



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2024 30 stp
Fakultet for landskap og samfunn

Når solen har gått ned

When the sun has set

Gia Clara Stenseng-Molven og Henriette Olsen Kaale
Master i eiendomsutvikling

FORORD

Denne masteroppgaven er avslutningen på vår toårige master i Eiendomsutvikling ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, Fakultet for landskap og samfunn, Institutt for eiendom og juss.

De to siste årene har gitt god kunnskap gjennom en bred forståelse for perspektivene knyttet til eiendoms- og byutvikling. Det er i skjæringspunktet mellom nysgjerrighet og samfunnsmessig relevans at vår masteroppgave tar form. Med bachelorgrad i innovasjon, økonomi og kreativitet, fant vi en interesse for å utforske hvordan innovasjon kan anvendes innenfor eiendomsutvikling. Ved å forstå verdien av nytenkning og en kreativ tilnærming til komplekse problemstillinger.

Vi vil takke våre intervjuobjekter som har delt sine erfaringer og kompetanse, og som har bidratt til en større forståelse knyttet til masteroppgavens tematikk. En stor takk må rettes til vår dyktige veileder Erling Dokk Holm for faglige og gode diskusjoner. Han har åpnet øynene våre for den helhetlige tilnærmingen eiendomsutviklere har til samfunnet. Videre ønsker vi å takke inspirerende forelesere som har bidratt til å løfte vår kompetanse de to siste årene. Emner vi har hatt gjennom studie har åpnet for tverrfaglig samarbeid på tvers av studier som har gitt oss innblikk i deres faglige tilnærminger som har vært lærerikt.

Takk til familie som har støttet oss gjennom hele prosessen og bidratt med gode innspill til vår masteroppgave. Vi ønsker også å rette en takk til Eiendomsbransjens stipendordning for tildeling av stipend knyttet til vår masteroppgave. Formålet med stipendordningen er å inspirere til nytenkning om eiendomsbransjens samfunnsroller fremover.

God lesing!

Gia Clara Stenseng-Molven og Henriette Olsen Kaale

Oslo, våren 2024

SAMMENDRAG

Nattøkonomi representerer en betydelig, men ofte oversett dimensjon av urban økonomi. En dypere innsikt i hvordan nattøkonomien bidrar til byliv og hvilke fordeler det bringer, kan oppmuntre eiendomsutviklere til en mer helhetlig tilnærming til sine prosjekter. Ved å integrere nattøkonomiske elementer i sine prosjekter, kan eiendomsutviklere både forbedre bylivets kvaliteter og øke eiendommens langsiktige verdier.

Nattøkonomi er enhver økonomisk aktivitet som finner sted mellom kl. 18.00 og kl. 06.00. Økonomisk og teknologisk utvikling påvirker etterspørselen etter tjenester knyttet til kvelden og natten. Nattøkonomi er et velintegreert konsept i flere europeiske byer. Til tross for dette viser det seg at nattøkonomi er relativt nytt og lite forsket på blant flere eiendomsutviklere i Norge. Eiendomsutviklere innehar en betydelig mulighet og rolle til å realisere nattens fulle potensial. Vi har utviklet en nattøkonomi-modell som illustrerer hvordan eiendomsutviklere som en viktig aktør kan anvende innovasjon ved hjelp av nattøkonomi for å skape aktivitet i byrommet hele døgnet. Hensikten med denne masteroppgaven er å skape interesse for en ny måte å tenke økonomi og vekst på i eiendomsbransjen, ved å forstå sammenhengen mellom eiendomsutvikling og nattøkonomi.

Gjennom et kvalitativt forskningsdesign danner litteraturstudien og funn fra intervjuobjekter kunnskapsgrunnlaget for hvordan eiendomsutviklere kan nyttiggjøre seg nattøkonomi for å styrke egen virksomhet. I eiendomsutviklingsprosessen kan det planlegges for nattøkonomi i de to første fasene - i idéutvikling og mulighetsstudie. Byens størrelse har relativt liten betydning for nattøkonomiens suksess. Det er derimot avgjørende for nattøkonomien at eiendomsutviklere etablerer grunnleggende gode konsepter, der flere funksjoner og sambruk er et viktig virkemiddel. Samtidig er det essensielt med en balanse mellom kostnadsfrie og kommersielle tilbud som appellerer til et bredt spekter av brukere. En utvidelse av kollektivtilbudet kan være en faktor som vil styrke tilbudene eiendomsutviklere etablerer for å fremme aktivitet i byrommet på kvelden og natten. For å fremme en vellykket nattøkonomi som inkluderer alle disse faktorene er det avgjørende å starte et tidlig samarbeid med lokale myndigheter og aktører i utviklingsprosjektet. Vår forskning viser en tydelig retning; nattøkonomi byr på betydelige muligheter for eiendomsutviklere ved å maksimere utnyttelse og verdi som fører til økt økonomisk vekst og sosial utvikling.

ABSTRACT

The nighttime economy represents a significant, but often overlooked dimension of urban economy. A deeper insight into how the nighttime economy contributes to urban life and the benefits it brings can encourage real estate developers to take a more holistic approach to their projects. By integrating the nighttime economic elements into their projects, real estate developers can both improve the qualities of urban life and increase the property's long-term values.

The nighttime economy includes any economic activity that takes place between 6:00 p.m. and 6:00 a.m. Economic and technological development affect the demand for services related to the evening and night. The nighttime economy is a well-integrated concept in several European cities. Despite this, it turns out that the nighttime economy is relatively new and little researched among several real estate developers in Norway. Real estate developers hold a significant opportunity and role to realize the full potential of the night. We have developed the nighttime economy-model that illustrates how real estate developers as a crucial participant can apply innovation with the help of nighttime economy to create activity in the urban space around the clock. The purpose of this master's thesis is to create interest in a new way of thinking about economics and growth in the real estate industry, by understanding the connection between real estate development and the nighttime economy.

