

Lokal & Bostad

#2
2025

En tidning för LKAB Fastigheters hyresgäster

Ny hyresgäst

Tillbaka till rötterna

SIDAN 16-17

Fine dining med hjärta i nya Kiruna

SIDAN 04-05

Hyresgästernas röster blir verkliga förbättringar

SIDAN 28-29



Ledare

Då var det dags igen med julfirande och välkommandet av ett nytt år. En tid på året som för många innebär avkoppling och möjlighet att umgås med nära och kära i doften av tända ljus, gran och glögg.

Under de senaste åren har vi varit med om en otrolig resa. Vårt bostadsbestånd har vuxit kraftigt och vi har fått välkomna många nya hyresgäster. Det har tillkommit så många bostäder att det nu är möjligt att få en lägenhet hos oss i de nyproducerade bestånden efter en kötid på mellan 1–5 år, beroende på lägenhetstyp. Det är en stor förändring och visar tydligt att LKAB:s satsningar för att stärka bostadstillgången i Malmfälten gör skillnad.

Invigningen av ett av våra nya bostadsområden, Nuolajärvi, gick av stapeln i höstas – med pompa och ståt. Nuolajärvi har verkligen blivit en fin plats att bo på, med kulturhistoriska byggnader som flyttats till området och renoverats till modern standard i en naturnära miljö. Vi hoppas att alla som flyttar in kommer att trivas riktigt bra.

I Kiruna fortsätter byggandet av nya bostadsområden kring den nya centrumkärnan, och det arbetet kommer under många år framöver att utveckla vår stad. I detta nummer möter ni Linus Niva, chef för samhällsomvandlingen i Kiruna och Gällivare. Vi presenterar också tre lokalhyresgäster som satsar på att stärka restaurangutbudet och tandvården i Malmfälten.

Vi lyssnar på er hyresgäster – ni är vår källa till inspiration! I tidningen berättar vi mer om hur resultatet från vår senaste NKI-undersökning har bidragit till olika aktiviteter under året, allt med syfte att skapa trivsamma bostadsområden. Ett exempel är hur våra ”nya kollegor”, helt tystgående och utsläppsfria, hållit gräsytor nyklippta hela sommaren. När jag promenerade till kontoret längs August Malmsgatan var det verkligen en fröjd att se hur väl de skötte sitt uppdrag. Ofta mötte jag hyresgäster som log och sa: ”De sköter sig riktigt bra!” Jag pratar såklart om våra robotgräsklippare – en lyckad satsning som vi kommer att fortsätta utveckla. Läs mer om detta i tidningen.

Jag vill också passa på att hälsa alla våra nya hyresgäster varmt välkomna. Vi vill också tacka er alla – både nya och gamla hyresgäster – för ert engagemang, era synpunkter och ert förtroende. Tillsammans skapar vi de bostadsområden som vi alla vill kalla hemma.

Samtidigt vill jag rikta ett stort tack till alla medarbetare som varje dag bidrar till att vi är – och fortsätter vara – det fina bolag vi vill vara. Tack!

Nu lägger vi snart 2025 bakom oss och går in i ett nytt år fyllt av spänning och möjligheter.

Med detta vill jag önska er alla en riktigt God Jul och ett Gott Nytt År!

Mikael Pudas
Verkställande direktör



Robotarna tar över gräsklippningen i Kiruna

Efter ett lyckat test sommaren 2025 har LKAB Fastigheter beslutat att satsa fullt ut på robotgräsklippare. Framöver ska nästan alla större grönytor i Kiruna skötas av tysta, effektiva och miljövänliga robotar.

Det började som ett försök på några gräsytor i Bolagsområdet – men resultatet lät inte vänta på sig. Gräsmattorna höll sig jämnt klippta och välvårdade, och både personal och hyresgäster uppskattade hur smidigt och ljudlöst allt fungerade.

– Vi såg tidigt hur mycket bättre det blev, både för ögat och för arbetsmiljön, säger Erik Tano, fastighetstekniker på LKAB Fastigheter.

Efter den lyckade försöksperioden har beslutet tagits att införa robotgräsklippare på alla ytor där det är möjligt. Totalt handlar det om drygt 30 robotar som ska tas i drift runt om i Kiruna. Mindre gräsytor och branta slänter fortsätter däremot att skötas på traditionellt vis. De eldrivna klipparna arbetar tyst och utan avgaser, vilket både förbättrar miljön och minskar störningar för de boende. Inför

driftsättningen har vissa ytor jämnats till för att robotarna ska kunna arbeta effektivt. Klipparna styrs och övervakas via en app som gör att personalen alltid har full kontroll.

– Vi ser allt – om de kör, laddar eller har stannat. Om något händer får vi en notis och kan åka dit direkt. Det är väldigt enkelt och fungerar riktigt bra, säger Erik.

Satsningen har inte bara förbättrat resultatet utan också frigjort tid för fastighetsskötarna, som nu kan fokusera mer på detaljer och finare skötsel.

– Vi hinner trimma mer och hålla kanter och gångar i bättre skick. Det känns roligt att se hur välordnat det blir, man blir glad på jobbet när allt ser fint ut, säger Erik.

Samtidigt fortsätter LKAB Fastigheter att värna den biologiska mångfalden genom att låta vissa ytor växa fritt.

– Vi låter naturen ta plats på utvalda ställen och vi kommer att märka upp de ytorna så att hyresgästerna förstår varför det ser annorlunda ut just där, säger Erik Tano.



”Vi såg tidigt hur mycket bättre det blev, både för ögat och för arbetsmiljön.”

Erik Tano
Fastighetstekniker, LKAB Fastigheter

Lokal & bostad

REDAKTÖR
Nina Lundgren
Tel: 0980-728 92
E-post: nina.lundgren@lkab.com

ANSVARIG UTGIVARE
Mikael Pudas
Tel: 0980-728 84
E-post: mikael.pudas@lkab.com

PRODUKTION
Yours
Tel: 070-858 32 32
E-post: info@yours.se

FOTO (Om inget annat anges)
Fredric Alm
Tel: 076-834 93 83
E-post: fredric@almme.com

LKAB Fastigheter

TRYCK
Luleå grafiska
lulegrafiska.se



Ny hyresgäst

Fine dining med hjärta i nya Kiruna

På Torggatan i Kirunas nya centrum har kocken Alex Meier öppnat dörrarna till sin egen restaurang – Alex. Här möts gästerna av varm atmosfär, dukade bord och en meny där lokala råvaror får glänsa i sällskap med internationell finesse.

När dörrarna öppnas till restaurang Alex i Kirunas nya centrum möts gästerna av en varm, ombonad känsla och doften av nygrillad kalvfilé. Här, i en intim miljö med endast 26 sittplatser, bjuder kocken Alex Meier på en matupplevelse utöver det vanliga – med internationell finesse och lokala smaker i fokus.

Alex är född i Schweiz och har arbetat i kök världen över – från Michelinrogar i Genève till exklusiva uppdrag i Ecuador där han bland annat arbetade som privatkok åt den tidigare presidentfamiljen.

– Sen träffade jag livets kärlek i min fru och vi bestämde oss för att flytta till Europa.

Europa blev närmare bestämt Lappland och efter nästan tio år som kökschef på Ishotellet i Jukkasjärvi bestämde han sig för att förverkliga sin egen dröm.

– Jag har alltid velat skapa något eget. Ett ställe där människor känner sig hemma, men ändå får en unik upplevelse. Det ska vara personligt, varmt och avslappnat – som att komma hem till en familjemiddag, säger Alex.

Kirunas nya mötesplats

Restaurangen ligger på Torggatan, i samma byggnad som Elite Hotel och alldeles intill Bishops Arms. När Alex såg att LKAB Fastigheter hade en mindre lokal ledig kände han direkt att det var rätt.

– Jag pratade med LKAB Fastigheter och fick jättebra hjälp. De har varit fantastiska från start. Vi fick fria händer att forma lokalen som vi ville, och nu känns den precis som jag tänkte mig – väldigt mysig och hemtrevlig.

Efter flera intensiva månader öppnade restaurangen i oktober. Sedan dess har det varit fullbokat varje kväll, från onsdag till lördag.

– Folk i Kiruna gillar mat och bra service – men det har saknats ett ställe med dukade bord och bordsservering. Jag tror många har längtat efter det. Responsen har varit helt otrolig. Folk är jättenöjda och då är jag nöjd.

Lokala råvaror med modern finesse

På menyn finns både à la carte och en avsmakningsmeny med tio rätter. Här möts klassiska smaker och modern teknik.

– Vi jobbar mycket med lokala råvaror – älgfilé, röding, kalvfilé, risotto med

svamp och lokala bär som lingon och hjortron. Allt förbereds från grunden varje dag, säger Alex.

