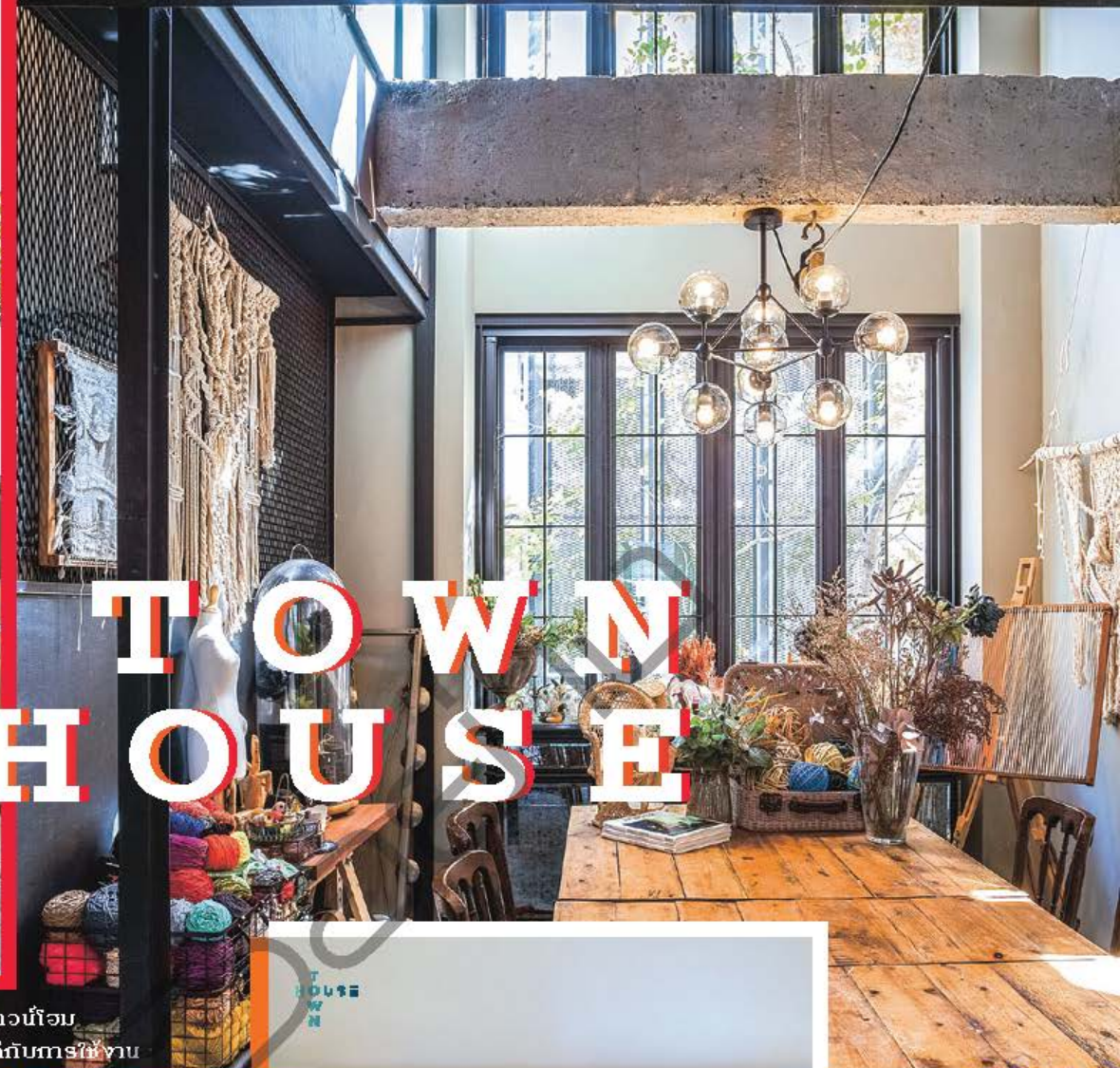




TOWN HOUSE



ทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮม
บ้านขนาดพอดีกับการใช้งาน
รวมข้อควรระวังก่อนตัดสินใจ
และปรับปรุงทาวน์เฮ้าส์
พร้อมไอเดียการตกแต่ง
ปรับเปลี่ยนทาวน์เฮ้าส์ให้สวยงามน่าอยู่
และมีพื้นที่ใช้สอยที่ดีกว่าเดิม



001

T
HOUSE
W
N



คำนำ

“ทาวน์เฮ้าส์” หรือทาวน์โฮมถือว่าเป็นรูปแบบบ้านที่ได้รับความนิยม โดยเฉพาะครอบครัวขนาดเล็กจนถึงขนาดกลางที่มีสมาชิกไม่มากนัก ทาวน์เฮ้าส์ก็เป็นทางเลือกที่น่าสนใจ เพราะมีพื้นที่ใช้สอยที่มากกว่า คอนโดมิเนียม มีความสะดวกสบายในการอยู่อาศัยและใช้งาน ขณะเดียวกัน ก็ไม่ต้องดูแลมากนักเหมือนบ้านเดี่ยว ราคาอยู่ในระดับปานกลาง ไม่สูงจนเกินไป จึงสามารถกำหนดงบประมาณในการซื้อบ้านและตกแต่งได้ในคราวเดียวกัน นอกจากนี้ยังมีทาวน์เฮ้าส์มือสองที่นอกจากราคาไม่สูงเท่าบ้านสร้างใหม่ในย่านเดียวกันแล้ว ยังมีข้อดีในแง่ที่ว่าสามารถวางงบประมาณที่เหลือมาต่อเติมและปรับปรุงอย่างที่ต้องการได้ โดยเฉพาะทาวน์เฮ้าส์ที่สร้างมานานแล้วมักจะอยู่ในทำเลที่ใกล้เมือง เดินทางสะดวก และมีสาธารณูปโภคค่อนข้างครบครัน

สำหรับผู้ที่กำลังมองหาบ้านทาวน์เฮ้าส์ ไม่ว่าจะบ้านใหม่หรือบ้านมือสอง หนังสือ *ทาวน์เฮ้าส์* เล่มนี้รวบรวมข้อมูลที่นำไปเกี่ยวกับทาวน์เฮ้าส์ในแง่มุมต่างๆ ทั้งการต่อเติมและรีโนเวตอย่างถูกต้อง การเพิ่มพื้นที่ใช้สอยสำหรับทาวน์เฮ้าส์ การจัดพื้นที่ภายในบ้านให้ลงตัว ไอเดียการจัดระเบียบจัดเก็บ และเพิ่มฟังก์ชันการใช้งาน รวมทั้งการปรับเปลี่ยนทาวน์เฮ้าส์ให้กลายเป็นทั้งที่อยู่อาศัย โฮมออฟฟิศ และที่พักแสนอบอุ่น ผ่านตัวอย่างทาวน์เฮ้าส์หลากหลายแบบและสไตล์ทั้ง 11 หลัง ซึ่งทาวน์เฮ้าส์ในเล่มนี้มีตั้งแต่บ้านมือสองแสนจะทรุดโทรมที่เปลี่ยนโฉมกลายเป็นบ้านน่าอยู่ บ้านที่เลือกเก็บความทรงจำดีๆ ของครอบครัวเอาไว้ บ้านสวยด้วยการตกแต่งและจัดวางข้าวของสะสม บ้านที่น่าแสงสว่างเข้ามาใช้อย่างชาญฉลาด เปลี่ยนความอับทึบให้ดูโปร่งสบาย หรือแม้กระทั่งบ้านใหม่ที่เจ้าของบ้านเลือกจะปรับเปลี่ยนให้ออกมาเป็นบ้านในสไตล์และความต้องการของตัวเอง

