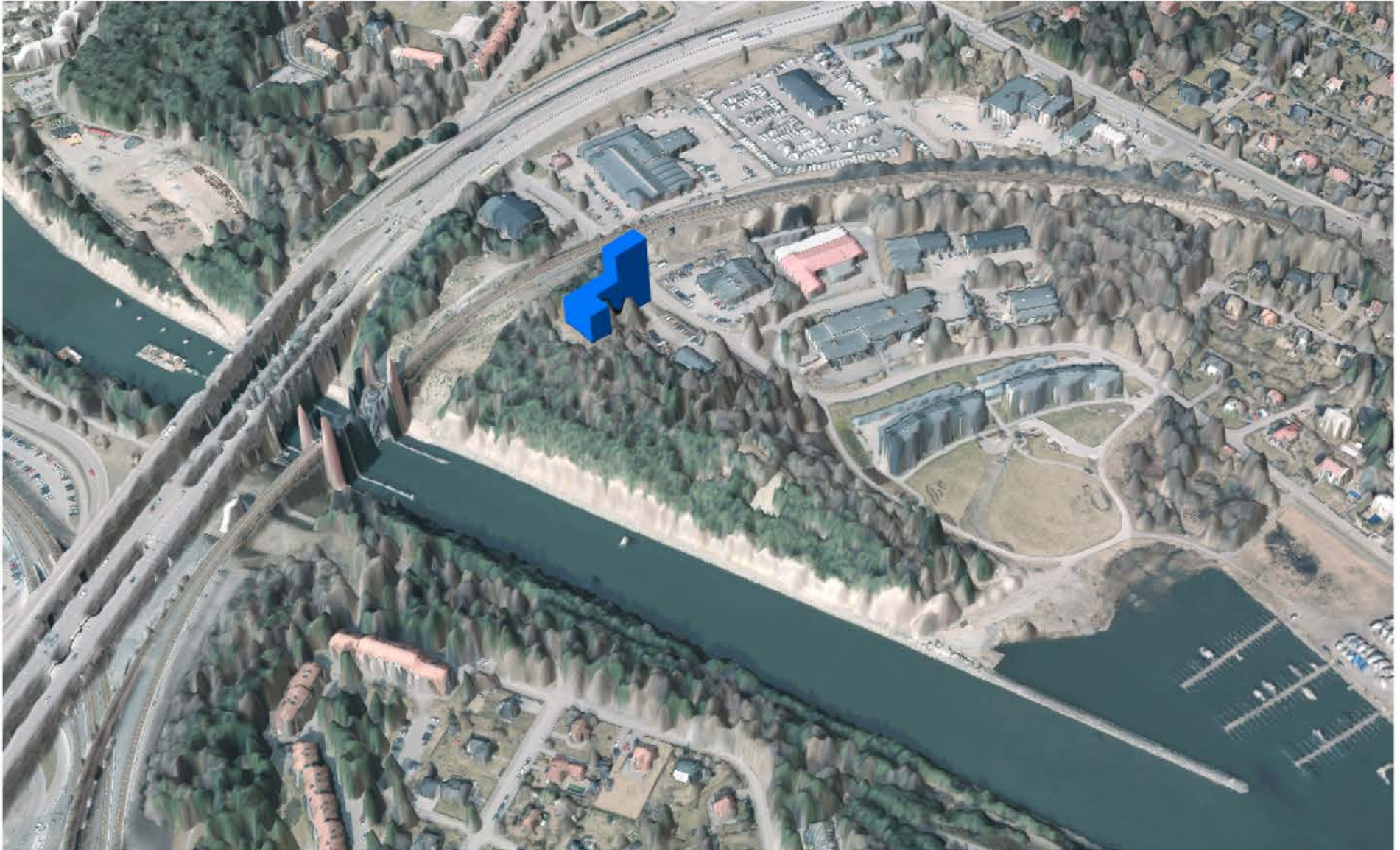


# FLORETTEN 1



## SYNLIGHETSANALYS

**2020-12-17**



**Södertälje  
kommun**

Geografisk Information



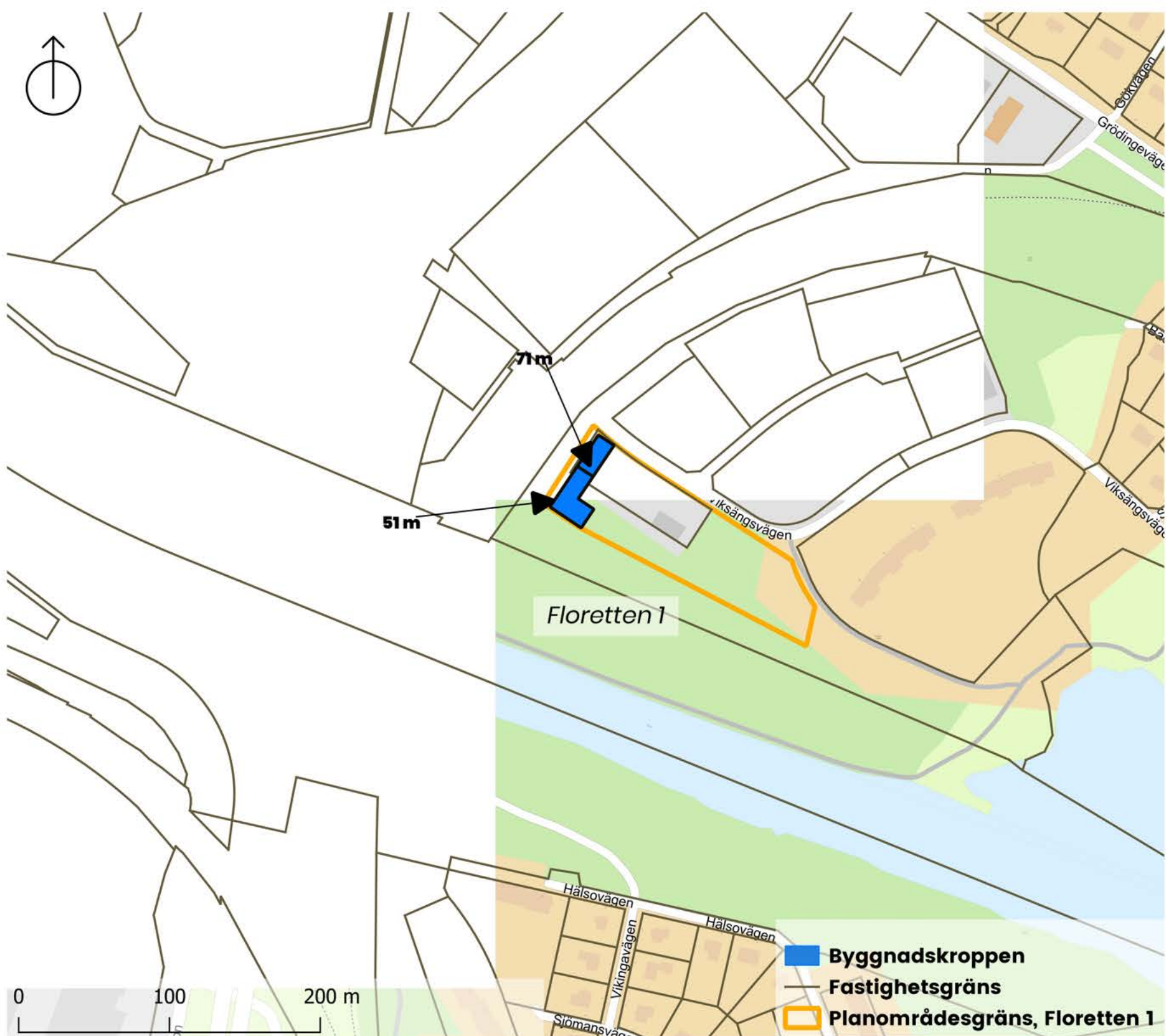
**Synlighetsanalysen pekar ut platser där den nya byggnaden på Floretten 1 kommer vara synlig ifrån. Analysen undersöker synligheten där man utgår från både bar mark och med vegetation.**