Till en början stod han ensam i köket, men numera har han fått sällskap av en kock till. Tillsammans ser de till att varje tallrik lämnar köket med samma omsorg.

– Du kliver in i en upplevelse. Jag vill att varje gäst ska känna sig sedd, och att maten berättar något, säger han.

En familjär känsla

Restaurangen drivs som ett familjeföretag – en av sönerna ansvarar för matsalen medan Alex själv står vid spisen. Han bor i Kiruna med sin fru och tre barn, och beskriver livet här som både lugnt och inspirerande.

– Jag har hittat hem här. Vi har tre barn, ett fint liv och nu min egen restaurang. Det känns fantastiskt att få vara en del av nya Kiruna, säger Alex.



Alex Meier med sonen Werner på restaurang Alex i nya Kiruna centrum – en mötesplats för matglädje och lokala smaker.



Jag vill att varje gäst ska känna sig sedd, och att maten berättar något.





Mätinstrumentet visar flöden och temperaturer i fastigheten i realtid.

Energieffektivisering i praktiken

När el- och värmepriser svänger och klimatfrågan blir allt viktigare, har energieffektivisering blivit en naturlig del av vardagen i LKAB Fastigheters bestånd. För tekniker Peder Lövgren handlar arbetet om att finjustera anläggningar, förbättra drift och säkerställa att både komfort och energiförbrukning ligger på rätt nivå.

Som tekniker utgår Peder från kontoret på Porsön i Luleå, men hans uppdrag sträcker sig över hela LKAB Fastigheters bestånd – i Luleå, Gällivare och Kiruna. Han arbetar dagligen med att optimera värme, ventilation och kyla i fastigheter som rymmer allt från bostäder och skolor till kontor.

– Min roll är att hålla anläggningarna igång och se till att systemen ger rätt komfort med så låg energiförbrukning som möjligt. Ofta hänger de två sakerna ihop – bra komfort innebär oftast också optimal energiåtgång, säger Peder.

Ventilationen är i de flesta fastigheter den installation som påverkar energiförbrukningen allra mest, och

därför är det också där de största vinsterna finns.

– Ventilationen är det första man måste se över. I kontorsmiljöer kan en stor del av värmebehovet gå till att värma upp ventilationsluften. Då gäller det att ha rätt värmeåtervinning, rätt drifttider och framför allt rätt flöden, säger Peder.

Behovsstyrd ventilation, där luftflöden anpassas efter användning, tid på dygnet och årstid, är en av de mest effektiva metoderna för att minska energianvändningen utan att tumma på inomhusklimatet.

– Man sparar mycket bara genom att undvika överventilering. Ju mer luft vi trycker in och värmer, desto torrare och

kallare upplevs inomhusluften. Därför är det viktigt att ventilationen går efter verkligt behov.

Små justeringar kan ge stora resultat

Förutom ventilationen arbetar Peder med att fintrimma värme- och kylsystem. Det handlar om att ställa in rätt temperaturer och flöden utifrån beläggning, och att anpassa drifttiderna efter det verkliga behovet. Arbetet omfattar även att kontrollera verkningsgraden på värmeväxlare, se över spjäll och filter, säkerställa att styrventiler inte läcker, justera värmekurvor för radiatorkretsar och göra pumpstopp för dessa när det är möjligt.



Stefan Johansson säkerställer att systemen fungerar som de ska.

– Genom att ställa in rätt parametrar kan vi spara upp till 25 procent – utan att byta en enda pryl. Bara optimering. När energidata sticker iväg går han igenom anläggningen både digitalt och på plats.

– Systemen ger en bra överblick, men man måste alltid ut och känna hur luften rör sig och hur temperaturen upplevs. Digital data är ett stöd, inte en ersättning.

Även i Kiruna pågår ett omfattande arbete med att modernisera och följa upp energianvändningen i fastigheterna. Teknikern Stefan Johansson lyfter att utvecklingen går snabbt framåt.

– Snart har vi energimätning på alla våra fastigheter. Och att mäta är att veta – då kan vi snabbt se om något händer, göra snabba åtgärder och spara pengar. Vi har dessutom en fördel i att stora delar av beståndet förnyas. Nya fastigheter har energismarta lösningar och en låg förbrukning, säger Stefan.

Effekterna märks ofta direkt.

– Små justeringar i värme eller luftflöden kan ge resultat samma dag. Större åtgärder räknar man ofta hem på ett par år, vilket är kort tid i fastighetsvärlden.

Detta kan hyresgästerna själva påverka

I bostadsmiljöer är potentialen mindre än i stora lokaler, men några vanliga beteenden gör tydlig skillnad.

– Det viktigaste är att hålla 21 grader. Varje grad över det ökar energiförbrukningen med 5–7 procent. Hyresgäster kan också tänka på att inte ställa stora möbler framför elementen eftersom värmen då inte når ut i rummet. Att dra för gardiner eller persienner på kvällen gör också stor skillnad när det är kallt ute.

Peder lyfter också vikten av att undvika onödigt varmvattenläckage.

– En droppande kran kan slösa 35 000 liter på ett år. Det är både vatten och energi som går rakt ner i avloppet.

Snabbguide i energitänkande

- Håll rätt temperatur hemma. 21 grader är komfortnivån. Varje grad över det ökar energiförbrukningen med 5–7 procent.
- Möblera smart. Stora möbler framför elementen gör att värmen inte sprids i rummet.
- Använd gardiner och persienner. Att dra för på kvällen minskar värmeförlusten och kan ge lika stor effekt som ett lågenergifönster vid kyla.
- Vädra effektivt. Hellre snabbt korsdrag i ett par minuter än att ha ett fönster på glänt länge.
- Kör fulla maskiner. Disk- och tvättmaskiner drar betydligt mindre energi än handdisk eller halvfulla körningar.
- Undvik droppande kranar. En kran som droppar kan slösa upp till 35 000 liter per år – både vatten och värme går förlorad.
- Flagga för drag. Känner du kallras? Säg till. Tätninglistor vid fönster och dörrar gör stor skillnad.



”Genom att ställa in rätt parametrar kan vi spara upp till 25 procent – utan att byta en enda pryl.”

Peder Lövgren
Tekniker, LKAB Fastigheter



Moderna bostäder för projektpersonal i Gällivare

Vid fotbollsplanen på Mellanvägen 4 i Gällivare på Tallbackaområdet växer nu ett nytt boendelalternativ fram för LKAB:s projektpersonal och entreprenörer. Här har LKAB rustat upp en fastighet till moderna long stay-bostäder – med trivsel och kvalitet i fokus.

Fastigheten, som tidigare byggdes för entreprenörsboende, rymmer 30 lägenheter och totalt 48 rum. Läget är strategiskt, granne med padelhallen och nära både centrum och kommunikationer. Just nu pågår de sista arbetena inför inflyttningen.

- Just nu åtgärdas de sista besiktningsanmärkningarna. Vi hoppas att de första hyresgästerna kommer kunna flytta in efter årsskiftet, säger Jonas Palo, fastighetschef på LKAB Fastigheter i Gällivare.

Permanent standard – tillfälligt boende

Boendet är till för LKAB:s egna entreprenörer och dotterbolag. Här erbjuds ett alternativ till traditionella barackboenden – ett bekvämt och långsiktigt boende för den som arbetar i projekten under längre perioder.

- Det här är ett så kallat long stay-boende, byggt för att stå i hundra år. Vi ville skapa något som känns mer som ett hem än ett tillfälligt boende, säger Jonas Palo.

Totalt finns 18 tvåor och 12 ettor, fullt möblerade och utrustade med tv,

kök och husgeråd. I tvåorna har varje hyresgäst ett eget låsbart sovrum och delar kök, matplats, hall och badrum. Ettorna är kompletta små lägenheter med eget kök och badrum.

- Vi har tänkt på trivseln. Det ska vara enkelt att flytta in och bo här under längre tid – man ska kunna komma hem efter en arbetsdag, laga mat, titta på tv och känna sig som hemma.

Långsiktigt behov

Behovet av entreprenörsboenden inom LKAB är stort och kommer att finnas under lång tid framöver. Fastigheten köptes för några år sedan med syftet att förfina och utveckla boendet ytterligare.

- Vi rustar och gör fint eftersom behovet är bestående. Det här är inget tillfälligt projekt utan en naturlig del av vår verksamhet. Att värna om att personalen har ett fint boende är viktigt för oss. Det ska vara trivsamt att jobba åt LKAB och boendemiljön är en stor del av helheten, säger Jonas Palo.

