الأراضي المهجورة والفارغة

فيليب كيفيل

الفصل الثاني و العشرون من كتاب

الجغرافيا التطبيقية : المبادئ والممارسة

أ. م. مانيون

ترجمة بتصرف

أ.د. مضر خليل عمر

مقدمة

أصبحت الأراضي المهجورة واقعًا ملموسًا في العديد من المناطق الصناعية القديمة في أوروبا وأمريكا الشمالية خلال سنوات الكساد الاقتصادي في عشرينيات وثلاثينيات القرن الماضي ، إلا أنها لم تحظَ باهتمام منهجي من الجغرافيين والمخططين إلا بعد الحرب العالمية الثانية . وقد لفت العمل الرائد الذي قام به بيفر (1946) في بريطانيا الانتباه إلى العواقب الاقتصادية والبيئية للإهمال ، بالإضافة إلى نجاحات بعض جهود الاستصلاح المبكرة في مناطق مثل بلاك كانتري ، وشمال شرق إنجلترا ، وجنوب ويلز . وكان انعكاس اهتمام الجغرافيين ، وتطوير تقنيات التعدين والصناعة الجديدة ، وعملية إعادة الهيكلة الصناعية ، وإنشاء نظام تخطيط شامل ، هو ما وضع المشكلة على الأجندة السياسية لما بعد الحرب . في البداية ، ارتبطت المشكلة بالصناعات التحويلية والتعدينية الثقيلة ، واقتصرت إلى حد كبير على المناطق التي تقع فيها هذه الصناعات في بريطانيا وبلجيكا وشمال فرنسا وألمانيا ، بالإضافة إلى مشاكل التعدين السطحي واسع النطاق في شمال شرق الولايات المتحدة الأمريكية وبولندا وألمانيا.

طوال خمسينيات وستينيات القرن الماضي ، ومع النمو الاقتصادي والاستثمارات الصناعية الجديدة ، ظل الاهتمام بمشاكل الأراضي المهجورة محصورًا إلى حد كبير في أصحاب الاهتمامات المهنية المتخصصة في التخطيط والتعدين ، على الرغم من أن الدراسات الشاملة التي أجراها أوكسنهام (1966) وبار (1969)، ولاحقًا وولورك (1974) ، ساهمت بشكل كبير في التعريف بالمشكلة وبعض حلولها . ومع ذلك ، بدأت تدريجيًا جهود استصلاح واسعة النطاق ، مدفوعةً بالقلق بشأن التحسين الاقتصادي والبيئي ، والحاجة إلى المزيد من المساحات العامة المفتوحة ، والتقدم التقني في استصلاح الأراضي ، وصدمة فقدان 144 شخصًا بسبب انهيار مكب نفايات الفحم في أبرفان جنوب ويلز عام 1966 . بحلول ثمانينيات القرن العشرين ، اكتسبت المشكلة إلحاحًا أوسع نطاقًا . كان التغيير الصناعي ما يزال في صميم إهمال الأراضي ، حيث فقدت بريطانيا وغيرها من الدول الصناعية المبكرة مزاياها التنافسية في الأسواق العالمية الجديدة . وتبع ذلك إعادة هيكلة هائلة للقدرة الإنتاجية ، مدفوعةً بأنماط وتقنيات جديدة في التصنيع ، وعمليات اندماج وإغلاق واسعة النطاق ، وأشكال ومواقع جديدة للاستثمار على المستويين الوطني والدولي ، وأنماط جديدة لاستخدام الأراضي.

ولكن لم تكن الصناعة وحدها هي التي أعادت هيكلة مواقعها القديمة وهجرتها ؛ كانت العملية نفسها تحدث للأرصفة (والمدن التي نشأت حولها) ، والمرافق ومصادر الطاقة ، والمنشآت العسكرية ، والمؤسسات العامة ، بما في ذلك المستشفيات . كانت متطلبات استخدام الأراضي في المجتمع الحديث تشهد تحولات . في بعض الأحيان ، هُجرت مواقع فردية (غالبًا في حالة تضرر شديد) ، ولكن في حالات أخرى ، أصبحت مناطق ومجتمعات بأكملها زائدة عن الحاجة فعليًا . ولم يكن هذا الأمر أكثر وضوحًا من أوروبا الشرقية ،

حيث كشف فتح الحدود وإعادة التنظيم الاقتصادي الملحة بعد عام ١٩٩٠ عن إهمال وتلوث على نطاق واسع ، ناجم عن المصانع الكيميائية ومحطات توليد الطاقة من الليجنيت ومصانع الصلب في ألمانيا الشرقية السابقة ، وجمهورية التشيك ، وحوض نهر الدون . لم يعد الإهمال مشكلةً محددةً بدقة ، بل مشكلة إغلاقات صناعية . في الواقع ، أُعيدت صياغة الجغرافيات الاقتصادية والتوطينية الأساسية للدول الصناعية القديمة ؛ وكان استخدام الأراضي والطلب عليها يتغيران جذريًا ، ونتيجةً لذلك ، نشأت أراضٍ مهجورة وشاغرة وبئر في العديد من المناطق بسرعة تفوق قدرتها على المعالجة . وقد أدت الحركات واسعة النطاق ، وخاصةً من المدن الكبرى ، إلى حرمان العديد من المناطق الحضرية الداخلية من الاستثمار، مع تراكم سجلٍّ من الأراضي المهجورة والشاغرة . كان هذا جزءًا لا يتجزأ من "مشكلة المدن الداخلية" ، التي وُصفت في بريطانيا بأنها واحدة من أشدّ القضايا الاجتماعية والتخطيطية خطورةً في ذلك العصر.

