



# Informationsmöte inför antagande

Detaljplan för  
Chauffören 1

2026-01-19

# Närvarande

## Trollhättans stad

- Hjalmar Oskarsson – *Planarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen*
- Josefin Kaldo – *Tf Förvaltningschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen*
- Sofia Björking – *Exploateringsingenjör, Kommunstyrelsens förvaltning*

## Ola Serneke AB

- Christian Fredriksson – *Projektutvecklare*
- Ola Serneke – *VD*
- Micael Ekberg – *Arkitekt, **Studio Ekberg***

## Familjeläkarna Uddevalla

- Semir Facic – *Verksamhetschef*
- Naseer Ahmed – *Specialistläkare allmänmedicin*



# Dagordning

- Syftet med mötet
- Detaljplan och planprocessen
- Presentation av visionen och utbyggnadsförslaget  
(Serneke och Familjeläkarna)
- Kommande steg
- Tid för frågor



# Syftet med mötet

Med anledning av att projektet varit vilande under en längre tid och en ny aktör har tagit över

- ▶ Uppdatera om projektets lägesbild, planprocessen och kommande steg
- ▶ Låta den nya aktörerna presentera sig och sina tankar om projektet
- ▶ Besvara på era frågor

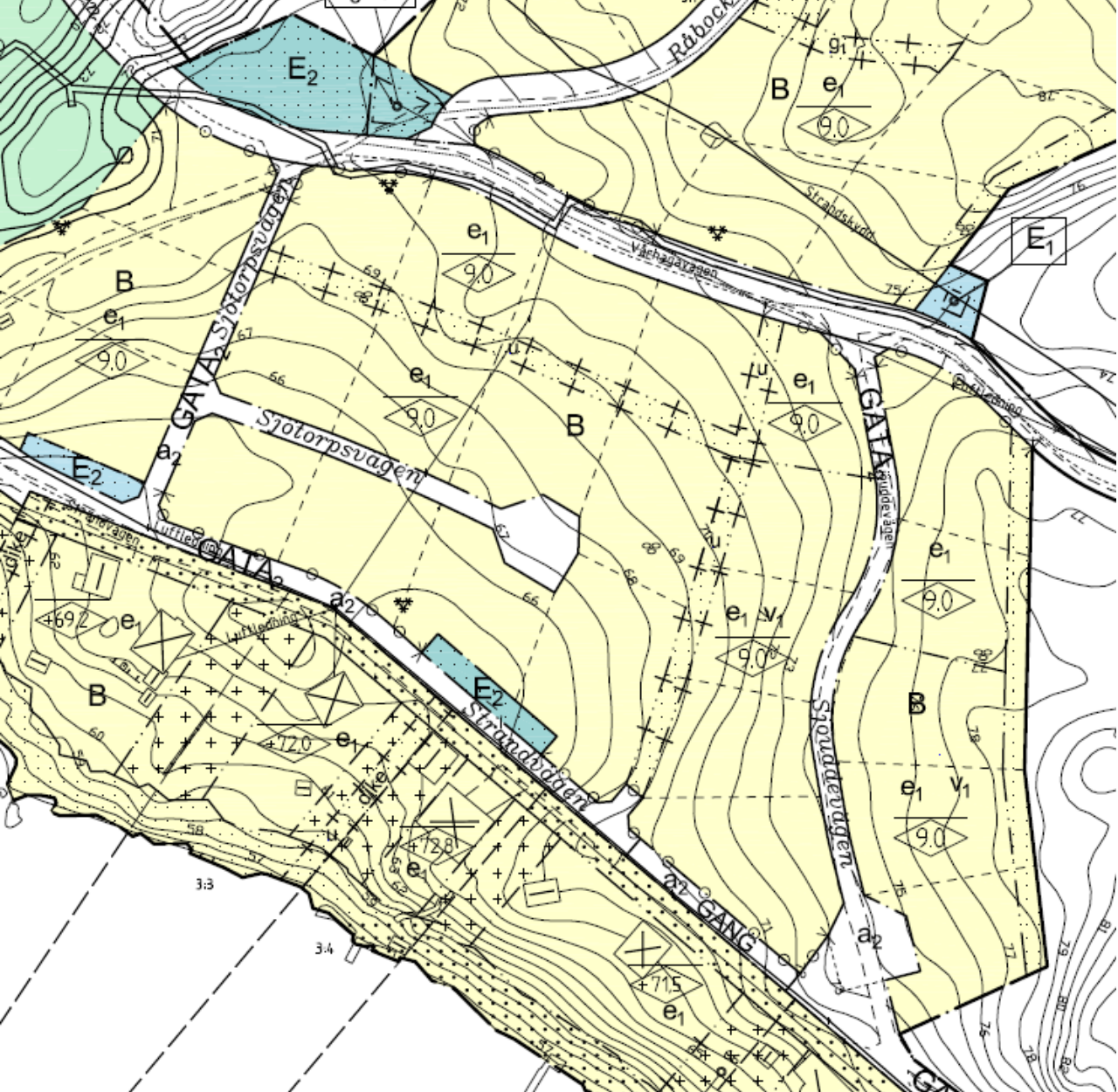
*Inte ett tillfälle att lämna ytterligare synpunkter på detaljplanen*