Through a qualitative research design, the literature study and findings from interviews form the knowledge base for how real estate developers can make use of the nighttime economy to strengthen their own business. In the real estate development process, it is in the first two phases that the nighttime economy can be planned for - the idea development and feasibility study. The size of the city has relatively little impact on the success of the nighttime economy. However, it is crucial for the nighttime economy that real estate developers establish fundamentally good concepts, where more functions and joint use are an important tool. At the same time, a balance between free and commercial offerings that appeal to a wide range of users is essential. An expansion of public transport services may be a factor that will strengthen the services that real estate developers establish to promote activity in the urban space in the evening and at night. In order to promote a successful nighttime economy that includes all these factors, it is crucial to start an early collaboration with local authorities and participants in the development project.

Our study shows a clear direction; the nighttime economy offers significant opportunities for real estate developers by maximizing utilization and value leading to increased economic growth and social development.

Innholdsfortegnelse

FORORD.....	1
SAMMENDRAG	2
ABSTRACT	3
1.0 INNLEDNING	9
1.1 Introduksjon og bakgrunn.....	9
1.2 Problemstilling og forskningsspørsmål	10
1.3 Fokusområde og avgrensninger.....	11
1.4 Formål og hensikt	12
1.5 Begrepsavklaring	13
2.0 TEORI	15
2.1 Teoretisk rammeverk	15
2.2 Eiendomsutvikling.....	16
2.2.1 Medvirkning.....	18
2.2.2 Tilbud og etterspørsel.....	18
2.2.3 Gentrifisering	20
2.2.4 Highest and Best Use	21
2.3 Innovasjon	22
2.4 Nattøkonomi	23
2.4.1 Utvikling av nattøkonomi	24
2.4.2 Strategier for en vellykket nattøkonomi	25
2.5 Aktivitet i byrommet.....	27
2.5.1 Første etasje	31
2.5.2 Kuratering av første etasje	32
2.5.3 «Cultural Amenities»	33
3.0 METODE	34

3.1 Bakgrunn for valgt metode	34
3.2 Kvalitativ metode	35
3.3 Forskningsdesign	35
3.4 Litteraturstudie.....	36
3.5 Intervju.....	37
3.5.1 Utvalgsstrategi	37
3.5.2 Rekruttering	38
3.5.3 Intervjuguide og gjennomførelse	39
3.5.4 Kvalitetssikring	42
3.6 Etikk.....	44
3.7 Oppsummering metode.....	44
4.0 ANALYSE.....	45
4.1 Befolkningsutvikling	45
4.2 Aktivitet i Oslo.....	46
4.3 Tilgjengelighet.....	47
4.4 Analyse av næringsmarkedet	49
4.4.1 Serveringstilbud i Oslo	49
4.4.2 Kulturtilbud i Oslo	51
4.4.3 Verdiøkning i næringsmarkedet og ledighet av lokaler i førsteetasje	52
5.0 FUNN	54
5.1 Forskningsspørsmål 1	54
5.2 Forskningsspørsmål 2	60
5.3 Forskningsspørsmål 3	66
6.0 DISKUSJON	71
6.1 Forskningsspørsmål 1	71
6.2 Forskningsspørsmål 2	77
6.3 Forskningsspørsmål 3	84

6.4 Oppsummering diskusjon	89
7.0 KONKLUSJON	90
7.1 Svar på problemstillingen	90
7.1.1 Videre anbefaling	92
7.2 Avsluttende refleksjon	93
7.3 Forslag til videre forskning.....	93
8.0 LITTERATURLISTE.....	95
Vedlegg.....	104

Figurliste

Figur 1: Egenutviklet modell av teoretisk rammeverk.....	15
Figur 2: Åttetrinnsmodellen (Børrud & Røsnes, 2016, s. 188).....	17
Figur 3: The Real Estate System (Geltner et al. 2006, s. 23).....	19
Figur 4: Varmekart over sysselsatte på natten i Europa for undersøkelsen «Hvor mange ganger i måneden jobber du om natten» (Suska et al. 2020)	25
Figur 5: Gehl Architects 12 kvalitetskriterier for et byrom (Gehl Architects, 2014).....	30
Figur 6: Vår forskningsmetode (egenutviklet).....	34
Figur 7: Valgt avgrenset område i Oslo (hentet fra Kartverket.no).....	45
Figur 8: Befolkningsframskriving for 2023-2050 (Strand, 2023).....	46
Figur 9: Aktivitet i Oslo sentrum (Bylivsundersøkelsen, 2024).....	46
Figur 10: Transportmiddelfordeling for reiser som ender i Bydel sentrum i Oslo (Bylivsundersøkelsen, 2024).....	47
Figur 11: Hovedtall for foretak og bedrifter, etter år. Foretak, Overnattings- og serveringsvirksomhet, Omsetning (mill. kr.) (SSB, 2024).....	49
Figur 12: Oversikt over serveringssteder i Oslo med skjenkebevilling (Oslo kommune, 2023)	50
Figur 13: Oversikt over tilbudenes stengtids (Oslo kommune, 2023).....	50
Figur 14: Andel av befolkningen i Norge som har benyttet kulturtilbud de siste 12 månedene (Bekkengen, 2024)	51
Figur 15: Oversikt over kunst- og kulturtilbud i avgrenset område (Visit Oslo).....	52

Figur 16: Oversikt over antall ledige næringslokaler i første etasje i avgrenset område (Finn.no, 2024).....	53
Figur 17: Kjenner du til begrepet nattøkonomi? (egenutviklet).....	55
Figur 18: Er det faktorer som skiller Oslo fra andre europeiske byer? (egenutviklet).....	55
Figur 19: Hvilke faktorer må etableres for å skape et aktivt byrom? (egenutviklet)	56
Figur 20: Hvilke områder i Oslo mener du har størst økonomisk aktivitet i Oslo etter arbeidstid? (egenutviklet).....	57
Figur 21: Hvordan jobber selskapet ditt for å invitere til opphold i prosjektene deres? (egenutviklet)	58
Figur 22: Er nattøkonomi generasjonsavhengig? (egenutviklet)	63
Figur 23: Tilrettelegger selskapet ditt for funksjonsblanding i prosjektene deres? (egenutviklet)	64
Figur 24: Ser du potensialet i Oslo som en 24-timers by? (egenutviklet).....	66
Figur 25: Hvordan kan eiendomsutviklere tilrettelegge for nattøkonomi? (egenutviklet).....	69
Figur 26: Nattøkonomi-modellen (egenutviklet)	90