طبيعة المشكلة وحجمها

تنشأ المشاكل عند محاولة تحديد أنواع الأراضي المختلفة التي تشملها هذه المشكلة . تُعرّف الأراضي المهجورة في بريطانيا عادةً بأنها "**الأراضي التي تضررت بشدة نتيجةً للتطوير الصناعي أو غيره ، بحيث أصبحت غير قابلة للاستخدام المفيد دون معالجة**" . ومع ذلك ، يستثني هذا فئاتٍ مثل الأراضي "المهجورة بطبيعتها" (مثل الأراضي الزراعية المهملة والمستنقعات) ، والأراضي المتضررة ولكنها تخضع لشروط إعادة التأهيل ، والأراضي التي ما تزال قيد الاستخدام المتقطع ، والأراضي الشاغرة . تُشكّل الأراضي الشاغرة مشكلةً خاصة . فعلى الرغم من عدم وجود تعريف قانوني لها ، فقد اتضح منذ أواخر سبعينيات القرن الماضي فصاعدًا أن الأراضي الشاغرة (وليس بالضرورة المهجورة) تُمثل مشكلةً خطيرةً في العديد من المدن (Civic Trust 1977 Burrows 1978)؛ ، وهو مفهومٌ طوّره كولمان (1982)، ثم تشيشولم وكيفيل (1987) وآدامز وآخرون (1988) في سياق إعادة تطوير المناطق الداخلية من المدن .

لاحقًا ، أصبحت مشكلة الأراضي الملوثة محور اهتمام كبير، وساد بعض الالتباس التشريعي في أوائل التسعينيات . في بريطانيا ، عُرِّفت الأراضي الملوثة في البداية من حيث الاستخدامات والأنشطة السابقة ذات الطبيعة الملوثة ، ولكن تم تغيير هذا التعريف في قانون البيئة لعام ١٩٩٥ ليشمل الأراضي التي تبدو للسلطة المحلية في حالة - بسبب المواد التي تحتويها - تُسبب تلوثًا للمياه أو ضررًا جسيمًا ، أو يُحتمل أن تُسببه . يشير مصطلح "الضرر" إلى صحة الكائنات الحية والنظام البيئي الذي تُشكل جزءًا منه ، وكذلك إلى البشر والممتلكات . وقد أُجّلت خطط إنشاء سجلات عامة للأراضي الملوثة خوفًا من أن يُثبّط ذلك تطوير المواقع المهجورة ويُؤدي إلى انخفاض قيمة الأراضي .

بصورة عامة ، يُمكن أن تُشكِّل الأراضي المهجورة أو الشاغرة أو الملوثة بعضًا من أو كل المشكلات الاتية :

- إهدار مورد قيّم . قد يكون السماح ببقاء الأراضي غير مُستغلة أمرًا غير مُبرر اقتصاديًا وأخلاقيًا ، خاصةً عندما يستمر التطوير في مواقع جديدة.
- منظرٌ قبيح. نظرًا لتضاريسها والمنشآت المهجورة التي غالبًا ما تبقى ، فإن الأراضي المهجورة والخالية تكون دائمًا قبيحة المنظر. وهذا بدوره يمكن أن يؤدي إلى المزيد من الإهمال أو سوء الاستخدام.
- عاملٌ مُثبطٌ للتنمية. تُفسد المواقع المهجورة مساحاتٍ واسعة ، وتُعيق الاستثمارات الجديدة ، وتُؤدي إلى تدهور البيئة الأوسع للمجتمعات المحلية.

•خطر. يمكن أن يشمل ذلك الآبار والفراغات المخفية ، والحفر المغمورة ، والرؤوس غير المستقرة ، ومجموعة متنوعة من السموم ذات مستويات سُمية مُتفاوتة وطول العمر.

ترتبط بهذه القضايا العامة العديد من المشاكل المُحددة التي قد تُعيق أو تُؤخر إعادة تطوير المواقع الفردية . يُمكن تلخيصها على النحو الاتي :

•أسعار الأراضي. عادةً ما يُحدد المُطورون السعر الذي يرغبون في تقديمه للموقع بناءً على قيمة المشروع المُكتمل مطروحًا منها تكاليف التطوير. في كثير من الأحيان ، يكون السعر المحسوب أقل من السعر الذي يرغب البائع في البيع به ، وأحيانًا يكون السعر سلبيًا . وقد قدمت الجهات الحكومية مجموعة متنوعة من الإعانات ومنح الاستصلاح لتشجيع التطوير.

• تكلفة الاستصلاح. من الناحية الفنية ، معظم الأمور ممكنة ؛ إذ يمكن إعادة تشكيل الأرض وتثبيتها ، وإنشاء مصارف جديدة ، وتغطية الآبار، والتخلص من السموم ، ولكن جميع هذه الإجراءات مكلفة.

•الملكية. يتردد مالكو المواقع الشاغرة أحيانًا في بيعها ، كما أن تعقيدات ملكية الأراضي وتجزؤها عادةً ما تُصعّب تجميع قطع الأراضي لإعادة التطوير الشامل.

•الموقع. قد تكون المواقع مهجورة أو خالية بسبب انهيار صناعات بأكملها وهجران مناطق بأكملها . غالبًا ما تكون هذه المواقع في غير مكانها المناسب للاستثمار الحديث ، ولا تعكس الصورة الحقيقية للمكان.

•الوصول. كانت العديد من المواقع المهجورة تُخدَم في الأصل بواسطة قنوات أو سكك حديدية ، وهي محاطة بكثافة سكنية ومشاريع تطويرية أخرى . لا تسمح هذه المواقع بسهولة الوصول إليها بواسطة مركبات الطرق الكبيرة ؛ كما أنها ليست ملائمة لوصلات الطرق السريعة.

•جانب مهم آخر للمشكلة هو محاولة تقدير حجمها. في بريطانيا ، يُمكن ذلك من خلال سلسلة من التقديرات والمسوحات ، لكن معظم الأرقام تشوبها عيوب مهمة مختلفة . في أماكن أخرى ، لا توجد مثل هذه المسوحات ، أو كما هو الحال في فرنسا، تفتقر إلى الدقة (كوتش 1989، ديكوسال 1992؛ ينظر الملحق 22.1).

