



ภาพ : ดำรงศักดิ์ สติดำรงธรรม

กนก เหวียนระวี

กรุงกวี...เรือนวิลล่า ออกแบบเพื่อชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดี

ปัจจุบันนี้แทบจะไม่มีใครที่แบ่งที่ดินจัดสรรขาย ที่สุดเป็นดอกเห็ดก็คือโครงการหมู่บ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียมที่มีมากขึ้นตามการขยายตัวของเมือง โดยเฉพาะตามแนวรถไฟฟ้า และนับวันราคาต่อตารางเมตรก็สูงขึ้น จึงเป็นเรื่องยากที่จะได้บ้านที่มีพื้นที่กว้างขวาง

เมื่อได้พบกับบ้านที่เพียงเปิดประตูออกมาได้เจอกับพื้นที่สีเขียว ต้นไม้ใหญ่ คลองน้ำเย็นๆ ล้อมรอบจะดีสักแค่ไหนกัน

ทั้งหมดที่ว่ามานี้คือคุณสมบัติของบ้านจัดสรร 'เรือนวิลล่า' ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ 'กรุงกวี'

กนก เหวียนระวี ประธานกรรมการบริหาร บริษัท กรุงกวี จำกัด เล่าว่า กรุงกวีคือการพัฒนาพื้นที่ขนาดใหญ่ 950 ไร่ให้เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีความยั่งยืน นั่นหมายถึงจะเป็นโครงการที่อยู่ไปถาวรอย่างมีคุณภาพ โดยโมเดลของกรุงกวีประกอบด้วยสนามกอล์ฟ พื้นที่ด้านข้างสนามกอล์ฟนำมาทำเป็นที่ดินจัดสรรบ้านจัดสรรขนาด 1 ไร่ครึ่งเป็นต้นไป คอนโดมิเนียมโลว์ไรส์ และพื้นที่เชิงพาณิชย์ เป็นการใช้พื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุด ปัจจุบันทำแล้ว 3 ส่วน คือ สนามกอล์ฟ ที่ดินจัดสรร และบ้านจัดสรร 'เรือนวิลล่า'

"ผมเชื่อว่านี่เป็นโครงการที่อยู่ในสภาพแวดล้อมสีเขียวมากที่สุด เพราะว่าสัดส่วนของพื้นที่ที่เรานำมาใช้ประโยชน์น้อยกว่า 36% นอกนั้นเป็นพื้นที่สีเขียว น้ำ และ 'Open Space' ทั้งหมด โครงการบ้านเรือนวิลล่าเป็นเพียงพื้นที่ส่วนน้อยที่อยู่ในโครงการใหญ่ทั้งหมด"

จุดเด่นอย่างหนึ่งของกรุงกวี คือ ภูมิสถาปัตยกรรม (Landscape Architecture) ที่ถูกวางแผนและวางผังการใช้ที่ดินอย่างชัดเจนว่าตรงไหนทำอะไร เพื่อไม่ให้เกิดความสับสนปนเปกันในอนาคต ซึ่งภูมิสถาปัตยกรรมที่ได้นั้นต้องมีความเป็นธรรมชาติ ทั้งดินและน้ำ ซึ่งในกรุงกวีมีความอุดมสมบูรณ์และระบบนิเวศที่ดีมาก จากต้นไม้ไทยนานาพรรณ และคูคลองรอบโครงการ

"เรามีพื้นที่น้ำ 200 กว่าไร่ เป็นคูคลองที่มีความยาวเกือบ 15 กิโลเมตร ซึ่งหลายคนจะมองในแง่ความสวยงามอย่างเดียว แต่ผมมองในแง่สิ่งแวดล้อมที่ดี และมันทำหน้าที่เป็นแหล่งรับน้ำในเวลาฝนตก หน้าแล้งก็เก็บน้ำไว้ให้เราใช้อย่างเหลือเฟือ และทำให้ภูมิอากาศดีกว่าข้างนอกเยอะ ไม่ร้อนผ่าแบบหน้าร้อนเพราะฉะนั้นจึงได้สภาพแวดล้อมที่ดีทั้งกับสิ่งแวดล้อมและคน ผมเชื่อว่าไม่มีโครงการไหนมีเหมือนเรา"