เราเชื่อว่าบ้านดีๆ ทำให้ชีวิตดีขึ้นได้ ลองมองหาไอเดียจากบ้านต่างๆ ในเล่มนี้กลับไปใช้ และมาเปลี่ยนทาวน์เฮ้าส์ให้กลายเป็นบ้านอยู่สบาย เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีและมีความสุขไปด้วยกัน

สำนักพิมพ์บ้านและสวน





สารบัญ

- รอบรู้เรื่องทาวนเฮ้าส์ >> 006
- 01 เปลี่ยนโฉมทาวนเฮ้าส์ >> 020
- 02 ทาวน์เฮ้าส์สีสนสไตลแบบบ้านในฝัน >> 032
- 03 เพิ่มพื้นที่ในทาวน์เฮ้าส์ >> 048
- 04 ทาวน์เฮ้าส์ ความทรงจำ การเดินทาง >> 068
- 06 ทาวน์เฮ้าส์แสนเรียบง่าย ผ่อนคลายและเป็นกันเอง >> 084
- 06 เปลี่ยนทาวน์เฮ้าส์เป็นที่พักผ่อนอบอุ่น >> 100
- 07 ทาวน์เฮ้าส์นอกกรอบ >> 112
- 08 ทาวน์เฮ้าส์ที่เป็นทั้งบ้าน งาน และครอบครัว >> 126
- 09 เรียบง่าย แต่เท่ในบ้านทาวน์เฮ้าส์ >> 140
- 10 ทาวน์เฮ้าส์ที่ดูไปรุ่งสบาย >> 162
- 11 คืนชีวิตให้ทาวน์เฮ้าส์เก่าของครอบครัว >> 164

เรื่อง : "กรกฎา"

ภาพประกอบ : คณาธิป จันทร์เอี่ยม

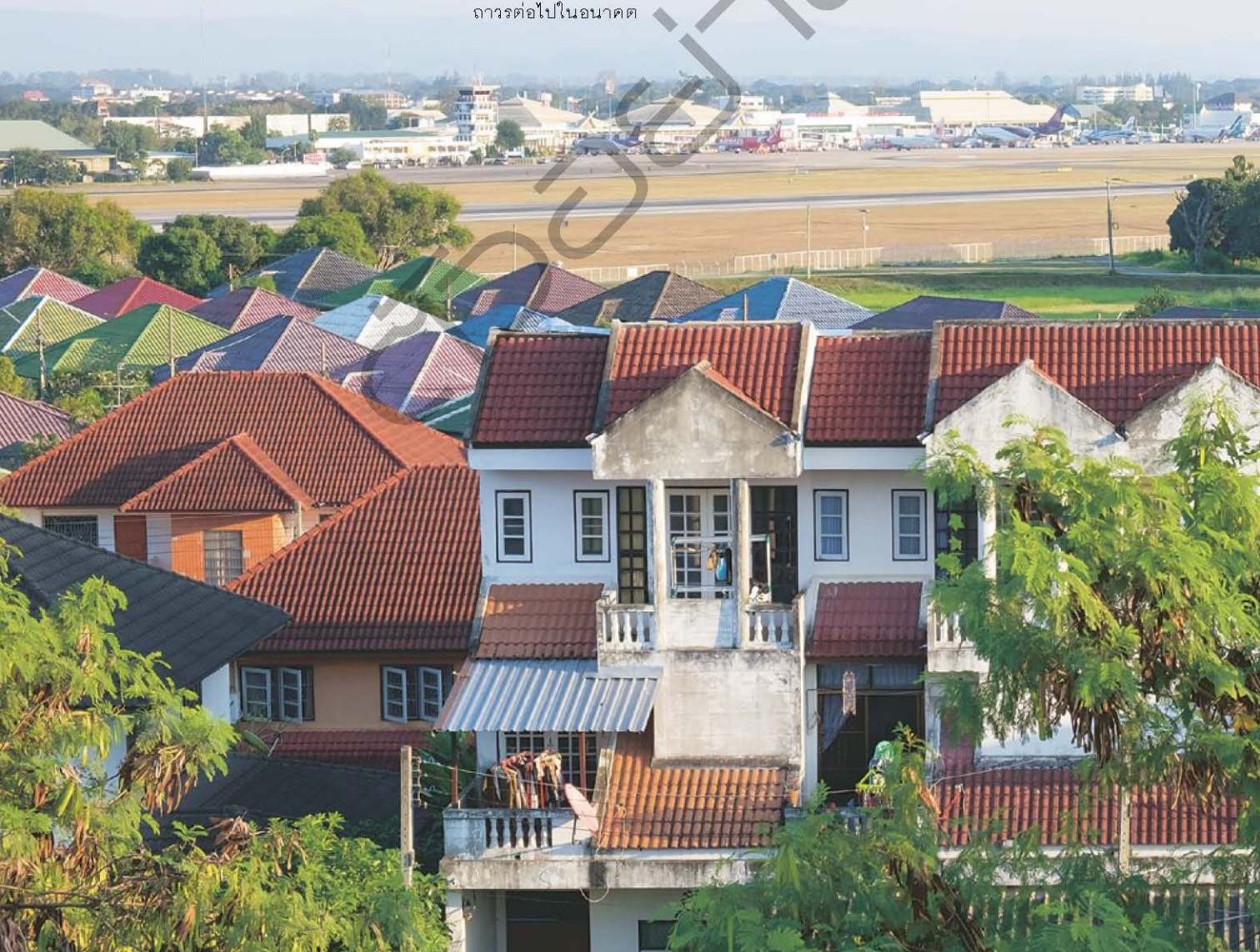
รอบรู้เรื่องทาวน์เฮ้าส์

นอกจากบ้านเดี่ยวกับห้องพักแบบ คอนโดมีเนียม รูปแบบที่อยู่อาศัยอีก รูปแบบหนึ่งที่คนไทยคุ้นเคยเป็นอย่างดี คงหนีไม่พ้น "ทาวน์เฮ้าส์" หรือ "ทาวน์โฮม"

ด้วยขนาดและสิ่งอำนวยความสะดวกที่มิต่างจากบ้านเดี่ยว พร้อมกับราคาที่ไม่แพงได้ "ทาวน์เฮ้าส์" หรือ

"ทาวน์โฮม" จึงเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัย ที่ครองตลาดเมืองไทยทั้งในเมืองหลวง และต่างจังหวัดมาเนิ่นนาน

