



Årsberetning

2021

STYRELEDER HAR ORDET



OMA har i perioden hatt særlig fokus på:

- Skape tillitsbaserte arenaer mellom private og offentlige byutviklere
- Bidra til en bedre og mer helhetlig områdeutvikling gjennom å opprette nye områdeforum
- Å gi innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel på temaene medvirkning og ombruk
- Å gi innspill til den kommende høyhusstrategien
- Posisjonere podkasten Bysnakk for å øke interessen for – men også for å få fram kompleksiteten i – byutvikling
- Å bli et fullverdig digitalt innholdshus

2021 ble igjen et annerledes år for oss. Vi sitter fortsatt på hjemmekontor og vi er inne i en ny bølge med rekordhøye smittetall. Heldigvis jobber de fleste av oss i en bransje som klarer seg godt gjennom denne pandemien. Det utvikles og bygges fortsatt og Norge har solid økonomi og lave renter. Vi skal være glade for at det **går godt i vår bransje**, men på sikt er det ikke bærekraftig med et samfunn som går på halv maskin med et nedstengt kulturliv og et lukket sosialt uteliv. Som mennesker har vi behov for å møtes og som utviklere klarer vi ikke å utvikle noe hvis vi ikke kan planlegge, diskutere og treffes. Digitale møteplasser begrenser kreativiteten.

OMA har også tilpasset seg og har flyttet mange av aktivitetene over på digitale flater. Dette gjør at vi kan ha flere møter og arrangere mer enn vi tidligere gjorde. I år har OMA arrangert hele **40 forskjellige arenaer** som er en økning fra 2020. Mange av disse arenaene er kommet for å bli og i fremtiden ser vi fordelene av å kombinere de digitale møteplassene med de fysiske slik at vi får gjennomført mer i løpet av året. Det er positivt.

OMA har også øket sin aktivitet og dialog med det offentlige. Vi har hatt en rekke **spesifikke dialogmøter** med det offentlige i regionen, fra toppen med byrådsleder Raymond Johansen i Oslo, ordførere og rådmenn i kommunene rundt, til møter med byrådene, bydelene og etatene i kommunene. Vi diskuterer løsninger og tilbyr vår kompetanse for å få fremdrift på planlegging av bygulv, område-reguleringer og lokal byutvikling. Vi har tatt en viktig rolle som koordinator mellom grunneierne, lokalmiljøet, fagmiljøet og kommunen. Utfordringene er spesielt store i Oslo kommune, men dialogen med OMA er god og vi blir lyttet til og våre råd blir vektlagt når viktige beslutninger skal tas. Denne rollen skal vi dyrke videre.

Vi viderefører arbeidet med å etablere områdeforum for å fremme arbeidet i transformasjonsområdene. I løpet av året har vi etablert to nye områdeforum; Hammersborg i Oslo, og Drammen. Med dette har vi nå etablert **8 områdeforum**

i vår region. Vi har blitt en nyttig ressurs for å fremme utviklingsarbeidet. Vi trekker inn kompetanse fra medlemmene våre og bidrar til å finne løsninger i prosesser som ofte er preget av sterke motstridende interesser. Dette er en god posisjon for OMA.

Vi skal styrke vår koordinatorrolle og dele vår kunnskap om byutvikling. I løpet av året har vi lansert podkasten, **Bysnakk**, som deler kunnskap relatert til byutvikling og setter viktige spørsmål på dagsorden med de fremste aktørene i bransjen. Podkasten har hatt over 17 600 avspillinger. Fremover skal vi ha et sterkere fokus på læring og deling og vi vil engasjere oss bredere i byforskningen. Blant annet vil vi inngå et samarbeid med universitetene og tilby master- og doktorgradsstudenter tilgang til vårt arbeid innen byutvikling. Kunnskap er helt essensielt i det arbeidet OMA engasjerer seg i.

I fjor lanserte vi også **Oslo Urban Week**. Vi har med dette dreiet fokuset bort fra MIPIM i Cannes, og etablert vår egen ukelange arena for byutvikling i Oslo. Her vil vi vise frem det beste bransjen vår har å tilby, skape debatt, lage møteplasser og invitere inn alle som vil være med og lære om byutvikling. Neste år står Tullin-området for tur, og arrangementskomiteen er allerede godt i gang med å planlegge uka.

Det er høyt aktivitetsnivå i OMA. Engasjementet er høyt, og vi har igjen økt antallet medlemmer til 121 i 2021. Vi har styrket vår posisjon, og vi er blitt det viktigste nettverket for byutvikling i vår region. OMA jobber hver dag for å oppnå vår visjon om å gjøre Osloregionen til et **forbilde for byutvikling**.

Neste år feirer vi 10 år. Det skal vi markere med jubileumsfest under Oslo Urban Week. Jeg gleder meg allerede til å feire dette sammen med dere alle sammen.

Mathis Grimstad
Styreleder OMA

VISJON

Oslo
– et forbilde for byutvikling.
Look to Oslo!

FORMÅL

OMA skal utvikle de ledende arenaene og være det viktigste nettverket for helhetlig og bærekraftig byutvikling.
Vi skal sette agenda og skape samhandling på tvers av eiendomsbransjen, myndigheter, næringsliv og innbyggere i Osloregionen.

- OMA skal utvikle arenaer som direkte omhandler byutvikling i Osloregionen.
- OMA skal ha de foretrukne arenaene for dialog mellom eiendomsbransjen og myndighetene.
- OMA skal aktivt stimulere det privattoffentlige samarbeidet innenfor byutvikling.
- OMA skal tilrettelegge for en tidligfaseinvolvering mellom innbyggere, det offentlige og utviklerne før større byutviklingsprosjekter igangsettes.
- OMA skal jobbe for kompetanseheving for alle interessenter innen by- og eiendomsutvikling.
- OMA skal utvikle og dele metoder som skal muliggjøre god byutvikling.
- OMA skal aktivt dele kunnskap mellom medlemmer.
- OMA skal jobbe for å styrke innflytelsen til medlemmene i byutviklingsspørsmål.

DELTATT PÅ

18

MØTER

med det offentlige

121

MEDLEMMER

BYSNAKK

17 600

AVSPILLINGER

ADMINISTRASJON



ERLING FOSSEN
Administrerende direktør
erling@oslometropolitanarea.no
+47 907 54 954



SILJE KRISTIANSEN
Markeds- og kommunikasjonssjef
silje@oslometropolitanarea.no
+47 913 59 525

STYRET

MATHIS GRIMSTAD Styreleder
mathis@soeiendom.no
+ 47 412 94 865

ANNE HELENE MORTENSEN Styremedlem
anne.helene.mortensen@dnb.no
+47 906 84 481

EGIL-ANDRÉ MORTENSEN Styremedlem
egil-andre.mortensen@vedal.no
+47 992 94 080

GEIR GRAFF-KALLEVÅG Styremedlem
geir.graff.kallevag@obos.no
+47 915 58 210

GUNN HELEN HAGEN Styremedlem
ghh@messe.no
+ 47 915 59 610

HERMAN DYRØ Styremedlem
herman.dyro@mustadeiendom.no
+47 930 30 365

SONJA HORN Styremedlem
sh@entra.no
+47 905 68 456

VIBEKE AHSAND Styremedlem
vibeke.ahlsand@osu.no
+47 918 43 162





RESSURSGRUPPER



Ledet av
VIDAR STOKKELAND
(Oslo Areal)

AVHOLDT

1

MØTE

RESSURSGRUPPE STRATEGI

Ressursgruppen består av Mathis Grimstad (Stor-Oslo Eiendom), Cecilie Martinsen (Selvaag Eiendom), Herman Dyrø (Mustad Eiendom), Mona Aarebrot (Aspelin Ramm), Vidar Stokkeland (Oslo Areal) og Camilla Krogh (Ferd Eiendom).

