

Bo Grönlund:

Blandstaden som nybygge - om integration av butiker och företag

**Chalmers, Göteborg, 19 sept. 2002.
Inlägg på konferens om 'blandstaden'.**

Egen forskning omfattar Skarpnäck och Södra stationsområdet i Stockholm, Høje Tåstrup och Egebjerggård (Ballerup) i Köpenhamnsregionen. Följer också utvecklingen i Ørestaden, Bo01 i Malmö m. fl.

Alla de undersökta områdena som presenteras i det följande är från 1980-talet och framåt och har funktionsblandning som mål, härunder etablering av företagslokaler i gatuplanet längs utvalda stråk och på utvalda ställen.

Det kan konstateras stora problem med att få den önskade funktionsblandningen - med undantag av den offentliga servicen, som kan bestämmas politiskt. Speciellt är det svårt att få och behålla småföretag i gatunivå, inte minst i lokaler med butikskaraktär. Stort sett alla områdena har fortsatt problem med tomma lokaler. I flera av områdena stod samma lokaler tomma i åtskilliga år efter att byggnaderna blev uppförda - i vissa situationer i bortåt 10 år. En del av lokalerna blev 'i brist på bättre' uthyrda till offentligt betalda eller subventionerade funktioner.

De privata servicefunktioner, som ser ut att klara sig bäst, är restauranger och liknande samt större livsmedelsbutiker - men inte ens det är säkert. Vissa kiosker och frisörer klarar sig också. Banker och post rationaliserar och flyttar bort. I Skarpnäck med 9000 invånare finns inte ens en bankomat längre.

Också för övrigt är utskiftningen av butiker och företag betydlig. Prisskyltar och slutförsäljningsskyltar signalerar att butiker ger upp eller går konkurs. Allt som inte har med mat, dryck och kroppsvård att göra har det svårt.

Funktioner av kontorskaraktär önskar ofta inte lokal med fönster med insyn från gata. Många sådana företag i gatuplanet har permanent igenbommade fönster (alltid fördragna gardiner, alltid nedrullade persienner, mätterade fönster-

glas, film påklistrat glaset så man inte kan se in, etc.) Om orsaken är företagshemligheter eller om det är för att inte locka till sig inbrottstjuvar kan man bara gissa.

En del av företagen saknar ordentlig skyltning, som talar om vad som försiggår - eller ingen skyltning alls. Det händer att mest upplysande man får att veta, när man står på gatan utanför företaget, är en hänvisning till en hemsida på internet. Det virtuella blir då mera 'verkligt' än företaget i den fysiska verkligheten - en absurd omvändning av stadsmiljön som motsäger flera av intentionerna med att bygga stadsmässigt.

Många av företagen tillför heller inte stadsdelarna något egentligt liv utöver att folk kommer och går vid arbetstidens början och slut. Inte ens på lunchen händer det något nämnvärt i det offentliga rummet. De flesta äter på den egna arbetsplatsen och går inte ut på lunchen.

I Skarpnäck, Egebjerggård och Høje Tåstrup finns det fortfarande ledig tomtmark för företagsetablering - efter mera än 15 år! I Ørestaden är det också svårt att sälja tomter i den takt man ursprungligen föreställde sig. Det är i och för sig inte dåligt att det finns vissa reservytor, men när dessa ligger i centrala lägen i stadsdelarna, som de gör här, är det inte bra.

En del av problemen med företag och butiker har troligtvis att göra med bl. a. hyresnivåer och trafiksystem. Med lägre hyror (eller lägre markpriser) blev det kanske mindre tomt. Trafikdifferentiering leder också ofta trafiken förbi utanför stadsdelarna, så kundunderlaget blir för litet.

