

سیر تحول برنامه ریزی مسکن در کشور سوئد از سال ۱۸۵۰ تا کنون

دنیا تقی پور

taghipourdonya6270@gmail.com

دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری دانشگاه آزاد اسلامی شهر قدس

چکیده :

مسکن به عنوان مسئله کلیدی در برنامه ریزی شهری سوئد و همچنین مسئله مهمی از دیدگاه های احزاب سیاسی، باعث شده بعد از انقلاب صنعتی، سوئد هم مانند ژاپن و درست همزمان با این کشور از یک جامعه راکد روستایی به یک جامعه صنعتی پر جنب و جوش تغییر کند. و این خود انگیزه و هدفی شد برای حرکت سریع به سوی نوسازی و توسعه جهان شهرنشینی و این امر لازمه اقداماتی است که دولت سوئد در جهت برنامه ریزی مسکن انجام می دهد، کنترل قیمت زمین، تنظیم و تنسيق امور مربوط به زمین و ازدیاد عرضه و تعدیل و تثبیت قیمت است که باعث بروز عوامل عمده تولید و تامین رفاه عمومی و اجتماعی و ایجاد موجبات حفظ و بهره برداری هر چه صحیح تر وسیعتر از اراضی و همچنین در جهت تامین مسکن و تاسیسات عمومی در ارتباط با زمین شهری در سوئد اتخاذ گردیده است. با توجه به اینکه روش تهیه این مقاله به روش توصیفی و تحلیلی می باشد سعی شده است تجربه سوئد در زمینه راهکارهایی که باعث افزایش قدرت برای در اختیار گرفتن زمین و ذخیره سازی گسترده زمین توسط شهرداری در بازار زمین شهری در ثابت نگه داشتن قیمت زمین شهری و پیشبرد توسعه و گسترش شهر که پیامد اصلی دیگر این تحول برای برنامه ریزی شهری در سوئد این بود که مسئله مسکن اقشار کم در آمد و بخصوص کارگران (سندیکایی) به عنوان یک مسئله جدی مورد توجه قرار گرفت و شهرداری خود را موظف دید که برای رفع این مسئله اقدام کند و باعث ایجاد مسکن های مختلف و به تدریج مسئله مسکن به یکی از مسائل محوری برنامه ریزی شهری تبدیل شد. و این اقدامات در سوئد موثر واقع شده است .

کلیدواژه : برنامه ریزی مسکن، مسکن، سوئد ، مسکن اجتماعی ، فونکسیونالیسی ، سندیکایی

مقدمه :

در این مقاله سعی بر این داریم تعریف دقیقی در روش برتامه ریزی در سوئد در زمینه تغییرات سیاسی ، اقتصادی و اجتماعی و تاثیری که بر روی برنامه ریزی مسکن بین سالهای ۱۸۵۰ تا ۲۰۱۳ را ارائه دهیم . برنامه ریزی مسکن در کشور سوئد تحت تاثیر تغییرات پارادایمی نظم برنامه ریزی در طول تاریخ است بازتاب سیاسی سوئد ، احزاب سیاسی مختلف (لیبرال، فونکسیونالیستی ، سندیکایی...) ، انقلاب صنعتی ، توسعه اقتصادی ، مهاجرت و غیر در کاملاً مشهود است . (۷)(۱۴) اصولاً مردم سالاری غرب و آن نظام در سوئد گرفته است . و بر خود گردانی (کونی) استوار است . یعنی مردم سالاری از محدوده ده ، شهر ، شهرستان و استان شروع می شود تا به حوزه مل برسد و با ارتقا به حوزه وسیعتر جنبه سیاسی این نظام هم تقویت می شود . به این ترتیب در حوزه محدود خود گردانی یک ده جنبه سیاسی مسایل به مراتب نازل تر از تصمیمات یک شهرداری و در حوزه خودگردانی شهری بنو به خود کمتر از تصمیمات دولتی است و جالب اینکه عمده ترین مسایل زندگی روزمره شهروندان در همین حوزه های نسبتاً کمتر سیاسی حل و فصل می شود .

اینجا لازم به اشاره است که همین حوزه های تصمیم گیری محدود در فاصله میان قدرت دولتی و مردم (صرف نظر از شیوه تصمیم گیری) در همین ۴ دهه اخیر در ایران ایجاد شده اند و مشاهده می کنیم که مثلاً شهرداریها در ایران در همین دوره شروع کرده هاند که مستقل از دولت در حوزه محدود خود با مشکلات روزمره زندگی شهری روبه رو شوند .

اگر روی نظام مردم سالاری در حوزه محدود (بطور خاص در سطح خود گردانی شهری) متمرکز شویم ، مشاهده می کنیم که این رابطه میان آزادی های فردی و دموکراسی است که ویژگی های چنین نظامی را تعیین می کند .

آزادی های فردی ، آن حقوقی هستند که قانون برای افراد صرف نظر از تفاوت هایی که میان ایشان از لحاظ خواستگاه اجتماعی ویا در آمد مالی وجود دارد تضمین کرده است . بر این مبنا هر فردی مثلاً مختار است که در آمدفردی خود از کار را ترتیبی که صلاح می داند در چارچوب قانون خرج کند فرزند خود را بنا به وسع مالی خود به مهد کودک یا مدرسه بسپارد در هنگام بیماری بتز هم بر اساس وسع مالی خود به هنگام بیماری باز هم بر اساس وسع مالی خود به پزشک یا بیمارستان مراجعه کند ویا متناسب مراجعه کند ویا متناسب با در آمد خود مسکنی برای خود و خانواده اش فراهم کند .

لازم به توضیح نیست که اسن آزادی فردی (تعریف شده به این صورت) یکسری نابرابری هایی که عمدتاً مبنای اقتصادی دارند .

کسی که درآمد بیشتری دارد می تواند فرزند خود را به مهدکودک یا مدرسه بهتری بسپارد ، به پزشک با تجربه تری یل بیمارستان با امکانات درمانی کمتری دارد ویا حتی در شرایط بیماری (که در جامعه امروز اجتناب ناپذیری می تواند باشد) در آمدی ندارد شاید حتی نتواند فرزند خود را به مهد کودک و مدرسه بفرستد ، یا در هنگام بیماری شاید نتواند به پزشک و بیمارستان مراجعه کند و چه بسا که با کمترین بیماری خودش یا فرزندانش بمیرند ویا اینکه شاید نتواند سقفی برای خود و خانواده اش فراهم کند .

اینجا که دموکراسی می باید برای حل این نابرابری های اجتماعی راه حلی پیدا کند . دموکراسی در اینجا همان ارگان خود گردانی در حوزه محدود است ، یعنی شرداری دموکراسی نماینده افرادی های فردی هستند . محصول رای مشترک آنان برای حل مشکلات مشترک اجتماعی (از آن نوع که بالاتر ذکر کردم) آزادی های فردی را بر مبنای رای اکثریت افرا آزاد در حوزه های خاصی (بخصوص در حوزه اقتصادی) محدود می کند .

در مثال فوق دموکراسی بخشی از در آمد افراد را از آنان به عنوان مالیات سلب میکند و مهد کودک ، مدرسه و خدمات درمانی رایگان ، با سطح یکسان و قابل قبول برای تمام شهروندان ، در اختیار ایشان می گذارد . در صورت بی خانمانی بخشی از شهروندان دموکراسی بر همان اتکا برای ایشان مسکن فراهم می کند و برای ثابت نگاه داشتن سطح اجاره ها با ایجاد شرکت های مسکن عام المنفعه وازدیا عرضه مسکن به رقابت با شرکت های خصوصی مسکن بر می خزد و مانع ازدیاد اجاره ای بیش از حد خاصی میشود .

به این ترتیب دموکراسی آموزش و پرورش، خدمات درمانی و مسکن را به عنوان حقوق آزادی افراد به رسمیت می شناسد و برای تضمین کردن این حقوق آزادی افراد در به مصرف رساندن درآمد شخصی خود را محدود می مند. بنا به در آمد افراد از آنها بطور تصاعدی مالیات میگیرد و امکانات آموزشی و خدمات درمانی رایگان و با کیفیت یکسان و مسکن با حداقل قابل قبول استاندارد و با اجاره عادلانه، را در اختیار همگان قرار می دهد. اینجا لازم به تاکید است که این محدوده سازی آزادیهای فردی برای تضمین حقوق دموکراتیک فقط و فقط با توافق اکثریت افراد آزاد قابل اجرا است.