Trygghet och trivsel i fokus

Renoveringen har omfattat både interiör och exteriör. Invändigt har ytskikt, ventilation och brandlarm uppdaterats, medan fasader, loftgångar och markytor fått ett rejält lyft med ny färg och asfalt.

- Vi har lagt stor vikt vid helhetsintrycket. Det ska kännas välkomnande från första dagen, säger Jonas Palo.

Uthyrningen samordnas av LKAB Fastigheter utifrån koncernens behov. I första hand riktar sig boendet till den egna projekt- och entreprenörspersonalen, men även externa aktörer kan erbjudas plats vid behov.

- Behovet är stort och intresset har varit högt redan innan färdigställandet. Det här huset kommer att vara fullt från start.



Fakta

Entreprenörsboendet på Tallbacka är ännu ett exempel på hur LKAB tillsammans med LKAB Fastigheter utvecklar boendemiljöer som bidrar till trivsel och långsiktig hållbarhet – även för den personal som bara tillfälligt kallar Gällivare för sitt hem.



”Det här är ett så kallat long stay-boende, byggt för att stå i hundra år.”

Jonas Palo
Fastighetschef, LKAB Fastigheter

Trygg drift och trivsel på Porsön

På Porsön i Luleå har omkring 180 medarbetare sin dagliga arbetsplats. Här samlas representanter från nästan hela LKAB:s organisation – från affärsområdena Järnmalm och Specialprodukter samt centrala funktioner inom IT.

För att ett så stort och dynamiskt kontor ska fungera krävs en genomtänkt struktur, tydlig drift och service som alltid finns på plats. Det är här LKAB Fastigheters koncept på Porsön kommer in.

Kontoret togs i bruk i november förra året, efter att LKAB:s projektorganisation inom Samhällsomvandlingen, med stöd av LKAB Fastigheter, drivit projektet fram till färdig byggnad. I dag ansvarar LKAB Fastigheter för allt som gör att huset ska fungera – både det tekniska och det som skapar trivsel för dem som arbetar här.

– Vi förvaltar byggnaden med allt som hör till, säger Hanna Jönsson, som arbetar i receptionen.

Här finns tekniker som Peder, som ser till att ventilation, ljus, media och tekniska system fungerar som de ska. Receptionen med Hanna och Therese hanterar service i vardagen och hjälper till med allt från konferensbitar till praktiska ärenden.

– Vi tar hand om allt från att boka en taxi till att stötta i konferensdelen. Målet är att de som jobbar här ska kunna fokusera på det de är bra på, säger Hanna.

Kontorschef Magnus Forsberg beskriver upplägget som en kombination av funktion och omtanke.

– Det som är bra är att rätt personer är på rätt plats. Det handlar inte bara

om tekniken i huset, utan också allt det mjuka – kaffe som är klart, städ som fungerar, besök som tas emot och event som rullar på. Det är mycket som behöver klaffa för att 180 personer ska trivas på sin arbetsplats. Gemensamma spelregler och förhållningssätt är en viktig del i detta för att det ska fungera på ett bra sätt på Porsön.

Kontoret har en Black Box – ett större eventutrymme i innovationscentret som används för evenemang, föreläsningar och seminarier – samt flera mötesrum och olika typer av arbets- och samarbetsytor. Här sitter många organisationer tillsammans, vilket skapar nya kontaktytor och gör det enkelt att hitta rätt kompetens snabbt.

Behovet av att samla verksamheten

Bakgrunden till satsningen är att LKAB tidigare hade flera utspridda kontor i Luleå.

– I grund och botten såg LKAB en möjlighet att konsolidera. Vi hade fler kontor tidigare, men genom att avveckla vissa adresser och samla verksamheten får vi bättre kommunikation, flöden och en mer effektiv vardag, säger Magnus.

Efter drygt ett år i huset visar en medarbetarenkät att responsen är väldigt god och positiv. Förändringar innebär alltid en omställningsperiod, men det samlade arbetssättet har visat sina fördelar.

– När man väl börjar sitta här märker man hur enkelt det är att samarbeta. Det blir lätt att prata, dela idéer och snabbt få tag på rätt personer från olika funktioner, säger Hanna.

Magnus konstaterar att en del finjusteringar står på agendan.

– Vi har suttit här ett år nu och ser att vi kan justera vissa ytor och till exempel skapa fler större konferensrum och fler parkeringsplatser.

Samarbete i praktiken

Att så många funktioner sitter i samma hus gör att kontakterna blir naturligare och mer direkta. Det skapar närhet och snabba vägar till beslut – utan att ta bort respektive organisations ansvar och struktur.

– Det är lättare att jobba över gränserna när man sitter i samma byggnad. Det blir smidigare att söka upp varandra och lösa saker snabbt, även om varje organisation finns av en anledning, säger Magnus.

Både Magnus och Hanna är överens om att konceptet landat väl – och fortsätter att utvecklas.

– Vi har funnit bra former, och LKAB Fastigheter har gjort ett bra jobb och fortsätter i den andan – väldigt glädjande, säger Magnus.

Här på Porsön är det summan av allt – människorna, funktionerna och servicen – som gör kontoret till en arbetsplats där vardagen flyter och där trivseln får utrymme att växa.



Hanna Jönsson och Magnus Forsberg arbetar på LKAB:s kontor på Porsön.



Samhällsomvandling

Stort intresse när Nuolajärvi invigdes

Det blev en riktig folkfest när LKAB Fastigheter bjöd in till invigning av det nya bostadsområdet Nuolajärvi i Gällivare. Under torsdagen den 30 oktober samlades mellan 500 och 1 000 besökare för att ta del av aktiviteter, musik och visningar – och för att uppleva platsen där Malmbergets historia nu fått nytt liv.

Invigningen pågick mellan klockan 11 och 15 och lockade både nyfikna Gällivarebor och framtida hyresgäster. Gällivare Sportklubbss ungdomsverksamhet grillade 500 hamburgare, PRO serverade kaffe och fika – och stämningen var på topp trots det mulna vädret.

– Det var fantastiskt roligt att se så många på plats. Vi visste inte riktigt hur många som skulle komma, men det blev betydligt fler än vi hade räknat med, säger Jonas Palo, fastighetschef på LKAB Fastigheter i Gällivare.

Kulturhus med nytt liv

Området Nuolajärvi har växt fram som en del av arbetet med att bevara Malmbergets kulturmiljöer. Här har tolv bostadshus, uppförda mellan 1890- och 1930-talen, flyttats till en ny plats där de fått nytt liv som moderna hyresbostäder. Runt husen finns gångvägar, grillplatser, lekplats och grönytor – allt för att skapa en trivsam miljö och ett levande kvarter.

– Det handlar om livet mellan husen. Vi vill skapa miljöer där människor möts, pratar och trivs, säger Jonas Palo. Därför har vi lagt stor vikt vid utemiljön med lekplats, grillplats och planteringar. Här ska det kännas naturligt att ses – oavsett ålder.

I området finns även en kvarterslokal med kök, där hyresgäster kan boka plats för exempelvis barnkalas eller sammankomster. Intill ligger servicehuset med gemensam tvättstuga och miljörum – en central mötespunkt som bidrar till gemenskap.

Visningslägenheter och lokalt engagemang

Under invigningsdagen visades två lägenheter – en i ett enfamiljshus och en i ett flerfamiljshus. Ett flertal kontrakt är redan skrivna och den första inflyttningen sker den 14 november.

– Det är tydligt att området väcker stort intresse. Många tycker att vi gjort ett fint jobb med att bevara husen och placera dem i den här vackra miljön vid

sjön, säger Jonas Palo.

På plats fanns även konstnären Tord Pettersson från Malmberget, som berättade historier om husens bakgrund, samt dragspelaren Bertil som stod för musikunderhållningen.

– Även om solen lyste med sin frånvaro blev det en väldigt lyckad dag. Det var glädje, stolthet och många positiva ord från besökarna, säger Jonas.

