

## نقش و تأثیر خانه‌های دوم بر ساختار اقتصادی، اجتماعی ناحیه کلاردشت<sup>۱</sup>

مسعود مهدوی حاجیلویی\* - استاد دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران

مجتبی قدیری معصوم - دانشیار دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران

مهدی سنایی - دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه تهران

پذیرش مقاله: ۱۳۸۵/۱/۲۶ تایید نهایی: ۱۳۸۶/۴/۶

### چکیده

همزمان با برخی تحولات جهانی و رواج گردشگری روستایی، در ایران نیز بویژه در نواحی کوهستانی مجاور شهرهای بزرگ و همچنین سواحل دریای خزر از چند دهه گذشته خانه‌های دوم یا خانه‌های تعطیلات با هدف گذراندن اوقات فراغت شکل گرفته است. در ناحیه کوهستانی کلاردشت هم به دلیل برخورداری از موقعیت ممتاز گردشگری و استراحتگاهی مورد نیاز ساکنان شهرها، خانه‌های دوم گسترش یافته است. در این مقاله با انجام مطالعات و کارهای میدانی و تکمیل پرسشنامه در محلات ۸ گانه شهر کلاردشت و ۱۹ روستای پیرامون، ماهیت، ابعاد و روند گسترش این قبیل مسکن بیلاقی مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته است. یافته‌های این تحقیق نشان می‌دهد که شکل‌گیری این پدیده در نواحی روستایی تأثیر چشمگیری بر دگرگونی‌های اقتصادی اجتماعی آن داشته است. با تأکید بر این که ساخت و سازها در این قسمت غالباً به صورت سلیقه‌ای و فاقد طرح و برنامه بوده و در نتیجه منجر به بروز ناهماهنگی در چهره و ساختار محیطی آن شده است و ادامه چنین روندی با اصل پایداری محیط زیست و توسعه روستایی مغایرت دارد.

**واژه‌های کلیدی:** گردشگری روستایی، خانه‌های دوم، نواحی روستایی، کلاردشت، توسعه پایدار

روستایی

### مقدمه

گردشگری روستایی یک پدیده بسیار قدیمی است اما در عین حال به‌عنوان یک فعالیت تفریحی-اجتماعی در نیمه دوم قرن هجدهم در انگلستان و اروپا ظاهر شد (شارپلی، ۱۹۹۷، ۴۷). شاید بیشترین تقاضای گردشگری روستایی از سال ۱۹۴۵ اتفاق افتاد و به‌طور قطع مهمترین عامل موثر در زمینه توسعه گردشگری روستایی، افزایش سریع مالکیت خودرو بود.

رشد و گسترش گردشگری به شیوه متداول امروزی از جمله پدیده‌های مهم اواخر قرن بیستم می‌باشد و نواحی روستایی و کوهستانی از مهمترین عرصه‌هایی هستند که در زمینه گردشگری و فعالیت‌های وابسته به آن

۱- این مقاله برگرفته از رساله دکتری تحت عنوان «عملکرد و نقش گردشگری در توسعه پایدار نواحی روستایی» مطالعه موردی: «دهستان مرکزی

کلاردشت و روستاهای آن» می‌باشد.

\* E-mail: mahdavihmas@yahoo.com

نویسنده مسئول: ۰۹۱۲۱۳۶۰۳۴۷

مورد توجه قرار گرفته و با تحولات مستمر به خصوص در زمینه کاربری اراضی و پیامدهای حاصل از آن مواجه شده‌اند (رضوانی، ۱۳۸۴، ۱۰۹). بدیهی است هر نوع از فعالیت‌های مرتبط با گردشگری روستایی موجب بروز تحولات اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی در مناطق روستایی می‌گردد که ایجاد و گسترش خانه‌های دوم (خانه‌های ییلاقی) به عنوان یکی از پیامدهای قابل تعمق و بررسی تحولات مورد نظر می‌باشد.

در مورد خانه‌های دوم تعریف واحدی وجود ندارد. هر مطالعه‌ای نیز تعریف خاص خود را ارائه می‌دهد و از لحاظ روش‌شناسی هم تعیین آن بسیار مشکل است. در فرهنگ جغرافیایی انسانی (جانستون ۱۹۸۸، ۴۲۳) در این مورد چنین آمده است: «خانه‌های دوم خانه‌هایی است که توسط خانوارهای ساکن در نقاط دیگر خریداری و یا به مدت طولانی اجاره می‌شود. چنین خانه‌هایی معمولاً در نواحی روستایی قرار داشته و برای مقاصد تفریحی استفاده می‌شوند، دارای اسامی خانه‌های آخر هفته و خانه‌های تعطیلات نیز هستند.»