بالنسبة للأراضي الملوثة ، فإن تغير التعريفات ونقص المسوحات المنهجية يجعلان من الصعب للغاية وضع تقديرات كمية . في ويلز، حيث تسببت الصناعات العريقة في مشاكل خاصة ، حددت دراسة مكتبية واحدة (وحدة الاستشارة البيئية 1984) أكثر من 700 موقع تبلغ مساحتها الإجمالية ما يقرب من 3800 هكتار من المحتمل أن تكون ملوثة . بالنسبة لإنجلترا ، اقترحت وزارة البيئة على اللجنة البيئية المختارة بمجلس العموم (1990)أن 27,000 هكتار قد تكون ملوثة ، على الرغم من أن اللجنة نفسها استمعت إلى أدلة أخرى تشير إلى أن إجمالي التلوث يبلغ 50,000 هكتار. في سياق أوسع ، أشارت التقديرات المعروضة على اللجنة إلى أن ما يقرب من 185,000 هكتار من الأراضي في عشر دول أعضاء في الاتحاد الأوروبي ملوثة . في بلجيكا ، كان للجغرافيين دور فعال في المساعدة على تقييم المخاطر وتجميع قوائم جرد التلوث (ميلر 1994). في إنجلترا وويلز، خفضت وكالة البيئة مؤخرًا التقديرات إلى ما بين 5000 و20,000 موقع من المحتمل أن تحتاج إلى تقييم بموجب النظام الذي أقره قانون البيئة لعام 1995.(ENDS 1996)

كما يصعب تحديد حجم الأراضي الشاغر ة، على الرغم من أنها كانت في صميم السياسة الحضرية طوال الثمانينيات والتسعينيات . من عام ١٩٨٠ إلى عام ١٩٩٦، سجّل سجل الأراضي الأراضي الشاغرة في القطاع العام . وكشف هذا أنه في فبراير ١٩٨٧، على سبيل المثال ، كانت هيئات القطاع العام تملك ٤٠,٢٣٥ هكتارًا من الأراضي الشاغرة . وأشار محللون مستقلون إلى أن هذا الرقم أقل بكثير من التقديرات الحقيقية ، وأن الإجمالي الحقيقي للأراضي الشاغرة والمهجورة في إنجلترا وحدها قد يصل إلى ٢١٠,٠٠٠ هكتار، مع وجود ما بين ٥ و١٠٪ من الأراضي الشاغرة في العديد من المناطق الداخلية للمدن (تشيشولم

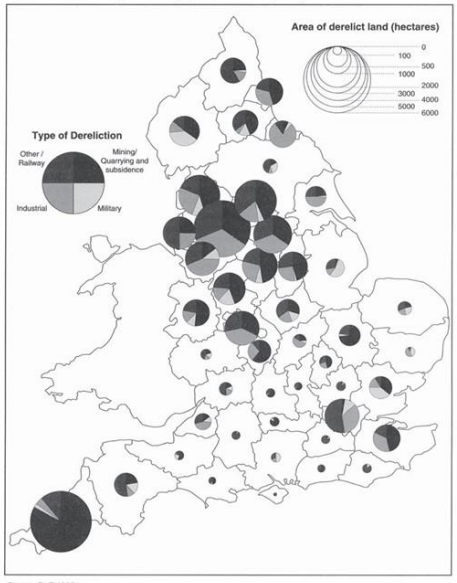
وكيفيل ١٩٨٧) . في عام ١٩٩٠، أُجري مسح للأراضي الشاغرة (وزارة الطاقة ١٩٩٢)، حُددت رسميًا مساحة إجمالية قدرها ٤٩,٠٨٠ هكتارًا ، لكنها أشارت إلى تقدير أدق يبلغ ٦٠,٠٠٠ هكتار في المناطق الحضرية وحدها (للمقارنة ، تبلغ المساحة الإجمالية لمدينة بريستول حوالي ١١,٠٠٠ هكتار).

وبحلول أوائل التسعينيات ، بدأت معالجة مشكلة الأراضي الشاغرة من خلال سياسات أكثر صرامة للتخلص من الأراضي وتطويرها ، والتي اتبعها كل من القطاع العام والشركات التي تمت خصخصتها حديثًا . أما بالنسبة للأراضي المهجورة ، فتبدو الأرقام في البداية أكثر شمولًا وموثوقية . وقد طُلب من السلطات المحلية في إنجلترا جمع المعلومات بانتظام ، ونُشرت نتائج المسوحات التي أُجريت في أعوام ١٩٧٤ و١٩٨٢ و١٩٨٨ و١٩٩٣ (وزارة الطاقة ١٩٩٥) . بالنسبة لاسكتلندا ، فإن الأرقام الوحيدة القابلة للمقارنة تأتي من مسح للظروف في عام 1990 (المكتب الاسكتلندي 1992). وبقبول أرقام هذه المسوحات على أنها أفضل ما هو متاح ، يُمكن دراسة النمط الوطني للإهمال .

في عام 1993، كان إجمالي الأراضي المهجورة في إنجلترا 39,600 هكتار، ووفقًا لأرقام عام 1990، امتلكت اسكتلندا 8297 هكتارًا إضافيًا . كان هناك تحيز حضري للنمط ، على الرغم من أن هذا كان هامشيًا في إنجلترا بنسبة 52% فقط مقارنةً بحصة المناطق الحضرية البالغة 80% في اسكتلندا (كيفيل ولوكهارت 1996). يقدم الجدول 22.1 تفصيلًا للإجمالي الإنجليزي . يشير هذا إلى أن استخراج المعادن تسببت في أشكال مختلفة من الإهمال في أكبر قدر من الإهمال ، حيث شكل ما يقرب من 40% من الإجمالي ، وهي نسبة ترتفع إلى ما يقرب من 55% في اسكتلندا . أما ثاني أكبر فئة، وهي الإهمال الصناعي العام ، فتمثل ربعًا إضافيًا في إنجلترا.