برنامه ریزان شهری هم می باید در همین چارچوب فهمیده شود و مورد بررسی قرار بگیرد. اصولاً رگونه برنامه ریزی شهری بر این اصل متکی است که شهرداری، به عنوان دموکراسی و نماینده عموم، آزادی مالکین زمین را در استفاده حدود و مرز قائل می شود. نقطه حرکت برنامه ریزی شهری معمولاً تقسیم شهر به حوزه های مختلف فعالیت است که هر یک کارکرد ویژه ای را در کل زندگی اقتصادی و اجتماعی شهری دارا هستند. منطقه ای به عنوان منطقه صنعتی در نظر گرفته می شود و بطور مثال از خانه سازی در این منطقه به طرق مختلف (چه بوسیله قانون و چه با ابزارهای اقتصادی) جلوگیری می شود.

به این معنی آزادی افراد در استفاده از ملک شخصی خود صرفاً در چهارچوب معینی که از سوی شهرداری یا ارگان برنامه ریزی شهری در جهت منافع عموم شهروندان (و حتی الامکان به اتکای رای اکثریت ایشان) تعیین شده باشد ممکن است. این محدوده سازی و دخالت در آزادی فردی شهروندان برای تضمین زندگی مشترک شهری، نظم و تدام آن، به صلاح و ضرورت تشخیص داده می شود.

بین سالهای ۱۸۶۰ و ۱۹۱۰ سوئد مانند ژاپن و درست همزمان با این کشور از یک جامعه راكد روستایی به یک جامعه صنعتی پر جنب و جوش تغییر کرد. اقتصاد کشاورزی رفته رفته از روستای اشتراکی به کشاورزی خصوصی که کارآمدتر بود تبدیل شد. نیاز کمتر به نیروی کار در کشتزارها موجب شد تا بسیاری به شهرها رفتند، و در حدود ۱ میلیون سوئدی بین سالهای ۱۸۵۰ و ۱۸۹۰ به آمریکا مهاجرت کردند. برخی از آنها که بازگشتند از بهره وری بالاتر صنعت آمریکا سخن گفتند که این انگیزه‌ای شد برای حرکت سریعتر به سوی نوسازی. در سال ۱۸۷۳، سوئد و دانمارک اتحادیه پولی اسکاندیناوی را تشکیل دادند.

صنعتی شدن: ۱۹۳۹-۱۹۱۰

سوئد در جنگ جهانی اول در جنگ بی طرف بود. در سالهای جنگ و دهه ۱۹۲۰ صنایعش رو به گسترش نهاد تا آنجا که کشورهای اروپایی خریدار آهن، بلبرینگ، خمیر چوب و کبریت سوئد شدند. شکوفایی پس از جنگ زمینه ساز بنیانگذاری سیاست‌های رفاه اجتماعی سوئد مدرن شد.

سیاست خارجی در دهه ۱۹۳۰ بر توسعه طلبی اتحاد جماهیر شوروی و آلمان متمرکز بود، که موجب تلاش‌های نافرجام در همکاریهای دفاعی شمال اروپا شد. در طول جنگ جهانی دوم سوئد سیاست بیطرفی را دنبال کرد در هم اکنون نیز عضو جنبش عدم تعهد است.

برنامه ریزی شهری در استکهلم از اواسط قرن نوزدهم میلادی تاکنون را به چهار دوره اصلی می توان تقسیم کرد و تقریباً این دوره بندی در کل در مورد اکثر شهرهای اروپای غربی هم صادق است :

۱- دوره اول از حوالی سال ۱۸۵۰ میلادی تا دهه پایانی قرن نوزدهم با رشد و بین المللی شدن تجارت ، در نتیجه انباشت سرمایه تجاری و سپس جاری شدن این سرمایه تجاری و سپس جاری شدن این سرمایه په بخش صنعت روند صنعتی شدن جامعه سوئد در این دوره آغاز می شود. بخصوص دهه ۷۰ قرن نوزدهم به عنوان نقطه عطفی در رشد و پایه گذاری صنایع محسوب میشود .

پیامد این تحول در استکهلم رشد سریع جمعیت و دگرگون شدن پایه های اقتصاد شهری است. جمعیت استکهلم در فاصله سال ۱۸۵۰ تا سال ۱۹۰۰ سه برابر می شود و از حدود ۱۰۰ هزار نفر به حدود ۳۰۰ هزار نفر می رسد ، که از این میان حدود ۵۰٪ در همین سال در بخش صنعت اشتغال دارند. پیامد این تحول در ساخت شه این است که :

۱- اینکه تاسیسات سنتی شهری مثل بنادر ویا حتی خیابانها عدم کارآیی خود در جوابگویی به احتیاجات جدید را نشان میدهد.

- ۲- اینکه با تحول اقتصادی لزوم احداث تاسیسات مدرن شهری بروزی کند .
- ۳- اینکه با رشد جمعیت احتیاج به مسکن افزایش پیدا می کند ولی در هنگام رونق اقتصادی (که مهاجرت به شهر و بالنتیجه احتیاج به مسکن گسترده تر است) سرمایه ها تمایل دارند که در بخش صنعت و تجارت متمرکز شوند و خانه سازی تقریباً متوقف می شود و این امر باعث بحران های شدید مسکن و گرانی اجارها می شود و باعث بی خانمانی اقشار کم درآمد و بخصوص کارگران می شود.
- ۴- این که ساختمان هایی که صرفاً شامل آپارتمانهای اجاره ای هستند و اصولاً به قصد اجاره داده شدن تولید شده اند بطور وسیعی به عنوان یک پدیده خاص و جدید در شهر بروز می کنند.
- ۵- اینکه تمام این تحولات در شرایط صورت گیرد که در آن زمین شهری بطور گسترده ای به کالا تبدیل شده و مورد خرید و فروش و حتی (با توجه به نیاز گسترده به آن برای اصلاح تاسیسات جدید شهری و خانه سازی) مورد احتکار قرار می گیرد و قیمت زمین (و در نتیجه هزینه لازم برای اصلاح و ایجاد تاسیسات شهری و همچنین اجاره مسکن) افزایش می کند.
- در چنین شرایطی شهرداری وارگان برنامه ریزی شهری موظف است که راه حلی برای این مشکلات پیدا کند. اما برای این کار می باید نخست مشکلات را تشخیص داد.
- اصولاً برداشت از شهر، به عنوان مورد برنامه ریزی شهری ، یک برداشت اقتصادی است بالنتیجه از میان تمام آن مسائل گسترده اقتصادی و اجتماعی که رشد شهر به همراه دارد ، این صرفاً مسائل اقتصادی هستند که قابل تشخیص می باشد هدف برنامه ریزی شهری در بحث هایی که در دهه های ۵۰، ۶۰ و ۷۰ قرن نوزدهم و پیشنهاد برنامه جامع شهری که در سال ۱۸۶۶ عرضه می شود تسهیل جنبش اقتصادی در شهر عنوان می شود. این بطور مشخص به این معناست که بنادر اصلاح شوند و از طریق خیابان ها جدید یا خیابانهای قدیمی تعریض شده به یکدیگر و به ایستگاه مرکزی راه آهن مرتبط شوند . در محل برخورد این خیابانها عریض و مشجر با یکدیگر میدانهایی طراحی می شوند که نمای ساختمانهای اطراف آن با ایجاد زاویه هایی به حد اکثر ممکن افزایش پیدا کند تا تجارت خرد در میدان ها امکان عرض اندام و گسترش داشته باشد .
- با این درک از شهر و چنین برنامه جامع شهری و جود مسایل اجتماعی ناشی از تحول اقتصادی در شهر و مسایل اجتماعی که از این نوع برنامه ریزی متمرکز بر استدلالات اقتصادی ناشی می شود ، کاملاً نادیده گرفته می شود . حل مسایل اجتماعی ، مثلاً مسئله مسکن ، وظیفه سازمانهای خیریه و صاحبان صنایع تلقی می شود و شهرداری هیچ مسئولیت خاص برای خود در این زمینه به رسمیت نمی شناسد. برداشت عمده این است که مسائل اجتماعی با رشد اقتصادی ، که به هیچ ترتیب نباید آنرا محدود کرد و به همه طرق می باید وسیله تسهیل آنرا فراهم نمود بخودی خود و با حسن نیت صاحبان ثروت حل خواهد شد .
- با چنین برداشتی دخالت دمکراسی در حوزه آزادی صاحبان ملک و سرمایه در استفاده از مایملک خود بشدت محدود است و خود برنامه ریزی شهری که در کنه خود به چنین دخالت استوار با تکیه بر تسهیلاتی که در فعالیت اقتصادی ایجاد می کند توجیه می شود . این وضعیت با محدودیت حق رای در این دوره خوانایی دارد : بر اساس قوانین این زمان تنها اشخاص که بیشتر از حد خاص مالیات می پرداختند می توانستند در انتخابات شهرداری شرکت کنند ، هر چه مالیات بیشتری می پرداختی تعداد آرا بیشتری می داشتند ، اقشار کم درآمد عملاً از حق رای بری بودند و به جای آنها شرکتهای بزرگ (اشخاص حقوقی) که طبیعتاً مالیات زیادی می پرداختند می توانستند هر یک حتی تا چند صد رای داشته باشند . به عبارتی دیگر شهرداری و تصمیمات آن متکی بر رای