به‌طور کلی همان عواملی که در گسترش گردشگری روستایی نقش داشته‌اند، در شکل‌گیری خانه‌های دوم نیز موثر بوده‌اند (پسیون، ۱۹۸۵، ۱۸۴). در این رابطه مهاجرت‌های مردم روستایی به شهرها و بازگشت موقت آنان به روستاها برای فراغت و ملاقات با اقوام و دوستان و گذراندن تعطیلات در خانه‌هایی که از طریق ارث به آن‌ها تعلق گرفته و یا اینکه خود به ساخت آن‌ها اقدام نموده‌اند، نقش موثری در گسترش خانه‌های دوم داشته‌اند. مطالعات انجام شده نشان می‌دهد که پدیده خانه‌های دوم در بسیاری از کشورهای جهان در حال رشد سریع می‌باشد (گیلک، آ، ۱۹۸۹، ۱۱۵). علاوه بر آن پدیده شهرگزیزی و مهاجرت معکوس به نواحی روستایی که از اواسط قرن بیستم در جهان شروع شده، زمینه‌ساز افزایش این قبیل خانه‌ها در نواحی روستایی بوده است (رضوانی، ۱۳۸۲، ۶۰). انگیزه‌های اصلی ساکنین شهرها برای تملک خانه دوم عمدتاً برای گردش در نواحی روستایی، تمایل به سرمایه‌گذاری، پس‌انداز شخصی در زمینه مسکن، تأمین محلی برای استراحت و فراغت و بالاخره سهولت مالکیت مسکن در روستاها می‌باشد (نگی، جی، ۱۹۹۰، ۲۷). گسترش خانه‌های دوم و حضور مالکان غیر بومی در روستاها، بالطبع اثرات چشمگیری بر جوامع روستایی خواهد گذاشت که البته در برخی مواقع این‌گونه تاثیرگذاری‌ها سودمند نیز هستند. برای نمونه ممکن است خانه‌های قدیمی بازسازی شوند یا تبدیل به خانه‌های جدید شوند که علاوه بر خوش‌منظره کردن یک محل، مردم محلی نیز چه به صورت موقت و یا دائم توسط مالکین خانه‌های دوم استخدام شوند و از این طریق درآمدی عایدشان شود؛ فروشگاه‌های محلی فعال‌تر شده و یا ممکن است تسهیلات دیگری نیز در محیط روستا فراهم شوند (منشی‌زاده، نصیری، ۱۳۸۰، ۱۲۴). اما با این حال افزایش خانه‌های دوم در نواحی روستایی تاثیرات زیانبار یا منفی نیز به همراه خواهد داشت. به‌عنوان نمونه می‌توان گفت که گسترش خانه‌های ییلاقی می‌تواند با برهم زدن نمای ظاهری روستا، منظره‌های روستایی را خدشه‌دار کند (الوانی، ۱۳۷۲، ۱۰) و یا افزایش درخواست خرید خانه‌های ییلاقی در روستا، قیمت‌ها را تا جایی بالا ببرد که مردم محلی دیگر استطاعت خانه‌سازی و یا خرید خانه را نداشته باشند و یا ممکن است حضور شهرنشینان در نواحی روستایی فرهنگ مطلوب و بی‌آلایش روستائیان را کمرنگ کرده و زمینه بی‌هویتی آنان را فراهم آورد.

در کشور ایران در برخی نواحی کوهستانی روستاها و آبادی‌هایی وجود دارند که به دلیل برخورداری از آب و هوای مطبوع، چشم‌اندازهای بدیع، مناظر زیبا، داشتن موقعیت‌های ممتاز گردشگری و استراحتگاهی مورد

توجه ساکنین خسته و به تنگ آمده از زندگی ماشینی شهرها قرار می‌گیرند و خانه‌های دوم (خانه‌های ییلاقی) که با هدف گذران اوقات فراغت در نواحی روستایی بنا می‌شوند، در واقع پاسخی است به نیازهای شهرنشینی. این پدیده به‌خصوص در نواحی کوهستانی غرب مازندران به دلیل برخورداری از جاذبه‌های بالای گردشگری، همچنین نزدیکی به کلان‌شهر تهران که از بزرگترین منابع گردشگر فرست کشور می‌باشد، در سال‌های اخیر، از شتاب بالایی برخوردار گردیده است.

در بین نواحی کوهستانی مازندران، ناحیه زیبای کلاردشت از سال‌ها قبل مورد توجه شهروندان تهران و ساکنین دیگر شهرها و نواحی قرار گرفته است، با عنایت باینکه در دو دهه اخیر به عنوان «بهشت گمشده» نیز در سطح ملی معرفی گردیده و توجه علاقمندان به نواحی کوهستانی، دوستداران طبیعت و حتی سوداگران را جذب کرده تا جایی که ساختار اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی آن را دگرگون کرده و مشاغل و فعالیت‌های مرتبط با گردشگری به سرعت جایگزین فعالیت‌های اقتصادی سنتی ناحیه شده‌اند.

با توجه به اهمیت موضوع، پژوهش حاضر بر آن است تا ضمن بررسی سابقه و روند شکل‌گیری این قبیل مسکن، اثرات و پیامدهای اقتصادی، اجتماعی آن را مورد بررسی و ارزیابی قرار دهد. در این کار تحقیقی دهستان مرکزی کلاردشت شامل شهر کلاردشت و ۱۹ روستای پیرامون مورد مطالعه قرار گرفته‌اند.

## مواد و روش‌ها

در بررسی وضعیت خانه‌های دوم در کلاردشت اطلاعات و داده‌های مورد نیاز از طریق روش‌های کتابخانه‌ای و منابع اسنادی و مشاهده مستقیم و بررسی میدانی جمع‌آوری شد. هر چند در شیوه کتابخانه‌ای که به بررسی سوابق و پیشینه موجود و تبیین چارچوب نظری - مفهومی پژوهش می‌پردازد، مطالعات و پژوهش‌های مشخصی راجع به این موضوع انجام نگرفته و به دلیل محدودیت منابع اسنادی در این مورد تحقیق با مشکل مواجه بوده است. در روش مشاهده مستقیم و بررسی میدانی تمامی ۱۹ روستای دهستان مرکزی کلاردشت که در فواصل نسبتاً نزدیکی از شهر کلاردشت قرار گرفته‌اند، از طریق نمونه‌گیری مورد بررسی قرار گرفته‌اند.

عملیات میدانی از طریق مراجعه حضوری در روستاها و محلات ۸ گانه شهر کلاردشت به اعضای شورای اسلامی روستاها، خانه‌های بهداشت و درمانگاه‌های مستقر در دهستان مرکزی و بخشداری کلاردشت به تکمیل پرسشنامه‌ها، جمع‌آوری اطلاعات مورد نظر اقدام شده است.

از سویی به دلیل نحوه پراکندگی محلات هشت گانه شهر کلاردشت و ارتباط تنگاتنگ شهر و روستا در این دهستان، الزاماً بایستی این پدیده (خانه‌های دوم) در محدوده شهری کلاردشت نیز مورد مطالعه و ارزیابی قرار می‌گرفت. به این لحاظ در محلات تشکیل دهنده شهر کلاردشت نیز از طریق مراجعه حضوری و هماهنگی با شورای شهر و شهرداری و مرکز بهداشت و درمان کلاردشت بررسی میدانی انجام گرفت و اطلاعات مورد نیاز جمع‌آوری و پرسشنامه‌های لازم تکمیل شد.