อย่างไรก็ตาม หากกำลังคิดจะเป็นเจ้าของทาวน์เฮ้าส์สักหลัง หรือ มีบ้านทาวน์เฮ้าส์อยู่ และมีไอเดียอยาก จะปรับปรุงให้ดีขึ้น บทความนี้จะพามา สืบหาเรื่องราวน่ารู้ทั่วไปเกี่ยวกับ ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม รวมถึงความรู้ พื้นฐานของการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง บ้านทาวน์เฮ้าส์ให้ดูสบายอย่างคงทน ถาวรต่อไปในอนาคต



อะไรคือทาวน์เฮ้าส์

โดยทั่วไป “ทาวน์เฮ้าส์” หรือ “ทาวน์โฮม” มีลักษณะไม่ต่างกัน

หากยึดเอาตาม ข้อบัญญัติทาวน์เฮ้าส์หรือทาวน์โฮมจัดเป็นที่อยู่อาศัยประเภท “บ้านแถว” ซึ่งมีนิยามตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 1 ว่า

“บ้านแถว” หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา

และมีความสูงไม่เกินสามชั้น

ในยุคแรกสุดทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านแถวในไทยเกิดขึ้นจากการลงทุนทำบ้านจัดสรรรูปแบบต่าง ๆ ของทั้งภาครัฐและเอกชน ในช่วงราว พ.ศ. 2510 เมื่อเศรษฐกิจของไทยเริ่มเจริญรุดหน้าตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจฉบับต่าง ๆ อีกทั้งความเป็นเมืองของกรุงเทพฯ เริ่มขยายนำมาสู่ความต้องการที่อยู่อาศัยที่มากขึ้นตามมาเป็นลำดับ

ศิวพร กลิ่นมาลัย ให้ข้อมูลไว้ในวิทยานิพนธ์หลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต หัวข้อ “พัฒนาการและแนวโน้มที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล” (พ.ศ. 2549) ว่า ธุรกิจบ้านจัดสรรทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ในไทยเข้าสู่ยุคทองในช่วงปี พ.ศ. 2520 - 2529 เนื่องจากภาครัฐมีนโยบายด้านที่อยู่อาศัยที่เอื้อให้เอกชนกล้าลงทุนมากขึ้น ทาวน์เฮ้าส์เริ่มกระจายไปในแต่ละพื้นที่ทั้งชานเมืองและในเมืองชั้นใน



เริ่มมีการแข่งขันกันระหว่างผู้ประกอบการรายต่าง ๆ จากจุดนี้ทาวนเฮ้าส์จึงเติบโต และมีการแข่งขันอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน แม้จะซบเซาลงไปบ้างตามสภาพเศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลา แต่ก็กล่าวได้ว่าทาวนเฮ้าส์นั้นยังเป็นตัวเลือกที่ครองตลาดที่อยู่อาศัยอยู่เสมอ

จุดเด่นของทาวนเฮ้าส์คือ เป็นโครงการที่อยู่อาศัยที่หนาแน่นในระดับกลาง ๆ หากเทียบกับโครงการบ้านเดี่ยวที่กระจายตัวกว่า กับบรรดาอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมที่หนาแน่นกว่า การเลือกลงทุนทำโครงการทาวนเฮ้าส์เป็นทางเลือกที่ดีสำหรับผู้ประกอบการในหลายๆ สถานการณ์ โดยเฉพาะเมื่อราคาที่ดินสูงขึ้นเรื่อยๆ ทาวนเฮ้าส์จะช่วยเพิ่มยูนิตในการขายได้ในที่ดินที่อาจมี

ขนาดไม่กว้างพอจะทำบ้านเดี่ยวได้คุ้มทุน หรือในทำเลที่ไม่เหมาะกับการสร้างโครงการหนาแน่นมากอย่างคอนโดมิเนียม

ทาวนเฮ้าส์จึงได้รับการพัฒนาขึ้นในหลายรูปแบบ ทั้งแบบทั่วไปในแถบชานเมืองด้วยราคาในระดับกลาง ๆ จนถึงระดับซูเปอร์ลักซ์วิวิลใจกลางเมือง ภายใต้การแข่งขันเช่นนี้ ในระยะหลังจึงเกิดคำว่า “ทาวนเฮ้าส์” ซึ่งนำมาใช้เรียก “ทาวนเฮ้าส์” ด้วยเหตุผลทางการตลาด ด้วยเหตุผลง่ายๆ ว่า คำว่า “โฮม” นั้นฟังดูอบอุ่น ให้ความรู้สึกน่าอยู่มากกว่าคำว่า “เฮ้าส์”

นอกจากนั้นยังจะเห็น คำว่า “พรีเมียมทาวนเฮ้าส์” ใช้เรียกหลายๆ โครงการในย่านใจกลางเมืองมาก ๆ อย่างสุขุมวิท ด้วยคำว่าต้องการลบ

ภาพความหนาแน่นของความเป็นบ้านแถว ก็เป็นไปได้

นอกจากการแข่งขันเรื่องภาพลักษณ์แล้ว วิถีชีวิตที่เปลี่ยนไปของคนสมัยใหม่ก็ยังนำมาซึ่งรูปแบบที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่ๆ

“โฮมออฟฟิศ” คืออีกตัวเลือกหนึ่งในตลาดที่อยู่อาศัยที่มีรูปแบบโดยทั่วไปคล้ายกับทาวนเฮ้าส์หรือทาวนโฮม แต่โฮมออฟฟิศจะเน้นพูดถึงการจัดสรรพื้นที่ใช้สอยที่เอื้อให้ผู้อยู่อาศัยที่เป็นสำนักงานไปพร้อมๆ กับเป็นที่อยู่อาศัยได้ด้วย

กล่าวได้ว่า โฮมออฟฟิศริเริ่มตามเทคโนโลยีและอินเทอร์เน็ตที่พัฒนาขึ้น จนกลายเป็นส่วนหนึ่งในชีวิตของผู้คนอย่างแนบแน่น มีไม่น้อยที่คนในยุคปัจจุบันจะนิยมทำงานอิสระ ใช้ที่อยู่อาศัยเป็นที่ทำงาน หรือทำงานในร้านกาแฟ



รูปแบบทาวนเฮ้าส์ที่นิยม ช่วง พ.ศ. 2520 - 2529 ยังไม่มีรูปแบบเฉพาะ

รูปแบบทาวนเฮ้าส์ที่นิยม ช่วง พ.ศ. 2530 - 2539 รูปแบบโพลตี้โมเดิร์นพหุนิยม ใช้องค์ประกอบจากอาคารประวัติศาสตร์

รูปแบบทาวนเฮ้าส์ที่นิยม ช่วง พ.ศ. 2540 - 2549 รูปแบบสะท้อนสภาพอากาศแบบทรอปิคัล

รูปแบบทาวนเฮ้าส์และโฮมออฟฟิศที่นิยม ช่วงหลังมานี้มีหลากหลาย โดยเฉพาะแบบโมเดิร์น

โดยไม่ต้องการทำงานแบบมีตารางเวลาชัดเจนในสำนักงานอีกต่อไป นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายเจ้าก็อาศัยความต้องการนี้ออกแบบโครงการให้เอื้อกับกลุ่มคนเหล่านี้ โดยส่วนใหญ่จะพบโฮมออฟฟิศในโซนที่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน เช่น ใกล้ถนนสายหลัก ไม่อยู่ลึกเข้าไปในชุมชนมากเกินไป รวมถึงใกล้ย่านของคนทำงานที่สะดวกต่อการเดินทางเข้า - ออกเพื่อติดต่อสื่อสาร

