

แผนปฏิบัติการด้านความหลากหลายทางชีวภาพ

ความมุ่งมั่น ความท้าทาย และโอกาส

บริษัท สุपालาย จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญต่อการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมและการอนุรักษ์ความหลากหลายทางชีวภาพ โดยตระหนักว่าความสมดุลของธรรมชาติเป็นรากฐานสำคัญของคุณภาพชีวิต ผู้อยู่อาศัยและชุมชน บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจภายใต้แนวคิด “การพัฒนาอย่างยั่งยืนควบคู่กับการคงไว้ซึ่งคุณค่าของธรรมชาติ” ผ่านการบูรณาการการใช้ที่ดินอย่างเหมาะสม การออกแบบที่หลีกเลี่ยงผลกระทบต่อระบบนิเวศ และการสร้างพื้นที่สีเขียวที่เชื่อมโยงเป็นเครือข่ายภายในโครงการ

บริษัทฯ ตระหนักถึงความท้าทายจากข้อจำกัดด้านพื้นที่ การเปลี่ยนแปลงของระบบนิเวศ และผลกระทบจากสภาพภูมิอากาศ อย่างไรก็ตาม แนวโน้มการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืนและเมืองสีเขียวได้เปิดโอกาสให้บริษัทฯ นำประเด็นด้านธรรมชาติมาเป็นส่วนหนึ่งของการออกแบบและบริหารโครงการ เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิต เพิ่มความน่าสนใจของโครงการ และตอบสนองความคาดหวังของผู้อยู่อาศัยและนักลงทุนในระยะยาว

บริษัทฯ มองว่าการบริหารจัดการความหลากหลายทางชีวภาพไม่เพียงช่วยลดความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม แต่ยังเป็นโอกาสในการเสริมสร้างความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจ เพิ่มความสามารถในการปรับตัว และขยายโอกาสในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนด้าน ESG รวมถึงการสร้างคุณค่าร่วมให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วนอย่างยั่งยืน

เป้าหมาย

จัดทำแผนการดำเนินงานด้านความหลากหลายทางชีวภาพ (Biodiversity Action Plan: BAP) ในพื้นที่ที่มีผลการประเมินความเสี่ยงด้านความหลากหลายทางชีวภาพระดับสูง

แนวทางการจัดการประเด็นความหลากหลายทางชีวภาพในขอบเขตความรับผิดชอบของบริษัทฯ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบูรณาการประเด็นด้านความหลากหลายทางชีวภาพในช่วงที่บริษัทฯ ยังมีบทบาทโดยตรง ได้แก่ ขั้นตอนการคัดเลือกที่ดิน การออกแบบโครงการ และการก่อสร้าง

แนวทางการดำเนินงานในช่วงดังกล่าวครอบคลุม

- การจัดสรรและออกแบบพื้นที่สีเขียวให้เหมาะสมกับบริบทพื้นที่เมืองและชานเมือง
- การเลือกใช้พืชพรรณที่เหมาะสมกับสภาพพื้นที่และภูมิอากาศ เพื่อสนับสนุนระบบนิเวศในระดับพื้นที่
- การหลีกเลี่ยงการใช้สารเคมีที่อาจส่งผลกระทบต่อสิ่งมีชีวิตและสิ่งแวดล้อมโดยรอบในระหว่างการก่อสร้าง
- การกำหนดแนวทางและข้อแนะนำด้านการดูแลพื้นที่สีเขียว เพื่อส่งมอบให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดหรือหมู่บ้านจัดสรรภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์

ทั้งนี้ เมื่อบริษัทฯ ดำเนินการส่งมอบการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางให้แก่นิติบุคคลโครงการ บริษัทฯ จะถ่ายทอดแนวทางการดูแลรักษาพื้นที่สีเขียว พร้อมโอนภารกิจดูแลพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อให้การบริหารจัดการเป็นไปอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ มุ่งเน้นการออกแบบตั้งต้นที่เอื้อต่อการดูแลรักษาพื้นที่สีเขียวและสิ่งแวดล้อมได้อย่างเหมาะสมและยั่งยืนในระยะยาว

