 ห้องแรก ส่วนที่เกิน 30 ห้องให้คิดอัตรา 1 คันต่อ 10 ห้อง เศษของ 10 ห้องให้คิดเป็น 10 ห้อง จากการศึกษา ผังบริเวณและแบบแปลนเก่าของอาคารล้านนา 1 นั้น สัมพันธ์กับกฎกระทรวงฉบับนี้ และในการออกแบบพบว่าห้องพักมีจำนวนทั้งหมด 18 ห้อง จึงจำเป็นต้องมีที่จอดรถเพื่อรองรับจำนวน 5 คันด้วยกัน ประกอบกับในส่วนของกฏอาคารให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 40 ตรม. ซึ่งกฏอาคารมีพื้นที่ไม่เกิน 120 ตรม. จึงต้องมีที่จอดรถสำหรับลูกค้าเป็นจำนวน 2 คัน ไว้เพื่อรองรับ ฉะนั้นถ้าคิดเป็นจำนวนรวมทั้งหมดของที่จอดรถที่จะต้องเตรียมรองรับให้สำหรับลูกค้าควรมี ทั้งหมดน้อยกว่า 7 คัน ในส่วนทางเข้าที่จอดรถต้องกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ในกรณีที่จัดให้รถยนต์วิ่งได้ทางเดียว ในกรณีที่จอดรถขนานกับแนวทางเดินรถหรือทำมุมกับแนวทางเดินรถน้อยกว่าสามสิบองศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร และในกรณีที่จอดรถตั้งฉากกับแนวทางเดินรถ ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร แต่ทั้งนี้จะต้องไม่มีทางเข้าออกของรถเป็นทางเดินรถทางเดียว

3. กฎกระทรวงฉบับที่ 51 (พ.ศ. 2541) ระบบบำบัดน้ำเสีย

ระบบบำบัดน้ำเสีย ต้องมีคุณภาพน้ำทิ้งตามมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้ง การกำจัดน้ำเสีย ขึ้นปฐมภูมิ และทุติยภูมิ หากโรงแรมนั้นมีห้องพักไม่เกิน 60 ห้อง ทั้งนี้อาคารล้านนา 1 ที่ต้องการปรับเปลี่ยนให้เป็นอาคารโรงแรมบูติกควรดำเนินการในส่วนนี้เพื่อให้ตรงตามกฎกระทรวง

4. กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ระบบป้องกันอัคคีภัย

เรื่องข้อกำหนดลักษณะแบบของบันไดหนีไฟ ข้อ 24 บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพัก ตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงานอาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน โรงแรม และอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า 1.50 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันไดและแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร ซึ่งสามารถใช้ร่วมเป็นบันไดหนีไฟได้ สำหรับอาคารล้านนา 1 นั้น มีพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร และบันไดกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร และมี 2 บันได ที่มีการเปิดโล่ง จึงไม่จำเป็นที่จะต้องเพิ่มในส่วนของบันไดหนีไฟ

5.1.6 สรุปผลการวิเคราะห์อาคารล้านนา 1

จากการวิเคราะห์อาคารล้านนา 1 สรุปได้ว่า การปรับเปลี่ยนอาคารล้านนา 1 ให้เป็นโรงแรมบูติกในเมืองสามารถทำได้เนื่องจากอาคารนั้นยังมีอายุการใช้งานที่สามารถปรับเปลี่ยนได้ ซึ่งอายุของอาคารตามปกติอยู่ที่ประมาณ 50ปี และอาคารล้านนา 1 นั้น มีอายุการใช้งานมาแล้วอยู่ที่ 28 ปี ยังเหลืออายุการใช้งานอีก 22 ปี และการปรับเปลี่ยนอาคารล้านนา 1 นั้นควรเริ่มต้นจากการปรับเปลี่ยนจากสภาพภายนอกอาคาร ภายในอาคาร การปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอย โครงสร้างอาคาร ระบบ สาธารณูปโภคต่างๆ และพระราชบัญญัติอาคารดังต่อไปนี้

การปรับเปลี่ยนสภาพภายนอกอาคาร โดยการใช้กระจกโทนสีเหลืองส้มในการตกแต่งและมีการทาสีขาวกันชื้นบริเวณตัวอาคาร ให้มีภาพลักษณ์ที่ดูทันสมัย และเนื่องด้วยสภาพภูมิอากาศประเทศไทยนั้นอยู่ในเขตร้อนชื้น จึงได้คำนึงถึงการใช้วัสดุเพื่อง่ายต่อการดูแล มีการใช้ไม้ระแนงนำมาตกแต่งด้านภายนอกอาคาร เพื่อกันฝนแดดเข้าถึงตัวบริเวณทางเดินด้านหน้าอาคาร และมีการเพิ่มต้นไม้ในแนวตั้งเข้ามา เพื่อเพิ่มความเป็นส่วนตัวและเพื่อสร้างบรรยากาศให้กับผู้เข้าพัก

การปรับเปลี่ยนสภาพภายในอาคาร จำเป็นต้องแก้ไขในส่วนของผนังที่มีรอยแตกร้าวน้ำรั่วซึมในบริเวณห้องน้ำ บริเวณฝ้าเพดานมีการเดินท่อที่ไม่เรียบร้อยซึ่งควรมีการปรับปรุงในบริเวณนี้ การปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอย โดยการนำอาคารพาณิชย์ปรับเปลี่ยนให้เป็นร้านอาหาร เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้พื้นที่และเพื่อเป็นการรองรับผู้เข้าพักและลูกค้าภายนอก ไม่รวมคาดฟ้า พื้นที่ภายในอาคารบางส่วนปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องสันทนาการต่างๆ และเพิ่มขนาดของห้องพักให้ใหญ่ขึ้นกว่าเดิม พื้นที่คาดฟ้าควรมีการใช้สอยพื้นที่ให้เกิดประโยชน์ในด้านสันทนาการ

โครงสร้างอาคารที่ปรับเปลี่ยน โครงสร้างอาคารที่สามารถปรับเปลี่ยนได้คือการนำเอาผนังปูนออกเพื่อเป็นการขยายพื้นที่ให้ใช้สอยได้มากขึ้น และการย้ายพื้นที่สำเร็จให้บางบริเวณ เช่น ได้มี

การทុบผนังปูนและย้ายพื้นสำเร็จใช้ส่วนของชั้น 4 เพื่อเพิ่มขนาดของพื้นที่ห้อง Deluxe Room เป็นต้น