2021 har vært et år med imponerende høyt aktivitetsnivå i OMA. Nye arrangementer og initiativer har kommet til, mens andre har funnet en ny form som følge av pandemien. For 2021 var det ikke planlagt noen revisjon av strategien. RG:Strategi har hatt ett møte som ble avholdt i november. Tema for møtet var evaluering av OMAs aktiviteter i 2021 opp mot hovedformålet i gjeldende strategi. Evalueringen er oppsummert i et notat hvor vi gir våre råd og innspill til OMAs styre og administrasjon for prioriteringer i det kommende året.

For å nå visjonen vår «Oslo – et forbilde for byutvikling» er det viktig at OMA med alle sine medlemmer er en lærende organisasjon som kontinuerlig utvikler seg. Et interessant spor er å koble seg tettere på forsknings og utdanningsmiljøene rundt tema byutvikling, og vi tenker at OMA med sine medlemmer og områdeforum vil være et bra treffpunkt for disse miljøene. Byutvikling er ikke syensing, men et komplekst felt hvor forskningen kan bidra til enda større kvalitet i byutviklingen. En mer forskningsbasert byutvikling vil forhåpentligvis føre til mindre steile fronter og bedre løsninger.

RESSURSGRUPPE BOLIGUTVIKLING

Ressursgruppen består av Christina Ektvedt (OBOS), Baard Schumann, nylig erstattet av Bjørn Lind (Nordr Eiendom), Kristoffer Gregersen (Selvaag Bolig), Emil Paaske (Agate), Geir Johnsen (Stor-Oslo Eiendom) og Kjell Kvarekvål (JM).

I 2021 jobbet vi tett med Byrådsavdeling for byutvikling vedr. byens bolig- og områdeserve. Vår klare anbefaling var å skille mellom boliger som var spadeklare, og boliger knyttet til områderegulering som er lenger fram i tid. Det medførte at byrådsavdelingen ga PBE en bestilling på å skille mellom disse to reserveene. Ressursgruppa har tilbudt byrådet å bidra videre til at boligreserven blir ytterligere forbedret som et reelt styringsverktøy for kommunen, og har oppfordret byrådet til å skille mellom grunneiere som nødvendigvis ikke ser seg tjent med å utvikle eiendommen, og utbyggere i det offentlige ordskiftet.

Hvem som har ansvaret for lav boligbygging og høy boligprisvekst har også vært gruppas tema i 2021. I et møte med byrådslederen understreket han at harde fakta er svaret, men hva som er fakta strides politikere, samfunnsøkonomer og byutviklerne foreløpig om. Ressursgruppa påbegynte arbeidet med å finne fakta om hindrene i boligbyggingen og driverne i boligprisveksten.

RG:Boligutvikling har også satt boligkvalitet på dagsorden. Både folk flest og fagkyndige gir uttrykk for at det er lite variasjon i de siste årenes lamellpregede boligbygging. Mange peker på karrébebyggelse som en uovertruffen måte å organisere arealknappe områder på. Vi inviterte blant annet Alv Skogstad Aamo i Gottlieb Paludan til å forelese om rapporten «Bokvalitet og høy tetthet. Hvordan kombinerer vi de to? En kvalitativ studie av ni norske eksempler» som de ga ut på bestilling fra Kommunal og Moderniseringsdepartementet. Vi hadde også et møte med tittel «Er karré passé?» der tidligere byplan-sjef Ellen de Vibe og Harald Martin Gjølvaag diskuterte seg fram til konklusjonen «Ja til karré med nogo attåt» som en måte å kombinere tetthet og kvalitet på.



Ledet av
GEIR JOHNSEN
(Stor-Oslo Eiendom)

AVHOLDT

5

MØTER



◀ Leder for RG:Boligutvikling, Geir Johnsen, byrådsleder Raymond Johansen og OMA-sjef, Erling Fossen i samtale om hvordan vi kan øke takten på boligutviklingen og dempe den høye prisveksten.



Ledet av
**STIAN BERGER
RØSLAND**
(Selmer)

AVHOLDT

4

MØTER

RESSURSGRUPPE KOMMUNEPLAN

Ressursgruppen består av Anne Sofie Bjørkholt (BAHR), Bjørnar Johnsen (Oslo House), Geir Graff Kallevåg (OBOS), Henrik Botten Taubøll (Wiersholm), Jakob Krupka (Møller Eiendom), Maren Bjerkeng (Aspelin Ramm), Stig Bech (Wiersholm), Stian Berger Røsland (Selmer) og Sverre Landmark (ProBiz).

RG:Kommuneplan skal både gi innspill til den kommende revisjonen av kommuneplanens arealdel og den nye høyhusstrategien som er under utarbeidelse, og delvis vevet inn i hverandre. Ressursgruppen startet sitt arbeid med et digitalt stormøte i januar med over 300 påmeldte, hvor gruppens medlemmer innledet med hvilke prioriteringer gruppa har gjort. De fire hovedtemaene som skal undersøkes er den ombrukte byen, medvirkning/forankring, høyhus og hva som har fungert/ikke fungert med den forrige kommuneplanen.

RG:Kommuneplan har også presentert sitt arbeid for ulike offentlige instanser, blant annet for Arbeidsutvalget til byutviklingsutvalget. Gruppa skal ikke nødvendigvis skrive egne høringsinnspill, men sørge for å lage arenaer der alle impliserte parter kan diskutere seg sammen til gode og omforente løsninger. I forståelse med byutviklingsutvalget har to av temaene blitt fulgt opp av bredt anlagte og godt besøkte dialogmøter mellom det private og offentlige høsten 2021: «Den ombrukte byen» og «Medvirkning». Hensikten med et dialogmøte er ikke å oppnå konsensus, men å bli klar over hverandres logikk og posisjoner.

Ressursgruppen har også utarbeidet et eget høyhusnotat som nå er på høring i OMAs områdeforum.



Aslaug Tveit, Stian B. Røsland, Anne Sofie Bjørkholt, Rasmus Reinvang og James S. Lorentzen i dialogmøte om hvordan man sikrer gode medvirkningsprosesser.



RESSURSGRUPPE OMRÅDEFORUM

Ressursgruppen består av Emelie Tornberg (Kvadraturen OF), Carl Henrik Borchsenius (Nedre Akerselva OF), Pål Bøe (Hammersborg OF), Øystein F Thorup (Nydalen Storo OF), Emil Paaske (Skøyen OF), Anne Siiri Øyasæter (Stor-Økern OF), Tore Ulvin (Vika CBD OF) og Bjørn Holm (Drammen OF).

RG:Områdeutvikling samler alle lederne i OMAs områdeforum og er en arena der erfaring- og kompetanseoverføring står helt sentralt. Vellykkede initiativ og gode erfaringer fra et områdeforum blir forsøkt overført til alle.

I 2021 fikk OMA to nye områdeforum i Drammen og på Hammersborg. Skøyen og Nydalen Storo Områdeforum har begge ferdigstilt bygulvskart og planlagt hvordan man sikrer best mulig forankring mot det offentlige.