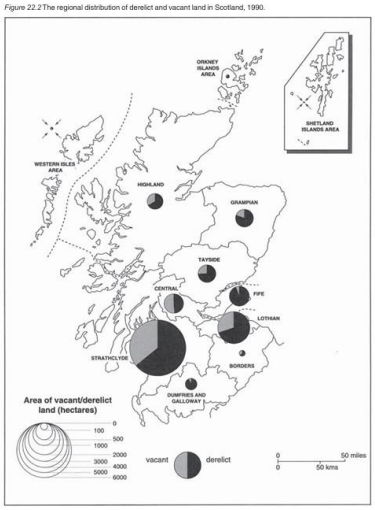
وبشكل عام ، يعكس توزيع الإهمال - الشكلان 22.1 و22.2 - الماضي الصناعي لبريطانيا . وكثيرًا ما كان التدهور الصناعي والإغلاق مصحوبًا بانخفاض في عدد السكان ، وتدهور في المساكن ، وانهيار ثقة المجتمع ، وإغلاق المرافق والخدمات ، مما يؤدي بدوره إلى عمليات تراكمية من الإهمال . كانت السلطات المحلية ذات أعلى كثافة للإهمال ، كما هو متوقع ، حضرية : في نيوهام ، وباركينج ، وداجنهام ، وغرينتش ، وساندويل ، وستوك أون ترينت ، وسالفورد ، ولينكولن ، وليفربول ، وبوري ، كانت أكثر من 4% من إجمالي مساحة السلطة مهجورة في عام 1993.

Figure 22.1 Derelict land in England in 1993, by type of dereliction and by county.



Source: DoE 1995.

Figure 22.2 The regional distribution of derelict and vacant land in Scotland, 1990.



Source: Scottish Office 1992.

على الرغم من أن بعض المواقع قد تظل غير مستخدمة لسنوات عديدة ، إلا أن الأراضي المهجورة ليست ظاهرة ثابتة . ينشأ إهمال جديد عندما تنهار الشركات أو تُهجر الأنشطة ، ولكن في الوقت نفسه ، يُزيل استصلاح الأراضي وإعادة تطويرها المواقع من السجل . تكمن المشكلة بالنسبة لبريطانيا في أن إجمالي المخزون ظل مستقرًا بشكل مخيب للآمال . على سبيل المثال ، بين مسوحات عامي 1988 و 1993، تم تعويض ما يقرب من 9500 هكتار من استصلاح الأراضي بـ 8600 هكتار من الإهمال "الجديد" ، مما أدى إلى انخفاض صافٍ قدره 900 هكتار فقط (ما يعادل 2.2%) . وبشكل عام ، انخفض الإهمال الناجم عن أنشطة التعدين ، نتيجةً لاستصلاح الأراضي والتشريعات الوقائية وتحسين التقنيات الهندسية ، ولكن كانت هناك زيادات في فئات الأراضي العسكرية (نتيجةً لـ "عائد السلام") ، والإهمال الصناعي ، و"أشكال أخرى" (بما في ذلك مواقع مكبات النفايات السابقة والمباني التجارية والسكنية).

إعادة استخدام الأراضي المهجورة

يهدف جزء كبير من دراسة الأراضي المهجورة والشاغرة والملوثة ، وجمع معلومات المسح ، إلى تشجيع إعادة استخدامها بشكل منتج ومنع تكرارها . لدى معظم دول شمال أوروبا سياسات تخطيطية وحزم مالية للتعامل مع الأراضي الصناعية المتضررة (وزارة الطاقة الأمريكية 1989) ، وينطوي معظمها على درجة من التعاون بين القطاعين العام والخاص . على سبيل المثال ، لدى ألمانيا برنامج نشط منذ عام 1979 من خلال صندوق Grundstucksfond-Ruhr ، ولكن الإجراءات متباينة للغاية في جميع أنحاء الاتحاد الأوروبي . على الرغم من الاختلافات في النهج ، غالبًا ما تكون هناك أوجه تشابه في نتائج مخططات الترميم الرئيسية في جميع أنحاء أوروبا .

على سبيل المثال ، فإن مشروع تطوير Festival Park للمحلات التجارية والمرافق الترفيهية والمظاهر الطبيعية الذي تم تنفيذه في أواخر الثمانينيات على موقع مصنع صلب سابق في ستوك أون ترينت له نظير مباشر ، وإن كان أكبر، في استصلاح مصنع الصلب في أوبرهاوزن في منطقة الرور، والذي اكتمل عام 1996 ليشكل مشروع Centro. وبالمثل ، فإن إعادة تطوير أحواض لندن تُشابه إلى حد كبير إعادة الإعمار الهائلة لمنطقة الأحواض على طول مصب نهر تاجوس في لشبونة . وقد اتبعت الحكومات البريطانية المتعاقبة سياساتٍ لمنع الإهمال ، من خلال فرض شروط ترميم على التصاريح الممنوحة لاستخراج المعادن

، وتشجيع استصلاح الأراضي المهجورة القائمة من خلال نظام من المنح والإعانات. وقد أتيحت إعانات محدودة لسلطات محلية مختارة في بريطانيا منذ خمسينيات القرن الماضي ، ولكن تم وضع خطة شاملة . أُنشئت بموجب منحة الأراضي المهجورة عام ١٩٨٢، والتي وُسِّعت لاحقًا لتشمل القطاع الخاص .

خلال ثمانينيات القرن الماضي ، جاء تمويل استصلاح الأراضي أيضًا من منح المدينة ، والبرنامج الحضري ، وشركات التنمية الحضرية ، ولكن في عام ١٩٩٧، تم تبسيط هذا التمويل ؛ واستمر برنامج استصلاح الأراضي تحت رعاية الشراكات الإنجليزية ، وتم دمج معظم الجوانب الأخرى للبرنامج الحضري في ميزانية التجديد الموحدة ، قانون البيئة لعام ١٩٩٥. أقرت الحكومة هذه المبادئ عام ١٩٩٧ (وزارة التعليم والتدريب والتأهيل ١٩٩٧أ) ، على الرغم من أن الجوانب العملية ما تزال قيد المراجعة. ورغم أن المملكة المتحدة كانت رائدة في التعامل مع الأراضي المهجورة ، إلا أن نهجها تجاه الأراضي الملوثة كان أبطأ بعض الشيء.