ส่วนเรื่องรูปลักษณ์และวัสดุการก่อสร้างก็เปลี่ยนไปตามช่วงเวลา รูปลักษณ์นั้นเปลี่ยนไปตามกระแสนิยมของผู้คนในแต่ละช่วง ตั้งแต่ช่วงที่ยังไม่มีรูปแบบชัดเจน จนถึงมีการนำเอาองค์ประกอบจากบ้านแบบตะวันตกมาใช้ มีการปรับหลังคาให้เป็นทรงจั่วเพื่อให้ดูเข้ากับ

สภาพแวดล้อมหรือใกล้เคียงความเป็นบ้านมากขึ้น จนถึงการใช้รูปลักษณ์แบบ “โมเดิร์น” ชุดความทันสมัย ก็ตามแต่เป้าหมายและกลุ่มตลาด

ในเรื่องวัสดุ ในช่วงแรกทาวน์เฮ้าส์ก็ใช้อิฐมอญ ตามมาด้วยการใช้อิฐมวลเบา อย่างไรก็ตาม การก่อสร้างแบบ Precast Concrete นั้นก็เป็นที่ยอมรับมากขึ้นเรื่อยๆ เพราะทำให้การก่อสร้างถูกลงและรวดเร็วขึ้นอย่างมาก จนถึงปัจจุบันกล่าวได้ว่าบ้านทาวน์เฮ้าส์เกือบร้อยทั้งร้อยนั้นใช้โครงสร้างแบบ Precast Concrete หมดแล้ว ซึ่งท่านเจ้าของบ้านก็ควรทำความเข้าใจก่อน เพราะจะส่งผลกระทบต่อตัดสินใจปรับปรุงเปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมได้ในอนาคต

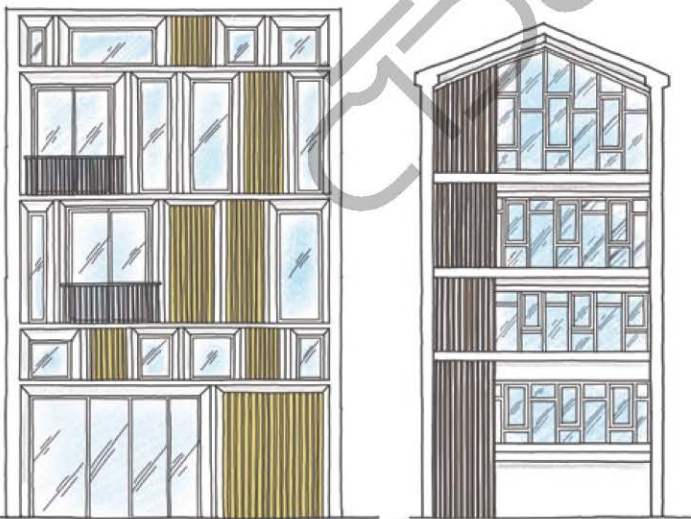
ระยะและสัดส่วนเบื้องต้นอื่นๆ ของทาวน์เฮ้าส์

ส่วนใหญ่นักพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จะแข่งกันเรื่องพื้นที่ใช้สอยภายในของทาวน์เฮ้าส์เพื่อควบคุมขนาดทาวน์เฮ้าส์ให้คุ้มทุนกับขนาดที่ดินให้มากที่สุด ซึ่งส่งผลถึงหน้ากว้างของแต่ละห้อง ระยะของพื้นที่ใช้สอยภายใน รวมถึงพื้นที่ว่างบริเวณหน้าบ้านและหลังบ้าน ซึ่งนำมาเป็นข้อสังเกตในการเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์ได้

ส่วนใหญ่ในปัจจุบันขนาดหน้ากว้างยอดนิยมของบรรดาทาวน์เฮ้าส์คือ 5.70 เมตร มาจากข้อจำกัดเรื่องกฎหมายอาคารที่ว่า ห้ามสร้าง “บ้านแถว” ยาวติดต่อกันเกิน 40 เมตร ซึ่ง 5.70 เมตร เป็นตัวเลขที่หารแล้วลงตัวที่สุดสำหรับบ้านที่จะใช้จัดสรรได้ 2 คัน

ในขณะที่เดียวกันกฎหมายควบคุมอาคารก็กำหนดว่า “บ้านแถว” จะต้องมียะระหันหน้าบ้านไม่น้อยกว่า 3 เมตร หากแต่ก็ยังมีกฎกระทรวงที่กำหนดระยะขนาดที่จอดรถ คือต้องยาว 5 เมตรขึ้นไป ทำให้พื้นที่หน้าบ้านมักจะมีพื้นที่เกินกว่า 3 เมตรอยู่แล้ว ซึ่งจุดนี้ก็ใช้เป็นข้อสังเกตในการเลือกทาวน์เฮ้าส์แต่ละแห่งของแต่ละคนได้ด้วย

นอกจากนั้นกฎหมายควบคุมอาคารยังกำหนดให้ภายในบ้านจะต้องมีความสูงจากพื้นชั้นล่างถึงพื้นชั้นบนแต่ละชั้นไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร ซึ่งหลายๆ โครงการก็มักเพิ่มความสูงให้มากกว่านั้นเป็นจุดขาย (ระยะ 2.60 เมตรเมื่อรวมโครงสร้างและฝ้าฝ้าอาจเหลือพื้นที่ความสูงทั่วไปราว 2.40 - 2.50 เมตร) เพราะระยะที่มากขึ้นก็หมายถึงความปลอดภัยไปรับและการถ่ายเทอากาศที่ดีขึ้นด้วย



ตัวอย่างรูปแบบพรีเมียมทาวน์โฮมใจกลางเมือง เน้นดีไซน์และขนาดพื้นที่ใช้สอยที่แตกต่างจากทาวน์เฮ้าส์ทั่วไป

ตัวอย่างรูปแบบที่อยู่อาศัยที่มีคอนเซ็ปต์เฉพาะ เช่น การออกแบบพื้นที่ให้ใช้เป็นส่วนสำนักงานอย่างเต็มที่



ข้อดี/ข้อเสีย

หากดูจากสถิติด้านอสังหาริมทรัพย์ของปีที่ผ่านมา จะพบว่า ทาวน์เฮ้าส์หรือทาวน์โฮมนั้นมาแรงสุดๆ

ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์บอกว่า 9 เดือนแรกของปีพ.ศ. 2561 ทาวน์โฮมเป็นที่อยู่อาศัยที่มีการเปิดขายมากที่สุดด้วยสัดส่วน 62.1% ของโครงการบ้านจัดสรรทั้งหมดที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ

โดยทำเลส่วนใหญ่จะอยู่แถบชานเมือง อาทิ บางใหญ่ ลำลูกกา ปทุมธานี มีนบุรี สมุทรปราการ ซึ่งสังเกตได้ว่าเป็นย่านที่เริ่มการพัฒนาขนส่งมวลชนอย่างรวดเร็วที่กำลังเข้าถึง