ระบบไฟฟ้า จำเป็นต้องเปลี่ยนสายไฟใหม่ทั้งหมดเพื่อลดความเสี่ยงในการลัดวงจรและต้องใช้การเดินท่อร้อยสายเพื่อง่ายต่อการตกแต่งภายใน และควรเพิ่มแสงสว่างในแต่ละพื้นที่โดยการใช้ไฟควาน์ไลท์ กระจายตามจุดต่างๆ และเพิ่มไฟฮาโลเจน เพื่อสร้างบรรยากาศในช่วงกลางคืน

ระบบโทรศัพท์ควรเพิ่มคู่สายให้มากกว่าเดิม เพื่อรองรับการใช้ของผู้เข้าพัก เนื่องจากอาคารล้านนา 1 นั้นมีคู่สายทางโทรศัพท์เพียง 3 คู่สายเท่านั้น ซึ่งไม่เพียงพอต่อการใช้งานหากปรับเปลี่ยนอาคารให้เป็นโรงแรมบูติก จึงจำเป็นต้องมีการเพิ่มคู่สายส่วนนี้

ระบบน้ำประปา ควรจัดระบบเกี่ยวกับการเดินท่อให้เป็นระเบียบและเปลี่ยนอุปกรณ์ที่ชำรุด เช่น ถังกักเก็บน้ำและระบบบำบัดน้ำเสีย ควรปรับใช้ระบบการแยกน้ำเสีย ชั้นปฐมภูมิและทุติยภูมิ เพื่อเหมาะกับโรงแรมบูติก ระบบปรับอากาศควรใช้ระบบแบบซ่อนใต้ฝ้าเพดาน ซึ่งง่ายต่อการตกแต่งภายใน ระบบอักษิภัย ควรติดตั้งระบบ Smoke Detector และ Detector Sprinkle ด้วยและมีถังดับเพลิงตามบริเวณบันได

ตามพระราชบัญญัติกฎหมายอาคาร ตัวอาคารไม่สามารถต่อเติมยื่นออกมาได้ จึงไม่สามารถเปลี่ยนแปลงตัวหน้าอาคารได้มากนัก ประกอบกับที่จอดรถควรมีไม่น้อยกว่า 7 คัน สำหรับการปรับเปลี่ยนให้เป็นโรงแรมบูติก

บันไดหนีไฟสามารถใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟได้ โดยไม่ต้องก่อสร้างเพิ่มเติม เนื่องจากบันไดมีความกว้างเกิน 1.5 เมตร และมีอยู่ทั้งสองด้านซึ่งถูกต้องตามกฎหมาย

5.2 การออกแบบอาคารล้านนา 1

การออกแบบโครงการอาคารล้านนา 1 ให้เป็นโรงแรมบูติกโดยนำข้อมูลที่ได้จากข้อสรุปของคำจำกัดความจากการรวบรวมในบทที่ 2 รวมถึงข้อสรุปจากตำแหน่งทางการตลาด พร้อมรายละเอียดโรงแรมบูติก การให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและข้อดีข้อเสียที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ รวมถึงข้อสรุปการวิเคราะห์อาคารที่ได้กล่าวถึงบริบทต่างๆ ของอาคารและงานระบบต่างๆ กฎหมายอาคาร ทำให้ทราบถึงขอบเขตในการออกแบบตกแต่งเพื่อนำไปสู่กระบวนการการออกแบบที่ถูกต้อง

5.2.1 ขอบเขตในการออกแบบ

การออกแบบอาคารล้านนา 1 ให้เป็นโรงแรมบูติก ควรออกแบบให้อยู่ในขอบเขตโดยสังเขปดังนี้คือ

1. ออกแบบให้ตรงตามคำจำกัดความที่ได้ข้อสรุปในบทที่ 2 คือ โรงแรมบูติก จะต้องมีการออกแบบที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวและทันสมัยในเรื่องการใช้เทคโนโลยีต่างๆ เข้ามาช่วยภายในอาคาร จำนวนห้องส่วนมากไม่เกิน 50 ห้อง เน้นในเรื่องการให้บริการและความเป็นส่วนตัวให้กับผู้เข้าพัก มีความพิเศษในเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

2. ออกแบบให้ตรงตามผลที่ได้จากการหาตำแหน่งทางการตลาดให้กับอาคารล้านนา 1 คือ อาคารล้านนา 1 มีบริบทที่เหมาะสมสำหรับการปรับเปลี่ยนให้มีลักษณะสมัยใหม่ ประเภทในเมือง และสามารถแข่งขันกับคู่แข่งในตลาดในระดับราคาต่ำกว่า 2,500 และราคาสูงที่ 6,500-12,000 บาท

3. ออกแบบสภาพภายนอกอาคาร การออกแบบภายนอกอาคาร ควรคำนึงถึงความเป็นส่วนตัว ทิศทางลม และแดดที่มีผลกระทบต่อผู้เข้าพัก โดยคำนึงถึงวัสดุที่มีผิวเรียบมันวาว ไม่มีลวดลาย รูปทรงเลขาคณิต ใช้สีที่ดูทันสมัย เช่น สีดำ ส้ม ขาว เป็นต้น การใช้วัสดุที่เป็นแบบลักษณะสมัยใหม่ เช่น เหล็ก กระจก ปูนเปลือย และไม้ เพื่อปรับเปลี่ยนอาคารล้านนา 1 ให้เป็นโรงแรมบูติกที่มีลักษณะสมัยใหม่

4. ออกแบบสภาพภายในอาคาร การออกแบบภายในอาคารนั้น ควรออกแบบโดยคำนึงถึงการเพิ่มพื้นที่ในแนวนอนและแนวตั้ง เช่น การทบก้ำแพงออกเพื่อขยายพื้นที่ให้กว้างขึ้น การนำพื้นสำเร็จบางส่วนออกเพื่อเพิ่มพื้นที่ในแนวตั้ง

5. ออกแบบพื้นที่ใช้สอย การปรับเปลี่ยนอาคารล้านนา 1 ได้รวมพื้นที่กับอาคารพาณิชย์ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้พื้นที่ให้ได้มากยิ่งขึ้น โดยอาคารพาณิชย์ปรับให้เป็นร้านอาหารและตัวอาคารล้านนา 1 ปรับให้เป็นโรงแรมซึ่งตัวอาคาร มีทั้งหมด 4 ชั้นการปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยเริ่มต้นจากภาพ 5-34 โดยเริ่มต้นจากการจัด Zoning