تُعالج الولايات المتحدة، من خلال برنامجها "سوبر فاند" ، هذه المشكلة منذ عام ١٩٨٠، وفي هولندا ، يُطبق نهج شامل منذ عام ١٩٨٣. وتختلف الممارسة على نطاق واسع في جميع أنحاء الاتحاد الأوروبي (كريستي وتيو ١٩٩٦) . فمعظم البلدان لديها سجلات للأراضي الملوثة ، ومعظمها لديها قوانين تتعلق بالنفايات الخطرة أو جودة المياه أو التخطيط ، والتي تؤثر على قضايا الأراضي الملوثة . في بريطانيا ، لم يُعتمد التشريع الذي يُلزم السلطات المحلية بتحديد الأراضي الملوثة ومعالجتها رسميًا إلا بعد صدور قانون حماية البيئة لعام ١٩٩٠، ولم يدخل حيز التنفيذ فعليًا إلا بعد تعديله بموجب المادة ٥٧ من قانون حماية البيئة لعام ١٩٩٠ .

ورغم أن إجمالي الأراضي المهملة ما يزال مرتفعًا بشكل يصعب مقاومته ، فقد أُعيدت مساحات كبيرة إلى الاستخدام الإنتاجي . وأظهرت أرقام مسح عام ١٩٨٨ أنه بين عامي ١٩٨٢ و١٩٩٣، أُعيد استصلاح ما يقرب من ٢٣٤٨٥ هكتارًا في إنجلترا ، أكثر من نصفها من قِبل السلطات المحلية بمساعدة منح الأراضي المهملة ، مع مساهمة شركات التنمية الحضرية بشكل كبير في تحقيق التوازن . ويعتمد استخدام الأراضي المستصلحة على الحاجة المحلية ، وموقع الأرض ونوعها ، وجودة عملية الاستصلاح ، والسياسة الحكومية المتبعة في ذلك الوقت . كانت جهود الاستصلاح الأصلية تهدف إلى حد كبير إلى تحسين البيئة في بعض المناطق الصناعية الأكثر تضررًا ، على الرغم من وجود ضغوط في ظل روح التجديد الحضري القائم على التنمية في ثمانينيات القرن الماضي لاستخدام المواقع المستصلحة للاستخدامات النهائية "الأساسية"، أي الإسكان أو الصناعة أو التجارة. من بين 9485 هكتارًا مستصلحة في الفترة 1988-1993، كان 89% منها قيد الاستخدام الإنتاجي في 1 أبريل 1993، مع توزيع متساوٍ تقريبًا بين الاستخدامات النهائية الأساسية (44%) والاستخدامات "الأساسية" (56%)، والتي شملت الترفيه ، والمساحات العامة المفتوحة ، والزراعة/الغابات.

الخاتمة والنظرة المستقبلية

تُعدّ الأسئلة المتعلقة باستخدام وإساءة استخدام الأراضي ملحّة بشكل خاص في المملكة المتحدة ، نظرًا لكثافة السكان واحتياجات استخدام الأراضي المتغيرة التي يجب استيعابها على مساحة سطحية صغيرة . على مر السنين، كانت الروابط الجغرافية والمساهمات في هذا النقاش جوهرية . كانت نقطة انطلاق مهمة هي نشر كتاب "الجغرافيا التطبيقية" (ستامب، 1960)، وهو عمل جمع بين موضوعي استخدام وإساءة استخدام الأراضي المشار إليهما في هذا الفصل ، والموضوع الأوسع لهذا الكتاب ، وهو الجغرافيا التطبيقية . **ساهمت**

الجغرافيا بشكل كبير في فهم النمط المكاني للإهمال ، وكيفية ارتباطه باحتياجات الأراضي المعاصرة . لا تقتصر المشكلة على وجود تركيزات إقليمية للأراضي المهجورة أو الشاغرة أو الملوثة ، بل هناك أيضًا اختلافات ملحوظة بين الظروف الحضرية والريفية ، وبين المناطق الحضرية الداخلية والخارجية . لا يمكن النظر إلى هذه الأراضي بمعزل عن غيرها ، فهي بوضوح جزء من علاقة متبادلة معقدة بين القوى الاقتصادية والاجتماعية المتغيرة وأنماط استخدام الأراضي الناتجة عنها .

وهناك نقطة اتصال أخرى للجغرافيين تتمثل في دور المخططين . **بدأ العديد من المخططين مسيرتهم كجغرافيين (وبعضهم الآخر بالعكس)، وفي الغالب يتحدثون اللغة نفسها ويستخدمون بعض الأدوات نفسها.** وقد عمل العديد من الجغرافيين بشكل وثيق مع المخططين ، وأثّروا في صياغة سياسات الأراضي من خلال النقاش أو من خلال البحوث المفوضة ، والتطبيقية على نطاق واسع . وهناك نقطة أخيرة تجدر الإشارة إليها وهي مساهمة الأدوات والأساليب الجغرافية في فهم الأراضي المهجورة ، والشاغرة، والملوثة. وعلى وجه الخصوص، توفر تقنيات نظم المعلومات الجغرافية بشكل متزايد طرقًا قوية ومرنة لجمع وتخزين وتحليل المعلومات المتعلقة بجودة الأراضي. شهدت النقاشات حول الاستخدام النهائي للأراضي المهجورة والشاغرة تحولاً مؤخراً ، حيث يسعى المخططون والسياسيون إلى إيجاد حلول لمشكلة أماكن استيعاب النمو المتوقع في المساكن الجديدة في بريطانيا.