ในสัดส่วนนี้จำนวนทาวน์โฮมที่เปิดขายส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับราคา 2.01 ถึง 5 ล้านบาท ซึ่งประมาณได้ว่าเป็นบ้านราคากลางๆ สำหรับคนที่เพิ่งเริ่มสร้างครอบครัว มักอยู่ในทำเลที่ใกล้รถไฟฟ้า ใกล้ชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวก เข้าเมืองง่าย ซึ่งเมื่อเทียบกันแล้วราคาแบบนี้ในทำเลเดียวกันก็จะไม่สามารถหาซื้อโครงการบ้านเดี่ยวได้ รวมถึงยังจะได้พื้นที่ใช้สอยเป็นสัดส่วน ความเป็นส่วนตัว และความสงบมากกว่าบรรดาคอนโดที่ติดกับรถไฟฟ้าในระแวกใกล้เมืองเข้าไกว่านี้

ในแง่นี้จะบอกว่า “ทาวน์เฮ้าส์” เป็นสินค้าทางสายกลางที่เป็นที่นิยม เพราะตอบได้ทุกโจทย์ก็คงจะไม่ผิดนัก



ข้อดี

- มีพื้นที่ใช้สอย ไม่คับแคบ รวมถึงมีพื้นที่ภายนอกบ้านบ้าง
- ออกแบบ ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงภายในได้
- มีฟังก์ชันและห้องต่าง ๆ แบ่งเป็นสัดส่วน
- ใกล้เมืองมากกว่า หากเทียบราคาเดียวกันกับบ้านเดี่ยว และไม่แออัดเท่าคอนโดมิเนียม
- มักจะตั้งอยู่ในชุมชนที่อยู่อาศัย ไม่ห่างจากสิ่งอำนวยความสะดวกหรือโอดเดี่ยวออกไปไกลจากเมืองนัก

ข้อเสีย

- ที่จอดรถจำกัด มักจอดได้ไม่เกิน 2 คัน หรือต้องจอดรถริมถนนซึ่งขึ้นอยู่กับโครงการ
- มีข้อจำกัดในการต่อเติม ทั้งเรื่องพื้นที่ว่างหน้า - หลัง และวัสดุผนังสำเร็จรูปของโครงการ
- ความทึบและความหนาแน่นของบ้าน ทำให้อากาศไม่ถ่ายเท หากยิ่งผ่านการต่อเติมหน้า - หลังก็จะยิ่งทำให้อากาศถ่ายเทไม่ได้
- ความหนาแน่นนำมาซึ่งการขาดความเป็นส่วนตัว
- บ้านทาวน์เฮ้าส์ซึ่งมีลักษณะแคบแต่ยาวมักมีปัญหาเรื่องแสงสว่างส่องไปไม่ทั่ว ทำให้มืดอึด ไม่ปลอดโปร่ง



อย่างไรก็ตาม ทั้งหมดนี้เป็นเพียงข้อดี - ข้อเสียเบื้องต้น เมื่อเปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัยแบบอื่น ส่วนรายละเอียดในการเลือกซื้อบ้านทาวน์เฮ้าส์ ตรวจสอบบ้านทาวน์เฮ้าส์ ท่านผู้อ่านสามารถอ่านได้จากหนังสือ “ตรวจสอบสภาพบ้านก่อนรับโอน” เขียนโดย วิญญู วานิชศิริโรจน์ สำนักพิมพ์บ้านและสวน

กฎหมายอื่นๆ เกี่ยวกับ อาคาร "บ้านแถว" ที่เจ้าของบ้านควรรู้

กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

ข้อ 3 "บ้านแถวแต่ละคูหา ต้องมีความกว้างโดยวัดระยะ ตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาต้นหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกต้นหนึ่งไม่น้อยกว่า 4 เมตร มีความลึกของอาคาร โดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนัง ด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4 เมตร และไม่เกิน 24 เมตร และมีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหา ไม่น้อยกว่า 24 ตารางเมตร

"ในกรณีที่มีความลึกของอาคารเกิน 16 เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม ชั้นบริเวณหนึ่งทีระยะระหว่าง 12 เมตรถึง 16 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ ไม่น้อยกว่า 20 ใน 100 ของพื้นที่ ชั้นล่างของอาคารนั้น"

ข้อ 36 "บ้านแถวต้องมีที่ว่าง ด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนว เขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้าง ไม่น้อยกว่า 3 เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้ว หรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนัง อาคารกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร "ระหว่างแถวด้านข้างของ บ้านแถวที่สร้างถึงลิบคูหา หรือ มีความยาวรวมกันถึง 40 เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้าง ของบ้านแถวนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร เป็นช่องตลอดความลึก ของบ้านแถว

"บ้านแถวที่สร้างติดต่อกัน ไม่ถึงลิบคูหา หรือมีความยาว รวมกันไม่ถึง 40 เมตร แต่มีที่ ว่างด้านข้างของบ้านแถวนั้น กว้างน้อยกว่า 4 เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถว ด้านข้างของบ้านแถว แต่ให้ ถือว่าบ้านแถวนั้นสร้างต่อเนื่อง เป็นแถวเดียวกัน"

กฎหมายและการต่อเติม

การต่อเติมทาวนเฮ้าส์หรือทาวนโฮม โดยเฉพาะบนพื้นที่ยอดนิยมอย่างพื้นที่ หน้าบ้านและหลังบ้าน มีข้อจำกัดขึ้นอยู่กับกฎหมายเป็นสำคัญ

อันดับแรก จากกฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528) การต่อเติม เพิ่มเสา หรือคาน เพิ่มเนื้อที่อาคารชั้นใดชั้นหนึ่ง ขนาดเกินกว่า 5 ตารางเมตร ต้องยื่น ขออนุญาตกับทางราชการก่อน

อันดับสอง เรื่องระยะร่นของ "บ้าน แถว" ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) คือ

ข้อ 36 "บ้านแถวต้องมีที่ว่าง ด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับ แนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่าง รั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคาร กว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร"

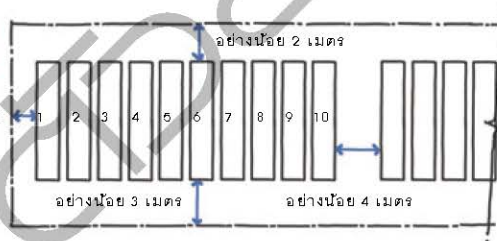
จากข้อกฎหมายนี้ คำว่า "ที่ว่าง" นั้น หมายถึง "พื้นที่ที่ไม่มีสิ่งใดปกคลุม" จึงจะเห็นว่าแท้จริงแล้วทาวนเฮ้าส์หรือ ทาวนโฮมทั่วไปนั้นแทบจะไม่สามารถ ต่อเติมโครงสร้างใหม่ใดๆ เข้าไปได้เลย การต่อเติมหน้าบ้านและหลังบ้านที่เห็นกัน อยู่ในทุกวันนี้เกือบร้อยทั้งร้อยจึงขัดต่อ กฎหมายทั้งหมด