Et sentralt tema som har vært diskutert gjennom året er privatinitierte områdeplaner og infrastrukturselskaper. Flere av OMAs områdeforum har minst 15 medlemmer – hvordan kan man få til en omforent områdeplan der alle medlemmers interesser er sikret? I TOR Nydalen som ble presentert rett før jul anbefales det at grunneierne oppretter et privatinitiert infrastrukturselskap som finansierer og gjennomfører tiltakene som er foreslått i TOR'en. Om dette er en god ide for flere av OMAs områdeforum skal følges opp i 2022.

Ettersom antall områdeforum er stadig økende, har vi hatt fokus på organisasjonsutvikling. Rett før jul ble det vedtatt en handlingsplan der det skilles mellom et AU (der alle lederne sitter) og åpne møter for OMAs medlemmer. Hvert områdeforum utarbeider nå målrettede handlingsplaner. RG:Områdeutvikling er også inngangsporten for de mange start up-selskapene som jobber mot eiendomsbransjen. Vi siler et økende antall henvendelser og introduserer selskaper som gruppa mener kan bidra til bedre områdeutvikling.



Ledet av
NILS MORTEN BØHLER
(OBOS)

AVHOLDT

4

MØTER



OMRÅDEFORUM

KVADRATUREN OMRÅDEFORUM

Kvadraturen Områdeforum ble etablert i 2020 og samler alle de største gårdeierne med utviklingsplaner i Kvadraturen. Forumet jobber med en helhetlig visjon for å knytte Kvadraturen og prosjektene bedre sammen med Sentrum og fjorden. I dette ligger et ønske om å tilgjengeliggjøre bymessig potensiale og fremheve historiske kvaliteter. Å utvikle et levende område med et aktivt bygulv også gjennom fortetting, foredling og fremtidsrettet programmering..

Ett av høydepunktene i året som gikk var da OMA og områdeforumet overleverte rapporten «Samskaping i Kvadraturen» til Kommunal- og moderniseringsminister, Nikolai Astrup og byråd for byutvikling, Rasmus Reinvang i et høytidelig digitalt møte i april. Rapporten er basert på to digitale kafédialoger som ble avholdt på nyåret i samarbeid med Rodeo arkitekter og Urban Vibes. Det er arbeidet videre med konkretisering av strategiene konkludert i rapporten og videreføring av Vitaliseringsprogrammet, hvor de overordnede ambisjonene skal fremme flere boliger og økt byliv i Kvadraturen. Det er foretatt grundig kartlegging av gårdeiernes motivasjon til utvikling og vitalisering, samt verktøy og metoder som kan bidra til måloppnåelse. PBE, Byantikvaren, BYM og representanter fra byrådsavdelingen har vært invitert gjennom presentasjoner og dialog.

Året ble avsluttet i tett dialog med BYM og deres arbeid med en veileder for opprustning av gater og plasser i Kvadraturen. Grunneierne har gitt innspill til hvilke tiltak de vil ha prioritert slik at passasjer og kvartalsvis utvikling får en naturlig sammenheng med de offentlige planene i området.

Gjennom året har Kvadraturen Områdeforum hatt fokus på gjennomføring og igangsetting av tiltak frem mot byjubiléet i 2024, og forumet bidrar som en ressurs inn i Osloaksjonen2024 med fokus på Kvadraturen som arena for samskaping. Områdeforumet har i denne forbindelse søkt å være vertskap for Oslo Urban Week i 2024, og er i dialog med øvrige foreninger og lag for samkjøring og koordinering av arrangementer i 2024.



Ledet av
EMELIE TORNBERG
(Selvaag Eiendom)

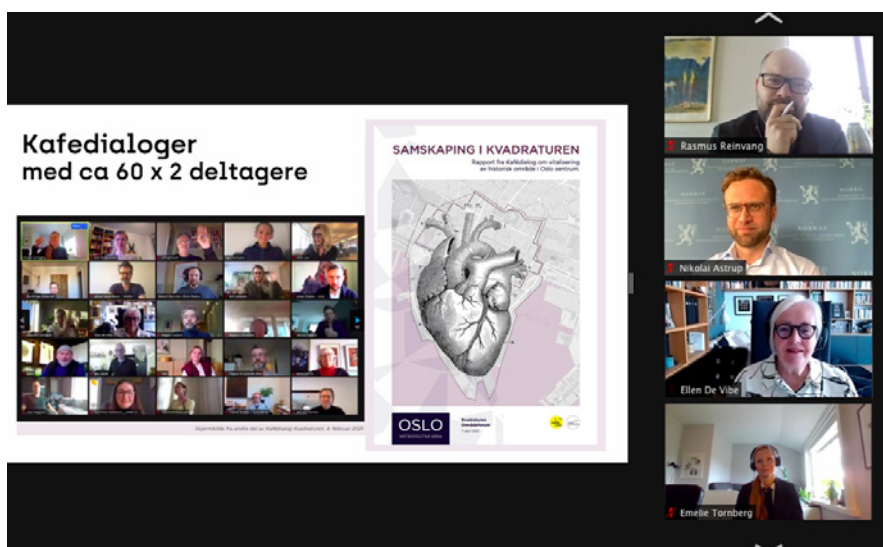
AVHOLDT

5

MØTER

MEDLEMSBEDRIFTER

AF Eiendom
Anthon Eiendom
Aspelin Ramm
AVA Eiendom
Clemens Eiendom
Eckbos legat
Entra
Hathon Holding
HAV Eiendom
OPF
Selvaag Eiendom
Storebrand
Torp Eiendom
Vedal



OMA og Kvadraturen Områdeforum overleverer rapporten «Samskaping i Kvadraturen» til Kommunal- og moderniseringsminister, Nikolai Astrup og byråd for byutvikling, Rasmus Reinvang.



Ledet av
**CARL HENRIK
BORCHSENIUS**
(Entra)

AVHOLDT

6

MØTER

MEDLEMSBEDRIFTER

Anker STI
Aspelin Ramm
Bane NOR Eiendom
Entra
KLP Eiendom
Norges Varemesse
Oslo Areal

NEDRE AKERSELVA OMRÅDEFORUM

Nedre Akerselva Områdeforum dekker de fleste aktørene som har store utviklingsprosjekter i området fra Oslo S, langs Akerselva og opp til Eventyrbrua. Et av årets høydepunkter var da revidert TOR for Oslo S-området ble lagt fram før jul, og hensyntok forumets sterke motforestilling mot å anlegge ny bussterminal over sporområdet.

Sentrale aktiviteter for forumet i 2021 har vært:

Eliminering av pain points i vårt område

Forumet er en viktig arena for å orientere forumet om hverandres prosjekter. Dette gjøres gjerne i forbindelse med viktige milepæler i de enkelte prosjektene, som for eksempel ved innsendelse av planforslag. Interne orienteringer i forumene bidrar til større innsikt og forståelse for prosjektene, samt mulighet for diskusjon og avklaringer. Ett konkret resultat er at Spektrumskvartalet og Entra gikk sammen om å løse trailertrafikken til Spektrum og har nå kommet sammen om en omforent løsning.

Identifisering av aktuelle tiltak for Osloaksjonen/byjubileet 2024

Osloaksjonen skal ruste opp sentrum til byjubileet i 2024. Nedre Akerselva Områdeforum har kommet med forslag til viktige tiltak som vil bidra til å gi vårt område et løft og som er mulige å realisere før og til jubileet.