عموم نبود بلکه بر رای صنایع و صاحبان صنایع مبتنی بود و طبیعتاً دخالت دموکراسی در حوزه آزادیهای فردی برای تضمین حداقل حقوق اجتماعی برای تمام شهروندان نیز قابل تصور نبود.

علاوه بر این قوانین نیز امکان دخالت گسترده ای را به شهرداری در آزادی صاحبان زمین در استفاده ای که در برنامه جامع شهری برای زمین را از لحاظ قانون موظف به استفاده ای که در برنامه جامع شهری برای زمین در نقاط مختلف شهری پیش بینی شده بود بکند. اگر یک صاحب زمین می خواست که در یک منطقه صنعتی ساختمان مسکونی ایجاد کند، تنها چاره شهرداری خرید این زمین از او بود و هیچ ترتیب نمی شد که صاحبان زمین را متقاعد کرد که قیمت عادلانه ای برای ملک خود طلب کند.

برای عملی کردن برنامه جامع شهری شهرداری چاره به غیر از این نداشت که از ابزارهای اقتصادی استفاده کند، یعنی زمین را به قیمت گران بخرد، در میان آن مثلا خیابان برنامه ریزی شده را احداث کند و باقیمانده زمین را در دو سوی این خیابان به چند برابر قیمت خرید بفروشد تا به این ترتیب بتواند هم برنامه جامع شهری را عملی کند و هم بودجه لازم برای این کار را فراهم کند.

دوره دوم از حوال آخرین دهه قرن نوزدهم تا حوالی سال ۱۹۳۰ میلادی

در این دوره جنبش عدالت طلبانه مردم سوئد با یک سند یکای مرکزی و یک حزب قوی سوسیال دموکرات خود را تثبیت می کند. خواست اساسی این جنبش تا سال ۱۹۱۷ میلادی حق رای عمومی است و در عین حال این جنبش در حوزه های مختلف روی مسائل اجتماعی ناشی از رشد نظامی نوین اقتصادی انگشت می گذارد و خواهان اصلاح اجتماعی می شود در این میان بخصوص مسئله بیکاری اهمیت ویژه پیدا می کند.

با رشد جنبش های مردمی بخشهایی از جامعه که تا آن زمان اصولاً به حساب نمی آمدند، دارای حق رای نبودند و در بحث های جاری در جامعه نه شرکت می کردند و آکان چنین شرکتی را داشتند. صدا و ارگانهای خاص خودشان را پیدا می کنند و وجود محدود بودن حق رای تا سال ۱۹۱۷ جنبش کارگری از همان دهه آخر قرن نوزدهم در گفتگو با ارگانهای تصمیم گیری در حوزه ها قرار می گیرد.

پیامد این تحول در حوزه خودگردانی شهری آن است که مسائل خودگردانی شهری آن است که مسائل اجتماعی قابل رویت می شوند و ارگانهای خودگردانی شهری برای بهبود وضعیت اکثریت ساکنان شهر شروع به دخالت و گهگاه محدودسازی آزادی صاحبان سرمایه و ملک در استفاده مایملک خود می کنند. مسائل اجتماعی مزبور در حقیقت مسائلی هستند که قرنهای دامنگر اقشار پایین اجتماعی بوده اند و با تحول اقتصادی نیمه دوم قرن نوزدهم صرفاً تشدید شده اند. مسئله اکنون با رشد جنبشهای اجتماعی، حتی بدون اینکه این جنبشها از لحاظ سیاسی روی این جنبشها از لحاظ سیاسی روی این مسائل متمرکز شده باشد قابل تخیص می شوند و هنگامی که وضعیتی به عنوان یک مسئله شناخته شود بحث اقدام در جهت حل آن هم در دستور روز قرار می گیرد.

در استکهلم این تحول این را به دنبال داشت که شهر به عنوان مورد برنامه ریزی مبنای مفهوم اقتصادی خود جنبه های جدا اجتماعی نیز پیدا کرد این به طور عملی بدان معنی بود که تلاشهای شهرداری مطابق با نیازهای اقتصادی ادامه پیدا کرد در ولی در حوزه هایی فعالیت اقتصادی برای بهبود معضلات اجتماعی ناشی از روابط سرمایه داری و رقابت آزاد محدود شد.

شهرداری شروع به نظارت بر فعالیت هایی کرد که بر سلامت و زندگی عموم تاثیر می گذاشت و به تدریج قدرت دولتی هم قوانینی را تصویب کرد که در جهت تسهیل چنین نظارت بود. مثلاً برای تضمین بهداشت عموم رقابت آزاد میان قصابان محدود عموم رقابت آزاد میان قصابان محدود شد، یک کشتارگاه مرکزی در خارج استکهلم تحت نظارت شهرداری ایجاد شد، قصابان به استخدام این کشتارگاه درآمدند و همه گوشت فروشان از لحاظ قانونی موظف شدند که گوشت فروشان از لحاظ قانونی موظف شدند که گوشت خود را از این کشتارگاه تهیه کنند (۱۸۹۲) و این کاری بود که چند دهه زودتر غیر ممکن جلوه می کرد و

اصولا امکان نداشت که به ذهن اعضای شورای شهر برسد که یک چنین کاری را باید و می توان انجام برداشت آنها در آن زمان بر این بود که خود رقابت آزاد میان قصابان مسئله بهداشت را حل خواهد کرد .

نکته مهم این تحول در حوزه برنامه ریزی شهری این بود که قدرت دولتی با تصویب قانون برنامه ریزی شهری (۱۹۰۷) موقعیت شهرداری در مقابل صاحبان ملک در شهر را تقویت کرد و آنان را موظف ساخت که از برنامه جامع شهری تبعیت کنند. به این ترتیب امکان دخالت دمکراتیک در حوزه آزادیهای فردی در این زمینه افزایش پیدا و برنامه ریزی شهری دیگر دلیلی نداشت که صرفا از کانالهای اقتصادی عملی شود .

پیامد اصلی دیگر این تحول برای برنامه ریزی شهری در استکهلم این بود که مسئله مسکن اقشار کم در آمد و بخصوص کارگران به عنوان یک مسئله جدی مورد توجه قرار گرفت و شهرداری خود را موظف دید که برای رفع این مسئله اقدام کند و به تدریج مسئله مسکن به یکی از مسائل محوری برنامه ریزی شهری تبدیل شد.