เมื่อโครงการแทบทั้งหมดมักไม่ได้ ออกแบบพื้นที่ว่างทั้งหน้าและหลังด้วยระยะ ที่มากเกินไป ดังนั้นการต่อเติมทั้งหลาย ที่เกิดขึ้นได้ก็มาจากการต้องการและการ ทำตามๆ กันที่เกิดขึ้นทั่วไป ส่วนหนึ่งเพราะ ทางราชการมักอนุโลมให้หากไม่ส่งผล กระทบต่อเพื่อนบ้านหรือไม่ถูกร้องเรียน

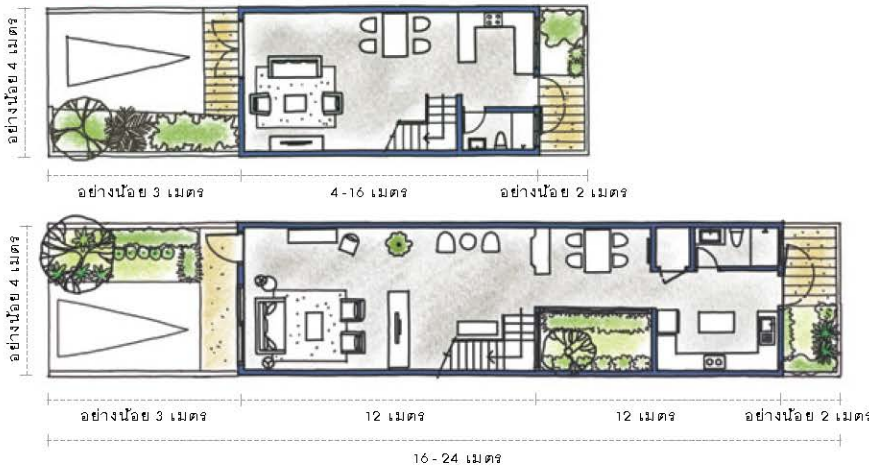
อย่างไรก็ตาม เมื่อหลีกเลี่ยงได้ยาก หากอยากจะทำต่อเติมให้เหมาะสม เจ้าของ บ้านควรต้องเตรียมตัวหรือปฏิบัติอย่างไร บ้าง

กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 36

อย่างน้อย 2 เมตร



กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 3





หน้าบ้าน

การต่อเติมที่จอดรถหน้าบ้านทำได้หลายวิธี ด้วยหลายวัสดุก่อสร้างที่นิยม สะดวกและรวดเร็วที่สุดก็เห็นจะเป็นการตั้งโครงสร้างเหล็ก แล้วกรุด้วยวัสดุใดๆ ตามต้องการ เช่น เมทัลชีท อะคริลิกหรือพอลิคาร์บอเนต

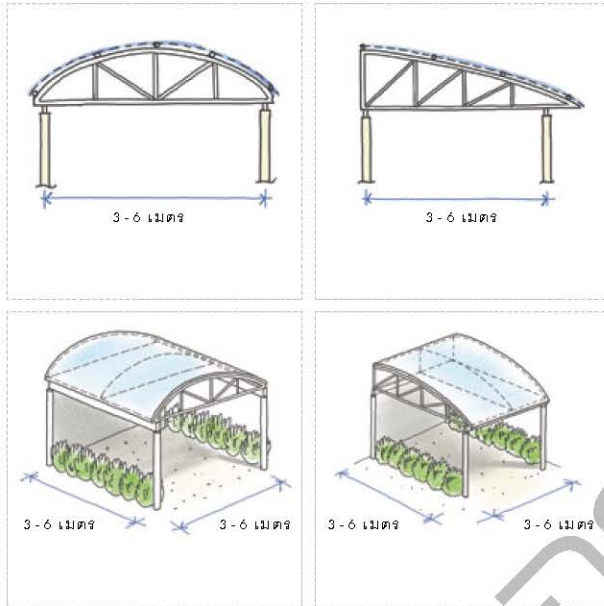
ข้อดีของวิธีนี้คือ โครงสร้างจะมีน้ำหนักเบา ลดภาระในการลงเสาเข็ม แต่อาจมีข้อจำกัดตามแต่วัสดุที่เลือกใช้

เมทัลชีท ทนทานสูง ตัดโค้งตามรูปแบบโครงสร้างต่างๆ ได้ มีรอยต่อน้อย ช่วยลดปัญหาหารั่วซึม มีหลายรุ่น ทั้งแบบ

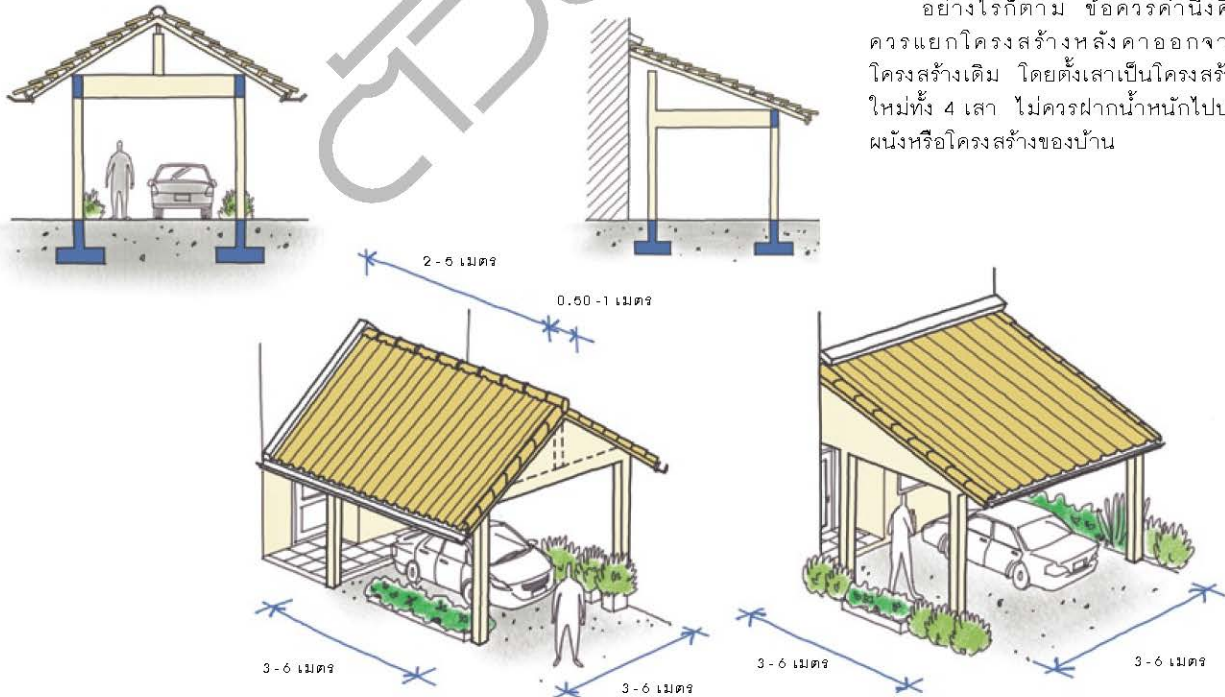
ผิวโลหะและแบบผิวเคลือบสี รวมถึงรุ่นที่มีฉนวนกันความร้อนเคลือบมาให้ด้วย สิ่งที่ควรคำนึงเกี่ยวกับเมทัลชีทคือ จะส่งเสียงดังมากเมื่อฝนตก แต่ก็กันได้ด้วยการพ่นหรือทาโฟมหรือฉนวนในใต้หลังคาได้อีกที