การให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อรองรับผู้เข้าพักที่หลากหลาย ซึ่งเป็นจุดหนึ่งที่สามารถดึงดูดลูกค้าให้เข้าพักได้ เป็นกลยุทธ์หนึ่งที่ผู้ประกอบการคู่แข่งใช้แข่งขันในด้านการตลาด จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่เป็นคู่แข่งในด้านการตลาดพบว่า

ชั้นแรก โดยมีการปรับเปลี่ยนจากห้องพนักงานเป็นห้อง Business Center และได้ทบทวนกันห้องออกเพื่อปรับเป็นบริเวณต้อนรับหรือล็อบบี้ ส่วนทางด้านขวาของอาคารปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องพักแบบ Dormitory Room หรือห้องพักสำหรับ Back Packer ทางด้านซ้ายของอาคารปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องพักพนักงานและห้องครัวสำหรับห้องอาหาร ภาพ 5-35

ชั้นที่สอง ห้องขนาดใหญ่ปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องออกกำลังกาย และห้องพักต่างๆปรับให้เป็นห้อง Superior Room ซึ่งมีอยู่จำนวน 5 ห้องพักด้วยกัน

ชั้นที่สาม ปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องพัก แบบ Superior และ ห้อง Deluxe Room ส่วนห้องด้านหน้าปรับให้เป็น ห้องสมุดเกี่ยวกับศิลปะ

ชั้นที่สี่ ห้องพักจะมีเพียง 4 ห้องเท่านั้น คือห้อง Superior Room และห้องชมภาพยนตร์แนว Indy

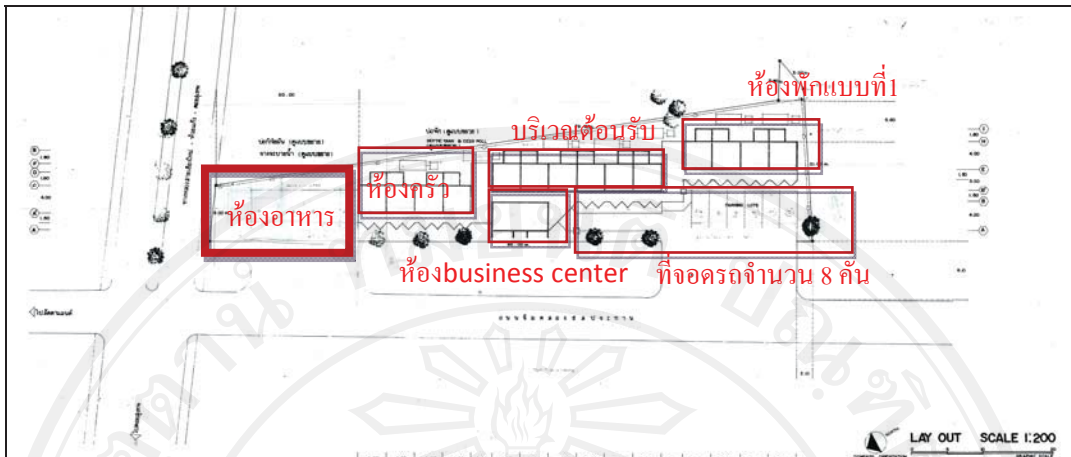
ชั้นคาเฟ่ พื้นที่ตรงกลางปรับให้เป็น Pub and Restaurant และ ส่วนด้านข้างเป็นงานระบบประปาเก่าที่สามารถใช้ได้อยู่

6. การออกแบบ ควรคำนึงถึงงานระบบต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการในการออกแบบ เช่นระบบท่อน้ำทิ้งท่อน้ำดี เป็นต้น

7. กฎหมายพระราชบัญญัติอาคารที่มีผลต่อการออกแบบ โรงแรมบูติก คือ ที่จอดรถ การรื้อถอนต่อเติมอาคาร สำหรับโครงการอาคารล้านนา 1 นั้นปรับให้มีที่จอดรถรองรับลูกค้าให้ได้ อย่างน้อย 5 คันขึ้นไปหรือแก้ปัญหาโดยการเช่าพื้นที่ว่างในบริเวณนั้นเป็นที่จอดรถสำหรับลูกค้า การปรับเปลี่ยนต่อเติมอาคารนั้นไม่สามารถทำได้ เนื่องจากกฎหมายได้บังคับไว้ สามารถทำได้เพียงการตกแต่งตัวอาคารเท่านั้น โดยไม่มีการต่อเติมหรือยื่นออกมาจากตัวอาคารเดิม โครงสร้างภายในอาคาร สามารถปรับเปลี่ยนได้ในบางส่วน เช่น การทុบผนังปูนบางส่วนออกและการนำพื้นที่สำเร็จออกเพื่อเพิ่มขนาดห้องพัก

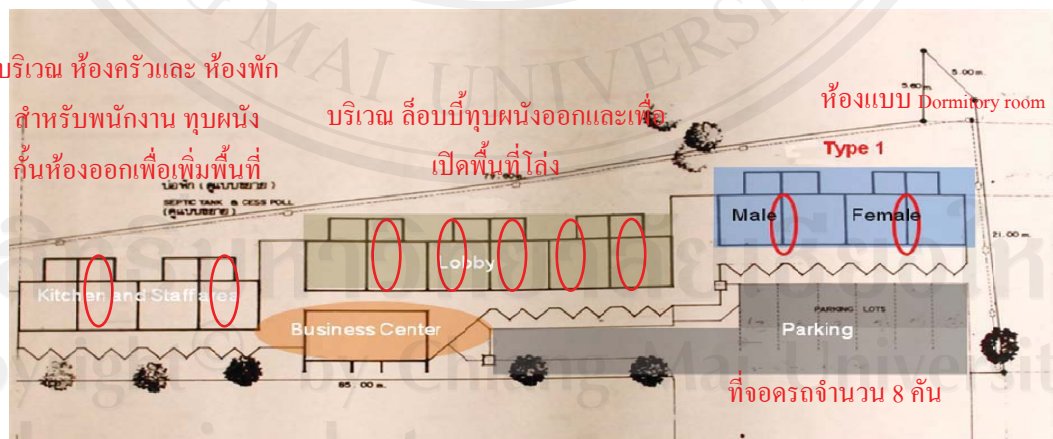
5.2.2 ขั้นตอนการออกแบบ

ขั้นตอนในการออกแบบ ได้มีการกำหนด Zoning ในแต่ละพื้นที่ที่ต้องการปรับเปลี่ยน โดยการคำนึงถึงขอบเขตในการออกแบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และการออกแบบเริ่มต้นจากแปลนพื้นที่ ชั้น 1-4 และคาเฟ่ รวมถึงอาคารพาณิชย์ โดยภาพสามมิติโดยแบ่งทัศนียภาพออกเป็นภายในและภายนอก ภายนอกจะประกอบด้วยทัศนียภาพด้านนอกอาคาร ภายในประกอบไปด้วยทัศนียภาพ ห้องอาหาร ล็อบบี้ ห้องพัก 3 แบบด้วยกัน