البته حق داشتن مسکن به عنوان یک حق دمکراتیک تمام شهروندان هنوز مورد قبول واقع نشده بود و جنبش مردم و کارگران در استکهلم نیز اصولا مسئله مسکن را به عنوان یکی از مسائل اصلی خود تلقی نمی کرد . ابتکار دخالت شهرداری در مسئله مسکن از سوی محافل محافظه کار اتخاذ شد و علت چنین دخالتی هم نگرانی این محافل از پیامدهای منفی اخلاقی مسئله مسکن روی جمعیت کارگری بود.

البته ما می دانیم که وضعیت اسفبار مسکن اقشار کم در آمد همیشه با مسئله مسکن روبه رو بوده اند. نکته این است که این مسئله در دهه پایانی قرن نوزدهم قابل رویت می شود باعث نگرانی صاحبان قدرت می گردد . جنبش عدالت طلبانعه مردم از آغاز یک هسته انقلابی با خود داشت و این امر به همراه وقایعی که در فرانسه و آلمان اتفاق افتاده بود برای صاحبان قدرت نگران کننده بود هم اکنون درس همین جنبش در سوئد هم رشد کرده بود . این جنبش در سوئد هم رشد کرده بود. این جنبش که در سوئد از آغاز اصلاح طلب بود هیچ خطر فوری سیاسی در بر نداشت ، اما توده مردم از طریق این جنبش خود را عیان کرده بودند از لحاظ رفتار و شیوه زندگی با صاحبان قدرت تفاوت می کرد و این نکته به عنوان بذریع خط سیاسی و اجتماعی عمده در آینده تلقی می شد. از آنجا که دور نگاه داشتن اکثریت جمعیت از تصمیم گیری ها در دراز مدت غیر عملی بود و چشم انداز آن وجود داشت که حق رای در آینده عمومی شود راه تربیت کارگران به ترتیبی بود که در این صورت خطری برای نظم اجتماعی ایجاد نکنند و مسکن به عنوان ابزار این تعلیم و تربیت مطرح شد .

بر اساس این استدلال راه حل مسئله مسکن کارگران در ایجاد مسکن برای ایشان در خارج مرزها شهر بود و هم عوارض شهرداری که در آنجا کمتر بود. در دهه اول قرن بیستم (۱۹۰۶-۱۹۰۴) شهرداری استکهلم مناطق وسیعی را در خارج مرزهای شهر خرید، امکانات ارتباطی و رفت و آمد میان این مناطق و مرکز شهر فراهم کرد ، زمینها را با قیمتارزان در اختیار کارگرانی که دارای درآمد ثابت بودند قرار داد و برای ایشان از یک صندوق دولتی مخصوص همین کار قرض ۴۰-۳۵ ساله با شرایط خوب و بهره نازل تهیه کرد تا برای خود و خانواده خود خانه بسازد. هدف این بود که مالکیت بر زمین و مسکن در کارگران نسبت به مالکیت خصوصی احترام بلند کند و در نزد ایشان نسبت به نظم اجتماعی موجود مسئولیت ایجاد نماید. علاوه بر این صرف زندگی در خانه ای که فقط و فقط مختص به یک خانواده انتظار می رفت که کارگران را به خانه و خانواده خود پایبند کند و ایشان را از لحاظ اخلاقی تصحیح نماید .

دوره سوم از حوالی ۱۹۳۰ تا پایان دهه ۷۰

در این دوره ساخت اقتصادی در سوئد به این ترتیب تغییر می کند که بخش صنعت که تا قبل از آن شامل حدود ۵۰٪ از اقتصادی مملکت می شد به ۳۰٪ تنزل پیدا می کند و در عوض بخش خدمات گسترش چشمگیری پیدا می کند . دمکراسی تعمیق می شود و دخالت ارگانها تصمیم گیری عمومی در حوزه های مختلف افزایش پیدا می کند. مسکن ، آموزش و پرورش ، خدمات درمانی و حتی امرار معاش و کار به عنوان حقوق دمکراتیک شهروندان تثبیت می شود و دمکراسی برای فراهم کردن

این حقوق در سطوح مختلف آزادیهای فردی را (بخصوص در حوزه اقتصادی) بر مبنای توافق عموم محدود می کند. جامعه تبدیل به جامعه رفاه می شود.

از آغاز دهه ۲۰ تا اواسط دهه ۷۰ سوسیال دموکراسی قدرت سیاسی دولتی در اختیار خود دارد و همزمان در اکثر شهرداریها نیز حاکم است. در حوزه برنامه ریزی شهری در استکهلم جنبه اجتماعی مفهوم شهر به عنوان مورد برنامه ریزی تعمیق می شود اما در عین حال کماکان همان مفهوم اقتصادی نیمه دوم قرن نوزدهم به جای خود باقیست. در طی دهه های ۴۰ تا ۶۰ مناطق مرکزی استکهلم دوباره بر مبنای اقتصادی و مناطق با نظرات معماری کارکرد گرایانه (فونکسیونالیسی) مورد اصلاح قرار می گیرد: تمام زمینها و ساختمانهای مرکز شهر از سوی شهرداری به اتکای قانون خریداری می شود و تمام این منطقه برای فعالیت اقتصادی، تجاری و در حاشیه آن فعالیت فرهنگی دوباره باز سازی می شود. مرکز شهر به این ترتیب از محلات مسکونی پاک می شود تا این منطقه مهم شهری در اختصاص فعالیت اقتصادی قرار گیرد. مناطق حاشیه شهر که قیمت زمین در آنجا نازل تر است به خانه سازی اختصاص داده می شود.

هدف اصلی برنامه ریزی شهری به این ترتیب اصلاح و احداث تاسیسات شهری برای تسهیل فعالیت اقتصادی است که بخشی از درآمد این فعالیت از طریق سیستم مالیاتی در اختیار ارگانهای خود گردانی شهری قرار می گیرد تا برای تضمین حقوق دموکراتیک شهروندان به مصرف برسد. دقیقا به همین دلیل فعالیت اقتصادی در حوزه خاصی محدود شده و دموکراسی به طریق مختلف در آن دخالت می کند.

مسئله مسکن کماکان یکی از مسائل محوری برنامه ریزی شهری است و تحول تکنولوژیک و معماری کارکرد گرایانه (فونکسیونالیستی) راه حل های جدید را در این زمینه ممکن می سازد. بلوک های بزرگ ساختمانی در حاشیه شهر کما به آپارتمانهای مجزا که هر یک برای یک خانواده طراحی شده اند و هر کدام دارای تسهیلات مستقیم خود (مثل حمام، توالی و آشپزخانه) هستند، محصول این دوره می باشد این مجتمع های ساختمانی استقلال خانواده را، درست همانند خانه هایی که در سه دهه اول قرن با کمک شهرداری در خارج شهر ایجاد شدند، تضمین می کند و از سوی شرکتهای ساختمانی که سهام عمده آن متعلق به شهرداری است احداث می شوند. شهرداری از طرسق سهام خود مانع از افزایش اجاره خانه در این مجتمع ها بیش از حد خاصی می شود و از سوی دیگر از طریق ای شرکت ها با رقابت با صاحبان خصوصی مسکن سطح اجاره در کل شهر رت تثبیت می کنند.

اما هدف خانه سازی در این دوره دیگر تعلیم و تربیت اخلاقی با کنترل مردم نیست. کارگران در عمل به بخشی از جامعه تثبیت شده تبدیل شده اند و مدافع همان نرم های مسلط اجتماعی هستند. در عین حال صاحبان قدرت سوسیال دموکراتها هستند که در رابطه تنگاتنگی با جنبش سند یکایی قرار دارند. جنبش مردم دیگر دیگر هیچ خطری دراز مدت نمی توتند برای نظام مسلط اجتماعی ایجاد کند و چرا که خود همین جنبش یکی از پایه های اساسی همین نظام است و به همین دلیل مدافع آن نیز هست. هدف خانه سازی فراهم ساختن شرایط ارتقا فرهنگی شهروندان است و چرا که گمان می رود که پیش شرط چنین ارتقایی تضمین حد اقل حقوق دموکراتیک (و از جمله حق مسکن) برای شهروندان باشد. جهت این (ارتق مسکن) از سوی حزب سوسیال دموکرات و بقیه احزاب تثبیت شده تعیین می شود، که در این زمینه مثل شکل ایده آل شهر و مسکن مردم قیم مابانه برای ایشان تصمیم می گیرند و همین قیم مایی یکی از علل نارضایتی امروزی مردم استکهلم از علل نارضایتی امروزی مردم استکهلم از بلایی است که در دهه ۴۰ تا ۶۰ بر سر نقاط مرکزی شهرشان آمده است و یکی از دلایل عدم تمایل عموم به سکونت در بلوکهای عظیم بتونی است که در این دوره در حاشیه های شهر ایجاد شده است.