Andra problem kan ha att göra med, att det bor för få personer i stadsdelarna för att kunna upprätthålla mera service (stor bostadsyta per person ger få personer per kvadratkilometer). Inte ens Södra Stations 2,0 i exploateringsgrad har kunnat ge underlag för andra butiker än de mest elementära längs t. ex. Magnus Ladulås-gatan och många butikslokaler används här till annat, häribland till funktioner med rätt liten eller ingen offentlig intresse.

Externetableringar spelar en roll för svårigheter

med butiker i Skarpnäck och speciellt i Høje Tåstrup, där butikscentret City 2 och andra externetableringar tömmer stationsstadsdelen på butiker.

Lokalläget inom stadsdelarna spelar också en roll för om butiker och företag trivs eller inte. I lägen med de relativt största fotgängarströmmarna trivs företag bättre än på mindre frekventerade stråk och platser. Men ibland är inte ens läget på det mest centrala torget bra nog, som i Høje Tåstrup.

En del företag ger kanske också upp på grund av inbrott. Galler för fönster i företagen breder sig. I Skarpnäck är det hemskt med antalet av galler. I början fanns det inga galler utom möjligtvis på den centralt belägna tobakskiosken. I dag är det här nästan vanligare med galler än utan på butiks- och företagslokaler.

Ytterligare en orsak till problem med att få och behålla butiker och andra företag kan ha att göra med att de existerande lokalernas storlek inte motsvarar efterfrågan. Några butikslokaler borde kanske vara mindre, så hyran kunde bli mindre. I utländska storstäder ser man ofta lokaler som bara är 15-30 kvadratmeter. Sådana små lokaler är sällsynta i de nya stadsdelarna, där funktionsblandning försöks. En hel del av lokalerna i gatuplan är också svåra att kombinera samman till större lokaler, om detta skulle efterfrågas, då det ligger genomgående trappuppgångar till bostäder med ingång både från gatan och gården i mellan företagslokalerna och därmed blockerar för eventuella sammanläggningar.

Ingen av de nya stadsdelarna med försök på funktionsintegration har så vitt jag ved försökt sig med provisoriska lokaler i flyttbara bodar och baracker - med ett café i Ørestaden som undantag. Provisoriska lokaler kan kanske dra till sig företag genom låg hyra i en övergångsperiod.

Det är kort sagt inte lätt att göra blandstad som ritbordskonstruktion. En stad kan inte tillberedas på samma sätt som 'instant coffee'.

För nedan följer en lite mera detaljerad redogörelse för de fyra undersökta områdena.

Egebjerggård - den minsta stadsdelen med lägst exploateringsrad - 'låg-tätt' område med hus i 1-3 våningar, med enstaka högre:

Stadsdelen ligger 15 km nordväst om Köpenhamn och har ca. 25 kvarter med 1 kvarter till företag fortfarande obebyggt. Inflyttning i området påbörjades 1988 och har fortsatt fram till slutet av 1990-talet. Privat service som har varit länge i området är Netto livs, invandrarkiosk, frisör, bageri/konditori och pizzeria. Nedlagt är bl. a.: post, advokat, videouthyrning och färghandel. Bageriet har flyttat runt 3 gånger och har nog svårt att klara sig. En större tomt för etablering av småföretag har inte kunnat säljas. Lokaler i butiksgatan har varit tomma i perioder. Netto har dock nyligen utvidgat.

Høje Tåstrup stationsby - kvarterstad med huvudsakligen 3-våningshus:

Stationsstadsdelen ligger ca 20 km väster om Köpenhamn har ca. 25 bebyggda kvarter i den centrala delen och 5 fortfarande obebyggda här med ledig tomtmark, som inte har kunnat säljas. Strax söder om finns ytterligare 10 kvarter, varav 5 är obebyggda. Stationen och kvarteren närmast stod klara 1988. Stadsdelen har allt för få bostäder. 12-13 kvarter i stationsstadsdelen och ytterligare två kvarter strax söder om domineras av bara två företag: Danske Bank och TeleDanmark TDC.