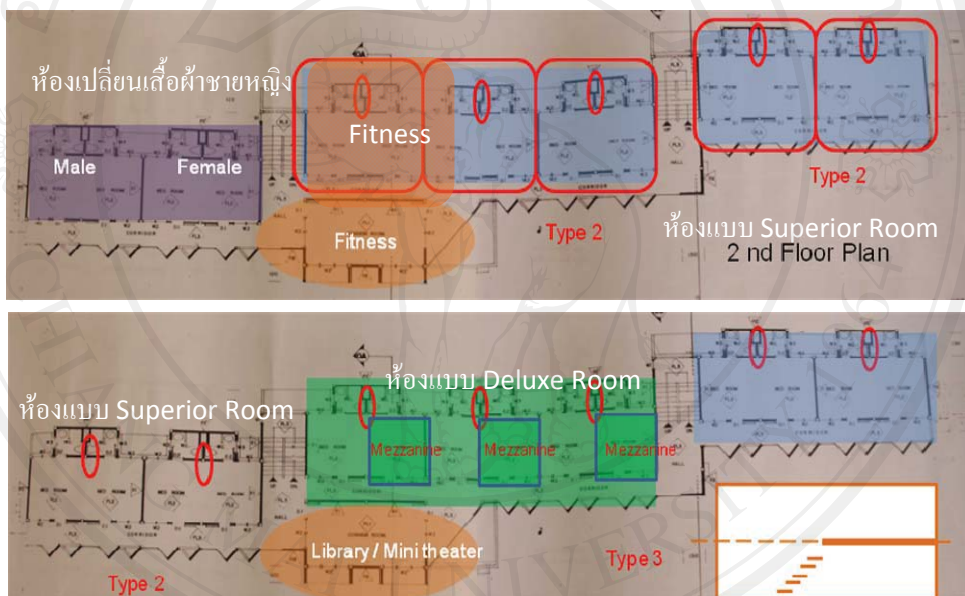
ภาพ 5 – 34 การจัด Zoning

จากภาพ 5-34 เป็นการจัด Zoning พื้นที่ของอาคารด้านนา 1 โดยประกอบไปด้วย พื้นที่ลานจอดรถหน้าอาคารจัดเตรียมไว้ให้กับผู้เข้าพักจำนวน 8 คัน โดยกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ที่จอดรถ ในเขตเทศบาลทุกแห่ง 'ได้กล่าวไว้ว่า' โรงแรมที่มีห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 5 คัน ทั้งนี้ ได้จัดเตรียมที่จอดรถไว้เพิ่มอีก 3 คันเพื่อรองรับผู้ที่เข้ามารับประทานอาหาร และ อาคารพาณิชย์ที่นำมาปรับเปลี่ยนให้เป็นร้านอาหาร ด้านหน้าของอาคารด้านนา 1 เป็นพื้นที่ของ สรรพทานการ ต่างๆที่จัดให้กับผู้เข้าพัก และด้านภายในของอาคาร เป็นพื้นที่ห้องครัว บริเวณต้อนรับ และ ห้องพักในรูปแบบต่างๆ เป็นต้น



ภาพ 5 – 35 แปลนชั้น 1 ที่ปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรมบูติก

จากภาพ 5-35 เป็นการนำแปลนชั้น 1 ของอาคารล้านนา 1 นำมาวิเคราะห์ให้เห็นว่าพื้นที่ของอาคารล้านนา 1 ไม่มีพื้นที่ส่วนกลางให้กับผู้เข้าพัก บริเวณด้านหน้านั้นจะปรับเปลี่ยนให้เป็นที่จอดรถที่มีจำนวน 8 คันเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่ต้องการเข้าพัก ให้บริเวณด้านหน้าเดิมนั้นเป็นห้องพักผ่อนใหญ่จึงปรับเปลี่ยนให้เป็นส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ห้อง Business Center ห้องพักของอาคารล้านนา 1 นั้นมีขนาดเล็กจึงได้มีการนำเอาผนังปูนออกเพื่อเพิ่มพื้นที่ และ โดยเฉพาะบริเวณ โถงต้อนรับนั้น ได้นำเอาผนังออกทั้งหมด เนื่องจากต้องการทำให้พื้นที่โล่ง ในส่วนบริเวณ ห้องครัว ห้องทานข้าวของพนักงาน และ ห้องพักแบบ Dormitory Room ก็เช่นเดียวกัน



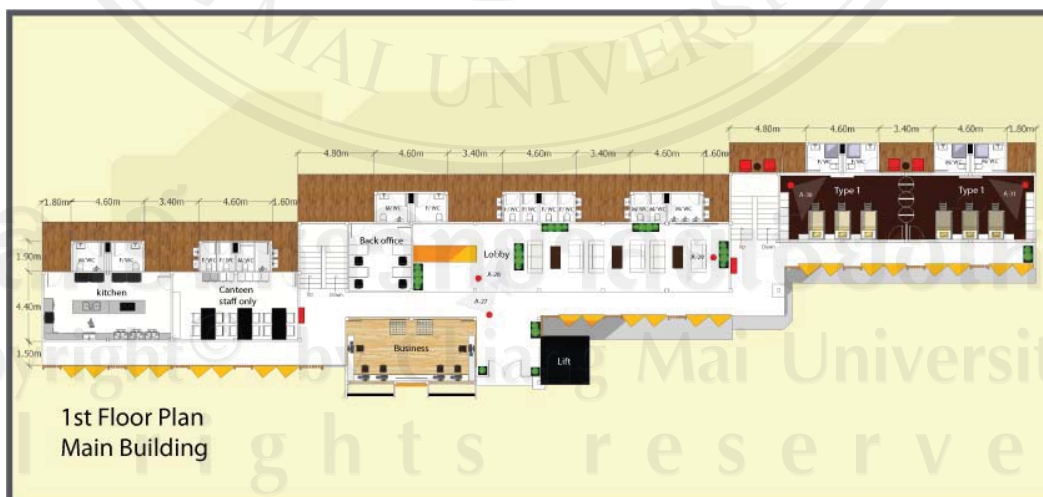
ภาพ 5-36 แบบแปลนชั้น 2 ชั้น 3 และ ชั้น 4 เดิมของโครงการล้านนา 1