دوره چهارم از اواخر هفتاد به این سو

این دوره، دوران بحران عمیق اقتصادی و بیکاری توده ای است. همزمان، جنبش های مردمی در این دوره به شدت تضعیف شده اند، تمایل عموم به فعالیت سندیکایی به شدت کمتر شده است و سندیکاهای فعالین خود را از دست می دهند. حزب سوسیال دموکرات به تدریج سیاست هر چه راست تری را اتخاذ کرده است و حمایت عمومی از آن از حوالی ۴۵٪ به حوالی ۳۵٪ تنزل پیدا کرده است.

هنگام با این تحول موفقیت دموکراسی در حوزه برنامه ریزی شهری نیز در قبال ماکیت خصوصی تضعیف شده است. شهرداریها محدودسازی و دخالت در آزادی صاحبان ملک و سرمایه را تقریباً متوقف کرده اند و در بسیاری از موارد تصور می شود که فعالیت آزاد اقتصادی را حل خواهند کرد. حق کار و حق مسکن دیگر به عنوان حقوق بی شک و شبه دموکراتیک محسوب نمی شوند. فقر و تبعیض طبقاتی و قومی به یکی از مشخصه های جامعه سوئد تبدیل شده است. بر این زمینه شهر به عنوان مورد برنامه ریزی بخش عمده ای از معنای اجتماعی خود را از دست داده است و نتیجه این امر بروز دوباره یک شهر اقتصادی با همه مشکلات بی عدالتی اجتماعی است که چنین شهری به دنبال دارد و یکبار در صد سال پیش امکان بروز داشته است.

انواع گوناگون مسکن

در سوئد چند مدل خانه وجود دارد از جمله می توان به آپارتمان، خانه ویلایی، خانه ردیفی Radhus و خانه زنجیره ای اشاره نمود که می توان این خانه ها را خرید یا اجاره کرد. کمبود مسکن در شهرهای بزرگ باعث می شود که بسیاری مسکن دست دوم اجاره کنند و یا اتاقی در مسکن یک خانوار اجاره کنند تا هنگامی که بتوانند خودشان یک مسکن دست اول تهیه کنند.

مسکن اجاره ای: در مسکن اجاره ای معمولاً یک اجاره نامه مابین دوفرن نوشته می شود که معمولاً در اجاره نامه مالک مسولیت تعمیر خانه، رنگ آمیزی، و نصب کاغذ دیواری را بر عهده دارد. انجمن مستأجران سازمانی است که از مستجرانی که عضو آن انجمن هستند حمایت می کند، عضویت در این انجمن داوطلبانه می باشد و برای عضویت باید حق عضویت پرداخت شود.

مسکن سرقفلی bostadsrätt: یک مسکن سرقفلی می تواند یک آپارتمان، یک خانه ردیفی یا یک خانه زنجیره ای باشد. کسی که یک مسکن سرقفلی می خرد حق استفاده از آن مسکن و یک سهم از آن انجمن مسکن را می خرد. ساکنان به طور مشترک مالک آن ساختمان هستند شما هر ماه یک هزینه به آن انجمن می پردازید و آن پول ها صرف هزینه های جاری، تعمیر و نگهداری مسکن ها و محوطه های مشترک می شوند.

مسکن با حق مالکیت: اغلب خانه های ویلایی، زنجیری و ردیفی با حق مالکیت خریداری می شوند. کسی که یک خانه با حق مالکیت خریداری می کند، به تنهایی مالک مسکن خود است.

محوطه های مشترک: در بسیاری از مناطق مسکونی، ساکنان مشترکاً مسولیت مراقبت و نگهداری محوطه های مشترک را بر عهده دارند. برای نمونه همه بایستی پس از استفاده از رختشویخانه و دیگر محوطه های مشترک، آنجا را نظافت کنند. در مناطق مسکونی اتاق آشغال یا ایستگاه آشغال وجود دارد و ساکنان بایستی آشغال های خود را تفکیک کنند. سپس آن آشغالها بازیابی شده و در تولید کالاهای جدید از آنها بهره برداری می شود. به این ترتیب جامعه می تواند در امکانات طبیعی صرفه جوئی کند. ایستگاه های آشغال برای آشغالهای با حجم بزرگتر است، برای نمونه مبل و تلویزیون.

اجاره کردن مسکن دست دوم: اگر شما مسکن خود را از کسی که قرارداد اجاره را با مالک بسته است تهیه کنید، این اجاره دست دوم نامیده می شود. در هنگام اجاره دست دوم بایستی آنکه مسکن را اجاره می دهد قرارداد اجاره دست دوم ببندد. بهتر است در قرارداد قید شود که میزان اجاره، مدت اعتبار اجاره و همچنین زمان لازم برای فسخ اجاره نامه قید شود. هم کسی که مسکن را اجاره می دهد و هم کسی که مسکن را اجاره می گیرد بایستی نسخه ای از اجاره نامه را نزد خود داشته باشند. برگه قرارداد دست دوم را می توان از کتابفروشیها و یا از راه اینترنت تهیه کرد. کسی که مسکن را اجاره میدهد بایستی از مالک آن مسکن مجوز اجاره دادن دست دوم مسکن را داشته باشد. کسی که مسکن دست دوم را با مجوز مالک به مدت بیش از دو سال اجاره میگیرد، ممکن است از حق اجاره مستقیم آن مسکن برخوردار شود، البته اگر توافق دیگری صورت نگرفته باشد. این بدان معناست که کسی که آن مسکن دست دوم را اجاره کرده

است ممکن است بتواند پس از دو سال مسکن مزبور را مستقیماً اجاره کند. اگر مستأجر معتقد باشد که وی از حق اجاره مستقیم برخوردار است، اما با مالک مزبور به توافق نمی‌رسد، میتواند به کمیته اجاره Hyresnämnden مراجعه کند.

زندگی در اتاقی در مسکن یک خانوار inneboende: این بدان معناست که شما اتاقی در آپارتمان یک خانوار اجاره می‌کنید. کسی که یک اتاق یا یک بخش از یک آپارتمان را اجاره میکند، بایستی یک قرارداد برای چنین اجاره ای ببندد. چنین قراردادهای اجاره‌های ممکن است قرارداد اتاق میلمان شده هم نام داشته باشد. یک قرارداد باعث اطمینان خاطر مالک و مستأجر است. بهتر است میزان اجاره در قرارداد قید شود و ذکر شود که زمان فسخ قرارداد چه مدت است. هم کسی که مسکن را اجاره میدهد و هم کسی که مسکن را اجاره می‌گیرد بایستی نسخه ای از اجاره نامه را نزد خود داشته باشند.

مسکن دانشجویی: مسکن دانشجویی در اغلب شهرهایی که مدرسه عالی و دانشگاه هست وجود دارد. یک شرط دریافت مسکن دانشجویی آنست که شما در مدرسه عالی و دانشگاه درس بخوانید. انجمن مسکن دانشجویی اطلاعاتی درباره مسکن دانشجویی و راه‌های تماس با شرکتهای مسکن در اختیار دارد.

مسکن جوانان: در برخی کمون‌ها مسکن‌های موسوم به مسکن جوانان وجود دارد که غالباً برای جوانان بین ۲۵ تا ۳۰ سال است. اگر شما در یک مسکن جوانان زندگی کنید، باید هنگامی که به سن ۲۵ یا ۳۰ سالگی تمام برسید، از آن مسکن نقل مکان کنید.