Illustrasjonsliste

Illustrasjon 1: Tilnærming til utvelgelse av spørsmål	41
Illustrasjon 2: Den Norske Opera og Ballett (eget bilde tatt 03. mai 2024).....	75
Illustrasjon 3: Vulkan i Oslo med flerfunksjonalitet i byrommet (eget bilde tatt 01. mai 2024)	79
Illustrasjon 4: Kulturhuset i Oslo med sambruk (eget bilde tatt 13. mars 2024)	80
Illustrasjon 5: Sommerro i Oslo med flerfunksjonalitet og sambruk (hentet fra Sommerrohouse.no 27. april 2024)	81
Illustrasjon 6: Byrom i London med god belysning og aktivitet (hentet fra NBCC, 07. april. 2024).....	94

1.0 INNLEDNING

I dette kapittelet forklarer vi masteroppgavens overordnede tematikk, med dens tidsaktuelle kontekst som vi velger å forstå tematikken opp mot. Videre presenterer vi forskningsspørsmålene som skal undersøke og besvare masteroppgavens problemstilling, før vi avslutningsvis legger frem oppgavens fokusområde og avgrensninger, formål og hensikt, og begrepsavklaring.

1.1 Introduksjon og bakgrunn

De sterke endringskreftene i moderniteten er etter manges skjønn akselererende, og økonomisk og teknologisk utvikling påvirker byene vi bor og lever i (Hylland Eriksen, 2008). I norske byer har det de siste tiårene vokst frem en omfattende økonomi knyttet til serveringsbransjen, kulturaktiviteter i bykjernene, og generelt sett aktiviteter som foregår etter normal arbeidstid (SSB, 2024). I Norge, som mange andre steder, er fokuset ofte på hva som skjer i løpet av dagen. Vi har en oppfatning om at kvelds- og nattaktiviteter blir mindre vurdert i eiendomsutviklingsprosjekter, og vi antar at økonomiens videre vekst etter arbeidstid krever større kunnskap. Derfor spør vi oss: Hvordan kan byer bli mer levende og brukervennlige til alle døgnets tider?

Byens utvikling kan by på flere utfordringer, men også muligheter, blant annet ved å utnytte byens fulle potensial døgnet rundt. «The nighttime economy»¹, direkte oversatt *nattøkonomi*, dukker opp som et begrep på revitalisering av byen (Suska et al., 2020, s.14). Nattøkonomi er et relativt nytt og lite utforsket begrep i Norge blant eiendomsutviklere, men innebærer enhver økonomisk aktivitet som finner sted mellom kl. 18.00 og kl. 06.00 (Suska et al., 2020, s. 11).

I denne masteroppgaven ønsker vi å akademisere og operasjonalisere begrepet nattøkonomi i norsk sammenheng. Vi erkjenner at det finnes flere måter å lese verden på: det er det vi ser av fysiske ting, og det er det som skjer når vi blir introdusert for nye begrep. Språk er ikke bare beskrivelser av virkeligheten, det er med å skape virkeligheten (Svennevig, 2020).

Nattøkonomi har alltid eksistert, det har alltid vært økonomisk aktivitet etter midnatt, men hvor bevisst forhold ulike private og offentlige aktører har hatt til det er usikkert. Imidlertid

¹ The nighttime economy (NTE) is defined as any economic activity taking place between 6:00 p.m. and 6:00 a.m. (Suska et al., 2020, s.11).

utfolder begrepet seg da det dukket opp på 1970-tallet, og på 1990-tallet gikk det etter hvert inn i språket i USA og Storbritannia (Son et al., 2023). Dette gir vi en mer utførlig forståelse av i teorikapittelet.

For å forstå nattøkonomiens kompleksitet og potensial, ser vi blant annet til Amsterdam, en by som i 2012 innførte stillingen som nattborgermester. I januar hadde vi en samtale med Mirik Milan, som var den første nattborgermesteren. Han forklarte at rollen ble skapt for å ivareta og fremme nattelivet og økonomien etter mørkets frembrudd, og at innføringen av en nattborgermester har ført til bedre økonomi, større inkludering og redusert kriminalitet. Milan indikerte i vår samtale at eiendomsutviklere ikke utnytter potensialet som ligger i nattøkonomien. Nattøkonomi innebærer ikke kun uteliv, men det inkluderer også andre typer tjenester, industri, transport og sikkerhet (Abraham et al., 2019).

Eiendomsbransjens forretningsmodeller har i lengre tid vært uforandret og tradisjonell (Bjørå, 2019). Vi opplever at eiendomsutviklere har en tendens til å finne leietakere som de vet kan sikre stabile, langsiktige leieinntekter, og dermed blir de gjerne passive når det gjelder å møte markedets behov knyttet til innovative tjenester og tilbud. Både i innovasjonslitteraturen (Glaeser et al., 2013) og innen byforskningsfeltet er det dokumentert at lokale økonomier spiller en viktig rolle i å skape et levende byliv (Jacobs, 1961). For å skape en 24-timers by antar vi at en innovativ anvendelse i eiendomsutvikleres prosjekter kan styrke økonomisk vekst og sosial utvikling. Det er rimelig å anta at det ligger store verdier og et utviklingspotensial i å tenke 24-timers by, avkastningen på eiendomsmassen blir større jo mer den brukes, og de indirekte verdiene som sosiale arenaer skaper er også betydelig (Glaeser, 2008). Så er spørsmålet: Ser eiendomsutviklere verdien i nattøkonomi?

1.2 Problemstilling og forskningsspørsmål

I forlengelse av den innledende forklaring over, vil vi i denne masteroppgaven se nærmere på hvordan eiendomsutviklere kan innovere sine prosjekter, med særlig blick rettet mot nattøkonomi, og hvordan dette fører til økonomisk og sosial verdi. Den overordnede problemstillingen er som følger:

«Hvordan kan eiendomsutviklere nyttiggjøre seg nattøkonomi for å styrke egen virksomhet?»