Oppfølging av bygulvskartet

I 2020 ferdigstilte vi vår visjon for utvikling av bygulvet i vårt område. Visjonen er utformet som et bygulvskart. I 2021 har vi fulgt opp dette bygulvskartet. Dette gjelder bla oppfølging mot PBE i forhold til revisjon av Tiltaksliste for Offentlig Rom (TOR) for vårt område. Visjonen skal nå oppdateres.

Presentasjoner og diskusjoner

I forumet har det gjennom året vært ulike eksterne presentasjoner og faglige diskusjoner, blant annet med bydelen og antikvariske myndigheter. Dette har vært innenfor temaer som medvirkning, høyhus, områdeutvikling og kommunikasjon.



HAMMERSBORG OMRÅDEFORUM

Hammersborg Områdeforum samler de største gårdeierne med utviklingsplaner for nye Hammersborg. Området står ovenfor en omfattende transformasjon gjennom byggingen av et nytt regjeringskvartal og ikke minst ny regjeringspark som binder sammen øst og vest-aksen i sentrum.

Hammersborg Områdeforum ble etablert i desember 2021 og har rukket å ha ett møte. Nye Hammersborg er i støpeskjeen og det er viktig å tenke overordnet rundt hvordan regjeringskvartalet skal henge sammen med resten av byen, og hvilke funksjoner som skal inn i området. Det kommende året skal forumet identifisere handlingsrommet for Regjeringskvartalets tilstøtende tomter, samt fremkalle et felles fremtidsbilde av Hammersborg som illustrerer hva området skal fylles med og hvordan det enkelte prosjekt kan bidra til å gi nye Hammersborg ønskede karakter og identitet.



Ledet av
PÅL BØE
(Møller Eiendom)

AVHOLDT

1

MØTE

MEDLEMSBEDRIFTER

AB Invest
Henrik Ibsens gate 5
Høegh Eiendom
Lerka Eiendom
Møller Eiendom
OBOS
Statsbygg
Storebrand Eiendom
Thon Eiendom



< Hammersborg
Områdeforum



Ledet av
TORE ULVIN
(Storebrand Eiendom)

AVHOLDT

2

MØTER

MEDLEMSBEDRIFTER

Aspelin Ramm
Fredensborg
Ferd Eiendom
NPRO
Statsbygg
Vedal
Vika Eiendomsforvaltning

VIKA CBD OMRÅDEFORUM

Vika CBD Områdeforum ble etablert i 2020 og samler alle de største gårdeierne med utviklingsplaner og prosjekter rundt Vika og Aker Brygge.

Området preges for tiden av flere større, interessante prosjekter som er under utførelse eller nylig ferdigstilt. Eksempler på dette er nytt Nasjonalmuseum, Ruseløkka skole, VIA, Sommerro, trekanttomten og rehabiliteringen av den gamle amerikanske ambassade. Dette er store og viktige prosjekter, som vil bidra til å redefinere fremtidens Vika på ulike måter. Et av få fysiske møter ble avholdt hos Grape Arkitekter i juni, hvor Storebrand presenterte sine tanker for Ruseløkka-aksen ned til Filipstad, daglig leder i VIA Village, Frode Rønne Malmo presenterte bygulvet i nye VIA som åpnet i oktober. Initiativet «Vi i Vika» fikk tilslutning av medlemmene til å gjennomføre en studie for å få opp en tiltaksliste som kan øke attraktiviteten til bygulvet i Vika.

Forumets hovedfokusområde er hvordan man kan løfte attraktiviteten til de ulike aksene gjennom området, slik at prosjektene står godt sammen. Arbeidet Vi i Vika skal utføre i 2022 blir derfor et viktig arbeid for å konkretisere denne strategien i form av konkrete tiltak. Vika CBD Områdeforum planlegger også ulike medvirkningsprosesser mellom innbyggere, utviklere, kommune og stat for å finne gode felles løsninger for både midlertidige og permanente tiltak. Et eget driftsselskap for private tiltak i offentlige rom har også vært diskutert og vil bli vurdert etablert. Vika CBD Områdeforum har søkt om å være vertskap for Oslo Urban Week i 2023.

Vika CBD Områdeforum og initiativet «Vi i Vika» diskuterte hvordan man kan øke attraktiviteten til bygulvet i Vika i et møte før sommeren.



NYDALEN STORO OMRÅDEFORUM

I 2021 har Nydalen Storo Områdeforum hatt fokus på å ferdigstille sitt bygulvskart, samt respondere på den reviderte utgaven av Tiltaksliste for offentlige rom (TOR) i Nydalen. Gjennom to workshoper i april og mai ble bygulvskartet ferdigstilt.

Bygulvskartet ble presentert for alle de offentlige etatene i et digitalt stormøte i juni og for bydel Nordre Aker i august. I et stormøte med grunneierne og deres arkitekter i august ble bygulvskartet gjennomgått med særlig vekt på «painpoints». Avantor og OBOS presenterte de pågående forhandlingene med PBE om ny park i Nydalen, og OBOS viste fram sine planer for Schibsteds gamle trykkeri. FERD Eiendom ved Oslo Works presenterte sine planer for Vitaminveien 1B som grenser mot Storo Storsenter og der planene per nå ikke er harmoniserte.

Et annet viktig fokusområde har vært forslaget i gjeldende TOR om å opprette et privat infrastrukturselskap for å gjennomføre og finansiere de foreslåtte tiltakene i TOR'en. Dette arbeidet startet i oktober 2020 da tidligere byrådsleder Stian B. Røsland innledet om Bjørvikamodellen med mulig overføringsverdi til Nydalen. Videre var det et møte med EBY og de største grunneierne i januar der temaet var gjennomføring av offentlige tiltak i Nydalen. Områdeforumets prinsipielle grunnlag på et privatinitiert infrastrukturselskap ble overlevert PBE i forbindelse med ferdigstillelsen av bygulvskartet. En forutsetning er at utviklerne, som i Bjørvika, da kun skal bekoste tiltak innenfor et angitt område som direkte berører utviklingsprosjektene, at de får et garantert utbyggingsvolum, og kan gå i dialog med PBE og EBY om hvilke tiltak som skal prioriteres. Dette arbeidet fortsetter i 2022.



Ledet av
ØYSTEIN THORUP
(Avantor)

AVHOLDT

3

MØTER

MEDLEMSBEDRIFTER

Avantor
Bonum
DNB Næringseiendom
Ferd
H.C. Thauglands
Trælastforretning
Nordr Eiendom
NPRO
OBOS
Sandakerveien 114 ANS
Selvaag Eiendom
SiO
Solon Eiendom
Sparebank 1
Storebrand Eiendom
Thon Eiendom
Vika Eiendom



Faglig møte i Nydalen Storo Områdeforum ble etterfulgt av en hyggelig middag i august. Utviklerne tok med seg sine arkitekter for at alle skulle bli bedre kjent med hverandre og arbeidet som gjøres i forumet.



Ledet av
EMIL PAASKE
(Agate Utvikling)

AVHOLDT

3

FELLES MØTER

AVHOLDT

5

MØTER
i arbeidsgruppen

MEDLEMSBEDRIFTER

Agate Utvikling
Bane NOR Eiendom
Entra
FRAM Eiendom
Holm Eiendom
Klavness Marine
KLP
Malling
Møller Eiendom
Neptune Properties
Nordre Eiendom
Oslo Areal
Oslo House
Selmer Eiendom
Selvaag Eiendom
Skanska
Sparebank 1
Stor-Oslo Eiendom
Storebrand Eiendom
Urbana Eiendom

Skøyen Områdeforum
avholdt i mars, sammen
med Nabolagsfabrikken
og Team Skøyen, en digital
kafédialog om bygulvet på
Skøyen.