การประเมินความเสี่ยงและโอกาสทางธุรกิจจากประเด็นที่เกี่ยวข้องกับธรรมชาติ และความหลากหลายทางชีวภาพ

บริษัทฯ ตระหนักว่าธรรมชาติและ ความหลากหลายทางชีวภาพเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลโดยตรงต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย และชุมชนท้องถิ่น รวมถึงความสามารถในการเติบโตของธุรกิจในระยะยาว บริษัทฯ จึงบูรณาการการประเมินความเสี่ยงและโอกาสทางธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธรรมชาติไว้เป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์องค์กร โดยอ้างอิงกรอบมาตรฐานสากลของ TNFD (Taskforce on Nature-related Financial Disclosures) เพื่อให้การพัฒนาโครงการดำเนินไปอย่างสอดคล้องกับบริบททางธรรมชาติและ ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทฯ ดำเนินการประเมินผ่านแนวทาง LEAP Approach (Locate, Evaluate, Assess, Prepare) ซึ่งเริ่มจากการพิจารณาตำแหน่งที่ตั้งโครงการและความเชื่อมโยงกับระบบนิเวศโดยรอบ (Locate) การวิเคราะห์ความพึงพิงและผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติและ ความหลากหลายทางชีวภาพ (Evaluate และ Assess) และการนำผลการประเมินมาใช้ในการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านความหลากหลายทางชีวภาพ ควบคู่กับการวางแผนเชิงกลยุทธ์เพื่อเสริมสร้างโอกาสทางธุรกิจและคุณค่าระยะยาว (Prepare)

แนวทางดังกล่าวช่วยให้บริษัทฯ สามารถลดความเสี่ยงจากการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลงด้านสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งต่อยอดไปสู่การออกแบบและพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยซึ่งส่งเสริมพื้นที่สีเขียว การฟื้นฟูระบบนิเวศในเขตเมือง และการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ อันนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการ เสริมสร้างความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและนักลงทุน และสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจควบคู่กับการรักษาคุณค่าของธรรมชาติอย่างยั่งยืน

1. การประเมินความเชื่อมโยงเชิงพื้นที่และคุณค่าทางธรรมชาติ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการคัดเลือกและพัฒนาโครงการบนพื้นฐานของความรับผิดชอบต่อทรัพยากรธรรมชาติ โดยดำเนินการรวบรวมและประเมินข้อมูลเชิงพื้นที่ (Spatial Assessment) ที่เกี่ยวข้องกับธรรมชาติและ ความหลากหลายทางชีวภาพอย่างเป็นระบบ เพื่อทำความเข้าใจบริบทด้านสิ่งแวดล้อมและคุณค่าทางธรรมชาติของพื้นที่ก่อนการพัฒนาโครงการ ควบคู่ไปกับการระบุโอกาสในการออกแบบและพัฒนาโครงการที่สอดคล้องกับบริบทด้านธรรมชาติของพื้นที่

กระบวนการดังกล่าวครอบคลุมการพิจารณาข้อมูลอ้างอิงทั้งในระดับประเทศและระดับสากล อาทิ การตรวจสอบการปรากฏของสัตว์สงวนและสัตว์คุ้มครองตามประกาศของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (ทส.) รวมถึงชนิดพันธุ์พืชและสัตว์ที่อยู่ในกลุ่มหายากหรือใกล้สูญพันธุ์จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ตาม Thailand Red List และ IUCN Red List

ซึ่งช่วยสนับสนุนการวางแผนพัฒนาโครงการให้หลีกเลี่ยงข้อจำกัดด้านกฎหมายและเพิ่มความชัดเจนในการตัดสินใจเชิงธุรกิจตั้งแต่ระยะเริ่มต้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังประเมินบริบทด้านทรัพยากรน้ำ โดยใช้แผนที่ความเสี่ยงด้านน้ำขององค์การสหประชาชาติ (United Nations-UN) และการประเมินความเสี่ยงด้านทรัพยากรน้ำโดยใช้ Aqueduct Water Risk Atlas ของ World Resources Institute: WRI พร้อมกำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยงด้านน้ำเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ เพื่อให้มั่นใจว่าการพัฒนาโครงการจะไม่เพิ่มความตึงเครียดต่อทรัพยากรน้ำในพื้นที่ และสามารถวางแผนการใช้น้ำได้อย่างเหมาะสมในระยะยาว