Konteksten i oppgaven fokuserer på Norges storby, Oslo. For å besvare problemstillingen er det essensielt å studere flere aspekter ved eiendomsutvikling og nattøkonomi, både den fysiske utformingen og funksjonalitetene, men også hvordan eiendomsutviklere planlegger og utformer sine prosjekter. Problemstillingen besvares gjennom følgende forskningsspørsmål:

- 1. I hvilken grad vil et bevisst forhold til nattøkonomi bidra til mer aktivitet i byrommet?*
- 2. Kan større oppmerksomhet rundt nattøkonomi bidra til innovasjon i eiendomsutvikleres eksisterende og fremtidige prosjekter?*
- 3. Hvordan kan eiendomsutviklere integrere nattøkonomi i sin eiendomsutviklingsprosess?*

1.3 Fokusområde og avgrensninger

Masteroppgaven tar for seg hvordan eiendomsutviklere som aktør kan nyttiggjøre seg nattøkonomi for å styrke egen virksomhet. Nattøkonomi innebærer flere forhold, og det er mange interesser som skal ivaretas.

Grunnlaget for denne masteroppgaven utgjøres av flere kvalitative intervjuer med et bredt spekter av nøkkelpersoner relatert til tematikken, hvilket blir presentert i metodekapitlet. Informantene gir unike perspektiver som er vesentlig for å sette problemstillingen i lys, samtidig mener vi at eiendomsutviklerne som er intervjuet har stor påvirkningskraft til å integrere nattøkonomi i sine prosjekter. Summen av informantenes refleksjoner gir oss innsikt i hvordan eiendomsutviklere kan skape en levende by 24 timer i døgnet. Vi har gjort et bevisst valg om å ikke intervju forbrukeren. Samtidig erkjenner vi at dynamisk byutvikling er kjennetegnet av forbrukerens atferd. Det betyr ikke at funnene mangler overføringsverdi til forbrukeren, men at oppgaven kommer dypere inn i kjernen på hva som skal til for å integrere nattøkonomi i prosessene til eiendomsutviklere.

Vi gjør her rede for hva denne masteroppgaven ikke innebærer og hvorfor:

- Industri og logistikk som operer om natten utgjør en betydelig del av nattøkonomien. Vi har imidlertid valgt å ikke fokusere på disse virksomhetene i vår oppgave, ettersom vårt hovedfokus er på det menneskelige aspektet ved nattøkonomien, med kunst- og kulturaktiviteter, og serveringstilbud.

- Oppgaven konsentrerer seg ikke om hvordan nattøkonomi kan fremmes i Norges byer, men fokuserer på spesifikke byrom i Oslo. Vi skal identifisere hvordan byrommene kan optimaliseres for å maksimere sitt bidrag til bylivet. Dette innebærer å se hvordan rommene brukes, hvilke aktiviteter som finner sted, og hvordan disse kan forbedres eller endres for å styrke møteplassene i byen.
- Bygulvets omsetningstall kan være essensielt for å få en større forståelse av den økonomiske effekten nattøkonomien bringer. Oppgaven legger ikke vekt på dette, da det krever bedriftsinterne data vi ikke har tilgang til.
- Nattøkonomi kan skape utfordringer knyttet til støy, uro og kriminalitet i byen. Vi ønsker ikke å rette oppgaven mot et fokus knyttet til disse problemstillingene, da vårt hovedfokus ligger på den kommersielle og samfunnsøkonomiske gevinsten nattøkonomi kan fremme.
- Dette er ikke en oppgave om planprosesser og lovverk. Selv om plan- og bygningsloven er vesentlig for eiendomsutvikling, velger vi i oppgaven å ikke fokusere på det juridiske rammeverket og detaljerte planprosesser. Nattøkonomiens tilnærming krever en annen type analyse som ikke primært er rettet mot lovverk og reguleringer, men sosioøkonomiske og kulturelle dynamikker i bymiljøet.

1.4 Formål og hensikt

Hensikten med oppgaven er å belyse eiendomsutviklere med ny kunnskap som vil bidra til en mer innovativ anvendelse i prosjekter. Vi har gjort et omfattende litteratursøk som tyder på at det i dag er lite forskning på nattøkonomi knyttet til eiendomsutvikling. Det eksisterer flere etablerte teorier og artikler om hvordan man kan skape et aktivt byrom, men det er lite knyttet til nattøkonomi og hvordan man kan legge til rette for en vellykket prosess i tråd med eiendomsutvikling.

Eiendomsutviklere er kommersielle aktører som søker økonomisk verdi, og de er avhengig av kommersiell lønnsomhet for å utvikle sine prosjekter. Hvordan prosjektet utformes med fasade, funksjoner og geografisk plassering avgjør om mennesker oppholder seg der, som igjen danner kundegrunnlaget til eiendomsutvikleren. Nattøkonomi er en avgjørende del av byens økonomi, men det får begrenset oppmerksomhet fra både forskere og praktikere innen eiendomsutvikling i Norge. Hensikten med masteroppgaven er å skape en større interesse og

forståelse knyttet til nattøkonomiens potensial for økonomisk vekst og sosial utvikling, der eiendomsutvikleren spiller en avgjørende rolle.

1.5 Begrepsavklaring

Det er flere begrep som brukes kontinuerlig gjennom oppgaven, og som potensielt kan oppleves ulikt fra leser til leser. Vi går her gjennom noen av de sentrale begrepene:

Nattøkonomi: Enhver økonomisk aktivitet som finner sted mellom kl. 18.00 og kl. 06.00 (Suska et al., 2020, s.11).

Forretningsmodell: Beskriver hvordan bedrifter skal dekke behov og skape verdi (NDLA, 2021).

Gentrifisering: En prosess der mennesker som tilhører middelklassen eller har høyere utdanning, flytter inn i en bydel dominert av arbeiderklassen eller andre underprivilegerte grupper (Røe, 2023).

Byrom: Et byrom defineres som et uterom avgrenset av bygg eller andre naturlige fysiske avgrensninger (Regjeringen, 2016).