จากภาพ 5-36 คือแบบแปลนชั้น 2 ชั้น 3 และ ชั้น 4 นำมาจัด Zoning ให้เหมาะสมกับการใช้สอยพื้นที่ในอาคาร โดยบริเวณ ชั้น 2 นั้นจัดให้ด้านหน้า เป็นบริเวณ สิ่งอำนวยความสะดวกคือห้องออกกำลังกายแก่นักท่องเที่ยว และ พื้นที่ทางด้านซ้ายจัดให้เป็นห้องแต่งกายและห้องน้ำให้กับทางผู้เข้าพัก บริเวณชั้น 2 นี้ได้จัด ให้เป็นบริเวณห้องพักแบบ Superior ซึ่งผนังในห้องนี้ได้มีการทุบเพื่อขยายพื้นที่ห้องให้กว้างขึ้นในบริเวณห้องน้ำก็เช่นเดียวกัน โดยชั้น 2 นี้มีทั้งหมด 5 ห้องพักด้วยกัน ส่วน ชั้น 3 และ ชั้น 4 นั้น มีการจัดพื้นที่เหมือนกัน โดยมีห้องพักแบบ Superior จำนวน 8 ห้อง และห้อง Deluxe จำนวน 3 ห้องซึ่งห้องนี้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างอาคารเดิมโดยการนำพื้นสำเร็จของชั้น 4 ออก เพื่อขยายห้องให้เป็น 2 ชั้น เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่มากันเป็นครอบครัว



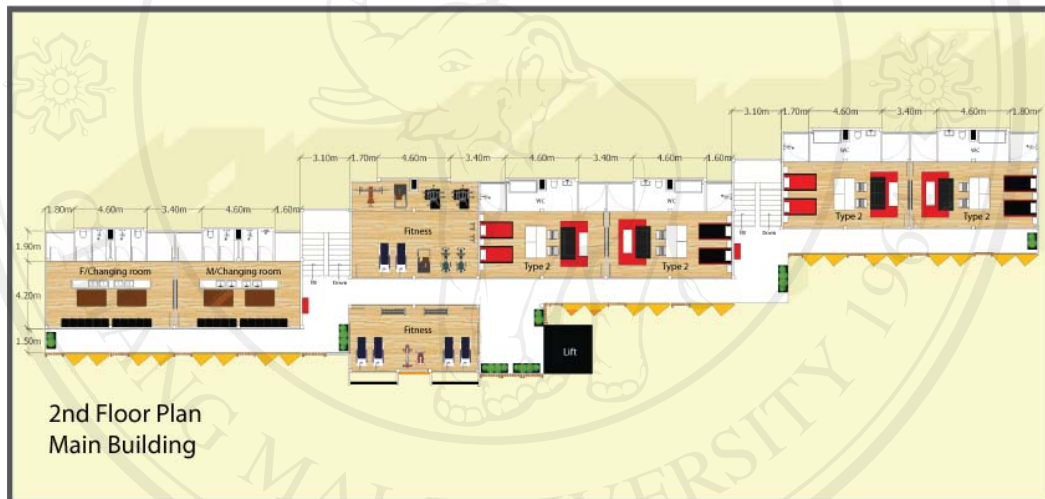
ภาพ 5-37 ผังบริเวณ โรงแรมบูติก L1

จากภาพ 5-37 เป็นผังบริเวณพื้นที่ทั้งหมดของโรงแรมบูติก Lanna 1 หรือ L1 ที่ได้มีการออกแบบ และปรับเปลี่ยนจากอาคารอพาร์ทเมนต์เดิม ผังบริเวณใหม่นี้ได้มีการเพิ่มพื้นที่สีเขียว และบนคาเฟ่จากพื้นที่ที่เป็นที่พักของพนักงาน ได้ปรับให้เป็น Pub & Restaurant อาคารพาณิชย์ที่ได้ผ่านขั้นตอนการจัด Zoning ให้เป็น ร้านอาหาร และ บริเวณที่จอดรถ นั้นเพียงพอสำหรับผู้เข้าพักการออกแบบอาคารภายนอกนั้นเน้น สี ขาว เหลืองส้ม ดำน้ำตาล และ โทนสีสด นำมาใช้ในการออกแบบ