### یافته‌های تحقیق

هر چند می‌توان سابقه استفاده از خانه‌های دوم در نواحی روستایی کلاردشت را به سال‌ها قبل نسبت داد یعنی زمانی که عده‌ای از ساکنین روستاهای کلاردشت به دلایلی از جمله پائین بودن میزان درآمد و زمینه‌های اشتغال، تحصیل فرزندان و مانند آن به شهرهای چالوس و تنکابن و حومه این شهرها نقل و مکان کردند و در آنجا صاحب زمین، باغ و منزل مسکونی شدند و در دوره گرم سال برای رهایی از گرمای طاقت فرسای جلگه به روستای آباء و اجدادی خود بر می‌گشتند و در خانه‌های ییلاقی دوره گرم را سپری می‌کردند و همزمان با سرد شدن دوباره هوا به نواحی جلگه‌ای بر می‌گشتند و این کار همه ساله تکرار می‌شد (نوشین، ۱۳۵۵، ۷۷). اما باید گفت که رشد شتابان شکل‌گیری خانه‌های دوم در کلاردشت و گسترش قارچ گونه آن به دو دهه اخیر بر می‌گردد. با هجوم شهرنشینان بر اساس تبلیغاتی تحت عنوان «بهشت گمشده ایران»، کلاردشت مورد اقبال عده زیادی از ساکنین تهران و دیگر شهرها قرار گرفت و سیمای ناحیه و حتی نوع معیشت ساکنین کلاردشت و روستاهای اطراف آن را در رابطه با عوامل مثبت و منفی تأثیرگذار دگرگون نمود.

بر اساس مطالعات میدانی به عمل آمده در روستاها و شهر کلاردشت حدود ۳۰۱۰ خانه دوم وجود دارد که از حداقل ۱۲ واحد در روستای کوچک والت تا حداکثر ۵۰۳ واحد در محله جدید شهر کلاردشت (محله سردار جنگل) نوسان دارد. از مجموع خانه‌های دوم ۱۴۴۰ واحد (۴۴/۵ درصد) در روستاهای دهستان مرکزی و بقیه (۵۵/۵ درصد) در محدوده قانونی شهر کلاردشت استقرار یافته‌اند. در این رابطه نسبت خانه‌های دوم به کل مساکن روستایی در این دهستان ۴۱ درصد است که این نسبت از حداقل ۱۷ درصد در روستای بازار سر تا حداکثر ۸۰ درصد در روستای عثمان کلا نوسان دارد.

در روستاهای لش‌سر، اویجدان و پی قلعه و کلمه نیز نسبت خانه‌های دوم بالا است. مطالعات انجام شده و آمارهای موجود بیانگر این واقعیت‌اند که مالکیت خانه‌های دوم غالباً با افراد غیربومی (غیرکلاردشتی) است و تنها در ۴ روستای شکرکوه، کردیچال، کوهپیر و مکارود، مالکیت خانه‌های دوم بیشتر در اختیار افراد کلاردشتی است که یا در شهرها و روستاهای همجوار (چالوس تا تنکابن) ساکن هستند و یا در تهران و کرج و دیگر نقاط زندگی می‌کنند و در دوره گرم سال و ایام تعطیلات به زادگاه خود بر می‌گردند و از خانه ییلاقی خود برای مدتی استفاده می‌کنند. در این رابطه نسبت مالکین غیربومی خانه‌های دوم از حداقل ۱۳ درصد در روستای شکرکوه تا ۹۷ درصد در روستای لش‌سر در نوسان است (جدول ۱).

جدول ۱ مشخصات و توزیع خانه‌های دوم در نقاط روستایی دهستان مرکزی کلاردشت - ۱۳۸۵

روستا	تعداد کل مساکن	تعداد خانه‌های دوم	نسبت خانه‌های دوم به کل مساکن (درصد)	تعداد مالکین غیربومی	نسبت مالکین غیربومی به کل (درصد)
اویجدان	۱۷۸	۱۱۲	۶۳	۱۰۲	۹۱
بازارسر	۱۱۷	۲۰	۱۷	۷	۳۵
پیشنبور	۶۰۱	۲۱۰	۳۵	۱۷۵	۸۴
پیمبور	۴۹	۲۵	۵۱	۲۲	۸۸
پی قلعه	۱۹۷	۱۰۴	۵۳	۷۸	۷۵
تلوچال	۷۶	۲۶	۳۵	۲۳	۸۹
شکرکوه	۱۱۵	۴۰	۴۲	۵	۱۳
طائب کلا	۱۱۵	۴۲	۳۰	۲۲	۵۳
تیرسو	۱۳۵	۳۲	۲۴	۲۳	۸۲
طویدره	۳۹۱	۹۳	۲۴	۷۷	۸۳
عثمان کلا	۱۳۵	۱۰۷	۸۰	۹۷	۹۱
کردمحله	۱۵۲	۶۵	۴۳	۴۵	۷۰
کردبچال	۶۸۰	۱۲۵	۱۹	۳۵	۲۸
کلمه	۱۸۵	۹۷	۵۳	۸۰	۸۳
کوهپه	۱۱۱	۳۵	۳۲	۵	۱۵
لش‌سر	۱۷۶	۱۳۲	۷۵	۱۲۸	۹۷
مکارود	۴۰۴	۱۰۸	۲۷	۲۸	۲۶
واحد	۱۹۷	۵۵	۲۸	۳۶	۶۶
والت	۲۵	۱۲	۴۸	۱۰	۸۴
جمع/میانگین	۴۰۶۶	۱۴۴۰	۴۱	۹۹۸	۶۶

مأخذ: مطالعات میدانی در سال ۱۳۸۵

نسبت خانه‌های دوم در محلات ۹ گانه شهر کلاردشت به کل مساکن شهری ۲۵ درصد می‌باشد که از حداقل ۴ درصد در محله اصلی و قدیمی شهر حسن کیف (شهر کلاردشت) تا حداکثر ۷۴ درصد در محله گرک پس در نوسان است. در این رابطه نیز مالکیت خانه‌های دوم اکثریت با افراد غیربومی است و این نسبت نیز از حداقل ۲۰ درصد در محله قدیمی شهر تا ۱۰۰ درصد در محله جدید و گران قیمت شهر حسن کیف (محله سردار جنگل) در نوسان است (جدول ۲).

