

Stockholm den 7 september 2026

Remiss av Boverkets rapport Uppdrag att föreslå ändringar i traikbullerförordningen

Diariennr: LI2026/00657

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar.

Fastighetsägarna har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på rubricerad remiss. Vi lämnar följande synpunkter.

Sammanfattning

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget att ta bort kravet i 4 § trafikbullerförordningen på att minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ska vara vända mot en ljuddämpad sida.

Förslaget innebär en viktig förenkling av detaljplaneprocessen. Det minskar behovet av att låsa lägenhetsutformningar långt före byggstart och ger byggherrar och fastighetsägare bättre möjligheter att anpassa bostädernas utformning och lägenhetsfördelning till den efterfrågan som finns när projektet genomförs. Detta är viktigt mot bakgrund av de långa ledtiderna i bostadsbyggandet.

Fastighetsägarna anser samtidigt att förslaget till ny 4 § behöver justeras och förtydligas.

Fastighetsägarna

- tillstyrker att kravet på bostadsrummens orientering mot ljuddämpad sida tas bort,
- anser att regleringen av ljuddämpad sida behöver utformas så att den inte skapar nya hinder för högre eller mer komplex bebyggelse,
- anser att tekniska bulleråtgärder bör kunna användas,
- anser att nationell vägledning behöver finnas när de nya reglerna träder i kraft, och
- anser att borttagandet av undantaget för bostäder om högst 35 kvadratmeter inte bör medföra att projekt som är möjliga enligt dagens regler blir ogenomförbara.

Fastighetsägarnas yttrande

Kravet på bostadsrummens orientering bör tas bort

Fastighetsägarna **tillstyrker** förslaget. Det är positivt att trafikbullenregleringen inte längre ska medföra att lägenheternas planlösningar behöver bestämmas på en detaljerad nivå redan i detaljplaneskedet.

En detaljplan ska säkerställa att den planerade bebyggelsen är lämplig och genomförbar. Det innebär att bostädernas slutliga planlösningar behöver låsas först vid bygglov och byggstart. Förslaget skapar bättre förutsättningar att anpassa lägenhetsfördelning och planlösningar närmare genomförande och kan skapa bättre bostadsutformningar och ge större hänsyn till den samlade bostadskvaliteten, exempelvis dagsljus, möblerbarhet, balkongläge och effektiv användning av bostadsytan.

Regleringen av ljuddämpad sida behöver justeras

Fastighetsägarna **anser** att förslaget till 4 § behöver justeras. För fastighetsägare är både flexibilitet och förutsebarhet centrala. Det behöver tidigt i ett projekt gå att bedöma vilka krav som gäller och om en byggrätt går att genomföra. Kravet på att riktvärdet för ljuddämpad sida ska innehållas vid hela fasaden och på samtliga våningsplan riskerar att skapa nya begränsningar.

Det gäller särskilt högre byggnader. I tät stadsmiljö kan omkringliggande bebyggelse ge god bullerskärming på lägre våningsplan, medan ljudnivåerna blir högre på de översta våningarna.

Om ett begränsat överskridande på några övre våningsplan innebär att hela fasaden inte kan betraktas som ljuddämpad kan följderna bli att byggnadshöjden måste minskas eller att projektet behöver omprojekteras eller inte kan genomföras. Det kan minska antalet bostäder som kan byggas i attraktiva lägen och öka både kostnader och ledtider. En sådan konsekvens skulle motverka syftet.

Fastighetsägarna anser därför att regleringen bör ge utrymme för att hantera mindre och lokalt avgränsade överskridanden eller tekniska åtgärder utan att en i övrigt lämplig och genomförbar byggnad omöjliggörs. Förutsättningarna för detta bör vara tydligt reglerade och tillämpas enhetligt i hela landet.

Tekniska bulleråtgärder bör kunna användas

Fastighetsägarna **anser** att tekniska bulleråtgärder inte generellt bör uteslutas. Det är rimligt att en ljuddämpad sida ska ge en god och långsiktigt hållbar ljudmiljö. I vissa projekt kan en teknisk eller gestaltungsmissig åtgärd vara det mest effektiva sättet att hantera ett begränsat överskridande, exempelvis på ett fasadparti eller ett antal övre våningsplan. Att helt utesluta sådana åtgärder kan medföra omfattande omprojektering, minskade byggrätter eller att projekt inte kan genomföras.

Fastighetsägarna anser därför att tekniska lösningar bör kunna användas. Det bör finnas tydliga nationella kriterier för när och hur sådana lösningar kan användas och skulle ge både flexibilitet och förutsebarhet och minska risken för olika bedömningar i landet.

Undantaget för bostäder om högst 35 kvadratmeter

Fastighetsägarna **anser** att konsekvenserna av att ta bort undantaget behöver analyseras ytterligare. Det är positivt att regleringen förenklas, men en förenkling får inte innebära att möjligheten att genomföra bostadsprojekt minskar. Dagens undantag har möjliggjort mindre bostäder i vissa lägen där ljudnivån vid fasad ligger mellan 60 och 65 dBA. Om undantaget tas bort samtidigt som krav på ljuddämpad sida aktualiseras när 60 dBA överskrids kan projekt som är möjliga enligt dagens regler bli ogenomförbara.

Fastighetsägarna anser därför att regeringen bör säkerställa att förändringen inte minskar möjligheten att bygga mindre bostäder i förhållande till dagens regler.

Nationell vägledning bör finnas vid ikraftträdandet

Fastighetsägarna **anser** att tydlig nationell vägledning bör finnas på plats när de nya reglerna träder i kraft.

Anders Holmestig

Vd

Anna Thureson

Näringspolitisk expert