# Detaljplan och planprocessen

- Vad är en detaljplan?
- Bakgrund till detaljplanen
- Planprocessen

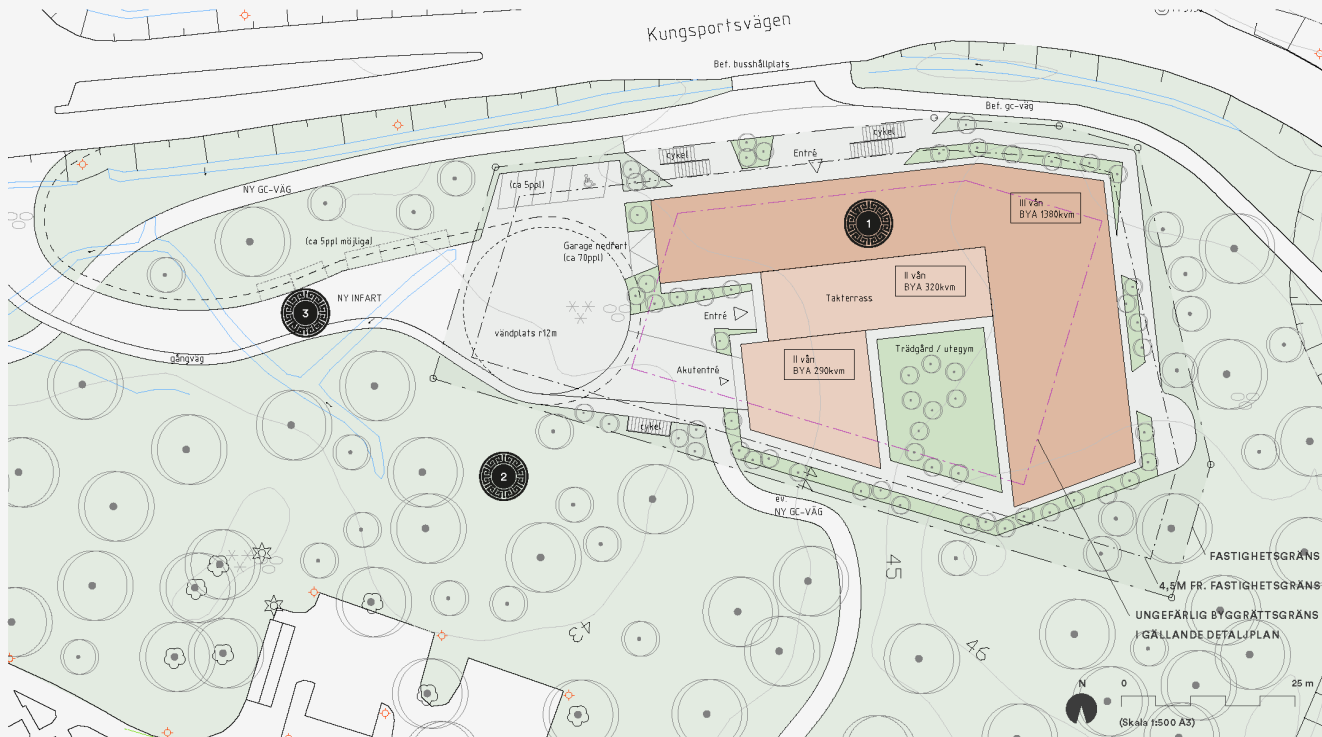




## Vad är en detaljplan?

- ▶ Reglerar användningen av mark- och vattenområden
  - ▶ Det som står på plankartan är det som styr vad som får byggas
- ▶ En detaljplan består av:
  - ▶ Plankarta (juridiskt bindande)
  - ▶ Planbeskrivning (sammanfattning av markens förutsättningar och genomförda utredningar)
  - ▶ Utredningar och annat underlag

# Tidigt förslag 2020



## Bakgrund till detaljplanen

- Projektet initierades under 2019 då Medpro Clinic, vårdgivare inom Västra Götaland, ansökte om planbesked
- Syftet med ansökan om planbesked var att pröva möjligheten att uppföra en vårdcentral inom fastigheten
  - Positivt planbesked beslutades av Kommunstyrelsen i mars 2020
- Innan planbeskedsansökan gjordes en lokaliseringsstudie varefter man valde att gå vidare med den här platsen
  - Strategiskt läge, lättillgängligt med gång, cykel, buss och bil, planlagt för serviceändamål
- Idag omfattas fastigheten av en befintlig detaljplan vilken medger uppförandet av en bensinstation
- Marken är utpekad i översiktsplanen som ett verksamhetsområde för förtätning



## Bakgrund till detaljplanen

- **Informations-/dialogmöte** vid uppstart av projektet i december 2020
  - Ta bort föreslagen stig från planområdet vidare söderut mot Vilhem Hansengatan
  - Låta grönområdet vara så orört som möjligt
  - Inte uppmuntra till parkering inom norra Hjul kvarn
- **Samråd**
  - Samrådstiden pågick från 24 juni till 1 augusti 2021
  - Samrådsmöte hölls i juni 2021
- **Synpunkter**
  - Förlust av grönområde
  - Påverkan på djurliv
  - Ökad trafik och parkeringsproblem
  - Byggnadens skala och utformning
  - Risk för ökat buller
  - Påverkan på fornlämningar
  - Verksamhetens innehåll
  - Andra mer lämpliga lokaliseringar