Første etasje: Byens første etasje er det første vi møter i fysisk forstand i byrommet, og det er måten første etasje fremstår som skaper aktivitet eller ikke (Gehl & Svarre, 2013, s.106-107).

Bygulv: Bygulvet er bygningens første etasje, og er en utvidelse av byrommene. Samspillet mellom bygulv og første etasje er essensielt viktig for bylivet som kan oppstå (Harambasic, 2021).

Kuratering: Å kuratere forbindes gjerne med en kunstutstilling der kunstverk blir plassert ut ifra spesielle funksjoner og kvaliteter. Utviklere kuraterer hovedgater der de etablerer en prosess for planlegging og styring, som er bygget på solid forståelse av dynamikken i hovedgatene (Haas & Mehaffy, 2023).

Konsept: Samling av ideer eller en plan som danner grunnlaget for utforming av et produkt, arrangement eller en virksomhet (SNL, 2021).

Sambruk: Utnyttelse av et fysisk område for flere formål samtidig eller i forskjellig tidsperiode. Dette kan innebære at ulike aktiviteter eller brukergrupper deler samme plass for å maksimere bruken og effektiviteten i området (KS, 2023).

Flerfunksjonalitet: Et variert tilbud med blant annet møteplasser, handel, tjenester og kulturaktiviteter (Regjeringen, 2020).

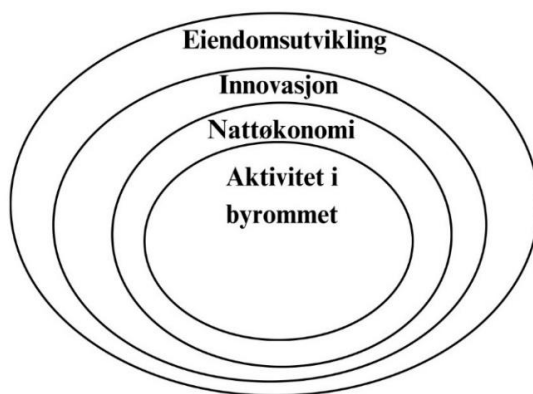
2.0 TEORI

I denne delen av masteroppgaven presenterer vi teori, forskning og andre relevante kilder som har vært fundamentale for å besvare oppgavens forskningsspørsmål og problemstilling. Teori dreier seg om antakelser og kunnskap vedrørende virkeligheten (Christoffersen et al., 2016, s. 37). Vi har anvendt teori som har vært viktig i vårt studieløp, og som er av høy relevans for oppgaven.

2.1 Teoretisk rammeverk

Teorikapittelet er strukturert rundt fire hovedtemaer som danner det teoretiske rammeverket, som vist i figur 1: *eiendomsutvikling*, *innovasjon*, *nattøkonomi* og *aktivitet i byrommet*. Disse temaene utgjør det teoretiske rammeverket for vår oppgave og reflekterer de perspektivene og tilnærmingene vi har valgt å fokusere på. Vi tar først for oss teori som omhandler eiendomsutvikling, og eiendomsutvikling som prosess sett i lys av problemstillingen. Deretter vil det redegjøres for teori knyttet til innovasjon og nattøkonomi. Mot slutten presenteres teori knyttet til aktivitet i byrommet, samt dynamikker som er relevante for å skape byliv.

Det teoretiske rammeverket er utarbeidet for å forstå rollen eiendomsutviklere kan ta i å fremme nattøkonomi for å styrke egen virksomhet. Rammeverket tar utgangspunkt i *eiendomsutvikleren* som hovedaktør og den med påvirkningskraft til å skape en endring. For å skape en endring kan eiendomsutvikleren anvende *innovasjon* i sine prosjekter. *Nattøkonomi* er selve virkemiddelet i den innovative anvendelsen. Den innerste sirkelen illustrerer *aktivitet i byrommet* der aktiviteter og konsept utspiller seg.



Figur 1: Egenutviklet modell av teoretisk rammeverk

2.2 Eiendomsutvikling

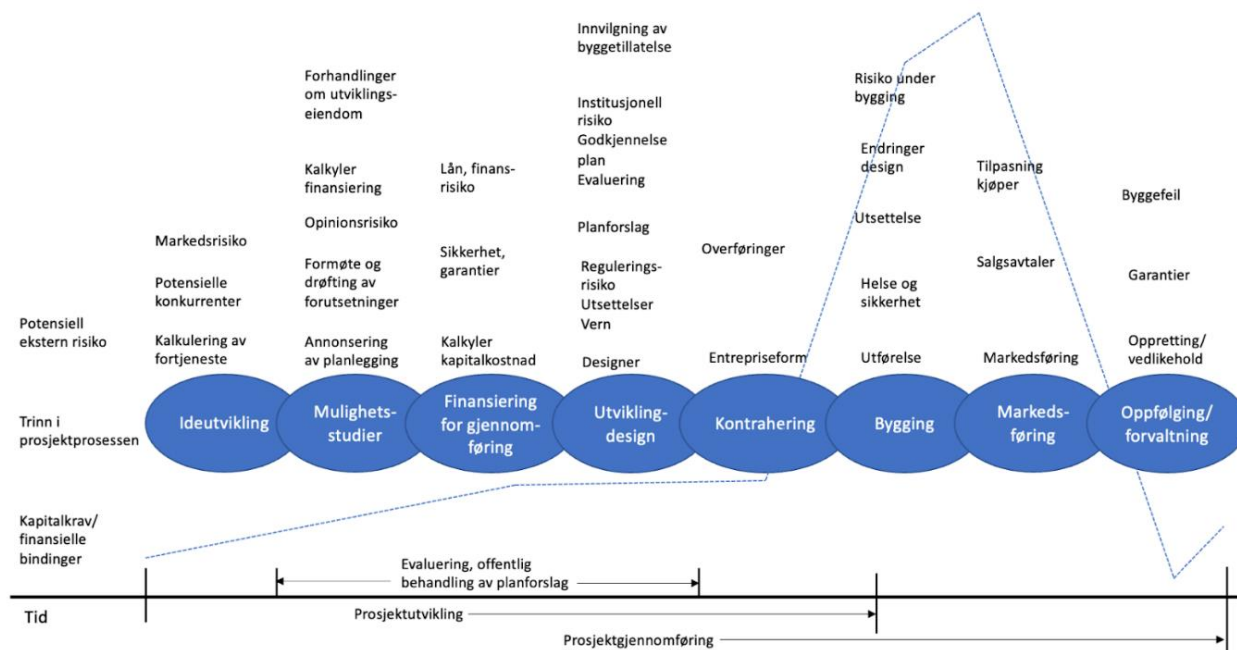
Eiendomsutvikling kan defineres som en grundig og planmessig prosess med hovedmål å endre en eiendoms funksjon og verdi (Miles et al., 2015). Tilsvarende definisjon finner vi også hos Børrud og Røsnes (2016), som definerer eiendomsutvikling som enhver intensjon om å utarbeide et prosjekt som har til hensikt å endre arealbruk på en eiendom. Det dreier seg om både utarbeidelse av nye eiendommer og ombygging av allerede eksisterende eiendommer. Eiendomsutviklernes mål er ifølge Ness og Øyasæter (2018) å oppfylle endrede behov i markedet, og de kategoriserer eiendomsutvikling i to hovedtyper:

1. «Transformasjon eller fortetting av allerede eksisterende bebygde eiendommer.»
2. «Utvikling av ubebygde områder til ferdige bygningsprosjekter.»

Eiendomsutviklingsbransjen utvikler prosjekter dersom det er lønnsomt, gitt forutsetninger om tilbud, etterspørsel, forventet husleie, finansieringskostnader, inflasjon og avkastningskrav (Geltner et al., 2006). Det er dermed avgjørende for gjennomføring av prosjekter, at det foreligger en økonomisk verdi.

Eiendomsutvikling har betydning for samfunnet og miljøet rundt utviklingsområdet. Vi oppfatter at det derfor kreves betydelig planlegging og at det er vesentlig å forstå de ulike prosessene i eiendomsutvikling for å skape verdi. Ness og Øyasæter (2018) mener eiendomsutvikling kan betraktes som en flertrinnsprosess med ulike faser, som deles opp i avkastningsfase/tidligfase, planleggings-/reguleringsfase, gjennomførings-/utbyggingsfase og drifts- og vedlikeholdsfase. De trekker frem at underveis i denne prosessen kreves det et tverrfaglig samarbeid, der ulik kompetanse og erfaring er representert, med fagområder som blant annet arealplanlegging, byggtekniske fag, politikk, jus og arkitektur (Ness og Øyasæter, 2018). På lik linje med mulighet for god avkastning, er det samtidig risiko for at prosjektet mislykkes.

For å kunne påvirke og minimere risikoen i eiendomsutviklingsprosessen kan vi se til *åttetrinnsmodellen*. Børrud og Røsnes (2016) har med inspirasjon fra Miles et al. (2015) utarbeidet en åttetrinnsmodell (figur 2) som illustrerer de åtte fasene i eiendomsutviklingsprosessen. Åttetrinnsmodellen tar for seg åtte ulike trinn i prosjektprosessen som er av avgjørende betydning for å realisere prosjektet (Børrud og Røsnes, 2016).



Figur 2: Åttetrinnsmodellen (Børrud & Røsnes, 2016, s. 188)

For masteroppgavens tematikk er det i tidligfase eiendomsutviklere kan planlegge for nattøkonomi i sine prosjekter. Fase 1 av åttetrinnsmodellen er *ideutvikling*, og handler i stor grad om kreativitet. I denne fasen er det avgjørende at utvikleren finner den ideen som passer prosjektet best, noe som kan være avgjørende for prosjektets suksess. Kompetanse, innsikt og erfaring spiller en nødvendig rolle for å kunne lykkes med ideutviklingen til prosjektet. I denne fasen er man også opptatt av å kartlegge potensielle konkurrenter og eventuell markedsrisiko, samt kalkulering av fortjeneste. Ideer som skapes i fase 1 kan variere fra etablerte konsepter, til helt nye konsepter.

For å kartlegge om idéen er fysisk mulig og politisk gjennomførbar, fremtrer fase 2 med *mulighetsstudie*. I eiendomsutvikling benytter man mulighetsstudie for å analysere tomten/bygget der hensikten er å vurdere volum og formål, slik at man skaper en bedre oversikt over hovedutfordringene i et eiendomsprosjekt (Leikvam & Olsson, 2018). I de fleste tilfeller er det ikke detaljerte tegninger av prosjektet i denne fasen, noe som fører til at det som eksisterer av håndfast materiale er uformelle tegninger, regneark og analyser. Utvikleres evne til å kommunisere prosjektet for interessenter, aktører og lokalsamfunn er essensielt i denne fasen for prosjektets suksess.

2.2.1 Medvirkning

Matthew Carmona (2021) har vært en viktig stemme for byutviklingen de siste 30 årene. Han fremhever hvordan samarbeid mellom private og offentlige aktører er avgjørende for god byutvikling, og omtaler hvordan samarbeidet kan hjelpe til å forme bedre bymiljø. En felles forståelse mellom private og offentlige aktører, basert på åpenhet og tillit, er avgjørende for å lykkes med samarbeid i byutvikling. Det er de som bor og lever i lokalmiljøene som vet hva behovet for området er (Marcussen, 2018).