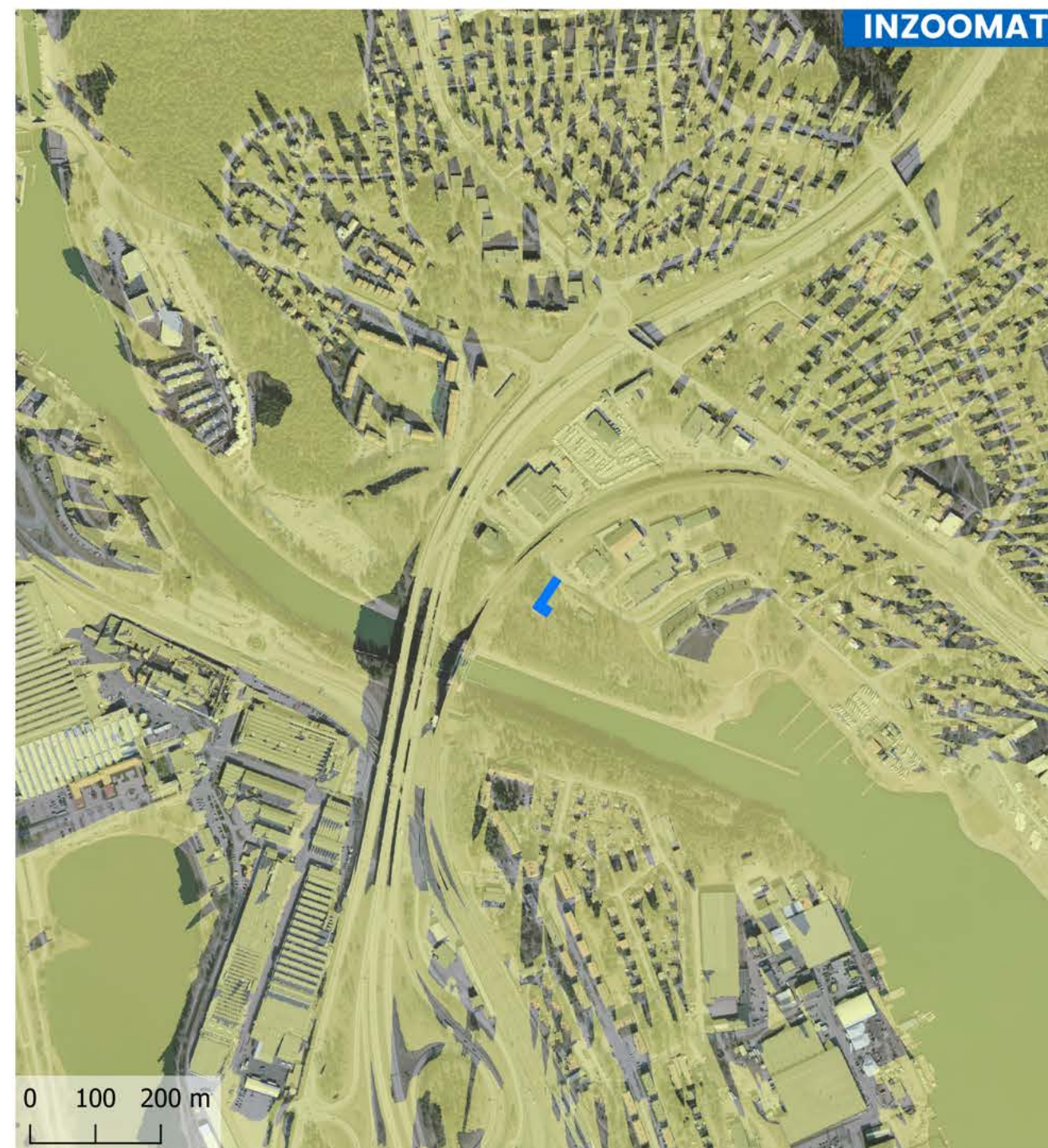
# Bakgrund

På Floretten 1 så har Serafim Fastigheter ansökt om planbesked om att ändra användning av Floretten 1 till bostadsändamål. Förslagsvis kommer det byggas 7-8 våningar med totalt 112 lgh. Serafim Fastigheter är ett privatägt bostadsutvecklingsbolag som har varit verksamma sedan 2013. Serafim Fastigheter är genom sitt helägda dotterbolag Fastighetsbolaget Södertälje Floretten 1 ägare till Floretten 1 i Södertälje.

# Byggnaden

Ett förslag för formen har tagits fram samt höjder för byggnaden. Denna modell är endast en grov skiss av byggnaden. Byggnaden har 2 olika höjder som den utgår ifrån; 71 m respektive 51 meter över havet.



**METOD**

Två resultat har beräknats med binär siktlinjeanalys. Ett som tar hänsyn till mark-, byggnad- och vegetationshöjder och ett som endast utgår från mark- och byggnadshöjder. Analysen baseras på en ögonhöjd om 160 cm ovan respektive höjddatamodell. Gulmarkerade platser bör tolkas som att en person med ögonhöjd 160 cm ser någon av de elva(11) punkter som placerats ut på den nya byggnaden i Floretten1. Observera att en gulmarkerad plats kan vara toppen av ett träd eller ett hustak.