Naturnära och levande miljö

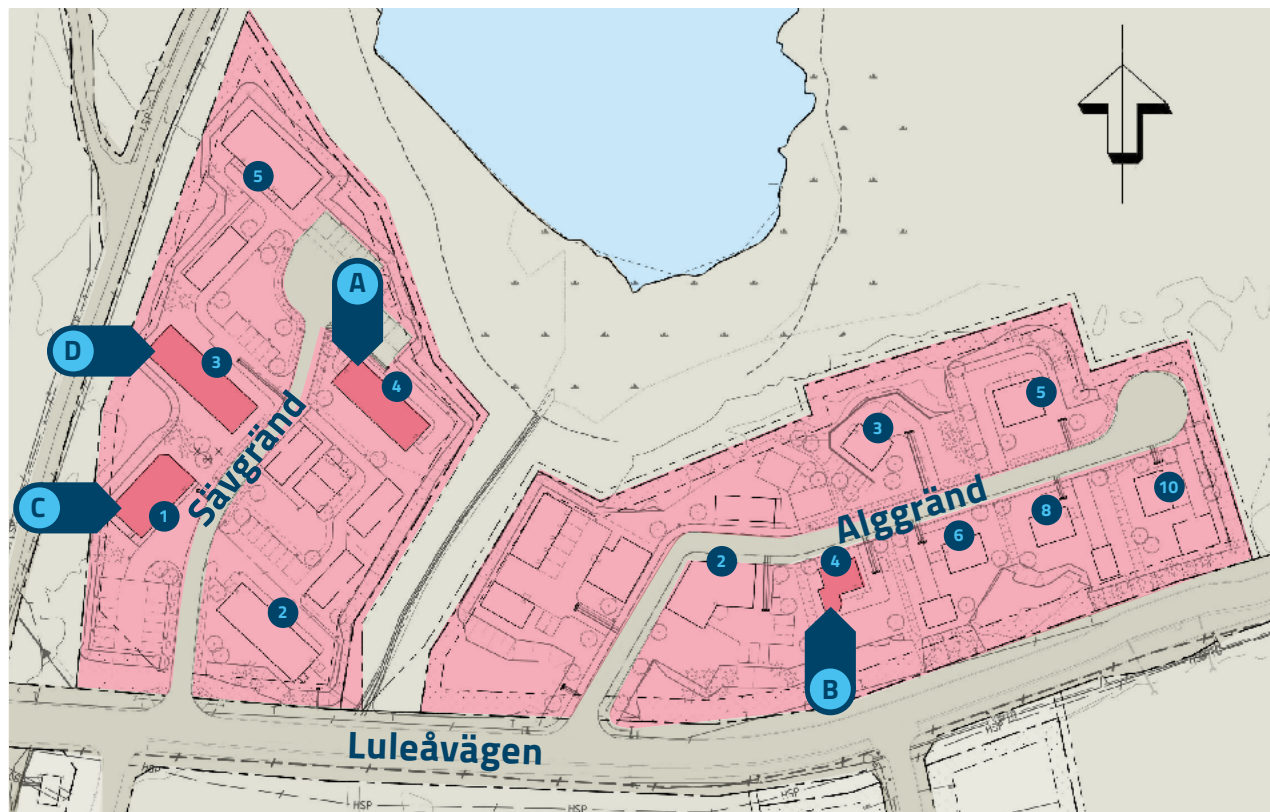
Nuolajärvi ligger naturskönt med gångavstånd till älven och stigar runt hela sjön – perfekt för promenader, skidåkning och fiske. I sjön planteras både regnbågsforell och öring, och området har redan blivit en populär plats för kvällspromenader och vinterbad.

– Det är ett område som verkligen lever. Kombinationen av kulturhus, natur och gemenskap gör det unikt – här möts historia och framtid på ett sätt som känns genuint, säger Jonas Palo.



“Det handlar om livet mellan husen. Vi vill skapa miljöer där människor möts.”

Jonas Palo
Fastighetschef, LKAB Fastigheter



Fakta om Nuolajärvi kulturhusområde

Nuolajärvi kulturhusområde utgör en betydande samling byggnader från olika tidsperioder, från år 1894 till 1930-talet. På så sätt präglas området av en spännande blandning av arkitekturstilar, som tillsammans ger en levande bild av Malmbergets bostadsförhållanden och tidiga samhällsutveckling.



A Granvägen 4



B Smålandsgatan 6



C Tingvallsgatan 2



D Ringvägen 31



D



C

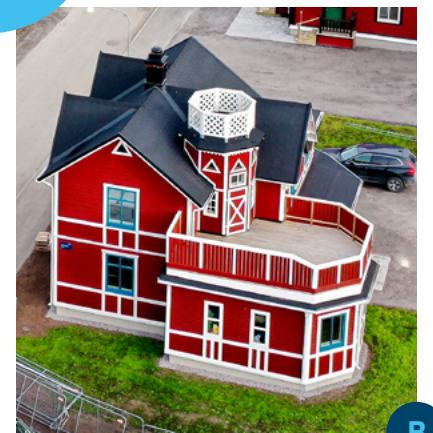


God jul!

Till alla våra boende och lokalhyresgäster. Ni gör våra områden levande – från aktivitet i lokalerna till julpynt i fönstren.



A



B

Husen har fått nytt liv

Ny hyresgäst

Tillbaka till rötterna vid Nuolajärvi

Efter elva år på Rallarrosen har Peter Henriksson och hans fru Annette flyttat till en nyrenoverad lägenhet på kulturhusområdet Nuolajärvi. Peter bodde, arbetade och gick skola i Malmberget mellan 1978 och 1989 – och för honom känns flytten som att komma hem. Till naturen, till lugnet och till en plats där historien lever vidare.

Flyttlasset gick den 15 november. Några veckor tidigare träffade vi Peter, mitt i flyttförberedelserna, för att prata om det nya hemmet och om varför just Nuolajärvi lockade.

– Det känns riktigt bra. Det ska bli skönt att bo i markplan, säger han med ett leende.

Tidigare bodde paret i en lägenhet på andra våningen tillsammans med familjens hund. När nyheten kom att LKAB Fastigheter skulle flytta hus till Nuolajärvi tvekade de inte en sekund.

– Jag sa direkt till frun: dit ska vi flytta. Vi har alltid trivts nära naturen, och med hund är det perfekt att bo där. Vi uppskattar verkligen att ha skogen och sjön runt knuten.

Ett område där historien lever vidare

Kulturhusområdet Nuolajärvi har växt fram som ett sätt att bevara delar av Malmbergets historia. Totalt har tolv bostadshus flyttats hit, tillsammans med förrådsbyggnader och trädgårdsmiljöer – allt för att skapa ett levande bostadsområde där kulturarvet får fortsätta att vara en

del av vardagen. Byggnaderna bär på både historia och hantverksskicklighet. Här samsas olika arkitekturstilar, vilket ger området en charmig blandning av karaktärer och tidsepoker.

– Jag tycker det är kanonbra att man inte slår sönder fina hus som går att flytta. De här husen är byggda med kvalitet och yrkes stolthet, det känner man. Och det är fint att se att Malmberget får leva vidare på det här sättet, säger Peter.

Cirkeln sluts

För Peter, som arbetat på LKAB i snart 19 år, känns flytten dessutom som en resa tillbaka i tiden.

– Jag har bott, jobbat och gått skola i Malmberget. Nu kommer jag till samma byggnader och områden som jag känner igen – det känns verkligen som att cirkeln är sluten, säger han.

Den nya lägenheten är, precis som resten av området, helrenoverad men med den äldre charmen bevarad.

– Det är väldigt fint gjort. Lägenheten har två små balkonger och en äldre planlösning med separat kök och vardagsrum – det passar oss perfekt.

Från köket och matplatsen ser de ut mot sjön, bara ett 70-tal meter bort.

– Utsikten är jättefin mot Nuolajärvi. Man ser lite av Dundret också. Och området blir grönt och fint med grillplatser, pergola och lekplats – det känns genomtänkt.

Lagom stort och lagom nära

Storleken är ungefär densamma som i deras tidigare hem – en fyrarummare – men nu i markplan och med närheten till vatten och promenadstråk.

– Vi går ofta runt sjön med hunden, det är en sträcka på två–tre kilometer. Det blir som ett litet friluftsområde. För oss är det optimalt.

Lägenheten har diskmaskin, ett stort badrum med plats för egen tvättmaskin och tillgång till gemensam tvättstuga i en separat byggnad.

Huset rymmer fyra lägenheter och har träfasad i gräddvit kulör – ett lugnt och trevligt boende som Peter tror kommer att bjuda in till gemenskap.

– Det blir roligt att lära känna nya grannar. Jag hoppas att det blir en fin gemenskap i huset och området.



//
*Jag är inte på väg någon
annanstans just nu.
Det här känns som
hemma.*



Ny hyresgäst

Ny tandvårdsklinik i kulturhuset på Nuolajärvi

Från soliga Valencia till norrländska fjäll – tandhygienisten och entreprenören Pilar Catalá kom till Gällivare för ett äventyr, men fann ett nytt hem. Till våren öppnar hon sin egen klinik, Nuola Dental, i kulturhuset vid vackra Nuolajärvi.

När Pilar Catalá flyttade till Gällivare för drygt nio år sedan var planen att stanna en kort tid. Men livet ville annorlunda.

– Jag kom hit från Valencia i Spanien, där jag hade jobbat som tandhygienist i 14 år. Jag kände att jag behövde en förändring och ville prova något nytt. Planen var att stanna en period och sedan flytta hem igen – men det blev inte så, säger Pilar och ler.