ภาพ 5-38 แบบแปลนชั้น 1 ของโรงแรมบูติก L1

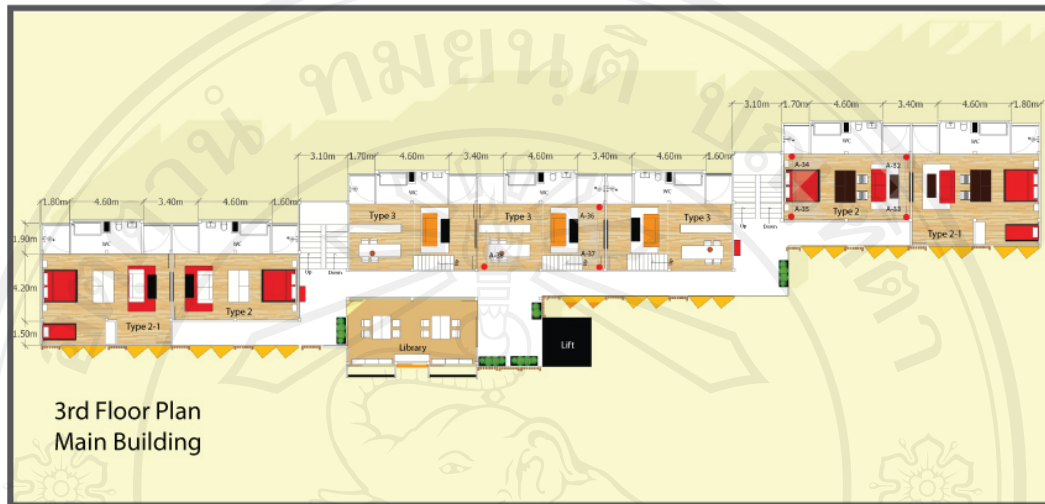
จากภาพ 5-38 เป็นแบบแปลนชั้น 1 ของโรงแรมบูติก L1 ที่ได้ออกแบบให้มีบริเวณส่วนกลางที่ซึ่งล้อมบิ๊นมีพื้นที่กว้างและเปิดโล่ง และมี back office สำหรับพนักงาน ห้องครัวได้แยกเอกเทศจากตัวอาคารพาณิชย์ที่ปรับให้เป็นห้องอาหาร เนื่องจากอาคารพาณิชย์นั้นมีพื้นที่จำกัด และได้มีการจัดเตรียมห้องอาหารสำหรับพนักงานติดกับบริเวณห้องครัวโดยทางเข้าของพนักงานนั้น มีการจัดให้พนักงานเข้าทางด้านหลังของอาคาร ห้องพักแบบ Dormitory Room ได้จัดไว้ชั้นล่าง ซึ่งเป็นห้องพักแบบรวมไว้รองรับสำหรับนักท่องเที่ยว Backpack ที่มีงบประมาณจำกัด หรือ กลุ่มคณะก็สามารถเข้าพักได้ โดยแบ่งออกเป็นห้องพักหญิง และห้องพักชาย วัสดุที่ใช้ในการออกแบบห้อง Dormitory Room นั้นเป็น วัสดุที่มีความมั่นคงเป็นต้น เตียงนอนเป็นแบบ เตียงนอน 2 ชั้น มีจำนวน 3 เตียงซึ่งแต่ละห้องรองรับผู้เข้าพักได้ 6 คนต่อห้อง



ภาพ 5-39 แบบแปลนชั้น 2 ของโรงแรมบูติก L1

จากภาพ 5-39 เป็นแบบแปลนชั้น 2 ของโรงแรมบูติก L1 ซึ่งประกอบด้วย ห้องออกกำลังกาย ห้องเปลี่ยนเครื่องแต่งกายชายและหญิง และห้องพักแบบ Superior จากการจัด Zoning นั้น ได้มีการจัดให้บริเวณห้องออกกำลังกายนั้น อยู่ส่วนกลางของอาคาร เนื่องจากสามารถเข้าถึงได้ง่าย โดยแบ่งห้องออกกำลังกายเป็น 2 ห้อง ห้องเล็กและห้องใหญ่ และมีการแยกอุปกรณ์หนักและเบา เพื่อให้มีความสะดวกต่อผู้เข้าพักที่จะใช้งาน ส่วนห้องเปลี่ยนเครื่องแต่งกาย แบ่งออกเป็นชายและหญิง เพื่อรองรับคนบุคคลภายนอกที่ต้องการเข้ามาใช้ ห้องพักชั้น 2 นี้ ได้จัดให้เป็นห้อง Superior ที่เป็นแบบเตียงเดี่ยว ทั้งหมด 4 ห้อง โดยมีขนาด 8x5 เมตร หรือประมาณ 35 ตร.ม. เนื่องจากห้องพักนั้น ได้มีการนำผนังปูนออกเพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอย และเป็นพื้นที่ที่สื่้เหลี่ยมพื้นผ้า จึงได้มีการออกแบบ

ของห้องนี้ โดยเน้นที่โทนสี วัสดุที่ใช้เน้นเน้นที่มีผิวเรียบและบางวัสดุมีความมันวาว เพื่อให้ตรงกับ การออกแบบที่เน้นลักษณะสมัยใหม่



ภาพ 5-40 แบบแปลนชั้น 3 ของโรงแรมบูติก L1

จากภาพ 5-40 เป็นแบบแปลนชั้น 3 ของโรงแรมบูติก L1 ซึ่งประกอบด้วย ห้องพักแบบ Superior แบบเตียงเดี่ยวและแบบเตียงคู่ ห้อง Deluxe และห้องสมุด โดยห้อง Superior แบบเตียงเดี่ยวในชั้น 3 นี้ มีจำนวน 2 ห้อง และ Superior แบบเตียงคู่ 2 ห้อง ซึ่งห้องแบบเตียงคู่นี้มีพื้นที่ที่ใหญ่กว่าปกติโดยมีขนาดประมาณ 45 ตร.ม. และมีเตียงเดี่ยวเพิ่มขึ้นมาเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่มากับแบบครอบครัว ในส่วนของพื้นที่ใช้สอยนั้นคล้ายกับ ห้อง Superior แบบเตียงเดี่ยว ห้อง Deluxe อยู่บริเวณตรงกลางของอาคาร ซึ่งมีลักษณะ 2 ชั้น ซึ่งเชื่อมระหว่าง ชั้น 3 และชั้น 4 โดยการนำเอาพื้นสำเร็จจากพื้นชั้น 4 นั้นออก เพื่อเพิ่มพื้นที่ในแนวตั้ง และสร้างความรู้สึกให้เหมือนบ้าน การใช้สีของห้องนี้ เน้น โทนสี ดำ ขาว เหลืองส้ม และการเลือกใช้วัสดุ เน้นลักษณะที่มีความมันวาว บริเวณด้านหน้าของอาคาร จัดให้เป็นห้องสมุดที่เกี่ยวกับศิลปะโดยเฉพาะ

จากภาพ 5-42 เป็นแบบแปลนคาดฟ้า ของโรงแรมบูติก L1 ซึ่งพื้นที่ชั้นคาดฟ้านี้ได้แบ่งออกเป็นพื้นที่ 2 ส่วนด้วยกันคือ พื้นที่ของ Pub & Restaurant และบริเวณงานระบบกักเก็บน้ำ โดยมีบันไดเป็นส่วนกั้นพื้นที่ให้แยกออกจากกัน โดยมีทางเข้าออก 2 ทาง Pub & Restaurant นี้ได้ออกแบบให้เป็นแบบ Open Space และมีส่วนของ Counter Bar และวงดนตรี ห้องน้ำจัดไว้ที่บริเวณด้านหลังของพื้นที่