مسکن سالمندان: در برخی کمون‌ها مسکنهای موسوم به مسکن سالمندان وجود دارد که غالباً برای افراد بالای ۶۵ سال است. در برخی موارد ممکن است مرز سنی برای سکونت در مسکن سالمندان پائینتر از این باشد. مسکن سالمندان به شکل مسکن سرفقلمی یا مسکن اجاره ای وجود دارد. برای نقل مکان به مسکن سالمندان بایستی شرط سنی را داشته باشید اما می‌توانید از هنگامی که جوانتر هستید در صف این مسکن باشید. برای نام نویسی در صف نوبت این مسکنها بایستی با اداره مسکن تماس بگیرید.

خدمات خانگی و خانه‌های ویژه برای سالمندان: افراد سالمند که برای گذراندن زندگی روزمره دشواری داشته باشند می‌توانند از خدمات خانگی و خانه‌های ویژه برای سالمندان برخوردار شوند. خدمات خانگی به این معناست که کارکنان کمون از جمله در کار نظافت، بهداشت و خوراک در خانه به شما کمک می‌کنند. اگر شما نیاز بیشتری به خدمات بهداشتی و مراقبتی داشته باشید، می‌توانید در خانه‌های ویژه سالمندان، برای نمونه در خانه سالمندان به نام‌های خانه خدماتی، خانه سالمندان، خانه gruppboende, sjukhem service us, ålderdomshem گروهی و خانه بیماران زندگی کنید. برای درخواست خدمات خانگی و خانه‌های ویژه برای سالمندان، با مسئول خدمات کمکی در کمون خود تماس بگیرید.

وام، بیمه و کمک هزینه

وام گرفتن از بانک: کسی که بخواهد یک مسکن بخرد، میتواند از بانک درخواست وام بکند. برای گرفتن وام مسکن از بانک الزم است که شما درآمد ناشی از کار داشته باشید و بتوانید بخشی از پول خرید مسکن را نیز خودتان بپردازید.

بیمه مسکن: یک بیمه مسکن از چند بیمه گوناگون تشکیل شده است. بیمه مسکن می‌تواند آسیبهایی وارده به مسکن یا اشیائی را که در مسکن وجود دارد، برای نمونه در صورت بروز دزدی در خانه، آتش سوزی و آسیبهایی ناشی از نشت آب را جبران کند. بیمه مسکن همچنین می‌تواند به افرادی که آسیب دیده اند یا محکوم به پرداخت غرامت شده‌اند نیز غرامت بپردازد. در همه گونه‌های بیمه مسکن یک بیمه سفر نیز وجود دارد. این بیمه در صورت بروز حادثه ای در خارج از مرز نیز به شما غرامت می‌پردازد. در بسیاری از گونه‌های بیمه مسکن بیمه کمک حقوقی نیز وجود دارد. این بدان معناست که چنین بیمه ای می‌تواند هزینه‌های وکیل و دیگر هزینه‌های ناشی از دعوی مدنی در دادگاه را به شما بپردازد. منظور از دعوی مدنی آنست که دو فرد در موردی عدم توافق داشته باشند، برای نمونه در هنگام طلاق. دعوی مدنی یک دعوی جزائی نیست. تهیه یک بیمه مسکن مهم است، گذشته از آنکه شما در یک مسکن دست اول یا دست دوم زندگی

میکنید و یا در یک اتاق در مسکن یک خانوار زندگی می کنید یا آنکه مالک مسکن خود باشید. اغلب شرکتهای بیمه، بیمه مسکن به شما می فروشند.

کمک هزینه مسکن: خانواده های بچه دار و جوانانی که بین ۱۸ سال تمام و زیر ۲۹ سال سن دارند و در اداره ثبت احوال سوئد نامنویسی شده اند می توانند از صندوق بیمه درخواست کمک هزینه مسکن بکنند. میزان کمک هزینه مسکن بستگی دارد به میزان درآمد شما، میزان اجاره، اندازه مسکن و تعداد افرادی که در آن مسکن زندگی می کنند.

وام اثاث خانه Hemustrustningslån: کمیته مرکزی کمک هزینه تحصیلی CSN میتواند برای خرید اثاث خانه و وسائل مورد نیاز به شما وام بدهد. منظور از این وسائل، مبلمان، اثاث و تجهیزات آشپزخانه و دیگر اثاث مورد نیاز در منزل است. برای ارائه درخواست وام اثاث خانه بایستی شما در اداره ثبت احوال سوئد نام نویسی شده باشید و مشمول مقررات پذیرش پناهندگان در کمون خود باشید، اما ضروری نیست که شما در برنامه مقدماتی شرکت کنید تا بتوانید درخواست این وام را بنمائید

روش های دولت به منظور تنظیم و تنسيق نرخ قیمت زمین در سوئد

تملك و واگذاری زمین توسط دولت از جمله سیاست های بوده است که به منظور تنظیم و تنسيق امور مربوط به زمین و ازدیاد عرضه و تعدیل و تثبیت قیمت آن به عنوان یکی از عوامل عمده تولید و تامین رفاه عمومی و اجتماعی و ایجاد موجبات حفظ و بهره برداری هر چه صحیح تر وسیعتر از اراضی و همچنین در جهت تامین مسکن و تاسیسات عمومی با وضع قوانی مختلف در ارتباط با زمین شهری در سوئد اتخاذ گردیده است .

در این مقاله به توجه به روش های اصلی تملك زمین از طرف دولت به تجربیات کشور های سوئد و هندوستان که برنامه های وسیعی در زمینه تملك زمین شهری و واگذاری آن اجرا کرده اند و پرداخته خواهد شد تا دستاوردهای آنها و همچنین مسائل و مشکلاتی که در این زمینه داشته اند و مشخص شود.

مقایسه تجربه سوئد و هندوستان مشخص می کند که کشورهای در حال توسعه در اجرای سیایت های زمین شهری با مشکلات عدیده ای مواجه اند که منشا اصلی آنها اغلب سیاسی است . عدم علاقه کافی دولتمردان به اجرای سیاست ها و نارسایی های موجود در نظام اداری و کمبود نیروی متخصص و ماهر و همچنین نفوذ زمین داران بزرگ از این جمله اند . علاوه بر آن بایستی به تضاد بین قوانین موجود خصوصا بین قوانین مربوط به تملك زمین و سایر قوانین و همچنین مشکلاتی مالی و که قابلیت دولت را در اجرای برنامه ها و پرداخت غرامت برای تملك زمین تضعیف می کند ، اشاره کرد.

در سوئد بر اساس سیاست برنامه ریزی برای مسکن اجتماعی شهرداری ها یا حکومت های محلی مسئولیت ساخت واحدهای مسکونی را تقریبا برای تمام گروه های جمعیتی به عهده دارند . تحقیق جنین برنامه ای مستلزم عرضه تضمین شده زمین در زملن و مکان مورد نیاز است . بنابراین شهرداری ها محلی حق دارند به شیوه های گوناگون زمین های بایر و زراعتی را در داخل و اطراف مناطق شهری در اختیار گیرند.

روش های تملك زمین توسط دولت شامل تملك از طریق توافق قبلی ، مصادره ، و داشتن حق تقدم در خرید است . از سال ۱۹۷۲ شهرداری فقط در صورتی می تواند به مصادره متوسل شود که ثابت کند قطعه خاصی از زمین مورد نظر ممکن است برای طرح توسعه ضروری باشد . تا پیش از این تاریخ شهرداری فقط اگر می توانست ثابت کند که زمین کاربری اساسی و جدی در طرح توسعه شهری دارد اجازه داشت آن را تصرف کند . در نتیجه این تغییر ، مالکان کلا حق از سر باز کردن زمین خود را، در مواردی که متضمن تغییری در کاربری زمین است ، از دست داده اند . مسئله دیگر داشتن حق تقدم در خرید زمین است ، یعنی در مورد خرید مستغلاتی که برنامه

توسعه در آینده شاملشان می شود ، شهرداری حق تقدم دارد. گذشته از این تمهیدات لازم صورت گرفته تا همه کسانی که در صدد معامله ملک و مستغلات هستند اجبارا اصلاحات اولیه را به شهرداری گزارش دهند .