Det som började som ett äventyr blev snart vardag. Språket, klimatet och det lugnare tempot gjorde att hon så småningom fann sig till rätta.

– Första halvåret var svårt. Jag kunde inte språket, men alla var så vänliga och tålmodiga. Gällivare är ett lugnt samhälle, här har jag tid att göra saker som jag inte hinner i Spanien. Jag har lärt mig baka, brygga öl, fiska och till och med pimpla på vintern. Jag har gjort mycket som jag aldrig hade hunnit med i Spanien där tempot är mycket högre, berättar hon.

I dag bor hon med sin man och jakthunden Tokyo, en irländsk setter.

Och nu väntar ett nytt kapitel – starten av den egna tandvårdskliniken Nuola Dental.

Avancerad tandvård till Gällivare

Den nya kliniken planeras att öppna under våren och Pilar berättar med entusiasm om satsningen.

– I Spanien är avancerad tandvård vanligare, mycket på grund av hård konkurrens. Det gjorde att jag tidigt arbetade med moderna tekniker och specialistbehandlingar. Därför har mitt fokus från början varit att kunna erbjuda specialisttandvård här i Gällivare på ett mer nära och tillgängligt sätt för patienterna, säger hon.

Nuola Dental har idag ett team på sju personer, allmäntandläkare, käkkirurg, specialist i protetik, tandhygienist, tandsköterskor och receptionist. Troligtvis kommer teamet växa ytterligare innan öppning. Kliniken kommer även att ha en 3D-röntgen, en av få i hela Norrbotten.

– Vi vill erbjuda allt från vanliga undersökningar till implantat och estetiska behandlingar som fasader

och kronor. Och framför allt vill vi att patienterna ska känna sig trygga och sedda. Ingen stress, bara lugn och omtanke, säger Pilar.

Hon berättar också att kliniken kommer att ta emot barn, i samarbete med Region Norrbotten.

– Det är viktigt att barnen får en lugn upplevelse, och att vi kan anpassa oss efter dem.

En vacker plats för ett nytt kapitel

Att kliniken hamnade i kulturhuset på Nuolajärvi var delvis en slump.

– Jag letade länge efter en lokal. När jag såg den här kontaktade jag LKAB Fastigheter. De var väldigt hjälpsamma och gjorde allt smidigt. Jag blev fascinerad – lokalen är så vacker, med stora fönster och ljusinsläpp, och området är fantastiskt fint, berättar Pilar.

Lokalen, på cirka 220 kvadratmeter, anpassas just nu för tandvårdsverksamheten med fyra behandlingsrum, ny inredning och teknisk utrustning.

– LKAB Fastigheter har verkligen

gjort det enkelt. Jag litar på dem och känner stort förtroende. De har låtit oss utforma lokalen precis som vi behöver, säger hon.

En ledare med hjärta

För Pilar handlar satsningen inte bara om tandvård – utan om människor.

– Jag vill ta hand om både patienter och personal. Att skapa en bra

arbetsmiljö är viktigt för mig. Jag tror, att när man har kollegor som älskar sitt jobb, då blir det något fint, säger hon.

Hon beskriver sig själv som en person som gärna har många roller.

– Jag är ägare och verksamhetsansvarig. Jag kommer att jobba lite kliniskt, men mitt huvudfokus ligger på att leda verksamheten och finnas nära teamet och patienterna i

vardagen. Jag vill att alla ska känna sig hemma hos oss.

Från medelhavet till midnattssolens land – resan har varit lång. Men för Pilar känns det som att hon kommit rätt.

– Jag trivs verkligen i Gällivare. Det här är mitt liv nu – och jag ser fram emot allt som väntar, säger hon.



Samhällsomvandling

Att bygga Kirunas framtid

Kiruna förändras i ett tempo som saknar motstycke i Sverige. Nya bostadsområden växer fram, gator och torg tar form och kulturbyggnader får nya platser i stadsbilden. Mitt i denna historiska process finns Linus Niva, samhällsomvandlingschef på LKAB, vars uppdrag är att säkerställa att den nya staden blir både funktionell och attraktiv för dem som bor här.

Som samhällsomvandlingschef är Kirunabon Linus Niva övergripande ansvarig för LKAB:s samhällsomvandling, både i Kiruna och Gällivare. Och när det handlar om att bygga attraktivitet gäller det mer än snygga fasader. Det handlar om helhet – hur man bor, rör sig och lever.

– Det viktigaste är att bygga bra bostäder i ett bra sammanhang och få ihop en helhet. Det handlar inte bara om själva husen, utan om allt runt omkring – utemiljöer, parkeringar, förråd och funktioner som Kirunabor värderar högt. Här uppe lever vi annorlunda än i många andra delar av landet. Vi har större behov av förvaring, parkeringslösningar och vi bygger betydligt fler bastur än de flesta fastighetsutvecklare. Det är en naturlig del av kulturen och livsstilen här, säger Linus.

Att ha människor på plats som själva bor och lever i staden gör också stor skillnad, menar han.

– Alla vi som jobbar med samhällsomvandlingen bor själva på

orten. Vi bygger den stad vi själva lever i, och det ger både förståelse och ett personligt incitament att göra det riktigt bra. En av våra största styrkor är utan tvekan den lokala förankringen.

Samarbetet är nyckeln

En annan viktig del i arbetet är samarbetet med LKAB Fastigheter. Med deras långa erfarenhet som fastighetsägare och hyresvärd finns en djup kunskap om vad Kirunabor uppskattar och hur bostadsområden ska utformas för att fungera i praktiken.

– LKAB Fastigheter är ett anrikt fastighetsbolag som har gjort ett fantastiskt bra jobb under många år. Deras erfarenhet är en enorm tillgång för oss. De har nära kontakt med hyresgästerna och vet vad som fungerar – och vad vi behöver förbättra när vi bygger nytt, säger Linus.

Samarbetet med Kiruna kommun är också avgörande för att staden ska bli sammanhängande och fungera i praktiken. Kommunen ansvarar för faktorer som gator, trottoarer, parker och belysning, medan LKAB bygger



”Vi har högre ambitioner än att bara bygga bostäder och lokaler, vi har ambitioner om att bygga ett riktigt bra Kiruna – en attraktiv, inkluderande och hållbar stad.”

Linus Niva
Samhällsomvandlingschef, LKAB



Linus Niva, samhällsomvandlingschef på LKAB, i samtal om utvecklingen av det nya Kiruna.

bostäderna. Tidigare har tempot i bostadsproduktionen ibland gått snabbare än kommunens möjlighet att färdigställa gaturum och offentliga miljöer. Det är något båda parter nu arbetar mer synkroniserat med.

– Vi är helt beroende av kommunens detalplaner och gaturum, och vi arbetar allt tätare tillsammans. Målet är att bostäder, gator och parker ska komma på plats mer i takt, så att helheten får en sammanhållen utveckling, säger Linus.

När Kiruna byggs om från grunden handlar arbetet lika mycket om identitet som om byggnation. LKAB tar med sig uppskattade kvaliteter från det gamla Kiruna, samtidigt som sådant som tidigare begränsade stadslivet förbättras – till exempel bristen på naturliga mötesplatser och svårigheten att skapa ett tydligt stadsliv i centrum.

– I gamla centrum var det svårt för butiker och caféer att få drag i verksamheten, och avstånden gjorde det svårt att skapa ett naturligt flöde. I nya centrum har vi kunnat samla handel, restauranger och vardagsflöden

på ett helt annat sätt – med bättre tillgänglighet, starkare rörelser och fler mötespunkter. Det gör området mer levande än det gamla centrumet någonsin var, säger Linus.

Han pekar också på en utveckling som går på tvärs mot trenden i många andra städer.

– Kiruna går faktiskt mot strömmen. I stora delar av Sverige minskar centrumhandeln, men här ser vi fler etableringar och fler hotellrum än tidigare. Det är ett kvitto på att planeringen fungerar.

Inkludering – ett av de viktigaste lyften

Tillgänglighet är en fråga Linus återkommer till. I gamla Kiruna var många utemiljöer svårframkomliga och saknade anpassningar som i dag är självklara i moderna städer. Nu finns möjlighet att bygga miljöer som inkluderar betydligt fler.

– Det fanns till exempel inte en enda lekplats som var tillgänglighetsanpassad. Nu har vi chansen att skapa något mycket

bättre – en inkluderande stad där både barnfamiljer, äldre, och personer med funktionsvariationer kan röra sig fritt. Man börjar livet i en barnvagn och kanske avslutar det med en rullator. Alla är beroende av tillgänglighet genom livets alla faser, säger Linus.

