

Vertikal forslumming

→ Mens Aravenas utvalgte i Venezia har pirket i overflata på global by- og boligutvikling, ble det presentert et dypdykk av en PhD-avhandling på AHO; den viser alarmerende trekk ved denne utviklingen – noen er synlige også her hos oss.

Det er en vanlig oppfatning at urbanisering i land i Sør kommer av innflytting fra landsbygda, og at de uformelle bosetningene som nå på mange måter preger storbyene, utvides med ny og lav skurliknende bebyggelse uten særlig sosial og teknisk infrastruktur. Dette er bare delvis riktig, ettersom den store befolkningsøkningen i stigende grad er egenvekst – altså et resultat av at disse byene har en ung befolkning og dermed også mange barnefødsler. Dessuten tar boligbyggingen mer og mer form av privat og spekulativ leiegårdsbebyggelse. Det betyr fortsatt uregulert utbygging, men nå i høybygg med meget små leiligheter og usikre boforhold.

Denne ukontrollerte byutviklingen kan få vidtrekkende følger på sikt, og kan best sammenliknes med spekulasjonsbyggeriet i Nord-Europa i kjølvannet av den industrielle revolusjon for 150 år siden.

Rett før sommeren disputerte arkitekt Edwin Ondieki på Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo med en nærstudie av ny leiegårdsbebyggelse i Nairobi («*Tenement Housing in Nairobi*», AHO 2016), og avhandlingen tar opp både bygningsstandard og boforhold i høyblokker med vesentlig ettromsleiligheter og felles sanitærløsninger bare på hver etasje. Som alternativ til leie i den lave og uformelle bebyggelsen gir denne trangboddheten også private investorer meget god fortjeneste.

Nairobi ble etablert som et knutepunkt for jernbaneforbindelsen til innlandet for litt over 100 år siden, og ble i hovedsak utformet som en hageby. Byplanen ble oppdelt i adskilte deler for ulike etniske grupper, det vil si afrikanere, importert arbeidskraft fra det indiske subkontinent og britiske koloniherrer.

Nå er byen en av de største på kontinentet med 7 millioner innbyggere, og i likhet med mange andre storbyer i det globale Sør bor de fleste til leie i uformelle byområder – de vi kaller slum, men som lokalt oftest blir omtalt som landsbyer (*villages*).

Byen er fortsatt segregert, men nå delt i

økonomiske lag. Høyinntektsgruppene, som er i mindretall, har lagt beslag på den største delen, mens 70 prosent av innbyggerne er henvist til improviserte og lavstandard områder som bare dekker seks prosent av byområdet.

Den nye uformelle leiegårdsbebyggelsen som nå kanskje huser så mange som en million av byens beboere, har et intrikat eiendoms-system og forvaltningsopplegg. Områdene er som regel, formelt sett, i offentlig eie og reguleringsmessig avsatt til friarealer og transportformål. Via ulovlige oppkjøp og utleie av både land og bygninger, utvikler de seg etter hvert til bydeler med beboere uten særlige rettigheter eller politisk innflytelse. Ofte er det personer i maktposisjoner som sikrer seg leieinntektene, og det påstås at disse blokkene for tiden er noen av de beste investeringsobjektene i finansmetropolen Nairobi.

Med en kraftig befolkningsøkning og et massivt trykk på boligsektoren, er det meget lønnsomt å rive den lave, uformelle bebyggelsen og bygge nytt og høyt. Denne trenden startet for noen tiår siden, men har tatt seg betydelig opp i det siste. Fortjenesten er større i høyden, som den er de fleste steder i verden.

I de nye leiegårdene havner beboerne i en felle det praktisk talt er umulig å slippe ut av. Eiendomsprisene er meget høye og banklån med sikkerhet i fast eiendom er en umulighet for det store flertallet av befolkningen. En sosial boligpolitikk er ukjent og lavinntektsgrupper, ofte unge par med og uten barn, blir henvist til et totalt uregulert leiemarked i ulovlig oppførte høyblokker med småleiligheter på under ti kvadratmeter. Her blir det ikke tatt hensyn til hverken elementære bygnings-tekniske krav, brannsikkerhet, ventilasjon, sanitæropplegg, privatliv eller lysforhold.

Uten bruk av konsulenter og med fravær av offentlig kontroll, er det som bygges ikke bare uformelt, men også direkte uttrykt. For kort tid siden kollapset, ikke overraskende, en av disse høyblokkene, og over 50 beboere omkom.

Studien viser hvordan folk innretter seg i disse omgivelsene, og hvordan fattigdom, eieforhold og forvaltning, boforhold og utforming påvirker folks dagligliv. Overalt i den vanlige, horisontale, uformelle bebyggelsen oppstår det hele tiden ulike former for inntekts-

givende virksomheter og sosialt liv, mens i høyhusene reduseres naturlig nok slike muligheter.

På en måte kan en si at på bakken er det relativt enkelt for beboerne å utvikle og vedlikeholde sosiale aktiviteter, mens i høyden er det omtrent umulig. Dette kan få store og ukjente konsekvenser for afrikansk bykultur på sikt.

Forfatteren, som underviser på universitetet i Nairobi, har gjort et modig temavalg i sin hjemby, ettersom mange i den politiske eliten direkte og indirekte er involvert i denne tvilsomme by- og boligutviklingen, som selvsagt er helt på tvers av det som står i offentlige plandokumenter. Dessuten belyser han en utvikling som er alarmerende i mange storbyer, men som ikke omfattes av særlig politisk og faglig interesse. Og sist, men ikke minst, er det her rapportert med en usedvanlig detaljeringsgrad og grundighet. Han har analysert høyhusenes (mangel på) tekniske og miljømessige kvaliteter. Han har også intervjuet beboerne og redegjort for de fleste økonomiske, bomessige og sosiale utfordringene denne relativt nye urbane livsformen medfører.

Det er egentlig ikke et spesielt kenyansk fenomen avhandlingen tar opp. Den synliggjør nemlig de tette forbindelsene det mange steder er mellom byggebransje og politikere, mellom korrupsjon og fortjeneste, ukontrollert utbygging, lav kvalitet og en tilhørende kraftig øking av tetthet og byggehøyder. Dette har ikke bare betydning for byutvikling og folks boforhold, men er del av en trend som kan få globale konsekvenser på sikt. Det er stort sett bare politiske prioriteringer tilpasset virkeligheten og effektive tiltak i lovverk samt planlegging og kontroll som kan føre til forbedringer. Selvsagt er også økt faglig oppmerksomhet og, ikke minst, større innsikt i vanlige menneskers levekår i de uformelle byområdene viktig. Dokumentasjonen i avhandlingen bidrar avgjort til det siste.

Sven Erik Svendsen