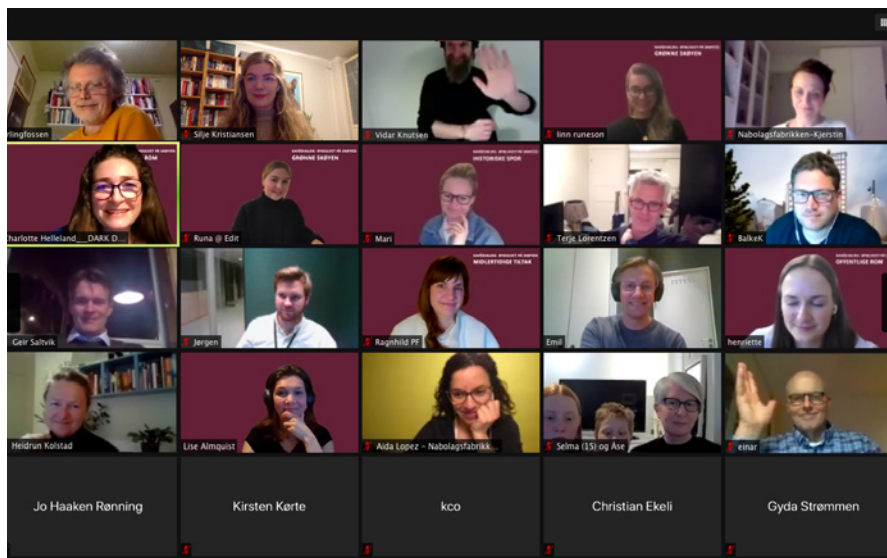
SKØYEN OMRÅDEFORUM

Skøyen Områdeforum ble etablert i 2018 i forbindelse med at områdeplanen for Skøyen ble lagt ut til offentlig ettersyn. Grunneierforumet består av nesten 20 medlemmer og har vært veldig aktiv siden oppstart og arrangerte i samarbeid med «Folkeaksjon for human Skøyen område-regulering» to kafédialoger i 2018 og 2019.

Skøyen Områdeforum startet året med å igangsette en prosess for å få utarbeidet et bygulvskart for hele Skøyen. Områdeforumet mente at områdeplanen som er under ferdigstillelse ikke svarer godt nok ut bygulvet og forbindelser på Skøyen. Bygulvet kan forbedres på kort sikt med felles tiltak og midlertidig tiltak, uavhengig av områdeplanen. I tillegg var det viktig å se bygulvet i sammenheng med de enkelte prosjekter som er under planlegging for å sikre en helhetlig utvikling av Skøyen. Områdeforumet vedtok å engasjere Dark, LPO og Tuvalu og Edit i fellesskap for å løse oppgaven. De utarbeidet en verktøykasse og underlag for en digital kafédialog som ble avholdt i mars. Etter en felles innledning ble deltakerne delt inn i grupper med ulike temaer. Ved hjelp av digitale verktøy (Miro-board) ble alle innspill diskutert og tatt med videre i sluttproduktet «Skøyen bygulvskart – verktøykasse for byliv på Skøyen». Rapporten ble ferdigstilt i august og fikk bred omtale i bransjemedier og i Harbitz-magasinet som ble fulldistribuert til området. Områdeforumet deltok også i møte med hele byutviklingsavdelingen i PBE for å presentere prosessen og selve bygulvskartet. Møtet var veldig positivt og en viktig brobygger mellom sentrale aktører innen byutvikling. I tillegg har arbeidsgruppen distribuert og presentert verktøyet og rapporten til sentrale politikere i Oslo. Bygulvskartet har også blitt presentert for Vestre Aker bydel, noe som vil bli fulgt opp med et møte i 2022 for å diskutere rapporten.

Områdeplanen ble sendt over til Rådhuset i mai 2021. Skøyen Områdeforum har i den forbindelse hatt møter med sentrale politikere for å bedre innsikt i planen og ikke minst, få til endringer som gjør områdeplanen får mer gjennomføringskraftig og bli mer fremtidsrettet.

På slutten av året vedtok områdeforumet å delta i samarbeid med Lysakerbyen Næringsvel og Rådhuset ved Byrådsavdeling for næring og eierskap, om å delta og bevilge kr 100 000,- til forprosjektet «Skøyen Innovasjonsdistrikt». Skøyen og Lysaker er to svært viktige næringsklynger med over 50 000 ansatte innen kompetanseintensive næringer. Forprosjektet skal kartlegge klyngene og vurdere hvordan disse kan forholde seg til Oslo Science City. Dette forprosjektet vil ferdigstilles i 2022.



STOR-ØKERN OMRÅDEFORUM

Stor-Økern er preget av hektisk aktivitet. I årene som kommer skal det utvikles nærmere en million kvadratmeter i Stor-Økern. Oxer Eiendom og Stor-Oslo Eiendom har funnet sammen om å utvikle området rundt Kabelgata på Haraldrud, og har giret opp ettersom det nå foreligger en VPOR for Haraldrud. Økern Portal ble ferdigstilt, og startskuddet er gått for byggingen av Construction City. Tilsvarende har Skanska, Bane NOR Eiendom og KLP gått sammen om å utvikle Økern S.

Løren ble truffet hardt av kritikken fra Arkitekturopprøret, særlig et bilde av en enslig dame med trillevogn gikk nedover golde Lørenveien. I den anledning ble det arrangert en befarings der også representanter fra PBE deltok, hvor hele området ble saumfart. Befaringen ble organisert som en skattejakt der også den vellykkede byutviklingen skulle vises fram. Konklusjonen var at enhver mindre vellykket fasade har en fantastisk bakgård. Petter Cedell i Selvaag Bolig viste oss den første bebyggelsen på Løren og Höegh Eiendom overtok stafettspinnen og viste fram til de ferdigstilte boligene i Krydderhagen og Vinslottet.



Ledet av
ANNE SIIRI ØYASÆTER
(Bane NOR Eiendom)

AVHOLDT

2

MØTER



MEDLEMSBEDRIFTER

Aspelin Ramm
Bane NOR Eiendom
Bonum
Construction City
Höegh Eiendom
KLP
Møller Eiendom
NEACO Holding
AF Gruppen
Norsk Gjenvinning
OBOS
Oslo Pensjonsforsikring
OXER Eiendom
Skanska
Skanska Commercial
Development Norway
Steen & Strøm
Stor-Oslo Eiendom



Byvandring og skattejakt
på Løren.



Ledet av
BJØRN HOLM
(Drammen Kommune
Eiendomsutvikling)

AVHOLDT

4

MØTER

MEDLEMSBEDRIFTER

Bane NOR Eiendom
Christensen Eiendom
Dpend
Drammen Helsepark
Drammen Kommune
Eiendomsutvikling
JM
NBBO
Nordr
Oxer Eiendom
Pilares Eiendom
Rambøll
Stor-Oslo Eiendom
Ticon Eiendom
Union Eiendomsutvikling
Vestaksen Eiendom

Drammen Områdeforum



DRAMMEN OMRÅDEFORUM

Drammen Områdeforum ble etablert i april 2021 med fem medlemmer. I løpet av året har forumet økt betydelig og har ved utgangen av året 15 medlemsbedrifter.