Att hålla ett högt tempo samtidigt som helheten blir sammanhållen är en av de största utmaningarna i samhällsomvandlingen. Men Linus ser att viktiga delar av staden redan börjat ta form.

– Hur fina bostäder vi än bygger når vi inte hela vägen om inte gator, parker och stadsrum håller samma nivå. Men vi är på god väg, och utvecklingen kommer att fortsätta i många år framåt, säger han.

Det övergripande målet ligger fast – och är större än enbart byggnader.

– Vi har högre ambitioner än att bara bygga bostäder och lokaler, vi har ambitioner om att bygga ett riktigt bra Kiruna – en attraktiv, inkluderande och hållbar stad.

Nyproduktion

Hannele har koll på kvarteren

Mitt i hjärtat av Kirunas nya stadskärna har Kvarter 6 vuxit fram – två moderna höghus med 54 lägenheter, från tvåor till fyror, samtliga med inglasade balkonger, öppna planlösningar och hög standard. Här finns en skyddad innergård med lekpark och grillplats, parkeringsmöjligheter och i det ena huset en gemensam bastu.

När de nya hemmen inom kort börjar fyllas med hyresgäster kommer fastighetsskötaren Hannele Vähä att vara en av dem som ser till att vardagen fungerar. Förhoppningen är att de första inflyttningarna ska kunna ske redan före jul, men det är ännu inte helt klart i vilken takt lägenheterna kommer att tas i bruk.

– Snart kommer intressenter få börja gå på visningar och sedan kommer lägenheterna att hyras ut allt eftersom. Man kan hålla utkik på vår hemsida där man också kan göra intresseanmälan, säger hon.

Hannele började som fastighetsskötare hos LKAB Fastigheter i april 2024.

Hon är uppvuxen i Svappavaara och har bott i Kiruna sedan gymnasiet.

– Jag flyttade hit som tonåring och har varit kvar sedan dess. Det är hemma, helt enkelt.

När vardagen får överraska

Innan hon började hos LKAB Fastigheter arbetade Hannele två år

under jord som rasborrare. Skillnaden mellan det arbetet och dagens roll som fastighetsskötare kunde inte vara större.

– Under jord var jag mycket själv. Jag satt i en liten kur och dagarna såg likadana ut. Som fastighetsskötare är det raka motsatsen – här är det brett, varierat och socialt. Man vet aldrig vad som hamnar på ens bord, och det gillar jag verkligen.

Hennes arbetsdagar varierar beroende på säsong, men just nu är det ett moment som sticker ut.

– När snön kommer vet jag exakt vad jag har att göra, haha. Då är det bara att skotta. Men annars fylls dagarna av ronderingar, att titta till husen i gamla centrum och att ta hand om de felanmälningar som kommer in. Det kan vara allt från avloppsstopp till trasiga frysar eller fulla sopkärl.

Ett lyft för Kirunas nya centrum

Under sina rundor har Hannele passat på att gå in och se hur lägenheterna i Kvarter 6 vuxit fram.

– Det är jättefina moderna lägenheter och lite högre standard. Öppet, fräscht

och rymligt – och alla har inglasade balkonger. Det känns verkligen som ett lyft för centrum.

Hon tror att många kommer uppskatta både läget och boendemiljön.

– Innergården är så fin, och det känns tryggt att barnen kan leka där utan att komma ut i trafik. Lekparken och grillplatsen gör att man kan umgås på ett naturligt sätt. Och så finns det bastu i ena huset – det är ju alltid uppskattat.

Redo att välkomna de nya hyresgästerna

För Hannele är arbetet med de nya kvarteren en chans att få vara med om något stort.

– Det är roligt att få vara en del av något nytt i stan. De som flyttar in här kommer att bo riktigt bra.

Hon ser fram emot att möta de nya hyresgästerna — och att utvecklas tillsammans med området.

– Jag gillar att vara ute, träffa folk och hjälpa till. Fastighetsskötare är ett yrke med mycket ansvar, men också mycket frihet. Och det passar mig verkligen.



”Det är jättefina moderna lägenheter och lite högre standard.”

Hannele Vähä
Fastighetsskötare, LKAB Fastigheter

Ny hyresgäst

Ny tandvårdsklinik växer fram på Jägarskolan

På Fjälljägargatan 20 C på Jägarskolan tar en ny tandvårdsklinik form. Här förvandlar tandläkaren Sofia Yvonne Samuelsson en tidigare kontorslokal till LapplanDent4U – en modern mottagning med personligt bemötande och omtanke i centrum.

För Sofia handlar satsningen inte bara om att öppna en klinik – det är ett sätt att rota sig på en plats som alltid kallat på henne. Uppvuxen i Jokkmokk, med släkt i Kiruna, beskriver hon det som att cirkeln äntligen är sluten. Efter att ha arbetat som tandläkare i både Sverige, Norge, Finland, Storbritannien, Skottland och på Grönland har hon hittat hem i norr.

– Det känns som att jag alltid har varit på väg till Kiruna, säger hon.

Sofia Yvonne har en bakgrund som spänner över flera yrken och världsdelar. Hon är legitimerad lärare i svenska och engelska, har arbetat för EU-kommissionens internationella utbildningsprogram och drivit en svensk utlandsskola på Teneriffa. 2011 bytte hon bana till tandvården – ett yrke hon beskriver som både praktiskt och mänskligt.

– Jag har alltid haft ett starkt intresse för människor och hälsa. Under min utbildning gjorde jag fältstudier i Zimbabwe där jag undersökte bakterier kopplade till tandlossning. Det gav mig en förståelse för hur olika förutsättningar människor har – och hur mycket erfarenhet från världen kan bidra här hemma.

Hon menar att just den bredden är en tillgång i Kiruna.

– Här finns människor från hela

världen – från Afrika, Baltikum, Storbritannien och Östeuropa. Jag tror det är en fördel att jag sett så mycket och kan förstå olika perspektiv. Samtidigt är jag uppvuxen i Norrbotten och känner kulturen här. Jag kan vara en brygga mellan dem som kommer utifrån och dem som bott här länge.

En klinik för tillgänglighet och kvalitet

LapplanDent4U håller just nu på att byggas om för att anpassas till tandvårdens krav. Lokalen på 110 kvadratmeter får två behandlingsrum, röntgenutrustning och full tillgänglighet. Målet är att öppna mellan lucia och årsskiftet.

– Det är otroligt roligt att vara igång. Allt från bygglov till utrustning är på plats, och vi har ett nära samarbete med lokala hantverkare.

Kliniken kommer att rikta in sig på akuttandvård och erbjuda generösa öppettider – tidiga morgnar, sena kvällar och halv lördag – för att möta behovet hos både boende och arbetande i staden.

– Jag vill vara den tandläkare man kan vända sig till när man verkligen behöver hjälp. Många får höra att det är fullt överallt, men jag vill att mina patienter ska känna sig välkomna och veta att vi hittar en lösning.

Hon hoppas även kunna erbjuda praktikplatser för tandsköterske- och

tandhygieniststudenter för att bidra till kompetensförsörjningen i regionen.

Kiruna – platsen där allt finns

Efter många år på resande fot är Sofia Yvonne fast besluten att stanna i Kiruna. Hon har köpt lägenhet på Gruvvägen, med skidspåret bara några steg från porten.

– Jag trivs otroligt bra här. När jag inte jobbar springer jag längs Matojärvispåret, åker skidor eller paddlar kajak. Här finns allt jag behöver – naturen, kulturen, gemenskapen och lugnet.

Hon beskriver Kiruna som en plats med särskild energi och en kultur som känns genuin.

– Det finns en speciell atmosfär här, en närhet till det som är naturligt och inte konstgjort. Det driver mig. Jag känner att jag passar in, och jag har blivit bemött på ett fantastiskt sätt.

För Sofia Yvonne handlar satsningen på LapplanDent4U om mer än att starta en klinik – det är ett personligt åtagande för platsen, människorna och yrket.

– Kiruna är unikt. Här finns en framåtanda och en vilja att hjälpa varandra. Jag känner att jag har hittat hem, och jag är här för att stanna.

//
Kiruna är unikt. Här finns en framåtanda och en vilja att hjälpa varandra.

Nyproduktion



När nya hus blir hem

Det byggs i snabb takt i Kiruna och Gällivare. Nya bostadsområden växer fram, uthyrningen pågår och inflyttning närmar sig i flera projekt. Och när de första hyresgästerna kliver över tröskeln till sina nya hem börjar också en annan viktig fas – eftermarknadsperioden.

Som platschef på LKAB Fastigheter i Kiruna följer Fredrik Bergström hela kedjan – från att nyproduktionsprojekt planerats, till att förvaltningen tar vid och hyresgästerna flyttar in.