อะคริลิกเป็นอีกวัสดุที่นิยมใช้ เพราะมีเนื้อวัสดุใส คล้ายกระจก แต่มีน้ำหนักน้อยกว่า ดูทันสมัย ติดตั้งง่าย ตัดโค้งง่าย ทนต่อแสงแดดและรังสีอัลตราไวโอเลต กรอบแตกยากกว่าวัสดุโปร่งแสงอื่น ที่นิยม เพราะอะคริลิกได้รับการพัฒนาให้มีคุณสมบัติหลายอย่างในหลายรุ่น เช่น ช่วยลดความร้อนจากแสงแดด ช่วยประหยัดพลังงาน

ตัวอย่างการใช้โครงสร้างหลังคา
สำหรับหลังคาเมทัลชีท / พอล리카ร์บอนเนต / อะคริลิก



ตัวอย่างการใช้โครงสร้างหลังคาสำหรับหลังคากระเบื้องลอนคู่



หรือมีความทนทานขึ้น แต่ด้วยความเป็นวัสดุโปร่งแสง ก็มีข้อเสียคือ ความร้อนที่จะแผ่ลงมา และมีราคาค่อนข้างสูง

พอล리카ร์บอนเนตเป็นอีกวัสดุยอดนิยม ข้อดีคือ โปร่งแสง มีน้ำหนักเบา ติดตั้งได้เร็ว ข้อเสียจะอยู่ที่การเป็นวัสดุทึบแสง หากรอยต่อไม่ดี น้ำและความชื้นก็จะเข้าไปก่อให้เกิดคราบและเชื้อรา รวมถึงเป็นวัสดุที่เหลือง กรอบแตกง่ายเมื่อผ่านเวลาไปนาน ๆ แต่ก็แลกมาด้วยราคาที่เป็นมิตรกว่า

หรือท่านผู้อ่านสามารถเลือกใช้กระเบื้องลอนคู่ได้ ซึ่งเป็นวัสดุที่ทนทาน มีภาพลักษณ์ค่อนข้างคงทนถาวร ใช้แล้วอาจดูสอดคล้องไปกับหลังคาบ้านเดิม แต่ในขณะที่เดียวกันกระเบื้องลอนคู่ก็มีน้ำหนักมากกว่าวัสดุชนิดอื่นหลายเท่า ทำให้ต้องเผื่อโครงสร้างรองรับมากเป็นพิเศษ ทั้งโครงสร้างใต้ดินและโครงสร้างบนดิน

อย่างไรก็ตาม ข้อควรคำนึงคือ ควรแยกโครงสร้างหลังคาออกจากโครงสร้างเดิม โดยตั้งเสาเป็นโครงสร้างใหม่ทั้ง 4 เสา ไม่ควรฝากน้ำหนักไปบนผนังหรือโครงสร้างของบ้าน

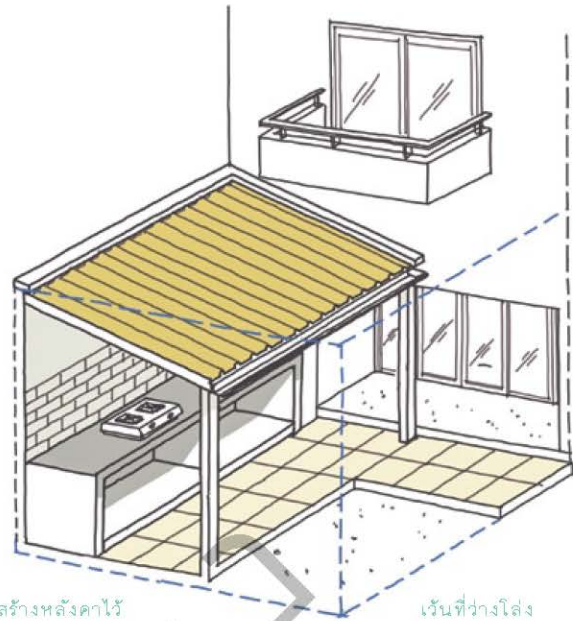
หลังบ้าน

หลังบ้านทาวน์โฮมเข้าสู่มีกนิยมต่อเติมเป็นห้องครัว

หลายครั้งเจ้าของบ้านมักต่อเติมโดยขยายพื้นที่ครัวออกไปให้มากที่สุดจนถึงกระทั่งใช้ผนังรั้วเป็นผนังของส่วนต่อเติม หรือมากกว่านั้นคือใช้เสาของรั้วเป็นส่วนหนึ่งของโครงสร้าง วิธีนี้เสี่ยงมากและจะนำมาซึ่งปัญหามากมาย โดยเฉพาะปัญหาการทรุดตัวไม่เท่ากันของรั้ว ตัวบ้าน และส่วนต่อเติมใหม่ อันจะทำให้เกิดการแตกร้าว เกิดการร้าวซึม จนถึงการทำหลายของโครงสร้าง หากปัญหาเรื่องรั้วร้ายแรง

เพราะฐานรากและโครงสร้างของรั้วไม่ได้ถูกออกแบบและคำนวณมาเพื่อรองรับน้ำหนักใดๆ มากไปกว่าน้ำหนักของตัวรั้วเอง การพังหรือเพิ่มน้ำหนักใดๆ ไปบนรั้วจึงเป็นการฝืนธรรมชาติของโครงสร้าง รังแต่จะนำมาซึ่งปัญหาในระยะยาว ที่สำคัญคือ เป็นปัญหาที่เกิดบนทรัพย์สินส่วนกลางของสาธารณะ

ยังไม่นับรวมปัญหาความขัดแย้งกับเพื่อนบ้านข้างเคียง เพราะว่ามันตามตรงแล้ว รั้วเป็น "สาธารณูปโภคสาธารณะ" ของโครงการ ไม่ใช่ของใครคนใดคนหนึ่ง ไม่ว่าจะเจ้าของบ้านหรือเพื่อนข้างบ้านเอง หากเกิดการก่อสร้างจนล้าที่ดินหรือรั้วเกิดแตกร้าว ลามไปจนถึงเอนล้มปัญหาย่อมลุกลามไปจนยากจะแก้ไข



วางโครงสร้างหลังคาไว้ค้ำยันได้ค้ำยันหนึ่ง

เว้นที่ว่างโล่ง

นอกจากจะตระหนักแล้วว่าขัดกับกฎหมาย ยอมรับผลที่ตามมาได้ และต้องการต่อเติมจริงๆ ทางที่ดีที่สุดคือแยกโครงสร้างส่วนต่อเติมออกจากโครงสร้างบ้านและรั้ว ฝังเสาเข็มใหม่ตั้งเสาใหม่ ก่อผนังใหม่ ไม่ให้โครงสร้างของห้องที่สร้างขึ้นใหม่ไปกระทบกับโครงสร้างเดิมใดๆ ที่มีอยู่แล้ว