Ved etableringen ble det pekt på noen områder forumet skal jobbe med; kommuneplanens arealdel, forholdet til vern og bygulvskart for utvalgte sentrumsområder. Overordnet er målet å oppnå bedre byutvikling ved å tenke helhetlig framfor enkeltprosjekter. Drammen Områdeforum har som ambisjon å bli en dialogpartner med Drammen kommune om planstrategier, byutviklingsgrep, gatebruk etc. Medlemmene har plottet sine eiendommer og fremtidige utviklingsprosjekter i et felles, digitalt kart som utgangspunkt for å utarbeide bygulvskart for områder i byen. Dette etter mal og erfaringer i Oslo.

Det første arbeidet som igangsettes har fokus på Strømsø, hvor Drammen kommune har besluttet å utarbeide en områdeutviklingsstrategi. Drammen Områdeforum vil gå i dialog med kommunen om denne og eventuelt supplere eller komme med innspill til strategien. I neste omgang har områdeforumet besluttet å se på Bragernes, fra nytt sykehus på Brakerøya til torget i sentrum. Kanskje kan resultatet bli et bygulvskart for denne strekningen.





HØYDEPUNKTER 2021

14

JANUAR

Kafédialog Kvadraturen del 1

Sammen med Kvadraturen Områdeforum, Rodeo arkitekter og prosjektleder Ellen De Vibe avholdt OMA første del av Kafédialog Kvadraturen. Innledning av byplansjef Siri G. Kielland. Om lag 70 digitale deltakere, med representanter fra offentlige etater, arkitekter, utviklere og bygulvsaktører, diskuterte hvordan vi sammen kan revitalisere Kvadraturen.



4

FEBRUAR

Kafédialog Kvadraturen del 2

Andre del av Kafédialog Kvadraturen. Innlegg av Helle Juul (Juul Frost Arkitekter) Jane Wilberg (byantikvar), Jakob Hedegaard (PBE) og flere. Om lag 60 digitale deltakere ble delt i fire grupper for å borre dypere i temaene attraksjoner, vern vs utvikling, bygulv og samspill mellom ulike aktører. Arbeidet fra begge kafédialogene ble sammenfattet i rapporten «Samskaping i Kvadraturen»



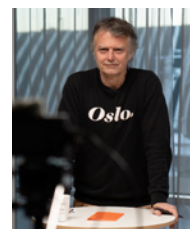
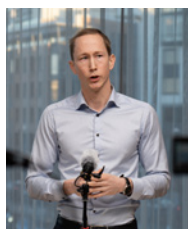
28

JANUAR

Stormøte: Revisjon av kommuneplanens arealdel

Ressursgruppe Kommuneplan arrangerte et digitalt stormøte om ny kommuneplan for Oslo for om lag 180 deltakere. Byrådsleder Raymond Johansen innledet og medlemmer fra ressursgruppen, Stian Berger Røsland, Henrik Botten Taubøll, Maren Bjerkeng og Anne Sofie Bjørkholt holdt innlegg. En solid kick start på ressursgruppens arbeid, som skal være en arena hvor folk med ulik bakgrunn og inngang kan diskutere – sammen med kommunen, beslutningstakere og tilretteleggere – de sentrale og viktige spørsmål knyttet til utviklingen av Oslo.

Se opptak fra stormøtet [her](#)



16

FEBRUAR

Frokostmøte om Smarte Nabolag

Frokostmøte med fokus på hvordan vi skaper nærhetsbyen og gode nabolag. Bernt Skøien i Clemens Eiendom presenterte hvordan de jobber med utarbeidelsen av konseptet smarte nabolag, Markus Bjølgerud i OBOS presenterte sin nabolags-app «Nabohjelp» og Cathrine Gram i Møller Eiendom viste hvordan de har jobbet for å skape Harbitz Torg som hele nabolagets møtested.

[Se opptak fra frokostmøte her](#)



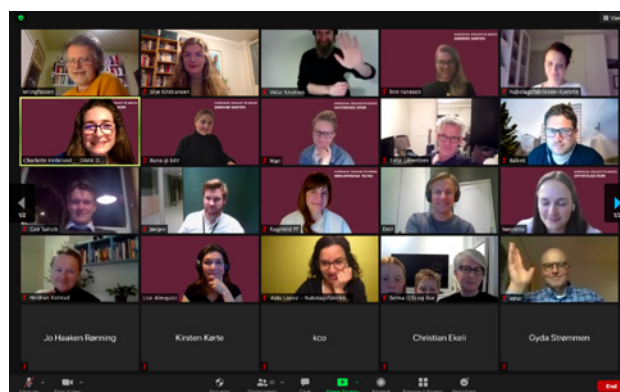
24

MARS

Kafédialog om bygulvet på Skøyen

Skøyen Områdeforum avholdt i samarbeid med Nabolagsfabrikken og Team Skøyen (DARK Design Group, LPO, Tuvalu og Edit) en digital kafédialog med over 70 påmeldte. Her deltok grunneiere, beboere, brukere og representanter fra PBE og Bymiljøetaten. Kafédialogen resulterte i et bygulvskart som visualiserer en begynnelse på en felles visjon for Skøyen.

[Se bygulvskartet her](#)



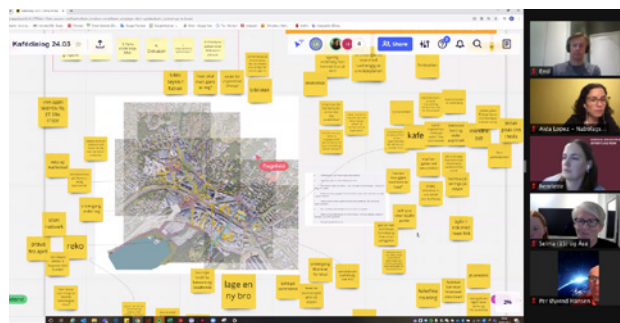
10

MARS

OMA lanserte podkast om byutvikling

Lansering og slipp av første episode av «Bysnakk». Programleder er OMA-sjef, Erling Fossen og faglig kommentator er leder for Oslo Urban Weeks programkomitee, Maren Bjerkeng. Hver uke inviterer de inn to gjester til å snakke om framtidens byer. I første episode diskuterte vi ulike bymodeller med Rasmus Reinvang (daværende byråd for byutvikling) og Marianne Skjulhaug (daværende doktorand og instituttleder for urbanisme ved AHO)

[Hør alle episoder av Bysnakk her](#)



25

MARS

Første møte i Smultring Oslo – Riveskam

OMA lanserte «Smultring Oslo» – en møteserie om hvordan BAE-næringen skal redusere klimagassutslippene. Et samarbeid mellom OMA, Construction City, C40 Cities, FutureBuilt og Klimaetaten. OMA var vertskap for første webinar som handlet om riveskam. Innlegg av Anders Lendager (Lendager Group), Stian B. Røslund (leder i RG:Kommuneplan), Sonja Horn (Entra), tidligere byplansjef Ellen de Vibe (Urban Vibes) og Gaute Hagerup (C40 Cities).

Se webinar [her](#)



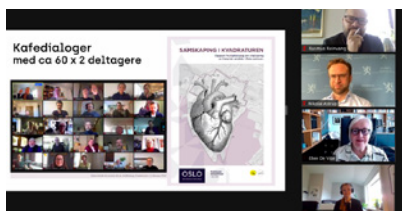
7

APRIL

Overlevering av rapport om Kvadraturen

OMA og Kvadraturen Områdeforum overleverte rapporten «Samskaping i Kvadraturen» til Kommunal- og moderniseringsminister, Nikolai Astrup og byråd for byutvikling, Rasmus Reinvang i et høytidelig digitalt møte. Rapporten er et resultat av to kafédialoger om Kvadraturen som ble avholdt på nyåret, hvor utvklere, arkitekter, offentlige representanter, næringsaktører og beboere gikk sammen for å utforske hva som skal til for å vitalisere og skape mer byliv i Kvadraturen.