**DATA**

Mark- och byggnadshöjder baseras på laserskanning från april 2017 som har omsamlats till 1x1-meters upplösning. Underlaget är en generaliserad ögonblicksbild av verkligheten och bör endast användas i vägledande syfte.

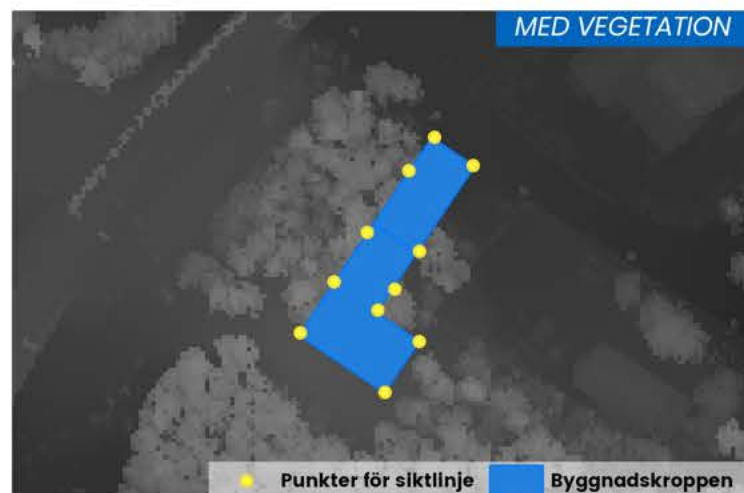
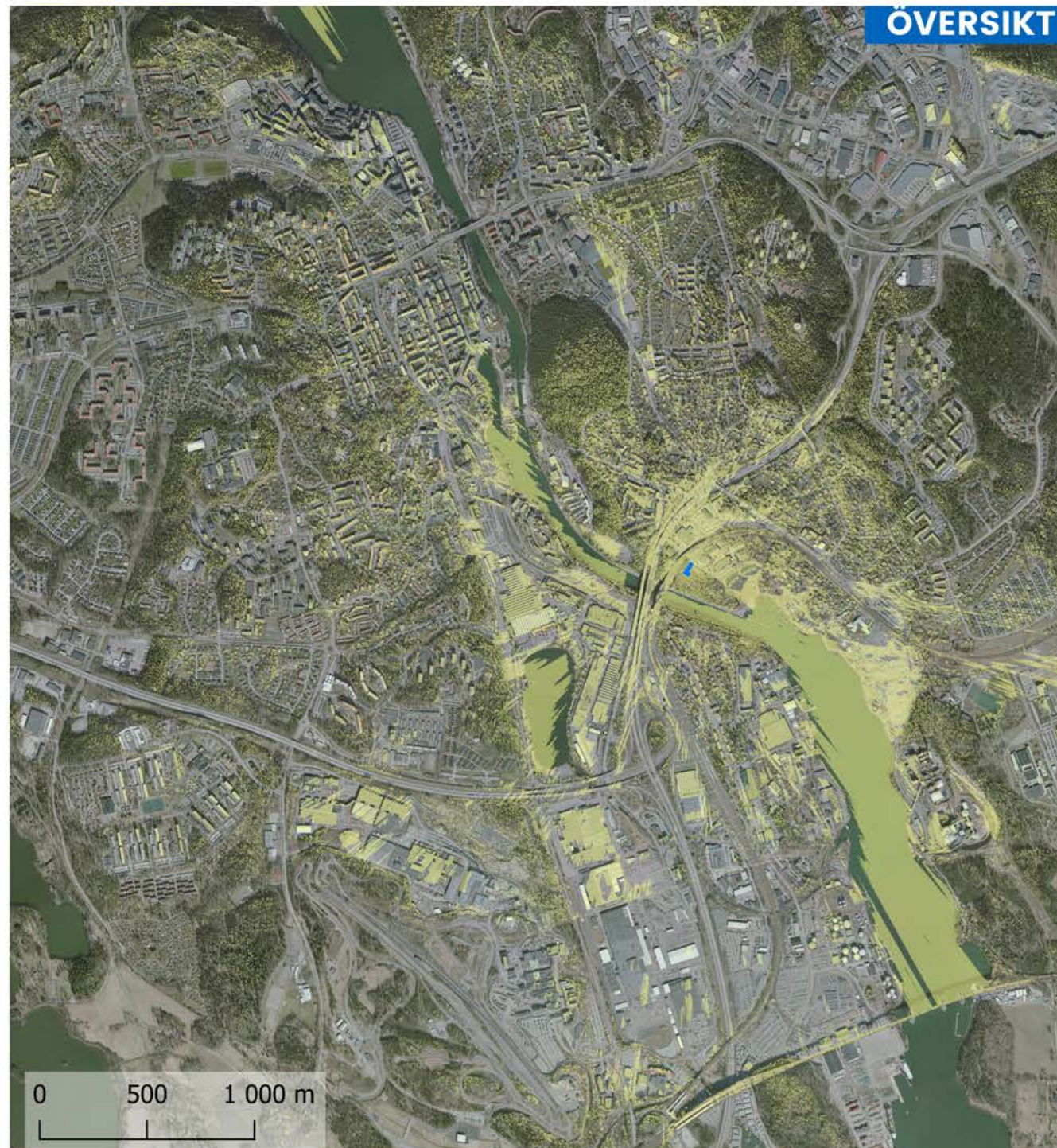
**SIKTPUNKTER**