بیشتر زمین که شهرداری در اختیار می گیرد به مدت نا محدود تحت نظام اجاره ای قرار داده می شود که اولین بار در ۱۹۰۷ در سوئد مطرح شد سپس بسته به نوع کاربری زمین و برای مدتی مشخص به استفاده کننده خصوصی اجاره داده می شود . از ۱۹۵۳ دوره اول اجاره ها ۶۰ ساله و دوره بعدی ۴۰ ساله است ، مگر اینکه در مورد زمان طولانی تری توافق شود . اگر زمین ، مورد استفاده غیر از سکونت داشته باشد می توان دوره زمینی کوتاه تری ، البته نه کمتر از ۲۰ سال ، را در نظر گرفت . قیمت شهرداری برای این زمین ها همانند قیمت ۱۰ سال پیش آن ، به اضافه وجه مختصری بابت تورم است . اگر در مورد مبلغ غرامت اختلاف نظری پیش آن ، به اضافه وجه مختصری بابت تورم است . اگر در مورد مبلغ غرامت اختلاف نظری پیش آید دادگاه به مسئله رسیدگی می کند و مالک باید طی مقرراتی سخت ثابت کند قیمت زمین واقعا بالاتر از چیزی است که دولت می خواهد بپردازد.

بار مال تصاحب زمین شهری در سوئد عمدتا از طریق وام های دولتب تامین می شود که بار پرداخت آن را شهرداری به عهده دارد . در نتیجه شهرداری ها از استفاد کنندگان خصوصی زمین مبالغی را مطالبه می کنند که قادر به بازپرداخت وام ها باشند . با وجود این ، برای آنکه خود شهرداری ها با انگیزه های سود جویانه کاری نکنند که به افزایش قیمت زمین بیانجامد ، ناچارند فقط در چارچوب تعیین شده مبلغی را دریافت کنند . به همین دلیل شهرداریها فقط می توانند از عوامل سازنده مبلغی را در چارچوب الگوهای هزینه ای مشخص و تعیین شده برای ساختمان های گوناگون در بخش های مختلف کشور مطالبه کنند اگر از عوامل سازنده بیش از هزینه مشخص شده طلب شود وام دولت به شهرداریها متوقف می شود .

اطلاعات موجود نشان می دهد که قیمت زمین در منطقه استهکلم از ۱۹۶۷ تا ۱۹۷۴ سالانه حدود ۷٪ افزایش پیدا کرده است . این افزایش در منطق مسکونی مرکزی سالانه ۶/۵ درصد و در تجاری مرکزی حدود ۷٪ بوده است . نرخ رشد ۶ الی ۷ درصد در سال در مقایسه با کشور های دیگر نرخ رشد پایینی است . برای مثال این ارقام در آلمان در فاصله سال های ۱۹۶۲ تا ۱۹۶۸ سالانه ۱۱ درصد بوده است و در فرانسه بین سال های ۱۹۵۰ تا ۱۹۶۶ سالانه ۱۸ درصد ، در ایتالیا بین سالهای ۱۹۵۰ تا ۱۹۶۹ سالانه ۲۰ درصد و در اسرائیل بین سال های ۱۹۵۰ تا ۱۹۶۸ سالانه ۲۰ درصد بوده است . در همین موردی دارین داریکین می نوسد :

بدیهی است که سطح قیمت زمین و روند رشد آن فقط تحت تاثیر سیاست های زمین نیست و از عوامل زیادی تاثیر می پذیرد ، ولی در سوئد و نرخ افزایش جمعیت در منطقه استهکلم می توان فرض کرد که سیاست زمین نقش عمده ای در پایین نگه داشتن نسبی نرخ افزایش قیمت زمین و پایین بودن سهم زمین در هزینه های خانه سازی نسبت به دیگر کشورهای اروپایی داشته است .

یکی دیگر از ابزار کنترل قیمت زمین تشویق بخش خصوصی به استفاده از زمین های دولتی ، پرداخت یارانه و کمک های مالی دولت برای توسعه است که به وام های مسکن دولتی معروفند این یارانه و کمک مالی فقط به ساخت و سازهایی پرداخت می شود که در زمین های با مالکیت عمومی انجام می گیرد . نتیجه اینکه در بازار مسکن سوئد خانه ای که در زمین های شهرداری ساخته نشود بسیار گران تمام می شود .

ترکیب قدرت بسیار مقامات محلی برای در اختیار گرفتن ذخیره زمین مورد نیاز ، محدود ساختن فعالیت های سود جویانه مالکان خصوصی زمین از جمله احتکار و بورس بازی زمین ، و ایجاد انگیزه مالی برای گسترش خانه سازی در زمین شهرداری برای ثابت نگه داشتن قیمت زمین همچنین افزایش میزان و کیفیت خانه سازی بسیار موفق بوده است . مقامات محلی قانونا اختیار دارند برای تامین نیازهای توسعه شهری در دوره های ۷الی ۱۰ ساله ، بانک زمین تاسیس کنند تا بتوانند بخش زیادی از زمین های تجاری شهری را از بازار احتکار و بورس بازی خارج کنند و برای توسعه خانه سازی در اختیار بخش عمومی قرار دهند علاوه بر این دولت وام مسکن دولتی به میزان حدود ۳۰ درصد قیمت کارشناسی برای رهن گذاشتن خانه با پایین ترین نرخ بهره در بازار را در اختیار سازندگان می گذارد . البته این وام به کسانی واگذار می شود که با شرایط ذکر شده در قرار دادهای مقامات محلی - اینکه خانه سازی در کجا ، کی ، و چگونه صورت

گیرد و قیمت نهایی آن چقدر باشد - موافقت کنند . علاوه بر این باید سهم قیمت زمین در حد قیمت تمام شده باقیس بماند . قبلا اکثر خانه سازی های با وام در زمینه های دولتی صورت می گرفت ، اما بعد از ۱۹۷۴ در شرایطی ذکر شده است که همه این نوع خانه سازی ها می بایست در زمینه های دولتی انجام گیرد . در سال ۱۹۴۰ و ۱۹۸۰ با تکمیل بیش از ۸۷ درصد از قراردادهای این طرح موفقیت بسیار بالایی کسب کرده است.

از آنجا که راه های دستیابی آسان به سودهای بسازوبفروشی و بورس بازی زمین بسته شده صنعت ساخت و ساز در س.ن.د دچار است منافع خود را از طریق افزایش کارایی و کیفیت ، افزایش تولید و کاهش قیمت ها به دست آورد .

بنابراین در مجموع می توان نتیجه گرفت که تجربه سوئد در زمینه قدرت زیادی برای در اختیار گرفتن زمین و ذخیره سازی گسترده زمین و ذخیره سازی گسترده زمین توسط شهرداریه در بازر زمین شهری در ثابت نگه داشتن قیمت زمین شهری و پیشبرد توسعه و گسترش شهری به صورتی معقول بسیار موفق بوده است . البته باید اشاره شود که سیاست های مسکن دولت سوئد در دهه ۱۹۹۰ تغییراتی در جهت کاهش یارانه های خانه سازی و برنامه های خانه سازی عمومی داشته است . باید در انتظار آثار این تغییر سیاست خانه سازی در بازار زمین شهری سوئد باشیم .

نظام توسعه شهری استهکلم در هزاره جدید

ترجمه : شهرزاد مهدوی

استهکلم با نزدیک به ۷۵۰ هزار شهروند ، پر جمعیت ترین شهر سوئد است ، با گذشته ای تاریخی که در سال ۲۰۰۲ هفتصد و پنجاهمین سال تاسیس آن جشن گرفته شد . از همان سده های میانی ، استهکلم مرکز سیاسی و حکومتی بوده است ، با این تفاوت که در گذشته یک کلانتر به همراه شورایی مشورتی شهر را اداره می کردند و امروزه شهرداری آن ۵۵ هزار پرسنل دارد.

در این نوشته ، نخست به ساختار مدیریتی شهری استهکلم و فرآیند طرح ریزی در آن می پردازیم و سپس ابزار هدایت و کنترل شهرداری ، یعنی طرح جامعه و اسناد وابسته به آن را معرفی خواهیم کرد.