Den eftersträvade blandningen av småföretag och mellanstora företag har inte uppnåtts och stadsdelen har 'kapitulerat' till storföretag. Dessa genererar stort sett ingen lokal service. De har nästan allt de behöver själva inklusive egna matsalar och förbindelse mellan kvarteren i glasgångar uppe i luften. Det bästa man kan hoppas på, är att banken och telecomföretaget omstrukturerar och flyttar delar av verksamheten, så att en ny runda av företagslokaliseringar kan påbörjas i de existerande byggnaderna.

På torgen vid stationen har livsmedelsaffärerna slagit igen - först Irma, sedan Netto. Flera bankfilialer för allmänheten har också stängt. Enstaka butiker kämpar vidare tillsammans med

ett par restauranger. Många lokaler står tomma. Externcentret City 2 bidrar till att ta bort köp- underlag från stationsstadsdelen. Hotellet har skiftat ägare minst 3 gånger och försöker att leva av konferenser. Totalt 10 kvarter ligger som obebyggda tomter mera än 15 år efter att stationen togs i bruk.



Stationsstadsdelen med omgivningar har många viktiga funktioner inom en radie på ca. 1,5 km, men de ligger för spritt: En viktig järnvägsstation och bussterminal, gymnasium, stadshus/kommunhus, flera inköpscentra - inte bara City 2 men också t. ex. Ikea, ett teknologicentrum (Teknologisk Institut), ett stort nytt bostadsområde (Torstorp), m. m. Synergieffekter har svårt att utveckla sig.

För låga tillåtna exploateringsstal närmast stationen är kanske också en del av problemet. Trafikdifferentiering gör det dessutom svårt att nå servicefunktioner i Stationsstadsdelen med bil och linjeföringen av gator och gång- och cykelvägar sprider trafiken och skapar onödiga avstånd - det finns t. ex. ingen direkt diagonal förbindelse mellan stationen och City 2. Det breda järnvägsområdet och de få förbindelserna över järnvägen delar dessutom Høje Tåstrup tvärs över i två delar. En gång i en fjärran framtid kanske man kan förtäta Høje Tåstrup genom att bygga på ett däck över järnvägen (som på Södra Station) och också förtäta ytterligare genom att inskränka biltrafikens ytor - i dag finns det dock inget efterfrågetryck på marknadens som kan möjliggöra detta. Lokaliseringar närmare Köpenhamns centrum är mera attraktiva.

Skarpnäck tunnelbanestadsdel med mest 4-5-våningshus (exploateringsstal ca. 1,0)

Stadsdelen ligger 10 km sydöst om Stockholms city och har över 30 kvarter i bostadsdelen och dessutom ett företagsområde motsvarande ca. 10 kvarter vid sidan om. 5 av de sistnämnda är fortfarande obebyggda. Ytterligare ett område avsatt till företag har ändrats till fortsatt status som naturområde. En del av problemet - utöver brist på genomfartstrafik - är att stadsdelen ligger åt fel håll i Stockholmsregionen och att bra tvärförbindelser västerut till Södertäljevägen saknas. Externt ute vid motorvägen finns en stor Hemköpsbutik, som låg där redan innan Skarpnäcksfältet bebyggdes från 1983 och framåt. Handelsorganisationerna i Stockholm önskade från början ingen service alls i Skarpnäck!

Inne i bostadsdelen av stadsdelen har följande service ändå kommit och klarat sig: Konsum, ICA, ett par frisörer, 3 - 4 restauranger, ett par kiosker och videouthyrningsbutiker, en korvkiosk och ett solcenter, en kemtvätt, en blomsterhandel samt 2 - 3 invandrarbutiker med livsmedel. 'Torghandel' med grönsaker finns med 1 - 2 tältduksbodas i sommarhalvåret. Ett konstigt bageri/konditori har också klarat sig länge - vad det lever av är svårt att förstå och det har ofta stängt.