Les rapporten [her](#)



29

APRIL

Andre møte i Smultring Oslo – Doughnut Economics

C40 Oslo var vertskap for det andre møtet i Smultring Oslo hvor vi utforsket hvordan byer kan anvende den banebrytende økonomiske modellen «Doughnut Economics». Innlegg av Kate Raworth (grunnlegger av modellen) Illektra Kouloumpi (viste eksempler fra Amsterdam) og Marie Indrelid Winsvold fra HAV Eiendom (viste eksempler fra Oslo med Grønlikaia).

Se webinar [her](#)



17

JUNI

Lansering av Osloaksjonen 2024

OMA og YTE har initiert en ny hovedstadsaksjon hvor en rekke private og offentlige organisasjoner inviteres inn, og der målsettingen er at Oslo kommune skal ta eierskapet. Osloaksjonen 2024 arbeider gjennom å forsterke og koordinere private utviklingsprosjekter og offentlige planer. OMAs områdeforum for Kvadraturen, Vika og Nedre Akerselva skal utarbeide en short list på 10 utviklingsprosjekter det er mulig å realisere i løpet av 2024. Disse skal harmonisere med tilsvarende offentlige planer. Under lanseringen ble det dannet et interimsstyre bestående av Erling Fossen (OMA) byantikvar Janne Wilberg, Christian Lunde (Visit Oslo) Yngvar Hegrenes (Levende Oslo) Siw Andersen (Oslo Business Region), Hallstein Braaten Bjercke (gruppeleder for Venstre i bystyret), Nassima Dzair (InterBridge) og Tone Tellevik Dahl (Norsk Eiendom). Ola Elvestuen og Erling Lae holdt entusiastiske hilsningstaler.



16

AUGUST

Tredje møte i Smultring Oslo @Arendalsuka - Wasteless

Construction City var vertskap for det tredje møte i Smultring Oslo – direkte fra Arendalsuka. Fokus for møtet var hvordan byggenæringen kan bygge helt avfallsfritt. Innlegg av Sverre Tiltnes (Construction City), Una Halvorsen (Asplan Viak), Anett Andreassen (Statsbygg), Benth Eik (Block Watne) og Siri Hunnes Blakstad (SINTEF).

[Se webinaret her](#)



9

SEPTEMBER

Fjerde møte i Smultring Oslo – Grønlikaia

FutureBuilt var vertskap for det fjerde og siste møtet i Smultring Oslo – direkte fra Oslo Urban Week. Møtet handlet om hvordan «smultring-økonomien» kan bidra inn i konkrete byutviklingsprosjekter, med Grønlikaia i Oslo som eksempel. Møtet ble avsluttet med en workshop.

[Se webinaret her](#)



7-9

SEPTEMBER

Oslo Urban Week

OMA arrangerte historiens første Oslo Urban Week over tre dager i Bjørvika. Med over 40 eventer inviterte vi til debatt, samtaler og konseptuelle sesjoner om byutvikling.



15

SEPTEMBER

Byvandring på Løren

Utbyggingen på Løren har fått mye ensidig kritikk, men ingen utbygging har bare en side. OMA inviterte til byvandring til Løren og Hasle for å finne perlene. Harald M. Gjølvaag fra Gottlieb Paludan Arkitekter var turguide, og representanter fra Selvaag Bolig, Höegh Eiendom, Møller Eiendom og Stor-Oslo Eiendom fortalte om prosjekter som er bygget og framtidige prosjekter.



24

SEPTEMBER

Rundebordskonferanse – den resirkulerte byen

OMA Ressursgruppe Kommuneplan arrangerte en rundebordskonferanse, hvor temaet var den resirkulerte byen. Byrådsavdeling for byutvikling, Byrådsavdeling for næring og eierskap, byutviklingsutvalget, Plan- og bygnings-etaten, Byantikvaren, arkitekter og utviklere var invitert til å diskutere hvordan vi – sammen – kan få til mer ombruk og transformasjon av bygg. Innlegg av bl.a. Hanna E. Marcussen (byråd for byutvikling), Victoria Marie Evensen, (byråd for næring og eierskap), Vidar Trædal (byantikvaren) André Aasrud (Klimaetaten og C40 Oslo) og Sonja Horn (Entra).



10

NOVEMBER

Dialogmøte om medvirkning

OMA Ressursgruppe Kommuneplan arrangerte et dialogmøte om medvirkning. Representanter fra byrådsavdeling for byutvikling, Bymiljøetaten, OsloMet, utviklere og arkitekter var invitert til å diskutere hvordan en god medvirkningsprosess ser ut. Innlegg av blant annet Rasmus Reinvang (byrådssekretær for byutvikling) Gro Sandkjær Hanssen (OsloMet), Aslaug Tveit (Leva Urban Design) og Stian B. Røslund (OMA RG:Kommuneplan) ga gode innspill til diskusjonen.



28

OKTOBER

Workshop – hvordan få til de beste prosjektene?

OMA Ressursgruppe Tema, med Emelie Tornberg (Selvaag Eiendom) og Bjørnar Johnsen (Oslo House) i spissen, samlet om lag 30 personer bestående av arkitekter, utviklere og representanter fra PBE til å diskutere hvordan vi kan samarbeide for å få til de beste prosjektene. Dette var den andre og siste arbeidsmøtet om temaet, og det ble utarbeidet ni bud for tillitsbaserte planprosesser basert på tilbakemeldingene.

Se de ni bud [her](#)



24

NOVEMBER

Temamøte – Er karré passé?

OMA Ressursgruppe Boligutvikling arrangerte et temamøte hvor vi diskuterte fordeler og ulemper med karrébebyggelse. Harald M. Gjøvaag (Gottlieb Paludan Architects) og Ellen de Vibe (Urban Vibes og tidligere byplansjef) holdt engasjerende innlegg som ga et godt grunnlag for diskusjon rundt bordet. Konklusjonen ble «Ja til karré med nogo attåt».





:BYSNAKK

OMA lanserte en egen podkast om byutvikling i mars 2021. Annenhver onsdag kan du høre OMA-sjef, Erling Fossen og programleder for Oslo Urban Week, Maren Bjerkeng snakke med spennende gjester om framtidens byer og trender innenfor byutvikling.



FØRSTE EPISODE av Bysnakk handlet om hvilken by vi vil ha og ulike bymodeller. Gjester var Rasmus Reinvang, daværende byråd for byutvikling og Marianne Skjulhaug, daværende instituttleder for urbanisme og landskap på AHO.



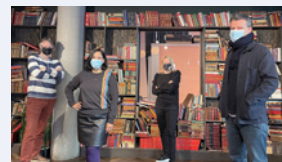
Episoden om «Arkitekturopprøret» var den **MEST POPULÆRE** og fikk over 850 lyttere. Gjester var Thomas Thiis Evensen, prof. emeritus og Hanna Geiran, riksantikvar.



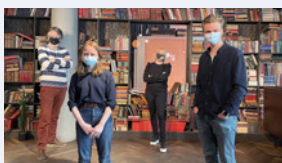
Er nyere byutvikling i Oslo skandaløst dårlig?



Bilfritt byliv – allerede en suksess?