5.2.3 ทัศนียภาพภายนอกอาคาร

ตามที่กฎหมายได้กำหนดไว้ ไม่สามารถต่อเติมหรือตัดแปลงภายนอกอาคารได้ จึงสามารถทำได้เพียงการตกแต่งอาคารโดยใช้กระจกสีเหลืองส้ม ได้มีการทำสีอาคารใหม่และใช้ไม้ระแนงเพื่อสร้างความเป็นส่วนตัวให้กับผู้เข้าพักมากขึ้น ป้องกันแดดในช่วงเย็นและสร้างบรรยากาศ โดยการเพิ่มต้นไม้ในแต่ละชั้นสร้างความร่มรื่นให้กับสภาพแวดล้อมให้ต่างไปจากเดิม อาคารพาณิชย์ได้มีการปรับเปลี่ยนภาพลักษณ์ใหม่ ทั้งนี้รูปลักษณ์ของโรงแรม L1 ได้ปรับให้มีรูปแบบทันสมัยตามช่องว่างทางการตลาดที่ได้วางไว้



ภาพ 5-43 รูปแบบใหม่ของอาคารล้านนา 1

ตามภาพ 5-43 ในส่วนอาคารพาณิชย์ที่ได้มีการใช้ประโยชน์จากตัวอาคารนี้ คือ การนำมาปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องอาหารสำหรับผู้เข้าพักและผู้ที่ยังคงไปมา อาคารพาณิชย์นี้ได้ใช้เฉพาะส่วนโครงสร้างเท่านั้นและมีการปรับเปลี่ยนโดยใช้ผนังปูนเปลือยทั้งตัวอาคาร เพื่อภาพลักษณ์ที่ดูทันสมัยและได้มีการใช้ไม้เป็นองค์ประกอบในการออกแบบ และเหล็กพ่นสีอุตสาหกรรมสีดำเนื่องจากอาคารนั้นหันหน้าไปทางทิศตะวันตก จึงต้องออกแบบให้มีที่บังแดด หรือ Sun Shading Device เพื่อป้องกันแดดในช่วงเย็น และหมุนปรับได้หากลูกค้าต้องการความเป็นส่วนตัวมากขึ้น และการนำกระจกมาใช้ทางด้านหน้าตรงประตูทางเข้า และในบริเวณด้านข้างเนื่องจากต้องการให้

ผู้ที่เข้ามารับประทานอาหารนั้นไม่อดอึดจนเกินไป ประกอบกับอาคารพาณิชย์ที่ว่ามีพื้นที่จำกัด และการนำกระจกมาใช้นั้นก็เพื่อทำให้ภาพลักษณ์ของอาคารเป็นลักษณะสมัยใหม่



ภาพ 5-44 รูปแบบใหม่ของอาคารด้านนา 1

ในส่วนรอบๆ ของอาคารนั้น ด้านหน้าได้มีการเพิ่มต้นไม้เพื่อทำเป็นรั้วเตี้ย และบริเวณระเบียงทางเดิน และคาเฟ่ได้มีการเพิ่มต้นไม้ เพื่อสร้างบรรยากาศ ตัวด้านหน้าของอาคารได้มีการนำไม้ระแนงมาปิดไว้เป็นแนวยาวบ้างส่วนเพื่อสร้างความเป็นส่วนตัวให้กับผู้เข้าพัก และกระจกสีส้มนั้นนำมาติดแทนที่กระเบื้องเก่าที่มีปัญหาหลุดร่อน

5.2.4 รูปแบบภายในของอาคารที่มีการปรับเปลี่ยน แบ่งออกเป็นห้องพัก 3 ลักษณะ ได้แก่ ลักษณะห้องพักแบบที่ 1 สำหรับนักท่องเที่ยวแบบกลุ่ม

อ้างอิงจากภาพที่ 5-45 จะต้องมีการทบทวนผนังกันระหว่างห้องเพื่อปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องพักขนาดใหญ่ห้องพักแบบที่ 1 ออกแบบเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวแบบกลุ่ม โดยมีฉากกั้นห้องสำหรับกั้นพื้นที่ในแต่ละส่วนเท่านั้น ส่วนเตียงนอนเปลี่ยนมาใช้เป็นเตียงนอน 2 ชั้น เพื่อรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวได้มากขึ้นหรือเป็นหมู่คณะ และให้มีการใช้สอยพื้นที่ให้เกิดประโยชน์มากที่สุด มีการแยกห้องพักออกเป็น 2 ห้องใหญ่ โดยจัดให้มีการแยกระหว่างชายและหญิง มีห้องน้ำชาย 2 ห้อง และห้องน้ำหญิง 2 ห้องเพิ่มเข้ามาด้วย พื้นที่บริเวณตรงกลางนั้นทบทวนให้เป็นพื้นที่โล่ง เพื่อปรับเปลี่ยนการใช้งานให้เป็นล็อบบี้และบริเวณห้องพักเดิมนั้นปรับเปลี่ยนให้เป็นบริเวณของ Business Center หรือ Internet Zone ส่วนที่จอดรถนั้นจัดเตรียมไว้สำหรับโรงแรมและร้านอาหาร



ภาพ 5-45 รูปแบบห้องพักแบบที่ 1

ลักษณะห้องพักแบบที่ 2 สำหรับนักท่องเที่ยวแบบเดี่ยวและคู่

ตามภาพ 5-46 แผนผังอาคารเดิมชั้น 2 ปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยให้มีพื้นที่สำหรับสันทนากการ ได้แก่ ห้องออกกำลังกาย ห้องสมุดและห้องพักนั้นปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องพักรูปแบบที่ 2 คือห้อง Standard สำหรับชั้น 2 มีจำนวน 5 ห้อง และได้มีการปรับเปลี่ยนห้องพักเดิมโดยการทาสี การใช้สีแดง สีขาว และสีดำเพื่อสร้างความโดดเด่นของห้องพัก (สีที่ได้ใช้นี้เป็นการออกแบบซึ่งสามารถปรับเปลี่ยนสีได้ตามความเหมาะสม) แบบแปลนชั้นสาม มีห้องพักแบบที่ 2 คือ ห้อง Standard 4 ห้อง และมีห้องพักแบบที่ 3 คือ ห้อง Suite อยู่ทั้งหมด 3 ห้อง โดยมีห้องพักแบบที่ 3 นั้นได้มีการแก้ไขเรื่องโครงสร้างอาคาร การเคลื่อนย้ายพื้นสำเร็จออกเพื่อให้ห้องพักเชื่อมต่อกับชั้นที่ 4 ฉะนั้นห้องพักแบบที่ 3 จึงเป็นห้องที่มีขนาดใหญ่ โดยขยายพื้นที่ทั้งในแนวตั้งและแนวนอน เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่มาพักกันแบบครอบครัว และได้มีการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันตามมาตรฐานโรงแรม ได้แก่ โทรทัศน์พร้อมช่องรับสัญญาณดาวเทียม อ่างอาบน้ำ ระบบเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตความเร็วสูง ระบบชุดควบคุมไฟฟ้าในห้องพัก ตู้เย็นและเครื่องเล่น DVD เป็นต้น เพื่อสร้างความแตกต่างจากโรงแรมและที่พักแห่งอื่น รวมทั้งเป็นการตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวได้อย่างครบวงจร