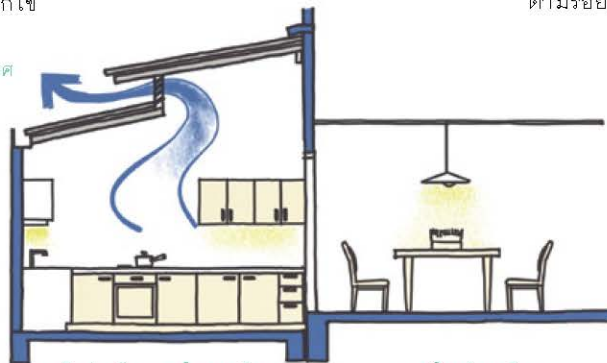
และอีกข้อที่ควรคำนึงคือ การต่อเติมหลังบ้านมักทำให้บ้านอึดอัด ทึบตัน อากาศไม่ถ่ายเท จึงควรเผื่อช่องระบายอากาศให้กับห้อง โดยอาจเป็นการต่อเติมเพียงหลังคายื่นออกไปโป่งๆ ให้ครัวเป็นพื้นที่กึ่งภายนอกเพื่อระบายควันและกลิ่นออกไปให้ได้มากที่สุด หรือหากทำที่บก็อาจแบ่งหลังคาเป็นสองชั้น นำแสงเข้ามา

โดยอาจใช้บล็อกแก้ว หรือใช้วัสดุหลังคาโป่งแสงอย่างอะคริลิกหรือโพลีคาร์บอเนต รวมทั้งติดตั้งเครื่องดูดควันเพื่อระบายกลิ่นและควันออกไปนอกบ้าน

โครงสร้างที่ใช้ควรอย่างยิ่งที่จะเพิ่มเสาเข็ม หากมีการก่อคอนกรีตรูปนหรือใช้โครงสร้างหนักๆ โดยอาจใช้เสาเข็ม Micropile จะช่วยให้เจาะได้ลึกมากเสถียรและแรงสั่นน้อย แต่ราคาสูง แต่หากใช้เสาเข็มสั้น ก็ใช้แรงคนตอกได้ราคาถูก แต่ต้องระวังปัญหาการทรุดตัว

นอกจากนั้นโครงสร้างบนดิน การเลือกใช้โครงสร้างเหล็กและผนังเบาก็เป็นทางเลือกที่ดี เพราะเป็นงานก่อสร้างระบบแห้งสำเร็จรูป ก่อสร้างได้เร็ว พื้นที่ก่อสร้างไม่ละอะเทอะ ซึ่งช่วยลดปัญหาน้ำงานในที่แคบได้มาก แต่ก็ควรเก็บงานก่อสร้างตามรอยต่อให้ดีเพื่อแก้ปัญหารั้วซึมด้วย

เว้นช่องระบายอากาศเหนือหลังคา



ครัวต่อเติมแยกโครงสร้าง

ภายในบ้านเดิม



ห้องใต้หลังคา

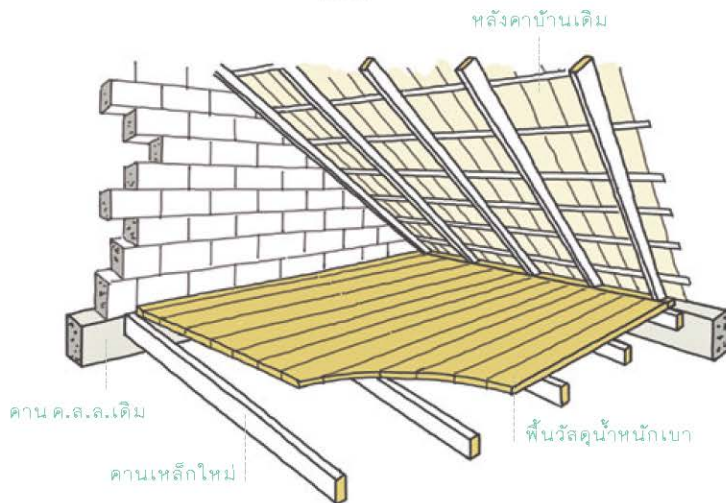
หลายๆ บ้านโดยเฉพาะบ้านที่มีหลังคาเป็นลักษณะจั่วขึ้นไป อาจเห็นโอกาสจากการใช้พื้นที่ใต้หลังคาสร้างเป็นห้องเพิ่มเติม ฟังก์ชันก็หลากหลาย ที่เหมาะสมและนิยมเห็นจะเป็นการต่อเติมทำห้องเก็บของ แต่ก็ก็มีบางกรณีที่ทำเป็นห้องนอนเพิ่มเติมอีกห้องด้วย

โครงสร้างที่สามารถทำได้ ควรใช้โครงสร้างน้ำหนักไม่มาก ท่านเจ้าของบ้านอาจใช้โครงสร้างเหล็กกล่องทำเป็นตง ยึดกับคานหรือโครงสร้างที่มีอยู่เดิม แล้วปูด้วยวัสดุน้ำหนักเบาอย่างพื้นไม้หรือแผ่นซีเมนต์บอร์ด จากนั้นทำทางขึ้นที่ประหยัดพื้นที่ที่สุด อาจใช้บันไดลิงทำจากเหล็กกล่องแล้วประกอบเชื่อมขึ้นไป

ยังพื้นที่ชั้นบนที่ต้องการ บางกรณีอาจจำเป็นต้องตั้งเสาเหล็กเสริมการรับน้ำหนักเพิ่มเติม

อย่างไรก็ตาม ข้อควรระวังคือ เรื่องโครงสร้างและการรับน้ำหนัก โดยเฉพาะการทำเป็นห้องสำหรับอยู่อาศัย ท่านเจ้าของบ้านควรตระหนักว่าเสาเข็มและโครงสร้างใต้ดินของบ้านได้ถูกคำนวณมาให้พอดีกับโครงสร้างบ้านในปัจจุบัน การเพิ่มน้ำหนักมากๆ เข้าไป โดยเฉพาะการเพิ่มขึ้น แม้จะขนาดไม่ใหญ่ แต่ย่อมเป็นการเพิ่มภาระแก่ระบบรับน้ำหนักเดิม จึงจำเป็นต้องปรึกษาสถาปนิกและวิศวกรก่อนการต่อเติม

อีกเรื่องคือ การขาดการระบายอากาศและอุณหภูมิ อุณหภูมิที่จะแผ่จากใต้หลังคาลงมาภายในบ้านหลังจากร้อนผ่าว ออกทำเป็นห้องแล้ว นอกจากจะทำให้อุ่น ยังเป็นการเพิ่มภาระให้เครื่องปรับอากาศ อาจแก้ไขได้ด้วยการทาหรือพ่นฉนวนกันความร้อนไว้ใต้หลังคา หรือทำฝ้าใหม่ไปตามสโลปหลังคาแล้วใส่ฉนวนไว้ภายใน



HOUSE
NEW