โครงการกรุงกวีดำเนินเรื่องการเกิดกายภาพตั้งแต่ต้นน้ำท่วมและภัยแล้ง ตอนเริ่มโครงการจึงทำคันดินที่ใหญ่กว่ามาตรฐาน นอกจากจะใช้เป็นพื้นที่กันน้ำโดยรอบโครงการแล้ว ยังใช้เป็นพื้นที่ปลูกต้นไม้มากขึ้นได้อีกด้วย ดังนั้นเมื่อเกิดปัญหาน้ำท่วมปี 2554 กรุงกวีจึงรอดพ้นจากปัญหา หลังจากนั้นก็มีการยกระดับคันดินให้สูงขึ้นอีก

"ภัยพิบัติไม่ได้มีเฉพาะน้ำท่วม ยังมีภัยแล้งอีก เราต้องใช้น้ำในการบำรุงพื้นที่สีเขียว ถ้าขาดแคลนจริงๆ เราสามารถนำไปใช้อุปโภคบริโภคได้ เพราะน้ำที่นั่นก็คุณภาพเดียวกับน้ำตามแม่น้ำ ลำคลองที่ดีทั้งหลาย เพราะเราดูแลเป็นอย่างดี เช็ก ตรวจ วัดค่า ออกซิเจน และอื่นๆ อยู่เสมอ ขณะเดียวกันก็เป็นแก้มลิง เวลาที่ฝนตกลงมาเราไม่ปล่อยน้ำออกไปข้างนอกทันที นั่นก็คือเราคิดหลายอย่างล่วงหน้า ในอนาคตพลังงานเป็นสิ่งแพงขึ้น เราจึงทำบ้านที่ประหยัดพลังงาน ผันเป็นผนังกันความร้อน ตัวฉนวนบนหลังคาที่มีมากกว่าที่อื่นเขาทำกัน และบ้านจะมีช่องกระจกหน้าต่างเยอะ เปิดรับแสงธรรมชาติ"

ต้นไม้ที่เห็นในโครงการมีความหลากหลายทางสายพันธุ์มาก และถูกวางตำแหน่งด้วยหลักการทางแลนด์สเคปที่ดี ทำให้เกิดความน่าสนใจ ที่สำคัญต้นไม้เหล่านี้เติบโตขึ้นที่นั่นตั้งแต่การเพาะเมล็ดและนำลงดินเมื่อ 20 กว่าปีที่แล้ว เพื่อสร้างสิ่งแวดล้อมไว้ก่อน เมื่อต้นไม้โตเต็มที่แล้วและตลาดพร้อมก็เริ่มปลูกบ้านเสริมเข้าไป ทำให้ที่นี่เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับบนจริงๆ เหมือนกับในต่างประเทศที่นิยมมีบ้านอยู่นอกเมืองและมีพื้นที่สีเขียวมาก

โจทย์ที่กนกให้กับภูมิสถาปนิกคือทำอสังหาริมทรัพย์ที่มีผังโครงการที่ดีและมีสนามกอล์ฟมาตรฐานระดับแชมป์เป็นชีวิต ด้วยเพราะสนามกอล์ฟนอกจากจะเป็นพื้นที่สีเขียวให้กับโครงการแล้ว ยังเป็นตัวเชื่อมผู้อยู่อาศัยเข้าด้วยกัน ให้เป็นชุมชนที่มีชีวิต

"เราออกแบบทั้งพื้นที่และออกแบบสังคมให้กับผู้อยู่อาศัย" กนกบอกเช่นนั้น

ปณิธานของกรุงกวีวางไว้ 5 เรื่องคือ Social, Sport, Art, Children, Environment ตั้งเป้าหลักว่าจะสร้างกลุ่มสังคมที่ดี เป็นสังคมที่เอื้อเอื้อ มีจิตใจที่ต่อกัน มีพื้นที่ส่วนกลางที่ได้ใช้เวลาร่วมกัน เด็กๆ สนุกกับธรรมชาติไปพร้อมๆ กับถูกกล่อมเกลากับสภาพแวดล้อมที่เห็นเป็นธรรมชาติในอนาคตก็จะมีเรื่องศิลปะมากขึ้น

"อย่ามองว่าสิ่งแวดล้อมที่ดีเป็นแค่ความงาม สภาพแวดล้อมจะเป็นตัวหล่อหลอมจิตใจของคน เด็กที่อยู่ท่ามกลางสิ่งแวดล้อมสบายๆ จิตใจเขาจะอ่อนโยน มองอะไรเป็นมิติที่ไกล นี่คือนสิ่งที่เราตั้งใจทำให้มากกว่าแค่สาธารณูปโภค"