Alla affärer som säljer kläder, skor, textilier och liknande går omkull eller flyttar från stadsdelen. Bank och post har slagit igen. Något systembolag har aldrig kommit. Lokaler med lägen utanför den centrala delen av huvudgatan Skarpnäcks Allé har det svårt. Kulturhuset är fel designat och vänder ryggen till Allén. Stora delar av Allén har tråkiga bottenvåningar och parker som är utformade på ett sådant sätt, att

de inte bidrar till gatans liv. Butiker och restauranger har dessutom placerats på skuggsidan till fördel för bostäder på solsidan.

Området närmast tunnelbanestationen har inte utnyttjats till att skapa en samlingspunkt i stadsdelen. Stadsplaneidén med att stadsdelens centrum skall vara en gata och inte en central punkt i form av ett samlande butikstorg tar flera av de boende avstånd i fråga. Inte ens när det i mitten på 1990-talet flera år i rad hölls festivaler i Skarpnäck lyckades det att aktivera mera än mindre del av huvudgatan Skarpnäcks Allé.

Stadsdelen har i senare år dessutom tappat gnistan, när det lokala stadsdelsförvaltningsexperimentet stoppade och hela Stockholm fick mycket större stadsdelsnämnder. Stadsdelscentrum ligger nu i Björkhagen, 3 km från Skarpnäck.

Idag finns flera tomma lokaler till och med i goda lägen centralt i Skarpnäck. Av invandrarna i stadsdelen driver folk från Mellanöstern en del butiker, varemot ingen av de efterhand många svarta invånarna från Afrika ser ut till att ha etablerat något företag. (En stadsdel som Rinkeby har generellt sett mera entreprenanta invandrarbutiker! Här har till och med nya supplerande butikslokaler byggts efterhand. En förebild?)

Södra Stationsområdet, del av Södermalm, kvartershus i upp till 9 våningar samt Södertorn, exploateringstal ca. 2,0:

Området ligger centralt i Stockholm, har 30 eller flera kvarter (beroende på hur man räknar) och gränser i ena änden av området direkt till Medborgarplatsen. Jag - som inte är Stockholmare - förstod inte omedelbart, när området bebyggdes, varför Södra Stationsområdet inte skulle ha något egentligt centrum inom området. Det finnes ingen entydig tyngdpunkt inom själva området - områdets centrum ligger utanför på Medborgarplatsen och Götgatan. Södra stationsområdet skiljer sig från de tre tidigare nämnda områdena genom att vara en innerstadskomplettering nära redan existerande centrala stråk och centrala områden. Kompletteringen av Medborgarplatsens västsida mot

Södra Stationsområdet med saluhall, biografkomplex m. m. har styrkt det centrala Södermalm som ett alternativt cityområde i Stockholm. Fatbursparken och den helt förnyade Södra Station, som är en viktig station för pendeltågen, bidrar också här till.

Inom de fyra undersökta områdena är det också i Södra Stationsområdet att funktionsblandningen trots allt fungerar bäst. En del större kontorshus ingår - bl. a. Walleniusrederierna (som alltid har fördragna gardiner) och Telia byggnaderna - som Telia dock nu har flyttat i fråga och som istället bl. a. användes av kreditkortsbolag (American Express). De viktiga tvärstråken Swedenborgsgatan och Rosenlundsgatan har en del välfungerande butiker, särskilt på livsmedels- och kroppsvårdsidan samt restauranger. Men också några butiker med urvalsvaror (kläder, foto, dvd-film och liknande) - även om de nog har problem med att klara sig.

De långsgående gatorna - med färre fotgängare - har svårare med kundunderlaget och det syns direkt på verksamheterna där. I stället för butiker får man föreningslokaler, resebyråer och liknande. Även i Södra Stationsområdet kan man finna tomma lokaler i dag, men bara några få. Över tid har det skett en stor utskiftning av i varje fall företag i lokaler i bottenvåningarna och den utskiftningen fortsätter. En del av lokal användningen verkar att vara ekonomiskt malplacerad med låg eller ingen ekonomisk omsättning - det korta avståndet till Stockholms mest centrala delar tagit i betraktning.



Om man ser på företagens typ, både i gatuplanet och högre upp i husen, är det många av dem som inte motsvarar gängse bild

av urbana funktioner som bidrar till stadens liv, variation och upplevelserikedom. Men nya typer av företag finns där - en del av informationssamhällets kontorsföretag bl. a. De flesta lever ett anonymt liv bakom nedrullade gardiner eller syns knappast alls i stadsbilden högre upp i husen. Något gatuliv av betydelse bidrar de inte mycket till.

Sammanfattning

Ovanstående blev en ganska negativ upprädning av problem, men min utvärdering skall inte förstås så, att det inte har varit bra med målsättningar om blandstad. De stadsdelar jag har nämnt hör till de mest ambitiösa försöken på ny blandstad. Men det är svårt att styra små och mellanstora företag med stadsplanering, inte minst om lösningarna blir för fastlåsta och om man kompromissar bort viktiga förutsättningar för företagen till fördel för en starkare betoning av andra målsättningar, bl. a. trafikdämpande åtgärder.

Svensk stadsplanering lider fortsatt under modernistiska planeringsideal, ett uppdelat stadsbyggande och för många dåliga kompromisser med stora byggherrar och lättköpta lokaliseringssintressen. Om politiker och planerare önskar blandstad måste de stå på sig - hela tiden - och inte bara i enstaka sammanhang.

En del av problemet är också att företag ofta har kortare tidshorisonter än dem man tänker i när det gäller stadsplanering och bostadsbyggande. Då måste man planera för 'marknaden' och för att kunna det måste man förstå den och dens utvecklingstendenser - samtidigt med att man försöker att påverka den.

Men det behövs nog också delvis andra organisationsformer på fastighetsmarkanden och bättre och mera långsiktigt samarbete med offentliga myndigheter och andra organisationer så synergieffekter kan uppnås. Det ser inte ut att komma av sig själv, i varje fall inte i ett 10-15 års perspektiv, som är det tidsrum som de fyra nämnda stadsdelarna har existerat i.

Dessa utsagor gäller blandstaden sett som försök på funktionsblandning. I de fyra undersökta

stadsdelarna har det också gjorts försök på att skapa en blandning på bostadsmarknaden med olika upplåtelseformer och olika hustyper. Detta har lyckats bättre än funktionsblandningen, även om allmännytta har kommit att spela en väl dominerande roll i några av stadsdelarna.

Några tankar om forskningsbehov:

Jag har inte systematiskt följt de senaste årens svenska forskning om funktionsintegration och blandstad och har därför inte någon komplett bild av forskningsläget. En del av det jag föreslår har därför kanske redan gjorts.

Det jag själv gärna vill veta mera om (status och tendenser) är i varje fall bl. a.:

- Olika företagstypers lokaliseringsoönskemål och krav till lägen, lokaltyper, lokalstorlekar, arkitektur, insyn /insynsskydd, etc.
- Markanden för lokaler, typiska hyresnivåer i olika lägen och olika typer av företags hyresbetalningsförmåga.
- Flyttningar och typiska livslängder för olika typer av företag, inte minst nystartade företag
- Trafikflödenas och genomfartstrafikens betydelse för lokaliseringar och företags överlevnad: biltrafik, kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik
- Goda exempel på företag i blandad miljö och orsakerna bakom (härunder forskning som söker efter otraditionella exempel)
- Invandrare och företagsbildning, invandrare och företagsdrift
- Arbetsplatser i bostäder - hur mycket arbetar folk hemma, hur många momsregistrerade företag finns i bostäder, hur kan bostadsplaneringen ta hänsyn till kombinationen bostad/arbete hemma, härunder frågan om önskvärdheten av arbetsplatsdelens synlighet i stadsbilden
- Olika exempel på samverkan mellan fastighetsägare, företagare, det offentliga och olika organisationer för att främja 'blandstad'
- Möjligheter att ändra styrningen och regleringen av stadsbyggandet för att främja en bättre blandstad - vad bör styras / inte styras ?

För mera se:

<http://bo.gronlund.homepage.dk>



Egebjerggård med butiksarkad längs huvudgatan (Egebjerg Bygade)





Høje Tåstrups stationsstad med stationen i mitten. Det norra stationstorget (nedanför stationen på flygbilden samt på fotot nedan) är ännu inte slutet med bebyggelse så som det var tänkt. Här finns biblioteket, restaurang samt en bankfilial som ännu inte är nedlagd. Bostäder är placerade i övervåningarna, men där är generellt för få bostäder i stadsdelen. Det är heller inte mycket offentligt liv här.





Høje Tåstrup. Stationstorget (syd) ovan - inte ens vid festival på torget lyckas det att fylla det med aktivitet. Bänken nedan vid Netto är senare borttagen på grund av A-laget och Netto affären är nedlagd 2002, därför att omsättningen var för liten. Kontors-kvarteren har få dörrar och väl högt placerade fönster. Några dörrar hänvisar till entréer annanstans.





Skarpnäck med huvudgatan Allén. Bilden ovan är tagen en vanlig dag när området var nytt och träden små. Bostäder på solsidan, affärer på skuggsidan. Inte ens när det är festival (nedan till vänster) kan allén fyllas med folk och aktiviteter mera än på en del. Kvartersstaden idé med att blanda boende och arbete är svår i praktiken. Det blev aldrig så många affärslokaler på gathörnen som tilltänkt i planen, och av de som kom fungerar flera dåligt därför att läget inte är bra nog.



Arbeta och bo...

Lokaler för kontor och affärer, från 50 m² upp till 4 000 m², finns bland bostadsbyggnaden. Detta kommer att göra Skarpnäck till en levande stad del även dagligt.

Samarvirket kommer ca 4 000 personer att ha sina arbetsplatser på Skarpnäck när området är helt utbyggt.

Utöver bostadsområdet finns även mark, ca 300 000 m², för upplåtande av kontor- och industrilokaler. Kontakta SAM, Stockholms Mark- och Lokaliseringstjänst, för information.

- Industri- och kontorslokaler
- Bostadskvarter
- Affärslokaler
- Mark för industri- och kontorslokaler

Vill du veta mer om bostäder, kontor- och affärslokaler, kontakta

<p>BOD Box 17960 Vägför Skarpnäck Tel 08-66 38 90</p>	<p>FABRIK Box 3054 Vägför Skarpnäck Tel 08 23 86 00</p>	<p>ISB Stockholm Box 6000 Vägför Skarpnäck Tel 08 193 30 00</p>
--	--	--

AB Stockholm
Box 8002
122 71 Stockholm
Tel 08-69 82 23

SKA, Stockholms Fastighetskontor
Box 8777
104 25 Stockholm
Tel 750 00 00

Vill du veta mer om mark för industri- och kontorslokaler, kontakta

SAM, Stockholms Mark- och Lokaliseringstjänst
Kustens Adolfs Förg 18, 2 tr
101 52 Stockholm
Tel 08 14 28 90

För allmän information om Skarpnäck och dess omgivning, kontakta
Information Stockholm
Skarpnäck Kommunförbund
Kärrvagnvägen 75
121 65 Johanneshov
Tel 08 39 65 28

Mär 88 Anslagna Skarpnäck



När man dyker upp ur tunnelbanan kan det var svårt att hitta och en skyltskog uppstod efter hand. Av kartans många markeringar (de mörka) för andra funktioner än bostäder är det bara de offentliga som blev realiserade i stor stil. Företagsområdet söder om har dock fått en del privata arbetsplatser efter hand (listan på den stora orienteringstavlan). Cykelhörnan har fått flytta till mindre lokaler. En del lokaler är outhyrda 2002 eller så igenbommade och utan skyltar att det är oklart om något föregår - eller vad!





Det är lätt att vara kritisk, men det finns också positiva ting i Skarpnäck: bl. a. välbesökta restauranger, Konsum som närbutik, blomsteraffär och grill.





Här är flera bilder av aktiviteter och funktioner längs huvudgatan, Skarpnäcks allé. 'Shape up' är en ny populär funktion för kosmetiska tjänster driven av invandrare. Second Hand butiken klarar sig däremot inte och slår nu igen. Kulturhuset vänder samlingsalen (som alltid har fördragna gardiner) mot gatan. Restaurangen på baksidan finns inte mera. Mini-livs är en ny invandrarbutik, som just har öppnat. Solhörnan har funnits länge. Torghandel finns i sommarhalvåret med 1 - 2 bodar.



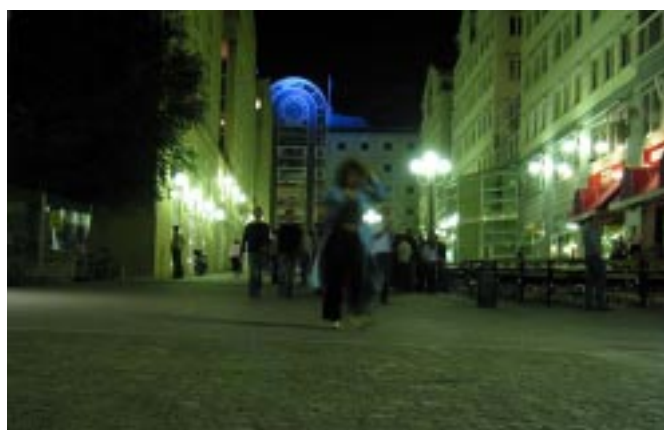


Trots försök på att skapa livliga gator i Skarpnäck har långa sträckor en död karaktär. En av tobaksaffärerna står nu tom på ett av de viktigaste gathörnen. Parkernas utformning, dagshemslokaler (med galler för fönstren) och ICAs långa vägg utan fönster i bottenvåningen av ett parkeringshus bidrar till tomheten.





Södra Stationsområdet gränsar i öster till Medborgarplatsen och Götgatan som har ett betydande uteliv, inte minst kvällstid. Delar av Södra Stationsområdet mellan pendeltågstationen och Medborgarplatsen har del här - Fatbursparken och krogen på väg upp till stationen.





Förutom Fatburgsgången mellan stationen och Medborgarplatsen är Södra Stationsområdet livligast och som blandstad mest välfungerande på tvärgatorna Swedenborgsgatan och Rosenlundsgatan som också har de två stationsingångarna. Möjligheterna för uteliv vid stationerna är dock inte medtänkta i planeringen. Trottoaren vid Rosenlundsgatan har senare breddats, men platsen är fortfarande trång (nederst till höger).



De längsgående stråken i Södra Stationsområdet har varit svårare att aktivera. Magnus Ladulåsgatan (översta 4 bilderna) domineras på sydsidan av tråkig bebyggelse av 1960-tals typ. Butikslokalerna i de nya kvarteren på nordsidan har problem med kundunderlaget - många av funktionerna är ointressanta och desstom finns en del permanent bländade fönster. Walleniusrederierna vid Fatbursgången har alltid fördragna gardiner (till vänster). Den lägre liggande Södermalmsallén kan fungera som lekrområde, men används rätt lite (de 2 bilderna nedan). En del av problemet med de längsgående gatorna och stråken i Södra Stationsområdet har att göra med trafikbegränsningar av olika slag.