## Bakgrund till detaljplanen

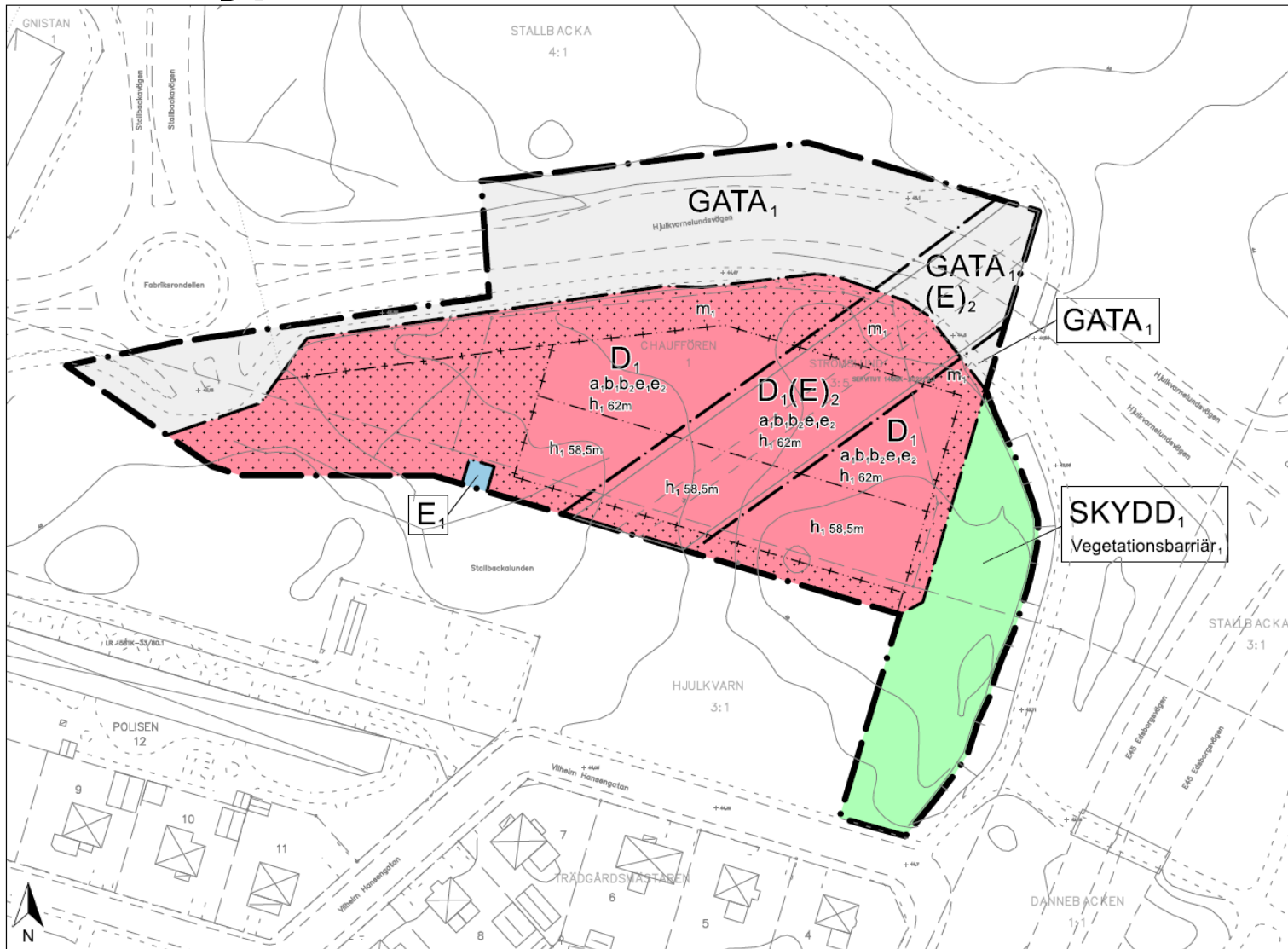
### ➤ Granskning

- Granskningstiden pågick från 10 februari till 28 februari 2022
- Inkomna synpunkter från samrådet besvarades i delutlåtande, daterat februari 2022, som en del av granskningshandlingarna
- Inga nya synpunkter inkom under granskningen
- Efter granskning har planområdet justerats vid infarten med anledning av utbyggd cirkulationsplats samt gång- och cykelväg.

- Detaljplanen pausades inför antagande i december 2022
- Återupptogs av nya aktörer under 2025



# Detaljplanen



## Byggrätten medger:

- ▶ byggnadshöjd om cirka 17 meter mot norr och cirka 13,5 meter mot söder
- ▶ byggnadsarea (fotavtryck) på 3300 kvm
- ▶ bruttoarea (samtliga våningars avtryck) på 8500 kvm