กนกบอกว่าเขาไม่ใช่นักธุรกิจที่เก่งนัก แต่กลับเป็นเรื่องดี เพราะว่าเขาไม่ได้ทำโครงการโดยมองถึงผลกำไรมากที่สุดเป็นหลัก ฉะนั้นเมื่อพูดถึงผลตอบแทนต่อการลงทุนจึงได้น้อยกว่าโครงการอื่นมาก ที่กรุงกวีสามารถทำโครงการแบบนี้ได้เพราะได้เปรียบทางด้านทุน จากที่ดินที่เป็นมรดกตกทอดจากบรรพบุรุษมา และใช้บริษัทก่อสร้างของตัวเอง ซึ่งไม่ใช่เหตุผลเรื่องการควบคุมต้นทุนเท่านั้น แต่หมายถึงการการันตีฝีมือแรงงานและรายละเอียดที่ได้ยากจากที่อื่น เพื่อให้ลูกค้าสบายใจว่าซื้อบ้านคุณภาพจริงๆ

"เรื่องของการลงทุน เจ้าของไม่ได้กำไรสูงสุด แต่ลูกค้าคือคนที่ได้กำไรมากกว่าราคาที่เราขาย เพราะเราขายในราคาต่ำกว่าที่ควรจะเป็น คิดง่าย ๆ หมู่บ้านจัดสรรทั่วไป เขาจะเสียพื้นที่ประมาณ 15-17% สำหรับทำพื้นที่สีเขียวและพื้นที่ส่วนกลาง แต่เรากลับทำไปในทางตรงกันข้าม คือเรามีพื้นที่ใช้งานเพียง 36% แต่ที่เหลือเป็นพื้นที่สีเขียว เป็นน้ำ และพื้นที่เปิดโล่งสำหรับสาธารณูปโภคทั้งหลายที่จำเป็น แต่ส่วนของสนามกอล์ฟไม่รวมอยู่ในส่วนของพื้นที่ส่วนกลางของโครงการจัดสรร แต่อยู่รายล้อมโครงการ"

ปัจจุบันกรุงกวีเป็นเพียงโครงการเดียวที่ยังขายที่ดินจัดสรรเพื่อตอบโจทย์คนที่อยากจะมีบ้านในฝันตามใจปรารถนาเหมาะกับไลฟ์สไตล์ของตัวเอง แต่เมื่อมีลูกค้าส่วนหนึ่งบอกว่าอยากได้บ้านสำเร็จเพราะไม่อยากยุ่งยากเรื่องควบคุมการก่อสร้างเองกนกจึงตัดสินใจทำโครงการเรือนวิลล่าขึ้นมาเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้ากลุ่มนี้ ถึงอย่างนั้นบ้านในโครงการเรือนวิลล่าก็ไม่ได้สร้างจนเสร็จสมบูรณ์ แต่จะให้ลูกค้าเข้ามาบอกว่าต้องการตกแต่งภายในอย่างไร ปรับแต่งห้องได้ เพื่อให้ได้บ้านที่ตรงใจมากขึ้น นี่คือนวัตกรรมที่กรุงกวีแตกต่างจากที่อื่น

จากนี้อีกไม่เกิน 3-4 ปี โครงการคอนโดมิเนียมและพื้นที่เชิงพาณิชย์ด้านหน้าโครงการจะค่อยๆ ก่อสร้างขึ้นให้พอดีกับจังหวะความต้องการของตลาด เพราะอีกไม่นานจะมีอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่อย่างเซ็นทรัลพลาซ่าและเอ็กเซียเปิดในโซนไม่ห่างกัน

"เมื่อโครงการเสร็จสมบูรณ์ กรุงกวีจะมีชุมชนที่อยู่อาศัยที่อยู่ท่ามกลางสภาพแวดล้อมที่ดี สังคมที่ดี ด้วยตัวสโมสรและสนามกอล์ฟ สपोर्टคลับ และจะมีส่วน 'Business Complex' อยู่ด้านหน้าโครงการ ธุรกิจที่เกิดขึ้นจะได้ลูกค้าสองทาง คือ ลูกค้าจากในโครงการและจากข้างนอก เราสร้างแรงจูงใจจากภายในและแรงจูงใจจากภายนอกด้วย"

แทบจะอดใจกรุงกวีฉบับสมบูรณ์ไม่ไหวแล้วสิ **GBZ**