ภาพ 5-46 รูปแบบห้องพักแบบที่ 2

ลักษณะห้องพักแบบที่ 3 สำหรับนักท่องเที่ยวแบบครอบครัว

ปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องพักขนาดใหญ่สำหรับนักท่องเที่ยวแบบครอบครัว โดยมีพื้นที่ใช้สอย 2 ส่วนคือ ด้านบนและล่าง ด้านบนจัดให้มีเตียงนอน 2 ชุด พร้อมส่วนของโต๊ะทำงาน 2 ที่นั่ง ในส่วนของชั้นล่างปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องรับแขกสำหรับพักผ่อนในอิริยาบถต่างๆ สำหรับห้องน้ำอยู่ทางด้านข้างของห้องรับแขก โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันเช่นเดียวกับห้องพักสำหรับนักท่องเที่ยวแบบเดี่ยวและคู่



ภาพ 5-47 รูปแบบห้องพักแบบที่ 3

5.2.5 บริเวณห้องอาหาร

จัดทำให้เป็นห้องอาหารในรูปแบบทันสมัย บนพื้นที่ 120 ตารางเมตร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2550 โดยใช้กระจกรอบด้านและตกแต่งด้วยเฟอร์นิเจอร์ที่มีรูปแบบทันสมัย มีทั้งหมด 3 ชั้น ชั้นที่ 1 เป็นพื้นที่ที่ไว้รองรับลูกค้าทั้งในและนอกโรงแรม ส่วนชั้นสองสามารถเป็นพื้นที่สำรองสำหรับช่วงเช้าที่ต้องมีการจัดเตรียม อาหารเช้าให้กับลูกค้าที่เข้าพัก ส่วนชั้นสามสามารถรองรับลูกค้าที่ต้องการความเป็นส่วนตัว หรือกลุ่มคณะที่ได้จองพื้นที่ไว้สำหรับจัดเลี้ยงเล็กๆ ที่รองรับผู้เข้าพักได้ประมาณ 8-10 คน ซึ่งไม่มากนักการตกแต่งภายในเน้นการใช้วัสดุ กระเบื้องไม้ อลูมิเนียม เหล็ก ส่วนโทนสี ได้ใช้สี น้ำตาล ขาว ดำ ส้ม มาผสมผสานกัน รูปทรงของของตกแต่งเช่น โคมไฟ เฟอร์นิเจอร์นั้น มีรูปทรงที่เรียบ ไม่มีลวดลาย



ภาพ 5-48 ห้องอาหาร

5.2.6 ห้องโถงและส่วนต้อนรับ

หลังจากที่มีการทบทวนงบประมาณเพื่อปรับให้เป็นล็อบบี้ ได้มีการตกแต่งโดยใช้โทนสีที่มีความต่อเนื่องจากห้องอาหาร และเพิ่มบรรยากาศโดยมีการใช้ต้นรูปนำมาตกแต่งพื้นที่ไม่ให้เป็นพื้นที่โล่งจนเกินไป โทนสีที่ใช้เป็นโทนสีเดิมที่ใช้ในการตกแต่งภายในห้องอาหาร



ภาพ 5-49 ห้องโถงและส่วนต้อนรับ

สรุปการปรับเปลี่ยนอาคารด้านนา 1

การปรับเปลี่ยนอาคารด้านนา 1 แบ่งออกเป็นการปรับเปลี่ยนภายในและภายนอกอาคาร โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลที่ได้เก็บมาจากการหาตำแหน่งโครงการและกฎหมายควบคุมอาคาร ตัวอาคารได้ปรับเปลี่ยนเฉพาะภาพลักษณ์ภายนอก ซึ่งไม่สามารถแก้ไขโครงสร้างได้ตามพระราชกำหนดที่ได้บังคับ ส่วนภายในอาคารนั้นปรับเปลี่ยนเกือบทั้งหมด มีการเพิ่มสันนาการและสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิเช่น Business Center, Library, Fitness เป็นต้น ส่วนของห้องพักได้แบ่งออกเป็น 3 รูปแบบได้แก่ ห้องพักแบบ Dormitory มีจำนวน 2 ห้องแยกหญิงและชาย ราคา 550 บาท ต่อคนต่อคืน ห้องพักแบบ Superior 2,500 บาทต่อคืน มีทั้งหมด 13 ห้อง และห้องพักแบบ Deluxe มีทั้งหมด 3 ห้อง ราคา 5,500 บาทต่อคืน ซึ่งรวมกันแล้วมีจำนวนทั้งสิ้น 18 ห้องพัก และมีการจัดเตรียมองค์ประกอบภายในห้องพักให้ครบถ้วนตามที่กฎหมายโรงแรมนั้นกำหนดไว้ วัสดุ โทนสี ที่ใช้ล้วนอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รวบรวมในบทที่ 2 ว่าเป็นลักษณะสมัยใหม่มีองค์ประกอบอะไรบ้าง ในส่วนของสันนาการ ได้จัดเตรียมห้องอาหาร ห้อง Business Center ห้องสมุด ห้อง Fitness ห้อง Mini Home theater ให้กับผู้เข้าพัก รูปแบบที่ได้นี้จะนำไปดำเนินการในการทดสอบ ออกแบบแบบสอบถามและประเมินผลจากแบบสอบถามกับกลุ่มเป้าหมายชาวไทยและชาวต่างชาติ ซึ่งแบ่งออกเป็นกลุ่มละ 100 คน รวมเป็น 200 คน โดยจะมีการทดสอบกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เข้าพัก โรงแรมคู่แข่งทั้งหมด 7 โรงแรม ได้แก่ บ้านของเรา , U Chiang Mai, The 3 sis , 3b Bed and Breakfast, At nimman , Teavana และ Aruntara ในบทต่อไป