هدف از تهیه این مطلب تاکید بر این نکته است که در جهان شهر نشینی توسعه یافته ، همه شهرها ی کوچک و بزرگ ، پر جمعیت و کم جمعیت دارای طرح جامع و اسناد به دقت تهیه شده وابسته به آنها هستند .

شورای شهر

شورای شهر مهم ترین نهاد تصمیم گیری است . ۱۰۱ عضو آن را شهروندان در هنگام انتخابات شهرداریها با رای مستقیم انتخاب می کنند . شورا دو بار در ماه جلسه تشکیل می دهد و به حل فصل اموری می پردازد که پیش از آن در شورای مناطق و کمیته ها مطرح شده است . مصوبات شورای شهر را کارکنان شهرداری به اجرا در می آورند .

هیئت اجرایی

این هیئت مسئولیت نظارت بر اجرای مصوبات شورا را به عهده دارد . اعضای آن ۱۳ نفرند و به همین تعداد معاون دارد . که هر کدام نماینده احزاب حاضر در شورای شهر هستند . احزاب مخالف حاضر در شورای نیز چهار تن از معاونان را تشکیل می دهند .

هیئت بازرسان

اعضای این هیئت از ۵ نفر نماینده پارلمان و نماینده شورا تشکیل شده اند. وظیفه آنه نظارت بر قوانین شهرداری، مقررات حساسی و به طور ضوابط ممیزی شهرداری است. بازرسان و اداره بازرسی فعالیتهای شهرداری و کلیه شرکتهای و بنیادهای وابسته به آن را ارزیابی می کند.

شهردار و معاونان شهردار

در حال حاضر، استهکلم یک شهردار و هفت معاون شهردار دارد که همگی سیاستمدارانی حرفه ای هستند که شورای شهر هر چهار سال یک بار آنها را انتخاب می کند. هر کدام از این هشت نفر در راس یکی از بخش های تخصصی شهرداری قرار دارند که حوزه های مسئولیتی تعریف شده ای دارند و باید گزارش کار خود را به هیئت اجرایی ارائه دهند. شهردار و معاون او شورای شهرداران را تشکیل می دهند و کارکردشان را شهردار هدایت می کند. شهردار مسئول بخش مالی است و دبیری شورای شهرداران و هیئت اجرایی شهر را نیز بر عهده داد. هفت بخش تخصصی دیگر عبارت اند از: شهرسازی، املا و خیابانها و ترافیک، مدارس، خدمات اجتماعی، حمایت از سالمندان و امور فرهنگی، ورزش و محیط زیست.

شورای مناطق

استهکلم به هجده منطقه شهری تقسیم شده که هر یک شورای منطقه ای خود را دارند. تعداد نیز معاون دارند. اعضای آنها را احزاب معرفی و شورای شهر منتصب می کند. در هر منطقه یک مدیر نیز به استخدام در می آید تا ضامن اجرای مصوبات باشد.

کمیته ها بی ویژه به هدایت فعالیتهایی می پردازند که به سراسر استهکلم مربوط است شورای مناطق سپرده نشده است حفظ محیط زیست و بهداشت، کمیته برنامه ریزی شهری و کنترل ساختمان و کمیته املاک خیابانها و ترافیک. هر کمیته دارای سازمان اداری کارکنان خود است که به امور شهر می پردازند.

شرکتهای وابسته به شهرداریها

برخی فعالیتهای در استهکلم به شرکتهای سهامی سپرده شده است. شهرداری سهامداران عمده این شرکتهاست. برای مثال، شرکت پارکینگهای عمومی و شرکتهای آب را می توان نام برد.

ترکیب هزینه و در آمد

اصلی ترین منبع درآمد شهرداری با سهم ۶۴ درصد در بوجه آن از محل مالیاتها تامین می شود، در صد دیگر از طریق تعرفه ها، جریمه ها و اجاره بها حاصل می شود، ۱۲ درصد بوجه را کمکهای بلا عوض دولت تشکیل می دهد و ۳ درصد باقیمانده از محل سود و درآمدهای مالی شهرداری تامین می شود. در ترکیب هزینه ها ۵۶ درصد به فعالیت شوراها منطبق اختصاص دارد که سهم عمده ای از این بودجه را برای آموزش، حمایت از سالمندان و کودکان و همچنین امور فرهنگی هزینه می کنند. در مقیاس کلی شهر نیز بیشتر درآمدها صرف امور رفاهی و خدماتی و فرهنگی شهر می شود و هزینه های پرسنلی سهم بسیار اندکی در این ترکیب دارند.

نظام طرح ریزی و کنترل ساختمان تهیه طرح تفصیلی و طرح های محلی استهکلم به عهده بخش شهر سازی است که افزون بر آن مسئولیت عرضه مسکن شهری، حمل و نقل عمومی و برنامه ریزی انرژی همچنین تضمین رعایت ملاحظات اکولوژیک را به عهده دارد.

فرآیند طرح ریزی شامل ایجاد تعادل میان منافع عمومی و خصوصی مراقبت از عرضه های عمومی و زیبا سازی استهکلم می شود . این اداره پروانه های ساختمانی را صادر می کند و عهده دار ثبت املاک و نقشه برداری نیز هست و برای مناسب سازی خانه افراد ناتوان جسمی و حرکت کمک مالی فراهم می آورد .

مهم ترین پروژه های این اداره تجدید ساختار شهری و ساخت مسکن در آینده است . در محله های مختلف شهر تعداد ۱۰ هزار واحد آپارتمانی در دست ساخت است با این هدف که محیط شهری شایسته ی قرن ۲۱ را به وجود آورد .

منبع و ماخذ :

- ۱- روزنامه همشهری ،بخش شهر ، اقتصاد دانه‌ها هرگز برنامه ریزان خوبی نبودند ... ،سال هفتم ،ش ۱۹۶۸ ،دوشنبه ۱۰ آبان ۱۳۷۸ ،
- ۲- روزنامه همشهری ،بخش شهر ، ((مسکن)) دغدغه اول در همه شهرهاست... سال هفتم ،ش ۱۹۶۹ ،سه شنبه ۱۱ آبان ۱۳۷۸ ،
- ۳- یزدانی ، زهرا، کتاب وضعیت سیاست گذاری مسکن در سوئد ،مقالات علمی و فرهنگی ،شماره ۱۸ ،سال ۱۳۶۲ ،
- ۴- دکتر زهره داوودپور ،مقاله جایگاه جهانی مسکن اجتماعی
- ۵- مجله املاک و مستغلات امور مالی و اقتصادی سوئد، اکتبر ۱۹۹۷ ، جلد ۱۵ ، شماره ۲ ، ص ۱۹۳-۲۱۷ تعاونی های مسکن در سوئد: اثرات از مقررات زدایی مالی
- ۶- مجموعه جهان نما ،شرکت سهامی کتابهای جیبی ، کتاب جیبی سوئد ،بخش صنعت ساختمان سازی
- ۷- مهدوی ،شهرزاد ، نظام توسعه شهری استهکلم در هزاره جدید ،مجله شهر تابستان ۱۳۹۰
- ۸- مهدی ماجدی - روحی افسر ، تملک و واگذاری زمین توسط دولت (مداخله دولت در بازار زمین شهری :تجربه سوئد وهند)،مجله شهر ، پاییز ۱۳۸۰
- ۹- مجموعه مقالات سمینار سیاست توسعه مسکن ، ۱۱ مهر ۱۳۷۳ ،



- ۱۰- خبرگزاری فارس: قیمت مسکن در سوئد افزایش یافت <http://www.farsnews.com/newste>
- ۱۱- <http://www.eqamat.org/> ، فرایند خرید ملک در سوئد
- ۱۲- <http://www.khabaronline.ir/detail/222763/Economy/world-economy-> ، پیشرفته ترین و توسعه یافته ترین کشورهای جهان کدامند؟/
- ۱۳- زیر آسمان سوئد / <http://www.underskyofsweden.blogspot.com/>
- ۱۴- <http://fa.wikipedia.org/> - سیاست سوئد
- ۱۵- hosing poling in Sweden continuity and change
- ۱۶- cooperative hosing in Sweden Ulla alma
- ۱۷- Cooperative hosing in Sweden.