Punkterna för siktlinjeanalysen är placerade på byggnadskroppens alla hörn och några extra observationspunkter för att få så bra resultat som möjligt. I den här analysen så har båda kroppsdelarna fått höjden 51 m över havet.



■ Byggnadskroppen

■ Var syns den nya byggnaden



#### METOD

Två resultat har beräknats med binär siktlinjeanalys. Ett som tar hänsyn till mark-, byggnad- och vegetationshöjder och ett som endast utgår från mark- och byggnadshöjder. Analysen baseras på en ögonhöjd om 160 cm ovan respektive höjddatamodell. Gulmarkerade platser bör tolkas som att en person med ögonhöjd 160 cm ser någon av de elva (11) punkter som placerats ut på den nya byggnaden i Floretten1. Observera att en gulmarkerad plats kan vara toppen av ett träd eller ett hustak.

#### DATA

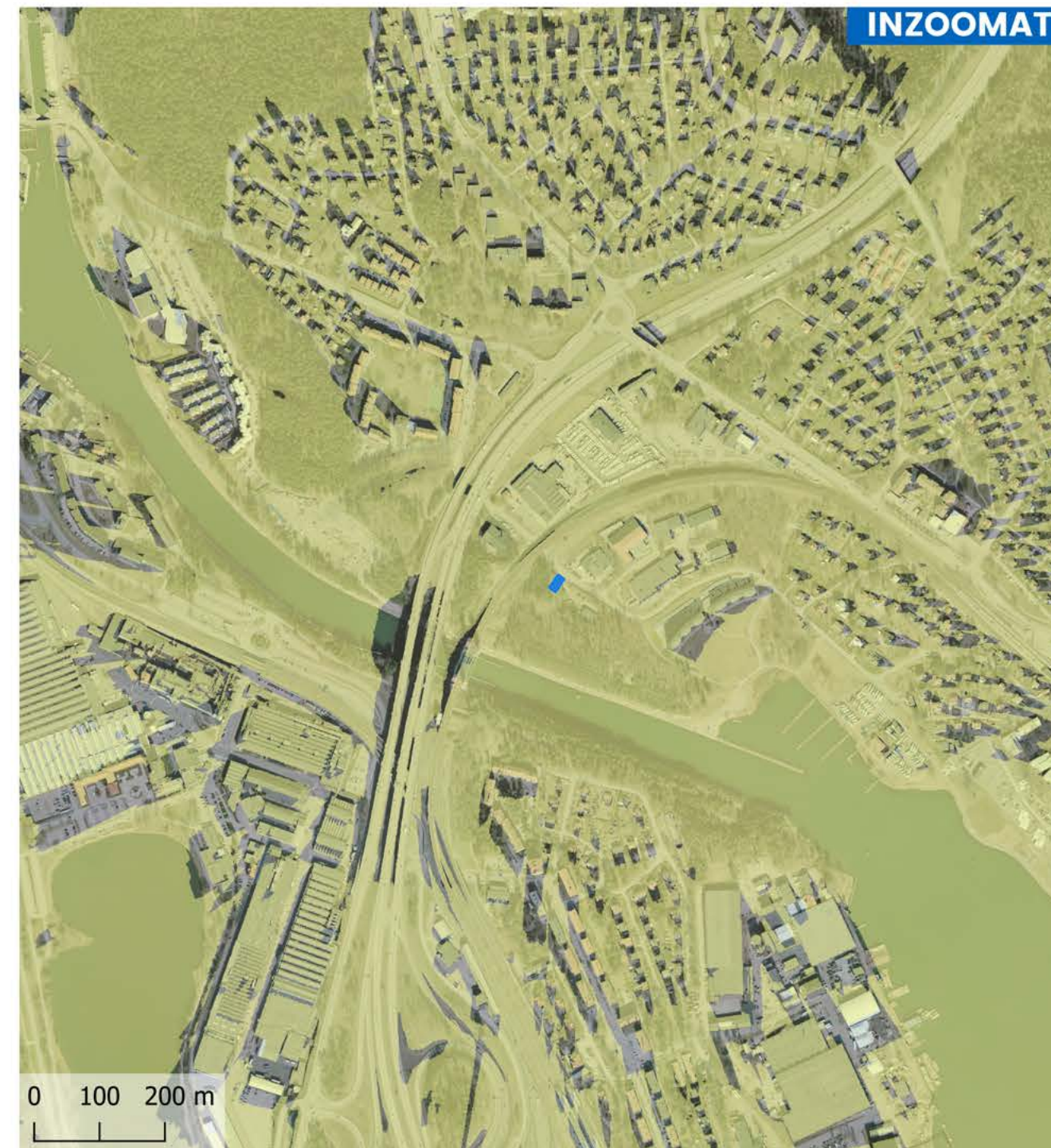
Mark-, byggnad- och vegetationshöjder baseras på laserskanning från april 2017 som har omsamlats till 1x1-meters upplösning. Underlaget är en generaliserad ögonblicksbild av verkligheten och bör endast användas i vägledande syfte.

#### SIKTPUNKTER

Punkterna för siktlinjeanalysen är placerade på byggnadskroppens alla hörn och några extra observationspunkter för att få så bra resultat som möjligt. I den här analysen så har båda kroppsdelarna fått höjden 51 m över havet.



■ Byggnadskroppen  
 ■ Var syns den nya byggnaden



#### METOD

Två resultat har beräknats med binär siktlinjeanalys. Ett som tar hänsyn till mark-, byggnad- och vegetationshöjder och ett som endast utgår från mark- och byggnadshöjder. Analysen baseras på en ögonhöjd om 160 cm ovan respektive höjddatamodell. Gulmarkerade platser bör tolkas som att en person med ögonhöjd 160 cm ser någon av de sju (7) punkter som placerats ut på den nya byggnaden i Floretten1. Observera att en gulmarkerad plats kan vara toppen av ett träd eller ett hustak.

#### DATA

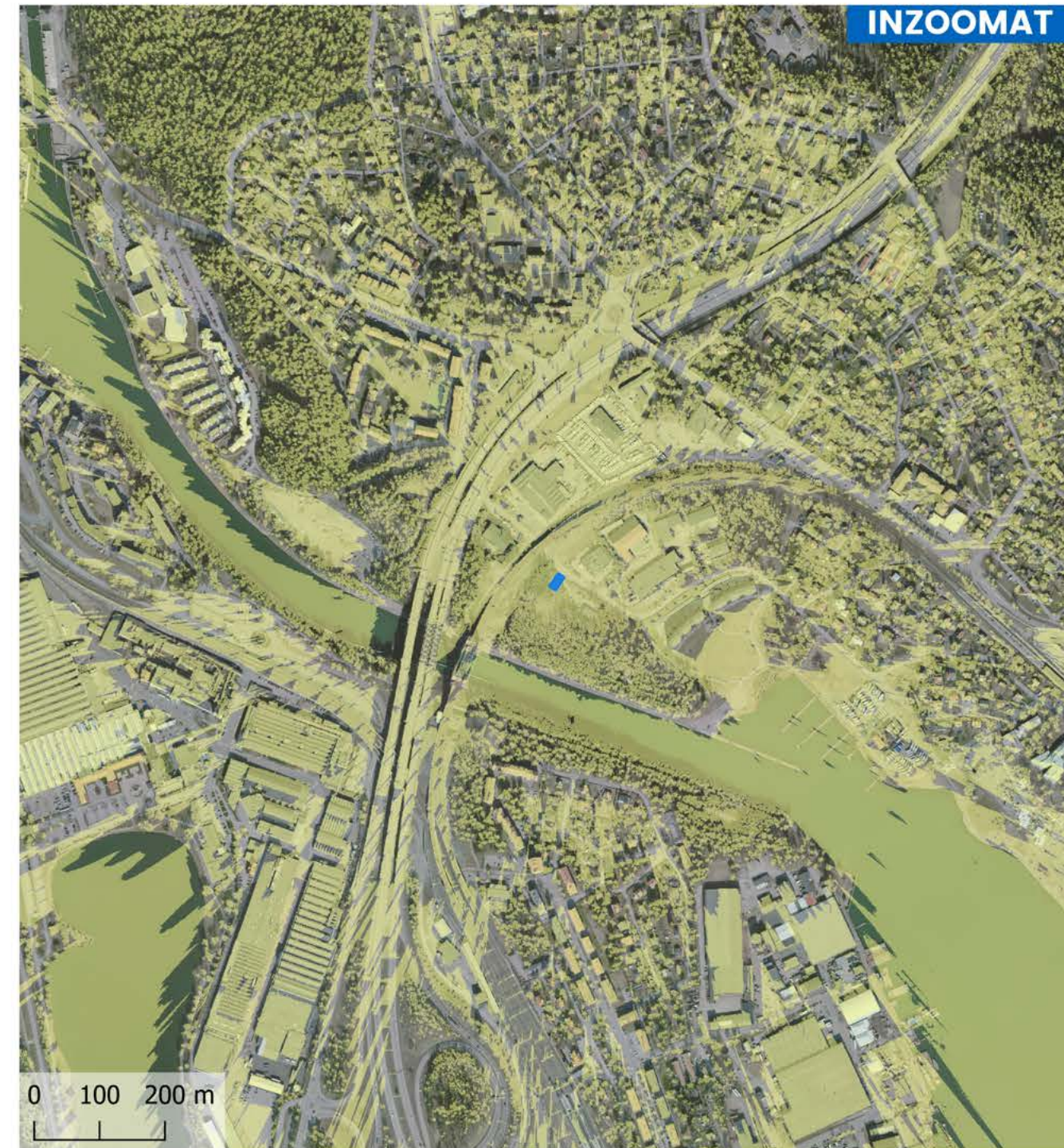
Mark- och byggnadshöjder baseras på laserskanning från april 2017 som har omsamlats till 1x1-meters upplösning. Underlaget är en generaliserad ögonblicksbild av verkligheten och bör endast användas i vägledande syfte.

#### SIKTPUNKTER

Punkterna för siktlinjeanalysen är placerade på byggnadskroppens alla hörn och några extra observationspunkter för att få så bra resultat som möjligt. I den här analysen så har den norra kroppsbyggnaden fått höjden 71 m över havet.



■ Byggnadskroppen  
■ Var syns den nya byggnaden



#### METOD

Två resultat har beräknats med binär siktlinjeanalys. Ett som tar hänsyn till mark-, byggnad- och vegetationshöjder och ett som endast utgår från mark- och byggnadshöjder. Analysen baseras på en ögonhöjd om 160 cm ovan respektive höjddatamodell. Gulmarkerade platser bör tolkas som att en person med ögonhöjd 160 cm ser någon av de sju (7) punkter som placerats ut på den nya byggnaden i Floretten1. Observera att en gulmarkerad plats kan vara toppen av ett träd eller ett hustak.



#### DATA

Mark- och byggnadshöjder baseras på laserskanning från april 2017 som har omsamlats till 1x1-meters upplösning. Underlaget är en generaliserad ögonblicksbild av verkligheten och bör endast användas i vägledande syfte.

#### SIKTPUNKTER

Punkterna för siktlinjeanalysen är placerade på byggnadskroppens alla hörn och några extra observationspunkter för att få så bra resultat som möjligt. I den här analysen så har den norra kroppbyggnaden fått höjden 71 m över havet.

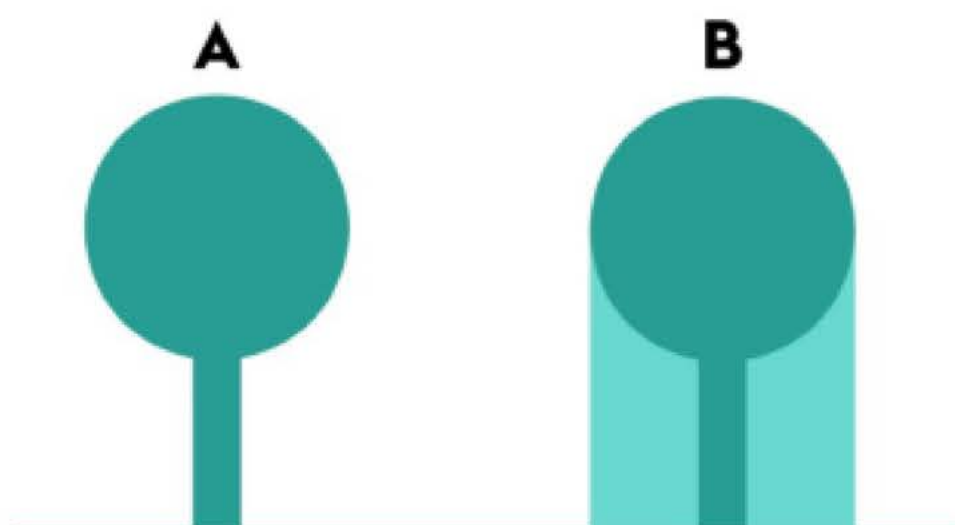


 Byggnadskroppen  
 Var syns den nya byggnaden



## METODKRITIK

Siktlinjeanalysen är en ögonblicksbild av verkligheten från april 2017 och bör därför endast användas i vägledande syfte. Förutom att vegetation förändras med årstider (lövbeklädnad, vind etc) och därigenom släpper igenom siktlinjer som inte analysens generaliserade modell kan fånga upp, försämras även validiteten av rasterformatets 2,5D-begränsning. Rasterformatet kan enbart lagra ett höjdvärde per 1x1-metersruta vilket blockerar siktlinjer i hålrum under träd. Resultatet stämmer generellt bättre under sen vår och sommar än höst och vinter då synligheten sannolikt ökar.



A) Illustrerar ett träd i profil (grönt) som under trädkronan kan släppa igenom siktlinjer. B) Illustrerar hur samma träd i rasterformatets 2,5D-representation inte släpper igenom siktlinjer under trädkronan (ljusgrönt)

## **SLUTSATS**

**Resultatet i analys 1A visar att den nya byggnaden vid Floretten 1 kommer vara synlig merparten av Södertälje tätort. Detta resultat är inte realistisk då all vegetation saknas och vegetation blockerar siktlinje. Resultatet i 1B är mer realistisk då vegetation är inkluderat i höjddatamodellen. Här kan vi konstatera den nya byggnadens synlighet grovt avgränsas av Nyköpingsvägen i väster och järnvägsbron i söder. Väster om Nyköpingsvägen sjunker synligheten drastisk pga höjdskillnader och byggnaden är i princip bara synlig ifrån trädtoppar och hustak, med vissa undantag. Merparten av Scantias verksamhetsområde och Södertälje Hamn kommer inte att se den nya byggnaden. Delar av den Inre maren och dess västra strandpromenad kan se den nya byggnaden i horisonten, och villaområdena norr om den nya byggnaden kommer att ha relativt låg visuell kontakt med den nya byggnaden från marknivå. Resultat i analys 2B med höjd på 71 m från den norra delen av byggnaden där även vegetaitonen är inkluderat i höjden visar lite mer synlighet än resultatet från 1B. Villaområdena norr om den nya byggnaden kommer ha lite mer visuell kontakt med den nya byggnaden från marknivå men väldigt lite. Även väster om Nyköpingsvägen kommer man kunna se den nya byggnaden från marknivån men på väldigt få ställen. Inre maren och dess västra strandpromenad kan se den nya byggnaden. Fortfarande kommer merparten av Södertälje hamn och Scantias verksamhetsområde inte kunna se den nya byggnaden. Avslutningsvis kan vi konstatera att stora delar av Igelsta strand kommer ha god visuell kontakt med den planerade byggnaden vid Floretten 1.**

## **FELKÄLLA**

**Höjddatamodellen som används för framtagning av siktlinjeanalys era baseras på laserkanningen från april år 2017 (läs mer under rubriken DATA). Ortofotot som är i grunden på alla kartor är från år 2019 och mer aktuellt än laserdatat. konsekvensen av detta är exempelvis att områden som idag är exploaterade och syns på ortofotot från år 2019 inte finns med år 2017. Resultatet för siktlinjeanalysen är inte helt korrekt med dagens utgångsläge för terrängen i och med detta.**

**Beslutet om att använda ortofoto från år 2019 istället för år 2017 som bakgrund i kartorna har gjorts för att visa en så aktuell bild av miljön som möjligt.**