ในด้านโครงสร้างของระบบนิเวศ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการวิเคราะห์พื้นที่โดยรอบโครงการเพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบต่อพื้นที่อนุรักษ์หรือพื้นที่เปราะบาง รวมถึงการคำนึงถึงเส้นทางอพยพแหล่งอาหาร และความต่อเนื่องของถิ่นอาศัยของสัตว์ป่าและสัตว์ท้องถิ่นเดิม เพื่อรักษาสมดุลของธรรมชาติควบคู่ไปกับการพัฒนาพื้นที่

2. การระบุความพึ่งพิงและผลกระทบต่อธรรมชาติและ ความหลากหลายทางชีวภาพ

บริษัทฯ ตระหนักว่าการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มีความเกี่ยวข้องกับธรรมชาติในหลายมิติ ทั้งในฐานะผู้ใช้ประโยชน์จากทรัพยากรและในฐานะผู้ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อระบบนิเวศ บริษัทฯ จึงดำเนินการวิเคราะห์ความพึ่งพิง (Dependencies) และผลกระทบ (Impacts) ที่เกิดจากกิจกรรมการพัฒนาโครงการต่อธรรมชาติและ ความหลากหลายทางชีวภาพ เพื่อระบุความเสี่ยงและโอกาสทางธุรกิจอย่างรอบด้าน

การประเมินครอบคลุมถึงมิติของการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติ เช่น น้ำ ดิน และบริการของระบบนิเวศ ตลอดจนผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการปรับพื้นที่ การก่อสร้าง และการใช้งานโครงการ อาทิ การสูญเสียแหล่งที่อยู่อาศัย การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของระบบนิเวศ และผลกระทบต่อความสามารถในการรองรับภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น น้ำท่วม พายุ หรือดินถล่ม

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการควบคุมมลพิษ การปฏิบัติตามกฎหมายและนโยบายด้านสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด รวมถึงการดำเนินงานที่จะไม่ส่งผลกระทบต่อด้านชื่อเสียงองค์กรที่อาจเกิดขึ้นจากประเด็นด้านความหลากหลายทางชีวภาพ ซึ่งประเด็นความเสี่ยงดังกล่าวจะถูกนำเข้าสู่กระบวนการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กร (Enterprise Risk Management (ERM)) เพื่อการติดตาม ประเมิน โดยผลการประเมินถูกนำไปใช้ในการกำหนดมาตรการป้องกันและบรรเทาความเสี่ยง ตลอดจนการติดตามและกวดขันความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้การตัดสินใจเชิงกลยุทธ์และการดำเนินโครงการคำนึงถึงประเด็นด้านธรรมชาติและ ความหลากหลายทางชีวภาพอย่างเหมาะสม

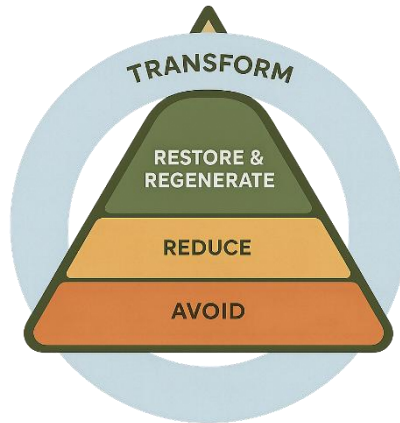
3. การวิเคราะห์ระดับความเสี่ยงและการจัดทำแผนปฏิบัติการด้านความหลากหลายทางชีวภาพ

บริษัทฯ นำข้อมูลจากการประเมินเชิงพื้นที่และการระบุผลกระทบมาวิเคราะห์ระดับความเสี่ยงด้านความหลากหลายทางชีวภาพอย่างเป็นระบบ โดยพิจารณาจากปัจจัยสำคัญ เช่น ที่ตั้งโครงการ ระยะห่างจากพื้นที่ที่มีคุณค่าทางธรรมชาติระดับสูง และความสำคัญของชนิดพันธุ์พืชและสัตว์ที่อาจได้รับผลกระทบ