وقد رُفعت مؤخراً تقديرات مثيرة للجدل لاحتياجات المساكن الجديدة للعشرين عاماً القادمة من 4.25 مليون إلى 5 ملايين ، وهو رقم يعادل تقريباً مخزون المساكن الحالي في لندن الكبرى ، بالإضافة إلى مانشستر الكبرى ، وويلز بأكملها . وهناك ضغط على الأراضي المستصلحة والفارغة ، أو ما يُعرف بمواقع "الحقول البنية" ، مُفضّلةً على المواقع الخضراء . في الواقع ، شهد هذا الأخير انتشارًا ملحوظًا في السنوات الأخيرة . ففي عام ١٩٩٢، كان نصف التطوير الحضري الجديد على أراضٍ كانت تُستخدم سابقًا للأغراض الحضرية (أي الأراضي المُعاد تدويرها)، و٨٪ أخرى على أراضٍ في مناطق حضرية لم تُطوَّر سابقًا (وزارة التعليم والتخطيط العمراني، ١٩٩٧ب) . قد يكون نطاق الزيادات الكبيرة في هذه النسبة محدودًا بسبب عدم التوافق الموقعي بين تمركزات الأراضي المهجورة/الفارغة في منطقة ميدلاندز وشمال إنجلترا والطلب المتزايد على المساكن الجديدة في الجنوب ، ولكن من الواضح أن الأراضي المهجورة والفارغة ستكون محور هذا النقاش.

الملحق 22.1

الإهمال والاستصلاح في شمال شرق فرنسا

بالمقارنة مع بريطانيا ، شهدت فرنسا توقيتًا مختلفًا للنمو الصناعي وإعادة الهيكلة ، وتركيبة صناعية مختلفة ، وضغطًا أقل على تطوير ألاراضي . لهذه الأسباب ، لم تكن مشاكل الإهمال في فرنسا واضحة في وقت مبكر، ولم تكن منتشرة على نطاق واسع . ومع ذلك ، منذ أواخر سبعينيات القرن العشرين ، أصبحت قضية المناطق الصناعية الملوثة أكثر إلحاحًا ، لا سيما في المناطق الصناعية ذات المداخن في الشمال الشرقي ، ولفت تقرير رئيسي صدر عام 1986 (لاكاز 1986) الانتباه رسميًا إلى هذه القضية . كانت المشكلة أكبر في منطقة نور با دو كاليه ، التي لا تمثل سوى 2.3% من إجمالي مساحة فرنسا، وكانت تضم حوالي 12000 هكتار من الأراضي المهملة ، أي أكثر من نصف الإجمالي الوطني المقدر (ديشوسيل 1992).

ارتبطت أسباب هذا الإهمال المركز بتراجع الصناعات القديمة ، ولا سيما الفحم والصلب في منجم الأحواض حول بيثون ولانس ودويه وفالنسيان ، وبدرجة أقل صناعة النسيج حول ليل وروبيه وتوركوين . وعلى الرغم من أن الاهتمام ركز في الأصل على القضايا الاقتصادية والمجتمعية المعتادة ، إلا أن هناك الآن

مخاوف بشأن تلوث موارد المياه الجوفية الطباشيرية ، تحدث جيوب أخرى من الإهمال ، مرة أخرى بشكل رئيسي بسبب التدهور الصناعي ، في مناطق تشمل لورين وبالقرب من ليون وسانت إتيان . ومع ذلك ، فإن المدن الفرنسية بشكل عام أقل تأثرًا من نظيراتها البريطانية . ويرجع ذلك إلى اختلاف التواريخ الصناعية المشار إليها أعلاه ، ولكن أيضًا إلى الاختلافات في سياسات الإسكان وتقاليد الحياة الحضرية ، مما يعني أن المدن الفرنسية احتفظت بحيوية سكنية وتجارية أكبر.

في بعض أجزاء فرنسا، كانت أموال الدولة والمساعدة لشراء الأراضي واستصلاحها متاحة لسنوات عديدة . تم إنشاء مجموعة مشتركة بين الوزارات لإعادة تطوير مناطق تعدين الفحم في عام 1972 ، وتم إحراز تقدم كبير من خلال هيئات محلية مثل المؤسسة العامة لمتروبول لورين ، ولكن لم يتم ذلك إلا منذ منتصف العقد الماضي أصبحت البرامج أكثر عمومية . بين عامي 1984 و 1988، تم تخصيص ما يقرب من 2 مليار فرنك من الأموال العامة لاستصلاح الأراضي ، أكثر من نصفها جاء من السلطات المحلية ، بشكل رئيسي في شكل قروض منخفضة التكلفة . عندما تكون مشاريع الاستصلاح كبيرة جدًا بحيث لا تستطيع السلطات المحلية التعامل معها بمفردها ، توجد آلية من خلال عقد الخطة حيث تعمل الحكومة والمنطقة معًا . في مناطق التعدين، حيث قد يكون الطلب على أراضي التطوير متواضعًا ، فإن استصلاح المشاريع الترفيهية والمساحات العامة المفتوحة أمر شائع ، ولكن في المدن الرئيسية ، غالبًا ما يتم السعي إلى مشاريع أكثر تفصيلاً.

في باريس ، هناك بعض أوجه التشابه المباشرة مع التجربة الحضرية البريطانية حيث انخفضت مجموعة من المرافق والصناعات ومنشآت السكك الحديدية والأرصفة (النهر والقناة) . تم تحديد أكثر من 1000 هكتار من الأراضي "المهجورة" في منطقة إيل دو فرانس (شايكس 1989) ، على الرغم من حدوث تخفيضات لاحقة من الأمثلة الجيدة على ذلك منطقة لا فيليت الباريسية ، حيث أصبح موقع مساحته 55 هكتارًا ، داخل حدودها ، مهجورًا في أوائل ثمانينيات القرن الماضي مع إغلاق مجمع من أحواض القنوات والمستودعات والمسالخ والمرافق المرتبطة بها . في البداية ، نشأت العديد من مشاكل الأراضي المهجورة التقليدية (مثل تعدد الملكية والخلط ، وصعوبة الوصول ، وصعوبة ظروف الأرض ، وما إلى ذلك) ، ولكن سرعان ما أنقذت خطة إعادة تطوير مبتكرة ، بدعم مشترك من المدينة والدولة والمستثمرين من القطاع الخاص ، الوضع .