Learning from London



Hvordan skal Oslo klare å bygge 5000 nye boliger i året?



Hva er det med Røa?

Du kan høre samtlige episoder av Bysnakk der du finner podkast, på **OMAs nettside** og på **Acast**



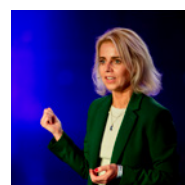
Hvordan restarter vi Oslo?

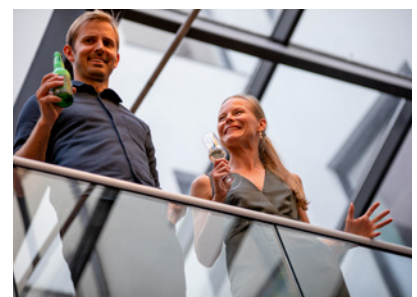
OSLO URBAN WEEK 2021

OMA arrangerte historiens første Oslo Urban Week over tre dager i Bjørvika, 9.-11. september 2021. Med over 40 eventer inviterte vi til debatt, samtaler og konseptuelle sesjoner om byutvikling.

FOTO: Torleif Kvinneland



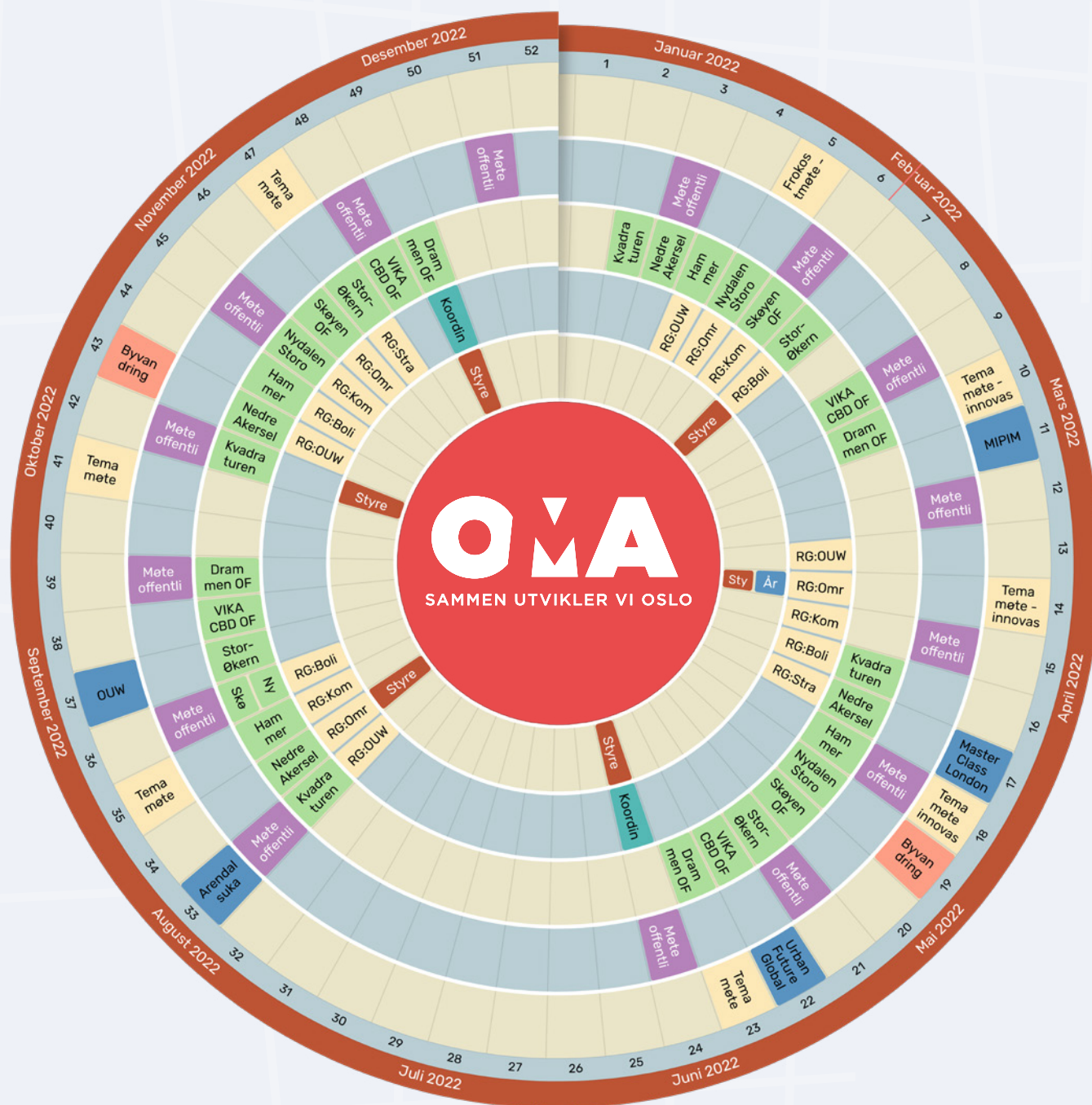






WHAT'S NEXT?

OMA ÅRSHJUL 2022



Arrangementer Møter med det offentlige Områdeforum Ressursgrupper Styremøter og Årsmøte

Årshjulet viser en skisse på OMAs aktiviteter og møteplasser for kommende år.

Se årshjulet i sanntid [her](#)



Rebel

OSLO
URBAN
WEEK

VI SEES PÅ TULLIN
13.-15. september 2022

www.oslourbanweek.no



OMA'S XL-MEDLEMMER



A-lab
Advokatfirmaet Pind
Advokatfirmaet Selmer
Advokatfirmaet Wiersholm
AF Gruppen
Agate Utvikling
AHO – The Oslo School of
Architecture and Design
Akershus Eiendom
Anker STI
Anthon B Nilsen Eiendom
APCOA
Arcasa Arkitekter
ASAS Arkitektur
Asplan Viak
Attivo
AART architects
Backe Eiendom
Bakke
BAHR
Bane NOR Eiendom

BER
Betonmast
Bonava
Carucel Eiendom
CBRE
C.F. Møller Architects
Clemens Eiendom
Cushman & Wakefield
Realkapital
DARK Arkitekter
DLA Piper
Drammen kommune
eiendomsutvikling
Eiendomsplan
Envac
Ernst & Young
Fabritius Gruppen
Flott Gjort
Folksom
Fredensborg Bolig
Føyen

Haavind
Haptic Architects
Hathon
HAV Eiendom
Henning Larsen
Hille Melbye Arkitekter
Holte Consulting
KLP Eiendom
Kluge
Kristin Jarmund Arkitekter
Krohn
Kvaler
LINK Arkitektur
Linstow Eiendom
Mad
Mallin Eiendom
Multiconsult
Natural State
Neptune Properties
NCC
NHP Eiendom

Nordic — Office of
Architecture
Norsk Eiendom
Norges Varemesse
Norwegian Property
NREP
NSW
Opsahl Gruppen
Oslo Airport City
Oslo Business Region
Oslo House
OXER Eiendom
PEAB
Pilares
ProBiz
PwC
Rambøll
Rodeo Arkitekter
Ræder
Senter for eiendomsfag
SLA arkitekter

Smartly
Spacemaker
Sparebank 1 Forsikring
Staticus Norge
Statsbygg
TAG arkitekter
Tiger Eiendomskompetanse
UNION Gruppen
USBL
Varde Eiendom
Vedal AS
Veridian
Vestre
Void
White arkitekter
Winta Eiendom
wogow
YTE