جدول ۲ مشخصات و توزیع مکانی خانه‌های دوم در نواحی (محلات) شهری، دهستان مرکزی کلاردشت ۱۳۸۵

روستا	تعداد کل مساکن	تعداد خانه‌های دوم	نسبت خانه‌های دوم به کل مساکن (درصد)	تعداد مالکین غیربومی	نسبت مالکین غیربومی به کل (درصد)
اجایت	۵۴۷	۲۴۱	۴۴	۲۱۷	۹۰
حسن کیف (محل قدیمی)	۱۶۲۰	۲۰	۴	۴	۲۰
حسن کیف (سردار جنگل)	۷۰۶	۵۰۳	۷۲	۵۰۳	۱۰۰
رودبارک	۶۵۱	۱۹۲	۳۰	۱۷۰	۸۹
مجل	۴۷۰	۷۰	۱۵	۵۴	۷۸
مکاء	۴۳۰	۲۷	۷	۱۲	۴۵
ولوال	۳۹۰	۲۵	۷	۱۴	۵۶
گرگ پس	۲۵۴	۱۸۷	۷۴	۱۸۲	۹۸
لاهو	۷۹۴	۱۹۵	۲۵	۱۶۷	۸۶
جمع / میانگین	۵۸۶۲	۱۴۵۰	۲۵	۱۳۳۱	۹۲

مأخذ: مطالعات میدانی نگارنده در اسل ۱۳۸۵

### تحلیل یافته‌ها

هرچند بنابر ضرورت‌هایی تعدادی خانه‌های ویلاقی (خانه‌های دوم) از سال‌ها قبل در روستاهای منطقه کلاردشت همانند دیگر نواحی کوهستانی شمال ایران شکل گرفته بود و رفت و آمد بین مناطق ویلاقی کلاردشت و نواحی گرمسیر جلگه‌ای و احیاناً تا حدی نیز تهران و کرج برقرار بود اما به دلیل این که اولاً تعداد این قبیل خانه‌ها در هر روستا و آبادی بسیار کم و اندک بود و ثانیاً کل مالکین خانه‌های دوم (خانه‌های ویلاقی) افراد بومی همان روستا و یا اقوام درجه یک آن‌ها بودند، اینگونه رفت و آمدها که همه ساله نیز انجام می‌گرفت تأثیر زیادی بر ساختار اقتصادی-اجتماعی روستاها و منطقه نداشت بلکه دگرگونی‌ها از زمانی شکل گرفت که گردشگری به صورت جدی در سطح کشور مطرح شد و همزمان با بروز برخی تحولات اقتصادی-اجتماعی از جمله رشد شهرنشینی و افزایش تعداد وسیله نقلیه شخصی و توجه بیشتر خانواده‌ها به گذران اوقات فراغت و سیر و سیاحت، این پدیده نوظهور (گردشگری) عامل و انگیزه اصلی توجه اشخاص و سازمان‌های دولتی و غیردولتی دست‌اندرکار به مناطق گردشگری چون کلاردشت شد.

هرچند در سال‌های ۱۳۵۰ منطقه کلاردشت از جمله مناطق گردشگری هزینه شده بود و طرح تفصیلی آن توسط سازمان متولی و مسئول تهیه و تنظیم شده بود<sup>۱</sup> اما به دلیل تأخیر در اجرای برنامه‌ها و از همه مهمتر رخداد مهم انقلاب اسلامی، آن طرح‌ها متوقف و رکودی چند ساله در این خصوص ایجاد شد.

۱- طرح تفصیلی جهانگردی کلاردشت، آبان ماه ۱۳۵۳- دفتر فنی همکاری مهندسی مشاور، وزارت اطلاعات و جهانگردی

در دهه دوم بعد از انقلاب اسلامی مجدداً این موضوع مورد توجه اشخاص قرار گرفت و همزمان با طرح مسأله مهم گردشگری در سطح کلان کشوری، گردشگری و فعالیت های مرتبط با آن به سرعت جایگزین اقتصاد سنتی منطقه کلاردشت شد و در مدت زمانی بسیار کوتاه و در عین حال بسیار هم شتابزده، ساختار اقتصادی- اجتماعی آن دگرگون شد. گسترش خانه های دوم به عنوان نمادی از شکل گیری گردشگری در منطقه موجب تحول و دگرگونی در زیر بخش های اقتصادی سنتی آن گردیده است.

طبق بررسی انجام شده گسترش گردشگری و مالکیت خانه های دوم اثرات و پیامدهای مختلفی بر نواحی روستایی کلاردشت به ویژه در دهستان مرکزی (شهر کلاردشت و ۱۹ روستای پیرامون) بر جای گذاشته که مهمترین آن ها به شرح ذیل می باشد:

### ۱- روند شتابان شکل گیری خانه های دوم در کلاردشت

مطالعات میدانی بیانگر این واقعیت است که شکل گیری خانه های دوم در تمامی روستاها و محلات هشت گانه شهر کلاردشت اتفاق افتاده و در مواردی از تراکم بالایی هم برخوردار هستند. همین مطالعات نشان می دهند که نسبت خانه های دوم در محله گرک پس به ۷۴ درصد، در محله سردار جنگل حسن کیف به ۷۲ درصد، در اجابیت به ۴۴ درصد و در رودبارک به ۳۰ درصد کل مسکن رسیده است. تعداد خانه های دوم (خانه های بیلاقی) در روستاهای دهستان مرکزی کلاردشت نیز روندی رو به رشد پیدا کرده و در حال حاضر این نسبت ها در روستای عثمان کلا به ۸۰ درصد، لش سر ۷۵ درصد، اویجدان ۶۳ درصد، پی قلعه ۵۳ درصد، کلمه ۵۳ درصد و پیمبور به ۵۱ درصد کل مسکن رسیده است.

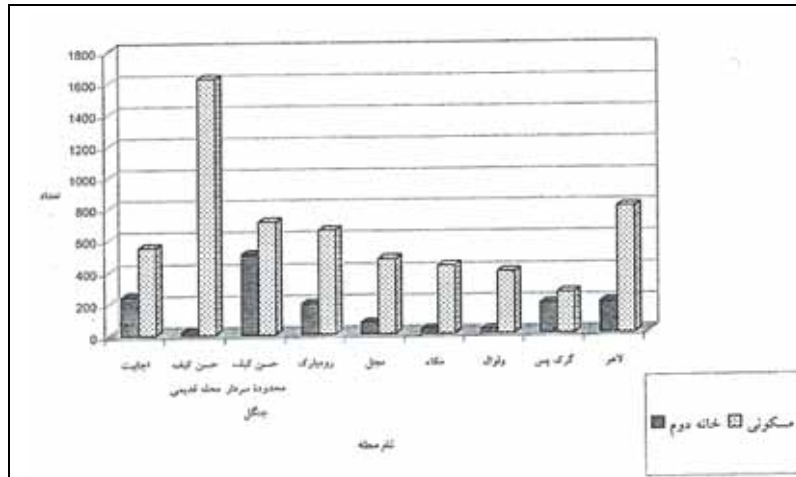
اگر تاکنون در دیگر روستاها و محلات شهری این قبیل واحدهای مسکونی کمترند، به این دلیل است که هنوز ساخت و سازها در آن ها انجام نگرفته و واقعیت این است که بخش اعظم اراضی و املاک در محلات شهری و روستاهای کلاردشت به فروش رفته و در اختیار افراد غیربومی قرار گرفته اند و حتی بسیاری از آن ها نیز قطعه بندی و محصور شده اند و دیر یا زود در آن ها ساخت و ساز شروع خواهد شد.

### ۲- افزایش چشمگیر مالکیت افراد غیربومی در خانه های دوم

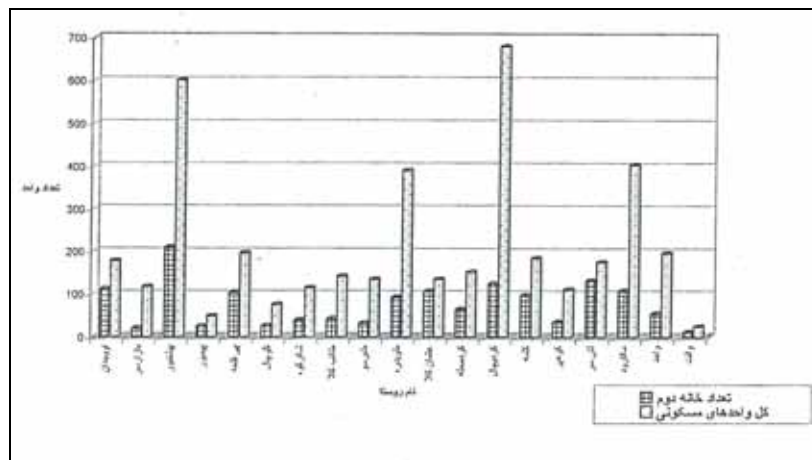
مطالعات میدانی همچنین نشان می دهد که مالکیت خانه های دوم عمدتاً با افراد غیربومی است و این روند در محلات مرغوب کلاردشت سرعت بیشتری داشته است. نتیجه این عملکرد این است که افزایش نسبی قیمت زمین تا آن حد بالا رفته که توان خرید از افراد بومی سلب شده و جدایی گزینی افراد غیربومی در این قبیل مکان ها را موجب شده است.

در حال حاضر این پدیده در چند محله شهر کلاردشت و برخی روستاها به وضوح دیده می شود. نسبت مالکین غیربومی خانه های دوم در محله سردار جنگل به ۱۰۰ درصد، در محله گرک پس ۹۸ درصد، در اجابیت ۹۰ درصد و در رودبارک به ۸۹ درصد رسیده است (جدول ۲ و شکل ۳).

نسبت مالکین غیربومی خانه‌های دوم در روستاهای کلاردشت نیز رو به افزایش است و به ۹۷ درصد در روستای لش سر، ۹۱ درصد روستاهای عثمان کلا و اویجدان، ۸۸ درصد، روستای پیمبور ۸۴ درصد، روستاهای والت و پیشنبور ۸۳ درصد، روستاهای طویدره و گلمه، ۸۲ درصد، روستای تیرسو ۷۵ درصد در روستای پی قلعه رسیده است (جدول ۱، شکل ۴).<sup>۱</sup>



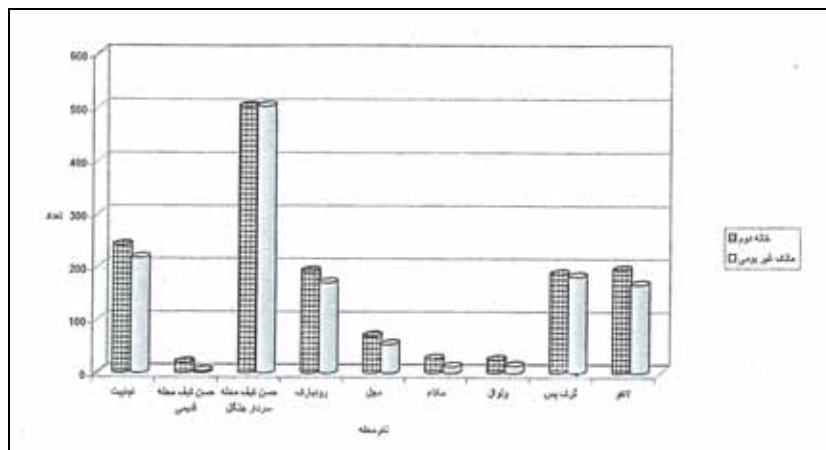
شکل ۱ نمودار نسبت خانه‌های دوم به کل واحدهای مسکونی در سطح محلات شهر کلاردشت



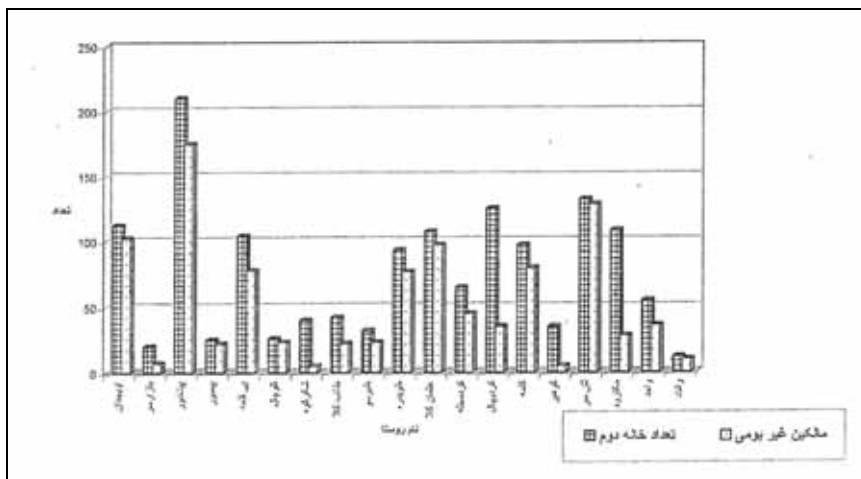
شکل ۲ نمودار نسبت خانه‌های دوم به کل واحدهای مسکونی در سطح نقاط روستایی دهستان کلاردشت

۱- مالکین غیربومی، در این مقاله افراد شهرنشینی هستند که با منطقه سابقه اجتماعی و فرهنگی قبلی ندارند. مالکین بومی خانه‌های دوم افرادی هستند بومی منطقه ولی به دلایلی محل زندگی دائمی آنها در خارج از کلاردشت می‌باشد





شکل ۳ نمودار نسبت مالکیت غیربومی به خانه‌های دوم در شهر کلاردشت



شکل ۴ نمودار نسبت مالکیت غیربومی به خانه‌های دوم در نقاط روستایی دهستان کلاردشت

### ۳- پیامدهای اقتصادی

در ناحیه کوهستانی کلاردشت سالیان متمادی اقتصاد سنتی مبتنی بر زراعت گندم و جو، دامداری سنتی، باغداری و تولید برخی محصولات جالیزی و سبزیجات و صنایع دستی (به‌ویژه تولید فرش دستبافت) متداول بوده است. هر چند دامداری کلاردشت به پشتوانه وجود مراتع خوب، از رونق چشمگیری برخوردار بوده و خانوارهای دامدار و تولیدکنندگان اصلی فرش دستبافت روزگار پر رونق اقتصادی را شاهد بوده‌اند. در مقابل دیگر بخش‌های اقتصادی منطقه از سطح درآمد پائین رنج می‌برده‌اند. در نتیجه عده زیادی به دلیل نبود زمینه‌های اشتغال در محل ناگزیر بودند که به تهران و دیگر شهرها مهاجرت کنند.

علاوه بر مهاجرین (دائمی)، عده‌ای از مردان و زنان جوان ساکن در شهر و روستاهای کلاردشت به‌ناچار همه ساله به‌صورت کارگران فصلی در شالیزارها و باغات مرکبات شهرها و روستاهای جلگه‌ای کار می‌کردند تا

بتوانند تأمین معاش نمایند. مقارن همین ایام است که تبلیغات زیاد برای معرفی منطقه کلاردشت از یک سو و ناکافی بودن درآمد، مردمان منطقه از جهات دیگر موجب می‌شود که نوعی تهاجم شهری به منطقه صورت گیرد. در واقع دلیل عمده انگیزه فروش اراضی و باغات توسط مالکین محلی و جایگزینی اقتصاد نوین (اقتصاد مبتنی بر گردشگری) در منطقه در نتیجه وضعیت نابسامان و نگران‌کننده اقتصاد سنتی بوده است. رونق گردشگری و به دنبال آن شکل‌گیری خانه‌های دوم در این ناحیه باعث بروز دگرگونی‌هایی در ساختار اقتصادی و اجتماعی مردم شده، به طوری که برخی مشاغل مرتبط با صنعت گردشگری به سرعت جایگزین مشاغل قبلی شده و نهایتاً اقتصادی ظاهراً شکوفا در منطقه شکل گرفته است؛ اگرچه مسائل اجتماعی و معضلات آن جای بحث مفصل دیگری دارد.

بدون تردید همانگونه که عده‌ای معتقدند «گردشگری روستایی منبع با ارزش اشتغال‌زایی و ایجاد درآمد است و می‌تواند وسیله مهمی برای توسعه اقتصادی- اجتماعی جوامع روستایی باشد» (رضوانی، ۱۳۸۲، ۶۰)، بدون تردید رونق گردشگری در کلاردشت نیز تبعات مثبت و ارزنده‌ای در پی داشته و به نوبه خود زمینه‌های اشتغال افراد بومی و بالا رفتن درآمد آن‌ها را مهیا کرده است. ایجاد مشاغلی چون ساخت و ساز ویلاها (خانه‌های دوم)، تهیه و توزیع مصالح ساختمانی، ایجاد و توسعه اماکن میهمان‌پذیر و استراحتگاه‌ها، رستوران‌ها و اماکن پذیرایی، ایجاد و گسترش ویلاهای شخصی و سوئیت‌ها به منظور اسکان مسافران، گسترش شبکه‌های حمل و نقل، رونق سوپر مارکت‌ها و صنایع دستی و تولیدات محلی همه بیانگر تغییر در روند تحولی ساختار اقتصادی منطقه مورد مطالعه و نشان دهنده کاهش شاغلین در بخش‌های کشاورزی و دامداری و فعالیت‌های مرتبط با اقتصاد سنتی و افزایش مشاغل مرتبط با صنعت گردشگری است. جدول ۳ روند تحولی شاغلین را بخش‌های اقتصادی در کلاردشت و در فاصله زمانی ۳۰ ساله نشان می‌دهد.

جدول ۳ سیر تحول شاغلین بخش‌های اقتصادی در دهستان مرکزی کلاردشت در فاصله سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۵۵

سال	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵
کشاورزی	۶۴	۵۶/۵	۳۵	۱۲/۵
صنعت	۱۶/۷	۱۹/۷	۲۵/۵	۵۸
خدمات	۱۹/۳	۲۳/۸	۳۹/۵	۵۹/۵

مأخذ: مرکز آمار ایران

سرمایه‌گذاری در گردشگری روستایی باید از اقتصاد روستایی حمایت همه‌جانبه داشته باشد در حالی که در نواحی روستایی مورد مطالعه نه تنها به این اصل مهم توجه نشده بلکه به دلیل نداشتن طرح و برنامه کلان و عدم حضور فعال سازمان متولی گردشگری، تمامی زیرساخت‌ها و زمینه‌های اقتصاد سنتی از بین رفته در حالی که هر یک در جایگاه خود به عنوان یک مؤلفه گردشگری روستایی قابل طرح و ارائه بوده و علاوه بر ایجاد اشتغال و

در آمدزایی برای افراد محلی می‌توانستند به‌عنوان جاذبه‌ها و دیدنی‌های محیط روستا در دسترس گردشگران قرار گیرند.

#### ۴- پیامدهای زیست محیطی

روستا بنا به ماهیت خویش متناسب با ساختار فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و به‌ویژه محیط جغرافیایی و چشم‌اندازها و جاذبه‌های طبیعی دارای سازماندهی درونی و کالبد ویژه‌ای در زمینه نوع یا شیوه زندگی معنوی و مادی خود است (رضوانی، ۱۳۶۷، ۶۹). گردشگری روستایی به‌عنوان ابزاری برای توسعه پایدار و حفاظت از منابع طبیعی است و خواهان رشد بلندمدت گردشگری بدون اثرات مخرب بر زیست بوم‌های طبیعی است (رکن‌الدین افتخاری و قادری، ۱۳۸۱، ۳۵). با عنایت به برخی اصول کلی و بنیادی در گردشگری روستایی که الزاماً می‌بایست صیانت محیط طبیعی و فرهنگی را در روستاها به‌همراه داشته باشد، توسعه روستاها باید همسو با حفظ محیط زیست روستا باشد و هدف از برنامه‌ریزی و مدیریت گردشگری روستایی ایجاد توازن بین تقاضا و قابلیت‌های روستا است (پیگرام، ۱۹۹۳، ۱۷۱). باید اذعان داشت آنچه تاکنون در کلاردشت اتفاق افتاده با اصول بنیادی فوق مغایرت دارد و افزایش خانه‌های دوم در این منطقه برخی پیامدهای منفی و زیانبار زیست محیطی را نیز به دنبال داشته است. از جمله در بسیاری موارد با برهم زدن تصویر زیبای روستا و از بین بردن پوشش‌های گیاهی (جنگل) و ساخت و سازهای ناهمگون با طبیعت سبز منطقه، منظره‌های زیبای روستا خدشه‌دار گردیده است.

امروزه توسعه‌ای مورد قبول است که در آن دوام، استمرار و پایداری محیط زیست توصیه شده باشد در حالی که در رابطه با ساخت و سازهای خانه‌های دوم در منطقه مورد مطالعه این اصل بسیار مهم نادیده انگاشته شده و تخریب محیط زیست در حد نگران‌کننده‌ای صورت گرفته است.

#### ۵- پیامدهای اجتماعی

رفت و آمدهای گردشگران در منطقه و چهره به چهره شدن آنان با افراد بومی، باعث تبادل برخی مسائل فرهنگی می‌شود. در سال‌های اخیر پدیده گردشگری در ابعاد اجتماعی- فرهنگی نیز تاثیرگذار بوده و بدون تردید افراد محلی برخی مسائل فرهنگی را از شهروندان الگو برداری نموده‌اند. گسترش گردشگری و خانه‌های دوم آثار و پیامدهای اجتماعی نیز در ناحیه داشته است که مهمترین آن‌ها به شرح ذیل است:

- به دلیل فروش املاک و اراضی و به دست آوردن سرمایه نقدی و فعال‌سازی بخش‌های اقتصادی مرتبط با گردشگری زمینه‌های اشتغال به‌طور نسبی افزایش یافته و در نتیجه مهاجر فرستی روستاها و شهر کلاردشت تا حدی متوقف گردیده است. طبق بررسی انجام شده طی سال‌های ۸۵-۱۳۷۵، تمام روستاهای ۱۹ گانه و شهر کلاردشت از وضعیت مهاجر فرستی بیرون آمده و رشد جمعیت بر خلاف سال‌ها قبل تثبیت گردیده است و در سال‌های اخیر منطقه مهاجر پذیر نیز گردیده است و علاوه بر جمعیت دائم جمعیت موقت اعم از گردشگران، کارگران روزانه و فصلی و مالکان خانه‌های دوم در حال افزایش است.

- دگرگونی اجتماعی به شکل فشار اجتماعی که حاصل نسبت زیاد تعداد گردشگران به مردم محلی در برخی روزهای سال است و نیز بروز تضاد و دوگانگی اجتماعی بین جامعه میزبان و جامعه میهمان از دیگر پیامدهای اجتماعی گردشگر در این ناحیه است.

### جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

هر چند گردشگری روستایی و طبیعت گردی و بهره‌گیری ساکنین شهرها از فضاهای روستایی و کوهستانی برای گذران اوقات فراغت سابقه طولانی دارد و در بسیاری از نواحی ایران چنین رفتارهایی برای رهایی از زندگی یکنواخت و خسته‌کننده و یا فرار از گرمای طاقت فرسای تابستان متداول بوده و می‌باشد. اما این تحرک و جابجایی‌ها به جهت همزمان شدن با توسعه شبکه‌های حمل و نقل در کشور، افزایش درآمد خانوارها و توجه بیشتر خانوارها به گذران اوقات فراغت، در مدت زمان کوتاهی به وقوع پیوسته که از نتایج بارز آن برخی دگرگونی‌های اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی می‌باشد.

در صورت رعایت اصول، فضاهای روستایی و کوهستانی البرز در هر دو دامنه شمالی و جنوبی آن برای اهالی و شهروندان ساکن در پایکوه‌ها و نواحی جلگه‌ای و به‌ویژه شهرهای پرجمعیت و شلوغ بهترین و مناسب‌ترین محل برای گذران اوقات فراغت و استراحت می‌باشد.

رشد و گسترش خانه‌های دوم (خانه‌های ییلاقی) به‌عنوان یکی از پیامدهای توجه گردشگران به چنین نواحی به‌ویژه در دامنه‌های شمالی البرز در ارتباط تنگاتنگ با نزدیکی و همجواری با شهرها و مراکز پرجمعیتی چون کلان شهر تهران، کرج و دیگر شهرها و شهرک‌های اقماری مطرح می‌باشد. همزمان با رشد شتابان شهرنشینی در آن‌ها و نیاز شدید شهروندان به امکانات استراحتگاهی در خارج از محدوده شهرها و در مناطق ییلاقی خوش آب و هوا برای دوره گرم سال، گسترش خانه‌های دوم در نواحی همچون کلاردشت شتاب گرفته است. به عبارتی باید گفت هر قدر شهر تهران، کرج و حومه‌های آن‌ها بیشتر گرفتار فشار جمعیتی، ترافیک خسته‌کننده و زندگی ماشینی شده‌اند، به همان نسبت شهروندان و اهالی این شهرها و سکونتگاه‌های شلوغ نیاز بیشتری به مناطق ییلاقی و خوش آب و هوا در دو دامنه رشته کوه‌های البرز دارند و عملاً این مشکلات را به این نواحی منتقل می‌کنند.

البته باید اذعان داشت از آنجا که نواحی ییلاقی دامنه‌های جنوبی البرز دیگر پاسخگوی نیاز همه شهروندان نخواهد بود و باز به این دلیل که قیمت‌ها در نواحی ییلاقی نزدیک پایتخت بارها گران‌تر از مناطق ییلاقی همچون کلاردشت می‌باشد و این که دامنه‌های شمالی البرز تفاوت‌های بنیادی با نقطه مقابل خود در ضلع جنوبی دارند و به دلیل استفاده از آب دریای مازندران در تابستان گرایش به سمت نواحی کوهستانی همچون کلاردشت باز هم افزایش خواهد یافت. مضاف بر این که در دو دهه اخیر تعداد زیادی از ساکنین تهران و کرج و شهرک‌های اقماری، سازمان‌ها و نهادهای دولتی و خصوصی چه به منظور استراحت و گذران اوقات فراغت و چه برای سرمایه‌گذاری و اهداف منفعت‌جویانه، بخش‌های قابل توجهی از اراضی مزروعی، باغات و املاک منطقه زیبای کلاردشت را خریداری و تصرف نموده و در آن‌ها اقدام به احداث شهرک، اماکن استراحتگاهی و ویلاهای

شخصی کرده‌اند که متأسفانه این رشد و گسترش خانه‌های دوم در کلاردشت عمدتاً به صورت خودجوش و فاقد هرگونه نظارت قانونی، کنترل و برنامه‌ریزی بوده و این امر خود برخی پیامدهای نامطلوب اقتصادی و اجتماعی را برای منطقه در پی داشته‌است و در آینده نه چندان دور باز مردم بومی هستند که باید تاوان و خسارت‌های ناشی از بی‌برنامه بودن و احساس مسئولیت نکردن سازمان‌های ذیربط را بپردازند.

در واقع با توجه به ماهیت، ابعاد و آثار عمیق اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و زیست محیطی پدیده خانه‌های دوم بر نواحی روستایی و شهری کلاردشت و نهایتاً به دلیل شکننده و آسیب‌پذیر بودن طبیعت منطقه، لازم است رشد و گسترش این پدیده در چارچوب طرح راهبردی مصوب صورت گیرد تا ضمن تأمین فضاهای فراغتی شهرنشینان و بهره‌مندی اقتصادی و اجتماعی مردمان بومی آثار نامطلوب این پدیده به حداقل برسد.

### منابع

- الوانی، سید مهدی، ۱۳۷۲، ساز و کارهای لازم برای توسعه پایدار جهانگردی، خلاصه مقالات برگزیده دومین اجلاس جهانگردی (فرهنگ و توسعه)، وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی.
- رضوانی، محمدرضا، ۱۳۸۲. تحلیل روند ایجاد و گسترش خانه‌های دوم در نواحی روستایی (مطالعه موردی نواحی روستایی شمال استان تهران)، مجله پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۴۵.
- رضوانی، محمدرضا، ۱۳۸۴، گردشگری خانه‌های دوم و اثرات آن بر نواحی روستایی: فرصت یا تهدید مجله پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۵۴.
- رضوانی، علی اصغر، ۱۳۶۷، محیط‌های روستایی و جهانگردی، نشریه جهانگردی، شماره ۵.
- رضوانی، علی اصغر، ۱۳۷۹، جغرافیا و صنعت توریسم، انتشارات پیام نور.
- رکن‌الدین افتخاری، عبدالرضا و قادری، اسماعیل، ۱۳۸۱، نقش گردشگری در توسعه روستایی فصلنامه مدرس، دوره ششم، شماره ۲.
- طرح تفصیلی جهانگردی کلاردشت، ۱۳۵۳، دفتر همکاری مهندسين مشاور، زیر نظر وزارت اطلاعات و جهانگردی.
- مرکز آمار ایران، نتایج تفصیلی سرشماری‌های نفوس و مسکن در سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۷۵.
- مرکز آمار ایران، نتایج تفصیلی سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵، منتشر نشده.
- مرکز بهداشت و درمان کلاردشت، ۱۳۸۵، گزارش جمعیتی بخش کلاردشت.
- منشی‌زاده، رحمت‌اله و نصیری، فاطمه، ۱۳۸۰، گردشگری روستایی، نشر منشی.
- نوشین، جواد، ۱۳۵۵، اوضاع تاریخی، سیاسی، اقتصادی و جغرافیایی شهرستان چالوس انتشارات طهوری.

- Gilg, A, 1989, an Introduction to Rural Geography Edward Arnold, London.
- Johnston, R.J, 1988, Dictionary of Human Geography, Second edition, Black well, oxford
- Negi, J, 1990, Tourism Development and Resource Conservation, New Delhi, India.
- Pecion, M, 1985, Rural Geography, Harpper and row publisher.
- Pigram, J, 1993, planning for Tomrism in Rural Areas, Rout ledge, London.
- Sharply, Richard and Julia, 1997, Rural Tourism: An Introduction, International Thomson Business Press, London.