يضم هذا الموقع الآن أكبر مركز في أوروبا مخصص للعلوم والتكنولوجيا الشعبية . ويضم قاعات عرض مخصصة للعلوم والصناعة ، وبرنامجًا للعروض والألعاب ، وحديقة ، ومركزًا مخصصًا للموسيقى من خلال التدريس والحفلات الموسيقية ومتحف . يمكن الحصول على تقدير أكبر من خلال زيارة حقيقية أو افتراضية (http/www.cite-sciences.fr //). لم يقتصر هذا المشروع على الاستخدام المبتكر لموقع مهجور فحسب ، بل يُعد أيضًا مثالًا على نوع من التخطيط الحضري الذي استُخدم لإعادة تصور المدن في جميع أنحاء أوروبا وأمريكا الشمالية

الملحق 22.2

برمنغهام هارتلاندز

تُبرز إعادة تطوير منطقة برمنغهام هارتلاندز عدة مواضيع تتعلق بالتدهور الصناعي والإهمال ، واختيار سياسات التجديد ، وأنماط استخدام الأراضي المتغيرة والأنشطة ذات الطابع "ما بعد الصناعي" في الغالب . تقع منطقة هارتلاندز شمال شرق مركز مدينة برمنغهام ، على امتداد الطريق السريع M6 وطريق أستون السريع ، وقد أظهرت بحلول أوائل الثمانينيات علامات متعددة على تدهور وسط المدينة . غطت

المنطقة أكثر من ٩٥٠ هكتارًا ، واحتضنت ١٣٠٠٠ نسمة في منطقة تعاني من حرمان اقتصادي واجتماعي وبيئي واسع النطاق ، وكانت في السابق قلب الاقتصاد الصناعي في ويست ميدلاندز. بين عامي ١٩٧٩ و١٩٨٩، فُقد ١٠٠٠٠ وظيفة نتيجة إغلاق المصانع ومنشآت السكك الحديدية والغاز والكهرباء وغيرها من المرافق أو تقلص حجمها . مع عمليات الإغلاق هذه ، تفاقمت مشكلة الأراضي المهجورة والشاغرة ، لتصل إلى ذروتها عند 300 هكتار في عام 1989. وعلى الرغم من المعوقات الشديدة ، كان من الواضح أن المنطقة تتمتع بإمكانيات هائلة : فهي تقع في وسط البلاد ، ويحيط بها عدد كبير جدًا من السكان ؛ وهي مجاورة لممرات الطرق السريعة الرئيسية ؛ وهي قريبة من مطار برمنغهام الدولي وعناصر أخرى من التنمية المعاصرة لبرمنغها م، مثل المركز الوطني للمعارض .

في البداية ، كان مجلس مدينة برمنغهام حذرًا من تجديد المنطقة من خلال شركة تنمية حضرية (UDC) مماثلة لتلك التي يتم تبنيها في أماكن أخرى . كان هناك شعور بأن القيام بذلك قد يردع المستثمرين من خلال التركيز بشكل غير ملائم على طبيعة المنطقة "المشكلة" ، ومن المؤكد أنه سيحرم مجلس المدينة من السيطرة على استراتيجيات التجديد . وبدلاً من ذلك ، تم إنشاء وكالة تنمية المناطق الوسطى في عام 1988 كشراكة بين القطاع الخاص ومجلس مدينة برمنغهام . أُديرت هذه الشركة كشركة خاصة ، ولكن الأهم من ذلك ، وعلى عكس الوضع السائد في شركات التطوير الحضري ، احتفظت السلطة المحلية بسلطة التخطيط . وبدأت خطط طموحة لإعادة تطوير المنطقة ، وأُحرز تقدم كبير؛ ومع ذلك ، أُدرك أن هناك مزايا يمكن جنيها من وضع شركة تطوير برمنغهام هارتلاندز، لا سيما من حيث إجراءات اتخاذ القرار الأكثر بساطة ومستويات التمويل الأكثر سخاءً .

وبناءً على ذلك ، أُنشئت شركة تطوير برمنغهام هارتلاندز في عام 1992 ، على الرغم من أنها حافظت عمدًا على روابط وثيقة مع مجلس المدينة . وقد أتاح تعيين شركة تطوير برمنغهام هارتلاندز مبلغًا إضافيًا قدره 50 مليون جنيه إسترليني من الأموال الحكومية ، بالإضافة إلى منح إضافية من الصندوق الإقليمي الأوروبي . وعلى مدى السنوات العشر الماضية ، شهدت المنطقة تحولًا كبيرًا (الشكل 22.3).

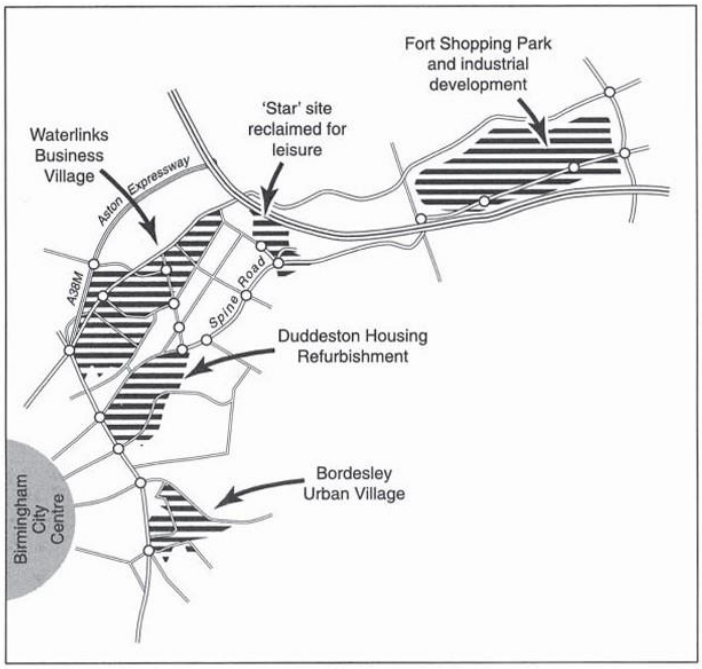


Figure 22.3 New developments in Birmingham Heartlands.