Eftermarknad är en central del av varje nyproduktionsprojekt. Det är tiden efter slutbesiktningen, då byggnaden lämnas över och börjar användas i verkligheten. Den perioden kan pågå i flera år, och syftet är enkelt: att säkerställa att huset fungerar fullt ut.

– När fastigheten lämnas över till oss efter slutbesiktning börjar garantiperioden, normalt fem år. Då startar eftermarknaden, och entreprenören ansvarar för fel som bedöms ha uppstått i entreprenaden, säger Fredrik Bergström.

När ett nytt hus tas i bruk sätts alla funktioner på prov – värme, ventilation och trycksatta installationer används nu i full skala för första gången. Det är då sådant som tidigare inte synts kan bli tydligt.

– Det är först när hyresgäster flyttar in och huset används fullt ut som man ser hur allt fungerar i vardagen. Då kan fel dyka upp, och under fem år är det entreprenören som åtgärdar sådant som räknas som garantifel.

Redan vid överlämningen formas arbetssättet för hur garantiärenden ska hanteras. Här går LKAB Fastigheter

tillsammans med projektorganisationen och entreprenören igenom rutiner, kontaktvägar och digitala system.

– Det första året är ofta det mest intensiva. Vi har överlämningsmöten, går igenom rutiner och introducerar entreprenören i våra system. När huset varit igenom årets alla väderlekar brukar garantifelen klinga av.

Garantifel – därför tar det längre tid

Vid felanmälningar är det viktigt att skilja på sådant som hör till entreprenaden och sådant som är vanliga driftärenden. Ett vanligt fel – som inte är kopplat till entreprenaden – åtgärdas oftast snabbt av LKAB Fastigheters fastighetsorganisation. Garantifel däremot följer en längre kedja innan åtgärd kan ske.

– Om felet inte är ett garantifel går det oftast fort – då hanteras det av vår egna organisation. Men om det är ett garantifel ska entreprenören utreda det, och ibland även en underentreprenör. Dessa kanske inte alltid finns i Kiruna eller Gällivare utan behöver planera in en dag och tid som passar. Det gör att processen tar längre tid, men det är också en viktig del av entreprenadjuridiken och något som gynnar våra hyresgäster i längden. Det är så vi säkerställer att vi får en felfri produkt när entreprenören tar sitt ansvar, säger Fredrik.

Standardhöjande åtgärder i nya lägenheter

Under garantitiden finns vissa möjligheter till kompletteringar, samtidigt som andra åtgärder bör vänta tills perioden är över för att undvika framtida oklarheter.

– Att tillföra funktioner som inte finns, som tvättmaskin eller torktumlare, är ofta okej. Men att förändra befintliga funktioner – golv, väggar, tak – vill vi inte att man gör under garantitiden. Om något behöver åtgärdas kan entreprenören annars mena att påverkan skett i efterhand.

Kvarter 6, Östra Stråket och kvarter 25 – detta händer nu

Just nu är det full aktivitet kring flera av Kirunas nya bostadsområden. Först ut är Kvarter 6, där två moderna punkthus med inglasade balkonger, rymliga planlösningar och hög standard ligger mitt i nya centrum.

– Uthyrningsprocessen är igång och visningar planeras. Inflyttningen kommer att ske inom kort.

Strax därefter kommer första etappen av Östra Stråket, där både stadsbild och boendemiljöer håller på att ta form.

– Vi får första etappen överlämnad vecka 48 och börjar då med tilldelningar och visningar. Nästa etapp överlämnas under 2026.



Fredrik Bergström arbetar med nyproduktion och eftermarknad i Kiruna.

– Inom kort startar även uthyrningen av kvarter 25 i Kiruna. Det beräknas komma till oss för uthyrning i januari 2026.

När husen börjar leva – då blir detaljerna viktiga

För Fredrik är helheten viktig. Nyproduktion handlar inte enbart om byggprocessen, utan lika mycket

om tiden efteråt – när de första hyresgästerna flyttar in, när systemen sätts på prov och när vardagen tar form.

– Vi vill leverera bostäder som fungerar i vardagen och håller över tid. Eftermarknaden är en viktig del av det – att lyssna, justera och följa upp när husen går från ritning till levande hem.

Blås ut ljusen!

Lämna aldrig levande ljus obevakade. Kontrollera alltid att alla ljus är ordentligt släckta. Placera ljusen på ett stabilt underlag och håll dem borta från brännbara material.



Rökning i lägenhet

Rökning inomhus orsakar allvarliga skador på bostaden. Tobaksrök tränger in i väggar, tak, golv och inventarier, vilket leder till missfärgning och lukt. För att återställa lägenheten krävs ofta omfattande sanering, målning och ibland byte av material.

Eftersom du som hyresgäst är skyldig att vårda lägenheten kan det bli en mycket kostsam historia om bostaden behöver saneras på grund av rökning. Kostnaden kan i värsta fall uppgå till flera hundratusen kronor och ersätts inte av din hemförsäkring.

För att undvika detta:

- Rök aldrig inomhus.
- Bidra till en trivsamt boendemiljö genom att röka utomhus där du inte stör andra.
- Var särskilt uppmärksam på att du inte röker i närheten av ventilationsintag.



Hyresgästernas röster blir verkliga förbättringar

När årets NKI-undersökning sammanställdes stod det klart att engagemanget bland LKAB Fastigheters hyresgäster aldrig varit större. Över tusen personer svarade, och deras synpunkter har nu blivit grunden för en rad förbättringar som successivt börjar märkas i både service, utemiljöer och digitala tjänster.

NKI ger oss insikt i vad som saknas och vad som fungerar. Vi hoppas verkligen att hyresgästerna känner att deras röster gör skillnad.

I förra numret berättade vi om det rekordstora underlaget. Nu har nästa fas tagit vid – att omsätta svaren till praktiska åtgärder.

– Det viktigaste för oss är att hyresgästerna känner att vi läser och tar till oss det som kommer in. Det här är deras vardag, och deras svar hjälper oss att göra den bättre, säger Annelie Brandebo Skogfält, marknadschef.

En tydlig trend i årets NKI är att allt fler hyresgäster söker information via Mina sidor. Därför pågår nu ett arbete med att förbättra både innehåll och struktur.

– Vi ser att fler använder Mina sidor för att hitta svar, så vi lägger upp mer information där och gör den mer lättillgänglig. Vi jobbar också med hemsidan, som många upplevt som svårnavigerad, och försöker förbättra strukturen, förtydliga kontaktvägar och försöker göra det enklare att navigera, säger Annelie.

En förtydligad och mer konsekvent

användning av fastighetssystemets meddelandetjänst är också en del av förbättringspaketet.

Trygghet och omsorg i avvecklingsområdena

Jonathan Vitblom, gruppchef, vet hur mycket miljön runt husen betyder för helhetsupplevelsen.

– Vi vill öka tryggheten i gamla Kiruna och i gamla centrum, i områden som ligger inom nya deformationszonen. Det handlar om att hålla efter, rensa upp och se till att det är belyst och rent. Det skapar trygghet och trivsel. Det som finns kvar i avvecklingsområdena ska fortfarande kännas omhändertaget.

Utemiljöerna är också ett område som prioriteras högt. Arbetet sker i nära samarbete med samhällsomvandlingen och LKAB:s miljöstab.

– Vi tittar på grönområden, planteringar, lekplatser och möjligheter till aktiviteter. Det är viktigt att inte bara skapa platser för små barn, utan även

för äldre barn och ungdomar – och för vinteraktiviteter, säger Jonathan.

Snabba vinster – och långsiktig utveckling

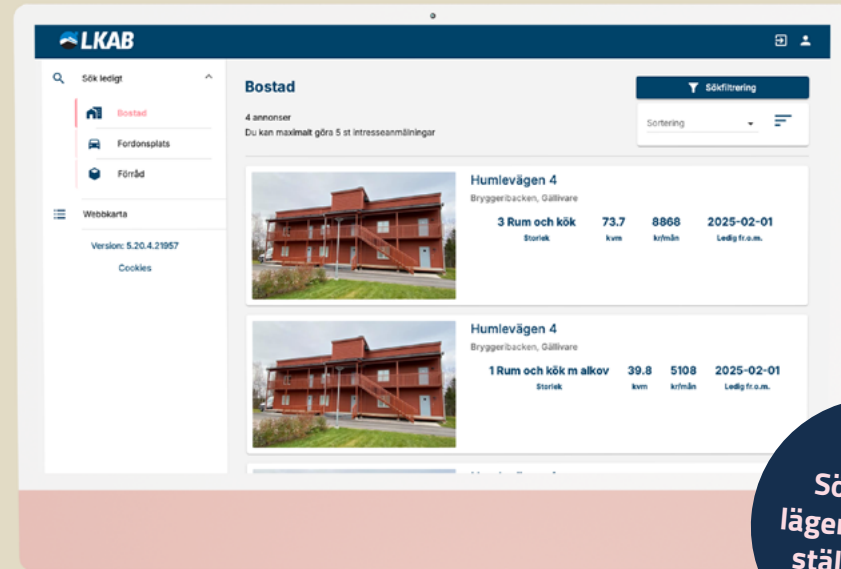
Vissa förbättringar kan genomföras direkt, andra kräver längre planering och investeringar.