ในกรณีที่การประเมินพบว่า มีผลกระทบและความเสี่ยงด้านความหลากหลายทางชีวภาพที่มีนัยสำคัญ (Significant Impacts and Risks) บริษัทฯ จะจัดทำแผนการดำเนินงานด้านความหลากหลายทางชีวภาพ (Biodiversity Action Plan: BAP) เพื่อกำหนดมาตรการป้องกัน บรรเทา และติดตามผลกระทบอย่างเหมาะสมตลอดวงจรพัฒนาโครงการ รวมถึงการพัฒนาแนวทางการออกแบบและการบริหารจัดการที่ช่วยเสริมสร้างคุณค่าทางนิเวศและชุมชนโดยรอบ

ทั้งนี้ แผนการดำเนินงานจะยึดตามหลักการบรรเทาผลกระทบตามลำดับชั้น (Mitigation Hierarchy) โดยให้ความสำคัญกับการหลีกเลี่ยงผลกระทบเป็นลำดับแรก รองลงมาคือการลดผลกระทบ การฟื้นฟู และการชดเชยตามลำดับ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ จะไม่ก่อให้เกิดการสูญเสียความหลากหลายทางชีวภาพอย่างมีนัยสำคัญ และสอดคล้องกับแนวปฏิบัติสากลด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน

4. การดำเนินงานเพื่อป้องกันและลดผลกระทบตามหลักการบรรเทาผลกระทบตามลำดับชั้น (Mitigation Hierarchy)



บริษัทฯ ดำเนินการบริหารจัดการในพื้นที่ที่มีผลกระทบและความเสี่ยงด้านความหลากหลายทางชีวภาพในระดับสูง ตามหลักการบรรเทาผลกระทบตามลำดับชั้น (Mitigation Hierarchy) เพื่อให้การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเกิดผลกระทบต่อระบบนิเวศน้อยที่สุด และสนับสนุนการฟื้นฟูธรรมชาติในระยะยาว

- **การหลีกเลี่ยง (Avoid)**

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการวางแผนตั้งแต่ระยะเริ่มต้นของโครงการ โดยคัดเลือกที่ตั้งและออกแบบผังโครงการให้สอดคล้องกับบริบททางธรรมชาติของพื้นที่ การรักษาพรรณไม้เดิมและลักษณะภูมิประเทศให้มากที่สุด และหลีกเลี่ยงการตัดต้นไม้ใหญ่และไม่ล้ำค่า รวมถึง การให้ความสำคัญกับการเลือกใช้นวัตกรรมก่อสร้าง เช่น คอนกรีตคาร์บอนต่ำ ระบบชิ้นส่วนสำเร็จรูป (Precast) และโครงการอาคารสูงใช้เทคนิคเจาะเสาเข็ม เพื่อลดความเสี่ยงต่อการเกิดฝุ่น เสียงรบกวน และการปนเปื้อนของสิ่งแวดล้อม

- **การลด (Minimize)**

บริษัทฯ กำหนดมาตรการควบคุมกิจกรรมก่อสร้างและการบริหารจัดการโครงการอย่างเหมาะสม เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบ อาทิ การควบคุมฝุ่น เสียง ของเสียจากหน้างาน การ

จัดการดิน เศษวัสดุ และน้ำทิ้งอย่างเป็นระบบ รวมถึงการเลือกใช้อุปกรณ์และเครื่องใช้ไฟฟ้าที่มีประสิทธิภาพด้านการประหยัดพลังงาน เพื่อช่วยลดการใช้ทรัพยากรและผลกระทบต่อระบบนิเวศในพื้นที่ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังส่งเสริมความยั่งยืนตลอดห่วงโซ่คุณค่า ผ่านการจัดซื้อจัดจ้างสีเขียว (Green Procurement) โดยให้ความสำคัญกับวัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและลดการทำลายทรัพยากรธรรมชาติ