يتألف هذا من عدد من المشاريع الكبرى التي برز فيها دعم الصناعات الرئيسية المتبقية ، بما في ذلك سيارات جاكوار، ومركبات LDV ، وأعمال السكك الحديدية التابعة لشركة GEC Alsthom ، وشركتي SP وDunlop Tyre، ولكن الخطط تُقر أيضًا بضرورة استكمال الطابع الصناعي التقليدي للمنطقة بأنشطة جديدة . ويحتل استصلاح الأراضي وإعادة التطوير مكانة بارزة في هذه المشاريع . ومن الأمثلة البارزة على ذلك استصلاح الأراضي المحاذية لقناة برمنغهام وفازلي لإنشاء قرية ووترلينكس للأعمال ، مع توفير 750 وظيفة جديدة في المكاتب والصناعات النظيفة . وإلى جانب قناة أخرى في المنطقة ، وهي قناة جراند يونيون ، تم استصلاح 40 هكتارًا من الأراضي المهجورة لبناء بوردسلي، وهي قرية حضرية تضم أكثر من 1000 منزل ومدرسة ومرافق مجتمعية أخرى.

تشمل التطورات الرئيسية الأخرى على الأراضي المهجورة أو الشاغرة في المنطقة تطوير منتزه فورت للتسوق وموقع "ستار" القريب من تقاطع الطريق السريع M6/A38M . وقد تم استصلاح هذا الموقع الأخير، الذي تبلغ مساحته 14 هكتارًا ، والذي كان سابقًا موقعًا لمحطة كهرباء، بمساعدة منحة قدرها 6.8 مليون جنيه إسترليني من شركة التطوير، ومن المقرر أن يصبح مركزًا للترفيه والتسلية يضم أحد أكبر مجمعات السينما في أوروبا . كان من العناصر الأساسية لإتمام كل هذه التطورات إنشاء طريق رئيسي مزدوج جديد بطول 6 كيلومترات عبر المنطقة .

شاركت مؤسسة برمنغهام هارتلاندز للتطوير في العديد من الأنشطة ، ولكن كان أحد اهتماماتها الرئيسية والأكبر هو الافادة الفعالة من الأراضي والمباني . في السنوات المالية الأربع 1994/1993 و1996/ 1997، استصلحت المؤسسة أكثر من 115 هكتارًا من الأراضي ، وشكّل الاستحواذ على الأراضي واستصلاحها ما بين نصف وثلاثة أرباع ميزانيتها في معظم السنوات . في غضون جيل واحد ، تحول هذا الجزء من برمنغهام من مزيج من الصناعات التحويلية التقليدية والمرافق المتدهورة ، مرورًا بمراحل مختلفة من الإهمال والتدهور إلى وضع اليوم حيث تخلق الأنشطة والبيئات الجديدة مستقبلًا ما بعد الصناعة للمنطقة . من الواضح أن المشاكل ما تزال قائمة : لم يتم التغلب على الحرمان والحرمان الاجتماعي تمامًا ؛ وما تزال أجزاء من البيئة غير جذابة ؛ ومن غير المرجح أن توفر المنطقة عددًا كبيرًا من الوظائف كما فعلت في أوجها ، ولكن من الواضح أيضًا أن تحولًا كبيرًا قد تحقق ، وأن الاستثمار ينجذب الآن مرة أخرى إلى ما كان في الواقع منطقة محظورة اقتصاديًا قبل عشر سنوات فقط.

<u>دليل لمزيد من القراءة</u>

يقدم كتاب "الأراضي المهجورة" لك. وولورك (1974، نيوتن أبوت: ديفيد وتشارلز) نظرة عامة شاملة على السنوات الأولى لدراسة الأراضي المهجورة.

استعرض إي. إم. بريدجز، في كتابه "مسح الأراضي المهجورة" (1987، أكسفورد: مطبعة كلارندون)، منهجية متعددة التخصصات لتقييم الأراضي المهجورة والملوثة، كما قيّم كتاب "الأراضي الخراب في وسط المدينة" لم. تشيشولم وبي. تي. كيفيل (1987، لندن: معهد الشؤون الاقتصادية) أوجه القصور في تطوير الأراضي بطريقة أعادت إحياء النقاش الدائر حول الأراضي المخصصة للإسكان الجديد. أجرت وزارة البيئة مسوحات للأراضي المهجورة في أعوام ١٩٧٤، ١٩٨٢، ١٩٨٨، وآخرها في عام ١٩٩٣، ويقدم تقريرها، "تقييم فعالية منحة الأراضي المهجورة) "١٩٩٤، لندن(HMSO :، تفاصيل مفيدة حول استصلاح الأراضي، بما في ذلك عدد من دراسات الحالة. وتناولت مجموعة من الأوراق البحثية باللغة الفرنسية، معظمها من قِبَل جغرافيين، موضوع الأراضي المهجورة في سياق أوروبي أوسع، بعنوان "إشكالية الصناعات الفرنسية"

(١٩٩٤، ستراسبورغ: المركز الأوروبي للتنمية الإقليمية). ويمكن الاطلاع على أحدث المعلومات، بما في ذلك البيانات الصحفية الحكومية، على شبكة الإنترنت. المواقع المفيدة هي:

وزارة البيئة: (http://www.detr.gov.uk/detrhome.htm)

وكالة البيئة: (http://www.environmentagency.gov.uk/home.html)