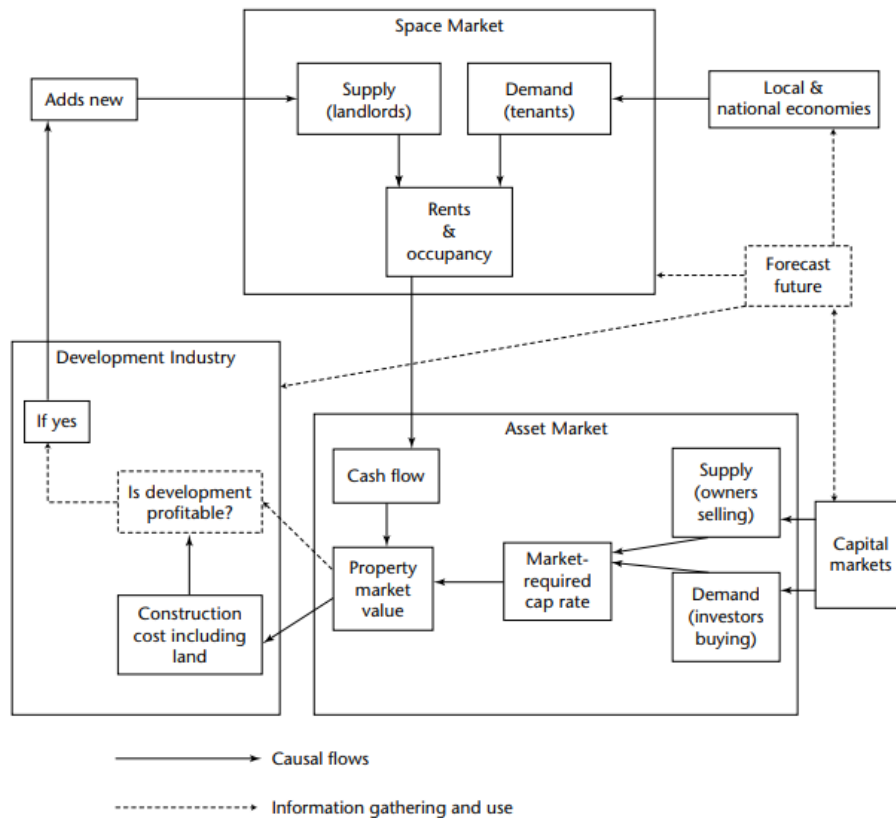
Plan- og bygningsloven beskriver medvirkning som enkeltpersoner og grupper sin rett til å ha mulighet til å delta i, og påvirke offentlige utrednings- og beslutningsprosesser (Regjeringen, 2014).

I 2014 lanserte Kommunal- og moderniseringsdepartementet en veileder for medvirkning (Regjeringen, 2014). I veilederen trekkes fire forhold frem som støtter medvirkning i planprosessen. Først og fremst *kvalitet i plan- og beslutningsgrunnlaget* som handler om den kunnskapen lokalsamfunnet besitter og som kan tilføre nye aspekter ved planleggingen. Dersom kunnskapen anvendes på hensiktsmessig måte, kan det være en god ressurs i den lokale planleggingen. *Mangfold i samfunnet* handler om å se mulighetene og legge til rette for flere brukere i byrommet, uavhengig av alder, etnisk opprinnelse, religion og funksjonsevne. *Eierskap og stedsidentitet* innebærer å involvere lokalmiljøet aktivt for å stimulere til en bredere, mer engasjert medvirkning, som kan bidra til å sikre eierskap og engasjement fra lokale parter. Videre fører dette til at tid og ressurser frigjøres i de neste fasene av planprosessen. I en medvirkningsprosess er det viktig å få med et bredt utvalg av lokalsamfunnet, og det siste forholdet som trekkes frem er *gjensidig læring og demokratiutvikling*. Å sette sammen flere ulike grupper muliggjør at nye ideer og gjensidig læring i plan utvikles.

2.2.2 Tilbud og etterspørsel

Tilbud og etterspørsel er essensielt i eiendomsmarkedet, og for å forstå dynamikken er det avgjørende å se til hvordan de to termene gjensidig påvirker hverandre (Geltner et al., 2006). Geltner et al. (2006) har utviklet modellen *The Real Estate System* som vist i figur 3. Modellen viser forholdet mellom tilbud og etterspørsel i eiendomsmarkedet og er utformet

etter tre hovedfaktorer: *leiemarkedet*, *eiemarkedet*, og *eiendomsutviklingsmarkedet*. Modellen illustrerer hvordan faktorene henger sammen og gjensidig påvirker hverandre.



Figur 3: The Real Estate System (Geltner et al., 2006, s. 23)

Øverst i modellen finner vi *leiemarkedet*, der tilbudssiden består av eier og investor, mens etterspørselssiden består av leietaker. Etterspørselen blir påvirket av lokal og nasjonal økonomi, samtidig som det påvirker fremtidsutsiktene. Sammenhengen mellom tilbud og etterspørsel i leiemarkedet setter grunnlaget for leiepris og utleiegrad. Nederst til høyre i modellen er *eiemarkedet*, der tilbudssiden består av selger, mens etterspørselssiden består av kjøper eller investor som ønsker å investere i eiendom. Tilbudet og etterspørselen i markedet påvirker avkastningskravet, som måler lønnsomheten for investeringen. Kontantstrøm og avkastning legger grunnlaget for markedsverdien, hvor kontantstrømmen igjen blir påvirket av leiepris og utleiegrad. Nederst til venstre i modellen er *eiendomsutviklingsmarkedet*, der vi ser at det er lønnsomt å utvikle eiendom dersom byggekostnader inkludert tomtekostnader er lavere enn markedsverdien til eiendommen. Ifølge Geltner et al. (2006) avgjør dette om prosjektet utvikles. Ness og Øyasæter (2018, s. 48) fremhever at en markedsanalyse vil være

et viktig redskap for å vurdere om det er lønnsomt å utvikle eller ikke, samt vurdere hva som er riktig formål og salgspris i område.

Markedsanalyser i eiendomsbransjen identifiserer og estimerer tilbud og etterspørsel (Brett & Schmitz, 2009). Tilbudssiden av analysen inkluderer konkurrerende eiendom, med både eksisterende bebyggelse og eiendom under utvikling. Basert på en forståelse av befolkningen og ved å avdekke deres behov, preferanser og betalingssevne, analyserer etterspørselssiden potensielle kjøpere eller leietakere av eiendommen (Geltner et al., 2006). På lik linje kan forholdet mellom tilbud og etterspørsel i eiendomsmarkedet være relevant ved kartlegging av tjenester i markedet. Økt etterspørsel i områdene med flere tilbud kan skape et press på boligprisene, der middelklassen gjerne tar over arbeiderklassestrøkene (Huse, 2010).

2.2.3 Gentrifisering

I 1964 utga sosiologen Ruth Glass en undersøkelse med navnet "London: Aspects of Change", der gentrifisering for første gang ble presentert (Glass, 1964). Glass' (1964) observasjoner fra midten av 1960-tallet er fortsatt relevant i dagens landskap.