- **การซ่อมแซมและฟื้นฟู (Restore and Rehabilitate)**

บริษัทฯ ออกแบบพื้นที่สีเขียวเชิงนิเวศ โดยมุ่งฟื้นคืนหน้าที่ของระบบนิเวศให้สามารถสนับสนุนการดำรงชีพของสิ่งมีชีวิตและการอยู่อาศัยของมนุษย์ควบคู่กันได้อย่างสมดุล แนวทางการดำเนินงานครอบคลุมการออกแบบพื้นที่สีเขียวเชิงนิเวศที่เชื่อมโยงกับบริบทโดยรอบ การเลือกใช้พืชพรรณท้องถิ่นและชนิดพันธุ์ที่เหมาะสมกับสภาพพื้นที่ เพื่อลดการใช้ทรัพยากรและเพิ่มความสามารถในการฟื้นตัวของธรรมชาติในระยะยาว

- **การชดเชย (Offset)**

บริษัทฯ มุ่งยกระดับการดำเนินงานจากการลดผลกระทบเชิงลบ ไปสู่การสร้างการเปลี่ยนแปลงเชิงระบบ (Transform) เพื่อขยายผลเชิงบวกต่อธรรมชาติและหลากหลายทางชีวภาพในระยะยาว โดยบูรณาการแนวคิดดังกล่าวควบคู่กับการออกแบบ พัฒนา และบริหารโครงการในทุกขั้นตอนของการดำเนินงาน

แนวทางการดำเนินงานครอบคลุมการทำงานร่วมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย อาทิ ชุมชนท้องถิ่น หน่วยงานภาครัฐ และองค์กรภาคประชาสังคม เพื่อพัฒนาและขยายพื้นที่สีเขียวเชิงนิเวศ การฟื้นฟูถิ่นอาศัย และการเชื่อมโยงระบบนิเวศในระดับพื้นที่เมือง นอกจากนี้ บริษัทฯ ส่งเสริมการพัฒนานวัตกรรมด้านการจัดการทรัพยากรและของเสีย การเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมตลอดห่วงโซ่คุณค่า และการสื่อสารสร้างความตระหนักรู้แก่พนักงาน คู่ค้า/ผู้รับเหมา และผู้อยู่อาศัย เพื่อให้การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยมีบทบาทในการสร้างผลกระทบเชิงบวกสุทธิ (Positive Contribution to Nature) และสนับสนุนการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืนในระยะยาว

5. การติดตาม วัดผล และตรวจสอบการดำเนินงาน เพื่อให้การดำเนินงานสอดคล้องกับแผนงานด้านความหลากหลายทางชีวภาพและเป้าหมายที่กำหนดไว้

บริษัทฯ ดำเนินการติดตาม วัดผล และทบทวนการดำเนินงานด้านความหลากหลายทางชีวภาพและบริการของระบบนิเวศอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่ามาตรการด้านสิ่งแวดล้อมและแนวทางการจัดการที่กำหนดไว้ในขั้นตอนการประเมินโครงการสามารถนำไปปฏิบัติได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับเป้าหมายด้านความยั่งยืนขององค์กร

การติดตามครอบคลุม 100% ของโครงการที่บริษัทฯ พัฒนาและอยู่ในเกณฑ์ที่ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีการตรวจสอบความสอดคล้องของการพัฒนาโครงการกับเงื่อนไขมาตรการ และข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน พื้นที่สีเขียว การจัดการทรัพยากรน้ำ และการบรรเทาผลกระทบต่อความหลากหลายทางชีวภาพ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญในขั้นตอนการพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ นำผลการติดตามและการประเมินดังกล่าวมาใช้เป็นข้อมูลประกอบการทบทวนการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมในระดับโครงการ เพื่อยืนยันความสอดคล้องกับมาตรการและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงในการปรับปรุงแนวทางการออกแบบและพัฒนาโครงการในอนาคตให้เหมาะสมยิ่งขึ้น โดยมุ่งเน้นการป้องกันและลดความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมและความหลากหลายทางชีวภาพให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

ผลการตรวจสอบและบทเรียนที่ได้รับจากการดำเนินงานจะถูกนำมาทบทวนเพื่อปรับปรุงแนวทางการออกแบบและการพัฒนาโครงการในอนาคตอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งยกระดับการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อม ลดความเสี่ยงจากผลกระทบต่อธรรมชาติและ ความหลากหลายทางชีวภาพ และเสริมสร้างความโปร่งใสในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน