

KAPUTIEI - Projektbeskrivning

MÅL: Bygga en stad för 10 000 invånare, med bra och billiga bostäder där människor med olika stora inkomster kan leva tillsammans.

Aldrig tidigare har privata investerare gått samman för att bygga ett projekt i denna storlek. Att bygga en stad från grunden. En banbrytande satsning som visar att det är möjligt att bygga bostäder till låg kostnad för människor med små inkomster. Projektet har satt avtryck i Kenya och i världen. 2011 tilldelades Kaputiei projektet pris för miljömässig hållbar utveckling av Millennium Development Goal Trust Fund i Kenya för sina utomordentliga insatser mot FNs millenniemål om halverad fattigdomen till år 2015. I samarbete med Jamii Bora Bank erbjuder Kaputiei sina husköpare möjlighet till bostadslån vilket tidigare varit ovanligt, av Kenyas 40 miljoner invånare finns enbart 14 000 bostadslån registrerade. Fler banker har följt efter och hjälper nu fler människor att uppfylla sin dröm om ett eget hem.



Kaputiei ligger i Kajiado County, 55 km söder om Nairobi som har 3 miljoner invånare.

OMRÅDET: Kaputiei staden täcker ett område på 1 km² slättland 55 km söder om Nairobi, Kenya, 6 km från huvudvägen som fortsätter mot Tanzania. Området erbjuder en lantlig friskhet jämfört med den täta, tryckande värmen och trafiken i centrala Nairobi. Massajernas kossor och andra vilda djur strövar över slätterna. All mark runt Kaputiei är uppköpt för byggnation av bostäder vilket gör att Kaputiei kan komma att utgöra ett centrum i en stad på upp mot 100 000 invånare inom ett tiotal år.

KOMMUNIKATION: 25 km från Kaputiei ligger Kitengela centrum, en förort till Nairobi som växer snabbt. Buss 110 går från Kitengela till centrala Nairobi. Privata minibuss kooperativ kör regelbundet mellan Kaputiei och Kitengela, även in till Nairobi. 45 km till Jomo Kenyatta International Airport.

BOSTÄDER: Området kommer bestå av 2 500 bostadshus med varierad arkitektur. Enligt önskemål från den lokala marknaden byggs hus i tegel med möjlighet till utomhuskök. Husen har 2-4 rum och kök, toalett dusch och egen trädgård.



Kaputiei täcker en yta på 1 km². På denna yta skulle nästan hela centrala Uppsala rymmas inklusive Uppsala slott, stadsparken, domkyrkan, centralstationen och flera bostadskvarter.

INFRASTRUKTUR: Vatten och avlopp byggs från grunden då det inte går att koppla upp sig mot kommunala ledningar som i Sverige. Sex borrhål samt vattentorn för förvaring kommer att byggas för att försörja området med dricksvatten (efter kokning). Två reningsverk för biologisk nedbrytning kommer byggas vilket genererar vatten till bevattning av odlingar och trädgårdar. Vatten och avloppsledningar kommer dras till varje hus. Likaså el-ledningar, vägar och gatubelysning. Stängsel kommer inhägnas hela området, samt de olika kvarteren, främst som skydd mot vilda djur samt för ökad säkerhet. Vid huvudentrén byggs ett vaktbås för registrering av inkommande fordon. Området kommer att ha en ”bostadsrättsförening” som ansvarar för gemensamma angelägenheter, se till att sophantering, vatten och avlopp fungerar.

SOCIALT: Kaputiei kommer att vara en självförsörjande stad som erbjuder en bra livskvalitet. 600 små butiker och ett marknadstorg byggs för att erbjuda arbetstillfällen och handel. Ett barnhem och fyra skolbyggnader erbjuder skolgång för upp till 350 elever. En eukeminsk kyrkbyggnad är uppförd för användning av olika grupper.

INVESTERARE: 170 aktieägare, lånegivare och bidragsgivare i Jamiibora Scandinavia AB, Jamiibora Nordic AB, Urbanis Sweden AB, Mikrofinanshuset Invest 2012/2013/2014, Mikrofinanshusets insamlingsstiftelse samt Strömmestiftelsen.

FÖRVALTARE: Projektet ägs av Kisaju View Park Ltd som administreras av Urbanis Africa Ltd.

KAPITAL: 120 MSEK

Karta över Kaputiei



SKOLAN

Projektet har finansierat byggnation av fyra skolbyggnader. Skolan är indelad i Primary School för de yngre eleverna och Secondary School för de äldre eleverna, i dagsläget går det ca 350 elever uppdelat på 12 årskurser.

I skolans lokaler drivs också förskola för ett mindre antal barn. Kommunen ansvarar för att driva skolan och betala löner till lärarna. Den första elevgruppen började 2011 och bestod av Jamii Boras barnhemsbarn. Sedan dess har skolan tagit emot fler elever i takt med att barnfamiljer flyttar till Kaputiei. Skolan är också ett välkommet tillskott för barnen i omgivningarna runt den nya staden, eftersom det tidigare saknats ordnad skolgång för dem i närområdet.



VATTEN & AVLOPP

För avloppshantering kommer två reningsverk för biologisk nedbrytning av avlopp byggas. Avloppet passerar olika bassänger med hjälp av vindkraft, det reade vattnet kommer användas till bevattning av odlingar och trädgårdar. Det finns rikligt med vatten i området där staden ligger. Sex borrhål samt vattentorn för förvaring kommer att byggas för att försörja området med dricksvatten. Som överallt i Kenya behöver kranvatten kokas innan det konsumeras.

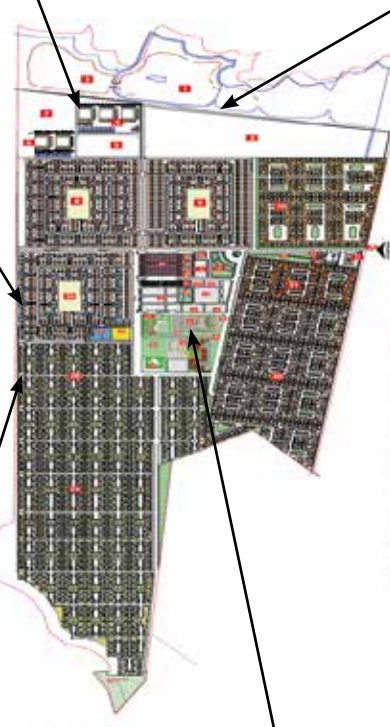
HUSEN



Den ursprungliga husdesignen ritades av arkitekt Ingrid Munro, grundaren av Jamii Bora rörelsen. Önskemål från Jamii Bora medlemmar var att husen skulle vara byggda i tegel och inte prefabricerade cementblock.

För att hålla kostnaden nere får husägaren själv bekosta ytskikt, målarfärg etc efter tid och förmåga. Husen är 50 m², har två eller 4 sovrum, kök, badrum samt en mindre trädgård. De första invånarna i Kaputiei fick nycklar till sina nya hem år 2009.

Husen i den nya designen har 2-4 sovrum med ett rum med separat ingång för släkt eller hemhjälp. Rummen har högt i tak för svalka och utrymme för utomhuskök samt en mindre trädgård.



Mot Nairobi

infartsväg

Mot Tanzania



CENTRUM

Mitten av Kaputiei kommer att utgöra ett levande centrum för handel, socialt umgänge och fritid. En affärsgata med 600 små butiker samt en stor marknadsplats under tak finns redan på plats. Med hjälp av insamlade medel har en gemensam kyrkobyggnad uppförts. Grundstenen lades 2012 och kyrkan invigdes i början av 2015. Träd planteras för skugga, prydning, vindskydd men också för fruktodlingar. Fler skolor, moskéer m.m. planeras på privata initiativ.



VÄGAR

När marken förvärvades fanns ingen infrastruktur där Kaputiei idag ligger. Det har anlagts en sex kilometer lång tillfartsväg som binder samman staden med det övriga vägnätet och i själva Kaputiei har ett gatunät byggts upp. För att skapa en stabil väggrop måste man först schakta bort svart jord, minst en halv meter, för att sedan fylla upp med grus. Gruset hämtas från egen grusgrop. Infartsvägen passerar över en å där det idag finns en provisorisk bro som förstörs under regnperioden. Kommunen ansvarar för vägen och bron men tyvärr har detta ingen hög prioritering hos kommunen.

Berättelsen om Kaputiei

1999-2002: DRÖMMEN

Ingrid Munro, kenya-svenskan som genom ett litet lån till 50 tiggarkvinnor startade rörelsen Jamii Bora. Genom att spara kunde medlemmar ta ett litet lån och bygga sig en bättre tillvaro. Med en något stabilare ekonomi väcks drömmen om ett eget hem. Projektet tar form och Jamii Bora blir i slutet av 2002 stolta ägare av en bit mark på Kisajuslätten söder om Nairobi. En liten fabrik startas och bemannas av medlemmar för att tillverka cementblock och taktegel till husen.



2003-2006: MARKKÖP

Projektet dras in i en utdragen juridisk process för att få rätt att bygga bostäder på det som tidigare varit klassificerat som jordbruksmark och som historiskt legat i utkanten av vandringsleder för vilda djur. Totalplanen lämnas in 2003, revideras, godkänns, National Environment Management Authority (NEMA) avslår planen, projektet anmäls till Kenyas högsta domstol och tidigt 2007 får Jamii Bora rätt på alla punkter i både miljödomstol och i högsta domstolen.

2007-2008: PRESIDENTVAL OCH TUMULT

Det första spadtaget sätts i jorden och byggnationen påbörjas. Finansiering har säkrats via Jamiibora Scandinavia AB och projektet tar ny fart men bromsas återigen upp i slutet av 2007. Tumult bryter ut efter det kenyanska presidentvalet i december, med allvarliga konflikter och våld, främst i Nairobis slumområden men också på många andra håll i landet. Dessa påverkade allvarligt Jamii Bora och därmed också byggverksamheten i Kaputiei. Under första halvåret år 2008 blev Jamii Bora primärt en hjälporganisation, med sin lokala förankring i Nairobis slumområden var de en av få organisationer som lyckades distribuera nödhjälp in i slummen. Huvudkontoret inne i Nairobi användes som matlager. Jamii Bora har prisats för sina insatser. Många medlemmar drabbades hårt och Jamii Bora och byggprojektet påverkades negativt ekonomiskt.



2009-2010: NYSTART

Verksamheten går in i en ny fas och omstruktureras för att kunna fortsätta växa. Byggverksamheten renodlas och läggs i ett separat bolag, Jamii Bora Makao (numera Kisaju View Park Ltd). Mikrofinansverksamheten utvecklas parallellt vidare till det som idag är Jamii Bora Bank. Byggnationen tar fart ordentligt, 750 hus byggs och börjar överlämnas till sina nya ägare. Skolan och barnhem byggs och öppnas. Gatubelysning, vattenförsörjning och avloppssystem säkerställs.

2011-2012: SWAHILIHUS

Byggnationen fortsätter men priser på material stiger kraftigt. En ny husdesign tas fram i samråd med lokalbefolkningen, Swahilihus som anammar en traditionell livsstil med möjlighet till utomhuskök. Butiker byggs och börjar tas i bruk.

2013-2014: BYRÅKRATI

Projektet kämpar med byråkratiska förseningar i statsapparaten, lagfarten till marken behöver en sista signatur av ansvarig minister. Långsam administration följs av ministerbyte efter valet i mars 2013, interna maktkonflikter avlöses av korrupsionshärva och administrationen byts ut på nytt, vilket leder till stora förseningar i byggandet i hela Kenya. Så fort lagfarten är signerad kan husägare teckna bostadslån och betala sina bostäder. Under tiden löper byggnationen på om än långsammare än planerat. 100 hus i nya designen byggs, och nästa etapp påbörjas. 488 butiker färdigställs, kyrkan byggs och invigs i januari 2015.



Varje hus byggs från grunden. Från stäppmark till grundplatta sedan sten för sten till huset står klart. Vatten och elledningar kopplas in, fastigheten registreras och husägaren kan flytta in.



Staden kommer att skötas av en lokal bostadsrättsförening som ansvarar för säkerhet, att det finns vakter som ser till att det är lugnt i området, att vatten och avlopp fungerar som det ska. Kommunen ansvarar för drift av skolan.



Avloppsnätet byggs från grunden. Ledningar dras från varje kök och badrum, genom staden ut till reningsverket. Med hjälp av vindkraft transporteras avloppet via olika bassänger och ska slutligen återledas för bevattning av trädgårdar.



För att erbjuda lägsta möjliga pris på husen får husägaren själv ansvara för den slutliga finishen. Beroende på förmåga målas och pyntas husen varefter hushållsbudgeten tillåter.