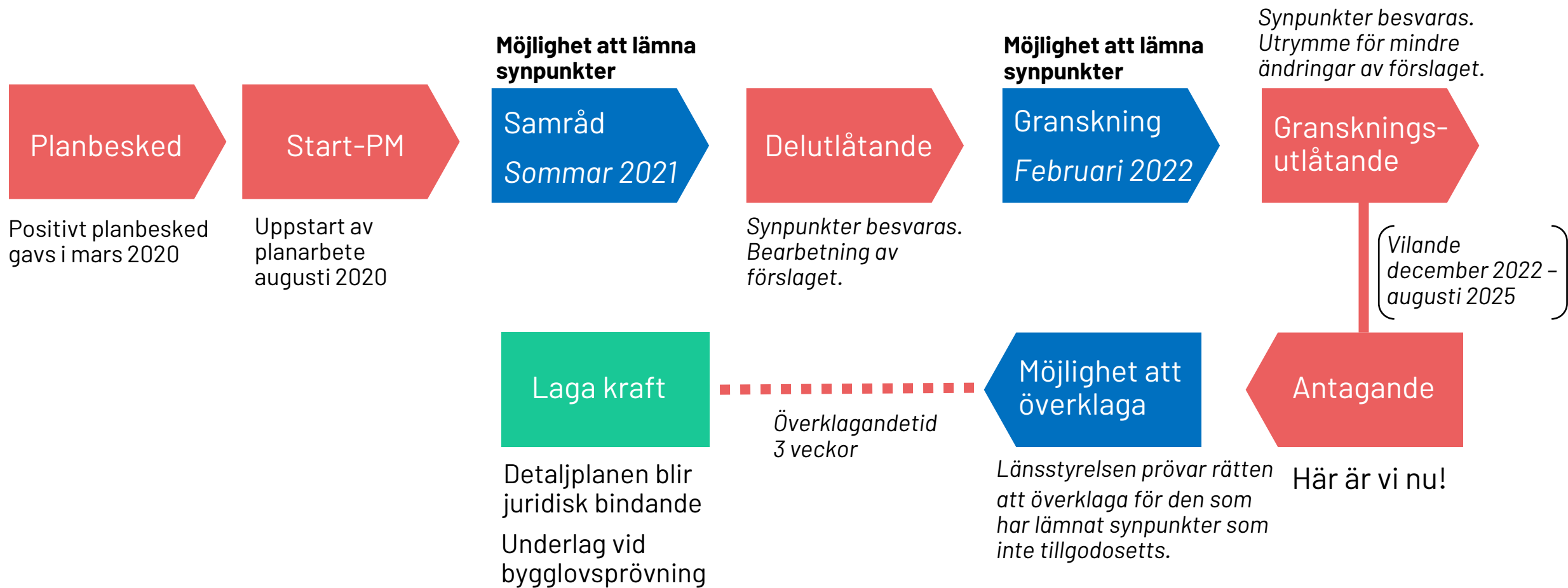
## Begränsningarna samverkar:

- ▶ Högre byggnad → mindre fotavtryck
- ▶ Lägre byggnad → större fotavtryck





# Detaljplaneprocessen



# Chauffören 1 Trollhättan. Projekt Hälsans hus



Ola Serneke AB



# Ola Serneke AB

Är ett svenskt entreprenörs- och investeringsbolag med fokus på samhällsnyttiga projekt och bygg- och fastighetsutveckling.

Bolaget arbetar med att skapa hållbara lösningar inom bygg, infrastruktur, fastigheter och projektutveckling, med ambitionen att kombinera innovation, kvalitet och samhällsnytta.

Verksamheten sprider sig över flera dotterbolag och områden, där byggprojekt med hög teknisk och estetisk standard ofta är i fokus.

## Dotterbolag och verksamhetsområden

**7H Bil** – verksam inom bilbranschen.

**Conpol Sweden SP** – tekniska lösningar/tjänster.

**Dear Friends** – varumärke/tjänst inom livsstil eller event.

**Fastighetsförvaltning** – förvaltningsbolag för fastigheter.

**Fjätersvålen** – verksamhet i fjällanläggning eller resort.

**Good to Great** – utbildning/affärsutveckling.

**Lokverkstan Eventarena** – arena/eventlokal.

**Nybergs svets** – industriverksamhet inom svets.

**Serneke Construction** – byggverksamhet.

**Serneke Hybrid Ski** – produkt/tjänst inom sport/utrustning.

**Tallhyddan** – fastighetsprojekt/utveckling.



Representanter Ola Serneke AB

Ola Serneke  
VD

Christian Fredriksson  
Projektutvecklare

## Välkommen till Familjeläkarna i Uddevalla!

Vi tar hand om dig och din familj. Hit kan du söka för vård, undersökningar, vaccination eller för att hålla koll på din hälsa i allmänhet. För oss är tillgänglighet, kvalitet och bemötande en viktig del i vårt arbete med dig som patient i fokus. Vi bedriver vår verksamhet på uppdrag av Västra Götalandsregionen primärvård.

### Representanter Familjeläkarna

Naseer Ahmed

Specialistläkare allmänmedicin

Semir Facic

Verksamhetschef Uddevalla

# Vision Hälsans hus

Med projektet vill vi skapa ett modernt Hälsans hus en plats där människor möts för att ta hand om både kropp och själ. Vår ambition är att gå bortom den traditionella vårdcentralen och istället forma ett hälsocenter som sätter helhet, tillgänglighet och livskvalitet i fokus.

Här ska besökare kunna ta del av vård i form av vårdcentral, men också ges möjlighet till aktivitet och återhämtning. I huset finns gym för träning och förebyggande hälsa, en rehabpool för rehabilitering och välbefinnande samt inbjudande miljöer som uppmuntrar till rörelse och möten. Utemiljön skapar förutsättningar för en naturlig plats för träning och social samvaro.

Hälsans hus ska vara en plats dit man gärna kommer, inte bara när man är sjuk, utan även för att stärka sin hälsa i vardagen. I nästkommande etapp finns möjlighet att vidareutveckla konceptet med vård i flera nivåer närmare dig, förebyggande insatser och nya sätt att möta framtidens vårdbehov.

Vår vision är att Hälsans hus ska bli ett levande nav för hälsa, gemenskap och hållbar livsstil.



# Platsen

Etablering av vårdcentral på fastigheten Chauffören 1.

Platsen vid Chauffören 1 är mycket väl lämpad för etablering av en ny vårdcentral och uppfyller centrala krav på tillgänglighet, behovstäckning och långsiktig hållbarhet. Läget har direkt närhet till riksväg 45, vilket ger god tillgänglighet för patienter från flera delar av Trollhättan samt närliggande områden. Den goda bil- och kollektivtrafikanslutningen gör vårdcentralen lätt att nå för alla patientgrupper, inklusive äldre och personer utan egen bil. Vårdcentralen placeras mellan flera välbefolkade stadsdelar vilket ger ett stabilt och varierat patientunderlag.

Därutöver ligger platsen nära den nya stadsdelen Vårvik, där upp till minst 1 500 bostäder planeras. Detta innebär ett tydligt framtida behov av utbyggd primärvård och skapar goda förutsättningar för en långsiktigt hållbar verksamhet. Genom att vården etableras nära bostadsområden minskas behovet av längre resor och tillgängligheten ökar. Området har en blandad befolkningsstruktur, vilket skapar goda förutsättningar för en bred primärvårdsverksamhet.

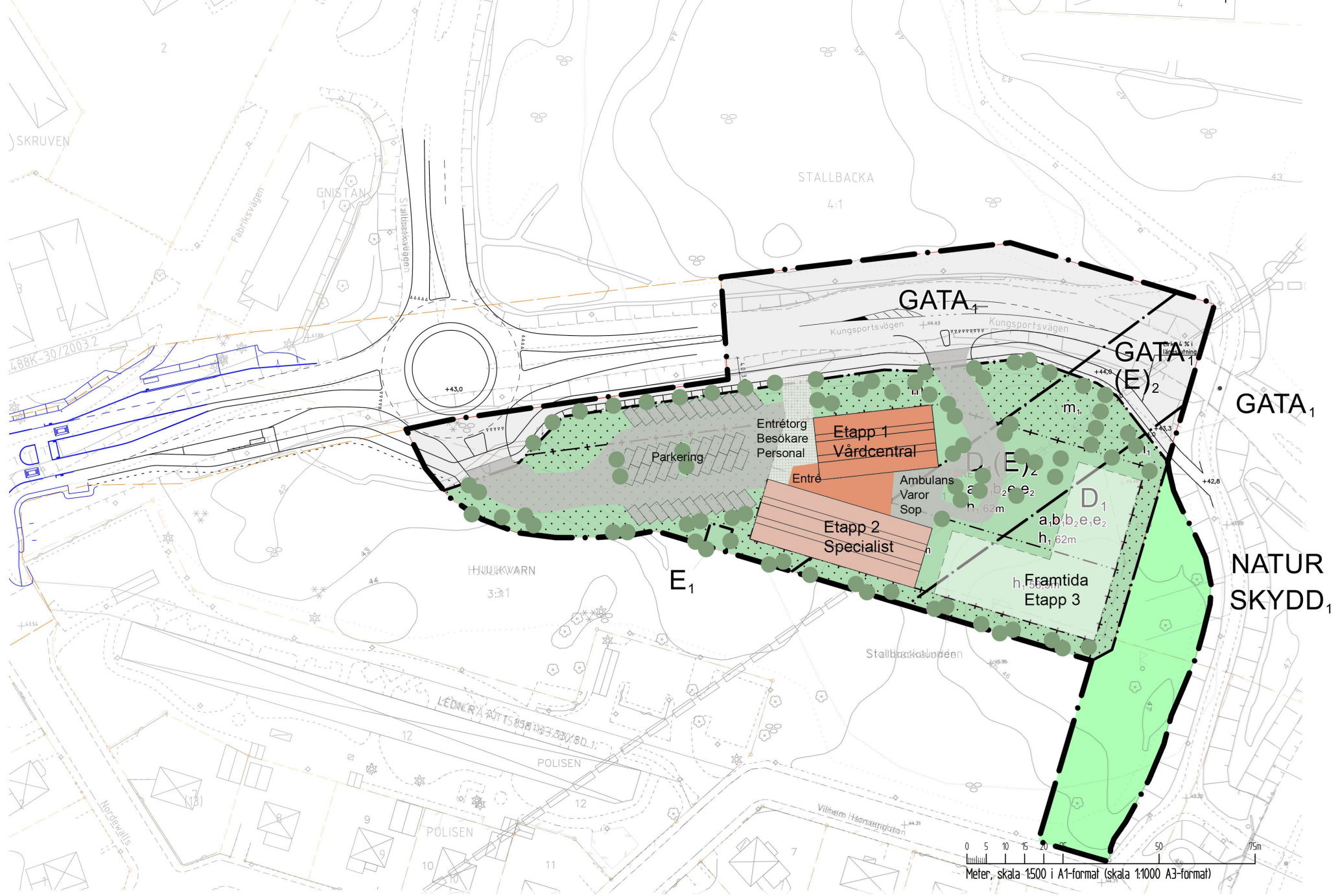
Nya bostadsområden förväntas dessutom attrahera unga familjer, vilket ytterligare stärker behovet av lokal vård. Läget möjliggör ändamålsenliga lokaler med goda parkeringsmöjligheter, vilket bidrar till effektiva vårdflöden, god arbetsmiljö och hög tillgänglighet för patienter.

**Sammanfattningsvis är Chauffören 1 ett strategiskt och framtidssäkert läge för etablering av en ny vårdcentral som möter både dagens och morgondagens behov av primärvård++ i Trollhättan.**



Ola Serneke AB





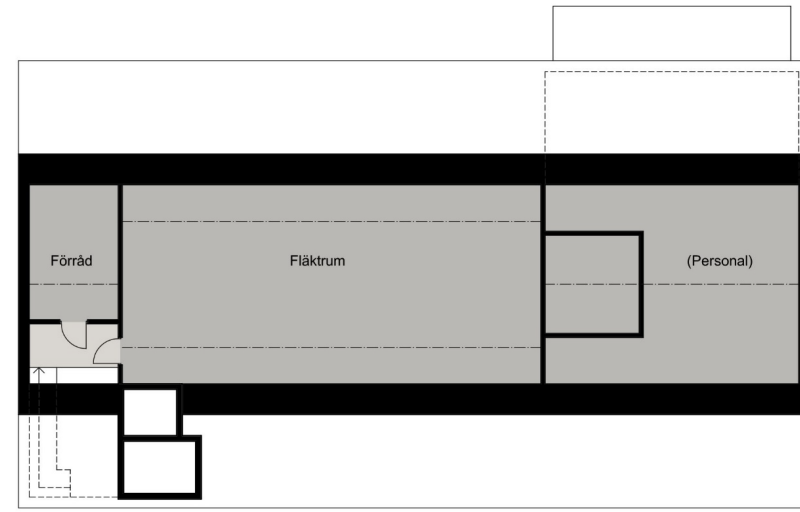
# Entréplan



# Plan 2-4



PLAN 3  
478 kvm



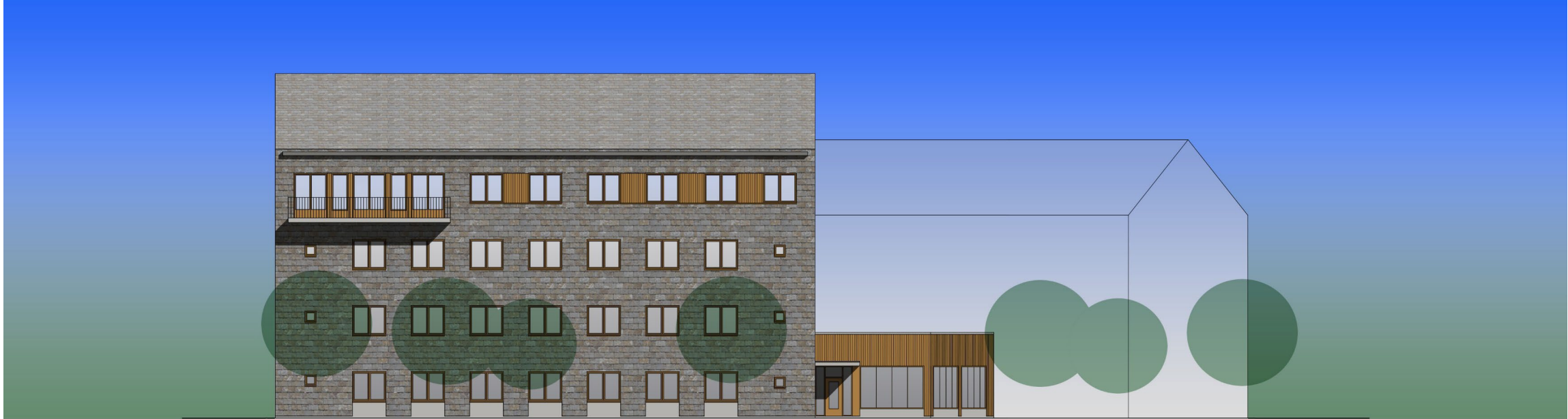
VINDSPÅN  
542 kvm



PLAN 2  
478 kvm



PLAN 4  
476 kvm



FASAD MOT NORR



FASAD MOT VÄSTER



FASAD MOT NORR



FASAD MOT VÄSTER

# Kommande steg

## Antagande av detaljplanen

- Samhällsbyggnadsnämnden 29/1
- Laga kraft tidigast 3 veckor efter antagande

## Marköverlåtelseavtal

- Tecknas efter att Trollhättans stad och exploatören enats om:
  - Underlag och inriktning för kommande bygglovshandlingar

## Förberedande åtgärder

- Kan påbörjas före bygglov/startbesked
  - Arkeologisk slutundersökning
  - Nedtagning av vegetation
  - Kompensationsåtgärder för mindre hackspett

## Bygglovshandlingar

- Handlingar lämnas in baserat på detaljplanen
- Ny prövning av grannhörande / sakägarkrets kan bli aktuell
- Beviljat bygglov → startpunkt för mark- och byggåtgärder



Tid för frågor





**Trollhättans Stad**