– En del saker är lättare att åtgärda, som att förtydliga information. Andra tar längre tid då vi inte äger systemen. Men vi jobbar med det, säger Annelie.

Samtidigt är det viktigt för organisationen att hålla i det långsiktiga arbetet och fortsätta utveckla orterna på ett sätt som märks i vardagen.

– Det handlar om att hålla uppe lågan och fortsätta utveckla våra orter så att de är attraktiva att bo i. NKI ger oss insikt i vad som saknas och vad som fungerar. Vi hoppas verkligen att hyresgästerna känner att deras röster gör skillnad. Det är tillsammans vi skapar bra och trygga bostadsområden, avslutar Jonathan.

lkabfastigheter.se



Sök lediga
lägenheter och
ställ dig i kö.



Läs senaste
nyheterna på
vår webb

Mina sidor



Kontrollera gärna att ditt mobilnummer och din e-post stämmer på "Mina sidor". Har vi rätt kontaktuppgifter till dig nås du av viktig information när vi med kort varsel får besked om exempelvis vattenavstängning, el-avbrott eller markarbeten.

Kort information om betalvägar vi erbjuder

E-faktura: Anmäl e-faktura via din bank. Därefter kommer din hyresavi direkt till din internetbank.

Autogiro: Kontakta kundservice för att beställa en autogiroblankett. Fyll i blanketten med dina kontouppgifter och skicka den till oss. Hyran dras sedan automatiskt från ditt konto den sista vardagen varje månad.

Kivra: Om du är ansluten till Kivra får du din hyresavi i appen och kan betala den där.

Post: Hyresavin skickas hem till din brevlåda.

Nyhet! **Swish:** Inom kort kommer du även kunna betala din hyra via Swish.

För mer information: Kontakta vår hyresadministratör på 010-144 51 36.



Ladda elcykeln säkert – så minskar du risken för brand



Det kan verka smidigt att ladda elcyklar och elsparkcyklar över natten eller när du inte är hemma – men det kan vara riskfyllt. Ett skadat eller överhettat batteri kan orsaka svårsläckta bränder med snabbt förlopp. Här är råden som hjälper dig att minimera riskerna.

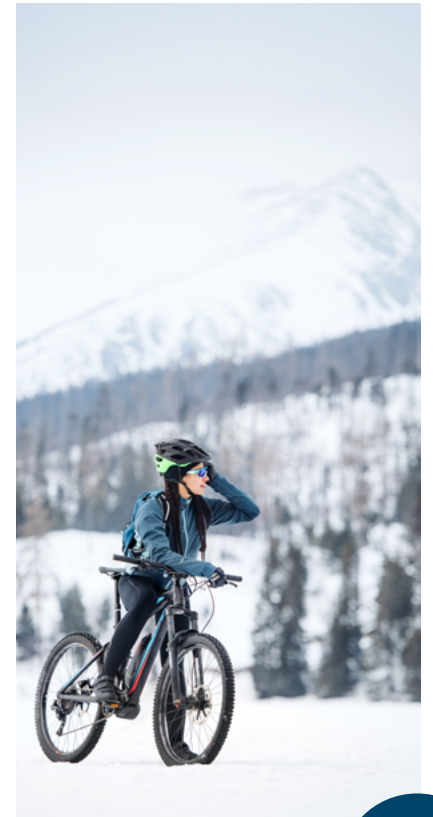
- Läs och följ bruksanvisningen. Den ska finnas på svenska.
- Köp alltid CE-märkta produkter och batterier där det framgår vem som har tillverkat och sålt dem.
- Se till att batteriet har rums-temperatur. Om du inte ska använda batteriet under längre tid, till exempel under vintern, förvara det i halvaddat tillstånd i en torr miljö och inte i extrem kyla.
- Ladda under uppsikt.
- Ladda på hårt underlag och i torr miljö.
- Ladda inte nära brännbara material.
- Ladda med rätt laddare till rätt batteri.

- Byt alltid ut elektrisk utrustning som har synliga skador, luktar bränt eller låter konstigt. Exempelvis trasiga elkontakter eller klämda sladdar.
- Använd aldrig skadade batterier. Se efter om något ser ut att vara skadat, såsom bucklor eller utbuktningar. Blir batteriet onormalt varmt när du laddar – kolla upp om det blivit skadat.
- Om ett batteri börjar svälla, ta det till återvinningen så snart du kan. Tänk på att även batterier har en livslängd och det påverkas av slitage.
- Ha fungerande brandvarnare och ha fungerande och fria utrymningsvägar så att du kan sätta dig i säkerhet om det behövs.

Källa: [Elsäkerhetsverket](#)



Skanna
QR-koden



Lediga fordonsplatser i Kiruna

Anmäl intresse för lediga fordonsplatser i Kiruna via Mina Sidor.

Tre typer av köer:

1. **Parkeringsplats**
– endast inom ditt bostadsområde.
2. **Garage**
– oavsett bostadsområde.
3. **Uppställningsplats**
– oavsett bostadsområde.

Registrering och köpoäng:

- Du måste stå i varje kö separat om du vill vara med i alla.
- Om du redan har ett godkänt samtycke har dina köpoäng flyttats över till Momentum.
- Du loggar in på Mina Sidor för att se om du är registrerad.
- Om du inte ser köerna, behöver du:
- Registrera dig via Mina Sidor.
- Kontakta LKAB Fastigheter för att få dina köpoäng överförda från den manuella listan.

Vem kan registrera sig?

Endast hyresgäster kan registrera sig och anmäla intresse.

Tilldelning av platser sker efter köpoäng enligt följande prioritet:

1. Byte av fordonsplats.
2. Hyresgäst som inte redan hyr en fordonsplats.
3. Hyresgäst som redan hyr en fordonsplats.



Avsändare: LKAB Fastigheter
Vinnbärsvägen 21, Gällivare

Kontaktinformation

Kundservice, Felanmälan

Felanmälan: Registrera felanmälan digitalt
Logga in på "Mina sidor" med bankID
www.lkabfastigheter.se

Kiruna, Svappavaara

Telefon: 0771 - 760 320

E-post: kundservice.fastigheter.kiruna@lkab.com

Besöksadress: Bromsgatan 12, Kiruna

Telefontider

Måndag 09.00 - 11.00 samt 14.00 - 15.30
Tisdag 09.00 - 11.00. Onsdag: 14.00 - 15.30
Torsdag 09.00 - 11.00. Fredag: 09.00 - 11.00

Besökstider kundservice

Måndag, tisdag: 09.00 - 11.00 samt 13.00 - 15.00
Onsdag: 09.00 - 11.00
Torsdag: 13.00 - 15.00
Fredag: 09.00 - 11.00
Öppettider till nyckelskåp för entreprenörer 07.00 - 16.00

Gällivare, Luleå

Telefon: 0771 - 760 340

E-post: kundservice.fastigheter.malmberget@lkab.com

Besöksadress: Vinnbärsvägen 21, Gällivare

Telefontider

Måndag 09.00 - 11.00 samt 13.00 - 14.30
Tisdag 09.00 - 11.00
Onsdag 13.00 - 14.30
Torsdag 09.00 - 11.00
Fredag 09.00 - 11.00

Bostadsförmedling

Kiruna (endast telefontider)

Telefon: 0771 - 760 310

E-post: bostadsformedling.krn@lkab.com

Telefontider

Måndag: 09.00 - 11.00.
Onsdag: 14.00 - 15.30
Torsdag: 09.00 - 11.00

Gällivare och Luleå

Telefon: 0771 - 760 330

Besöksadress: Vinnbärsvägen 21, Gällivare

E-post: bostadsformedling.mbg@lkab.com

Telefontider

Måndag - Tisdag: 09.00 - 11.00.
Onsdag: 13.00 - 14.30.
Torsdag - Fredag: Förbokade besök

Lokalförmedling

Kiruna, Gällivare och Luleå

E-post: lokaler.fastigheter@lkab.com

Telefon: 0980 - 531 60

Trygghetsjouren

Kiruna: 0980 - 812 86

Gällivare: 0970 - 301 90