Glass (1964) viser hvordan bystrøk som tidligere var leveområder for arbeiderklassen langsomt blir overtatt av en ny velutdannet middelklasse. Denne unge middelklassen var folk med utdanning, interesse for kultur og med et liberalt perspektiv på samfunnet. De fant de nedslitte arbeiderklassebydelene interessante, både fordi de var billige – resten av middelklassen hadde dratt til forstedene – og fordi områdene hadde grunnleggende urbane kvaliteter som tette gater, lokale butikker, sjarmerende og interessant estetikk, og ikke minst sentral beliggenhet. For Glass og mange av teoretikerne som kommer etter henne er gentrifisering tett knyttet til endring i klasse², og også endring i eiendomsforhold (Lees et al., 2008).

Gentrifiseringsprosessen kan utløses av ulike faktorer, som entreprenørens søk etter nye investeringsmuligheter, middelklassens økende interesse for bylivet, eller press på boligmarkedet (Huse, 2010). Ifølge Huse (2010) er gentrifiseringsprosessen tett knyttet til globaliseringen og endringer i byøkonomien, hvor bydeler gjennomgår en forvandling. Det er

² Klasse er en kategori mennesker kan grupperes i basert på faktorer knyttet til inntekt, yrke, utdanning og andre trekk (Kjølsrød og Skirbekk, 2023).

en utvikling hvor nedslitte og fattigslige byområder øker i status og dermed anses som positive for byens utvikling. I en artikkel publisert av Ballade (Barstein, 2016) diskuteres hvordan London, og andre store byer har fått en gentrifisering som medfører økt kommersialisering og standardisering, og som fjerner den formen for kvalitet som byene utviklet gjennom de første gentrifiseringsbølgene.

Vi oppfatter at i de gentrifiserte områdene, så ønsker eiendomsutviklere å fortette med bolig, næring og kontor. Den formelle definisjonen av en by i dag er basert på befolkningstetthet og folkemengde (Børrud og Røsnes, 2016). Mennesker trekker til byen på utkikk etter nye jobbmuligheter og utdanning, dette sammen med befolkningsvekst øker behovet for fortetting.

2.2.4 Highest and Best Use

"Highest and Best Use" (HBU) er et sentralt konsept innen eiendomsutvikling som refererer til den mest produktive eller effektive bruken av en eiendom eller tomt, gitt dens beliggenhet, juridiske begrensninger, og nåværende markedsforhold (Geltner et al., 2006). HBU innebærer at en eiendom blir utnyttet på en måte som maksimerer dens verdi, samtidig som det oppfyller økonomiske, sosiale og miljømessige kriterier. Dette prinsippet støtter bærekraftig utvikling ved å fremme en effektiv arealutnyttelse (Geltner et al., 2006, s.64). Det er derfor avgjørende for å maksimere produktiviteten og samfunnsnyten av eiendommen.

Geltner et al. (2006, s. 64) påpeker at det kreves en HBU-analyse for eiendomsutviklingsprosjekter. Analysen inneholder en grundig vurdering av alle potensielle bruksområder for en eiendom ut ifra hva som er fysisk mulig, juridisk lovlig, økonomisk gjennomførbart og maksimal produktivitet. Dette innebærer en detaljert vurdering av områdets nåværende og forventede fremtidige markedsforhold, sammen med stedets geografiske egenskaper og regulatoriske rammer. For en eiendomsutvikler betyr dette at HBU av eiendommen må baseres på grundige markedsanalyser og kostnadsberegninger for å identifisere hvilken bruk som er mulig og lovlig, og mest økonomisk gunstig over tid (Geltner et al., 2006).

2.3 Innovasjon

Innovasjon er et anerkjent begrep. Innovasjon kan assosieres med å se fremover, skape løsninger, samt se fornyelse som noe positivt (Johnsen og Pålshaugen, 2011, s 13). Ser vi til andre bransjer innenfor næringslivet har innovasjon fått bredere oppmerksomhet, og nytteverdien av å ha en innovativ anvendelse har fått større betydning for å kunne tilpasse seg endringene i samfunnet. Håvard Bjorå uttalte i en artikkel i Estate fra 2019 at eiendomsbransjens forretningsmodeller i lengre tid har vært tradisjonell og uforandret grunnet lave renter kombinert med god fart i økonomien (Saltnes, 2019). Eiendomsbransjen har i lengre tid hatt muligheten til å fortsette i disse tradisjonelle banene, men sett i lys av markedet og utvikling argumenterer Bjorå (Saltnes, 2019) for at bransjen bør tenke mer innovativt.

Innovasjon defineres som en ny vare, tjeneste, produksjonsprosess, anvendelser eller organisasjonsformer som er lansert i markedet eller tatt i bruk i produksjonen for å skape økonomisk verdi (Johnsen & Pålshaugen, 2011, s.13). Aasen og Amundsen (2015, s. 17) mener at den egentlige betydningen av begrepet innovasjon er *fornyelse gjennom forandring*. I teori om innovasjon fra Aasen og Amundsen (2015) ser vi likheter med Schumpeter (1934) som beskriver innovasjon som en prosess som reflekteres i nye resultater.

Aasen og Amundsen (2011) påpeker at innovasjon utvikles som et resultat av en kollektiv innsats der flere er involvert:

“Innovasjon skjer gjennom kollektive prosesser som oppstår med utgangspunkt i en ny (og akseptert) ide, og som får sin effekt når resultatene (produktene) av den nye ideen tas i bruk, gjennom å forandre hvordan mennesker organiserer seg, hvilke redskaper og teknologier de utnytter, eller hvordan de lever (uten at det er gitt om effekten vil bli oppfattet som positivt eller negativt)” (Aasen & Amundsen, 2011, s.38).

Formålet med innovasjon er å oppnå en annen situasjon enn den eksisterende (Aasen og Amundsen, 2015, s. 20). Ifølge Tsoukas og Chia (2002) er det viktigste kjennetegnet for innovasjon at forandringen kan oppfattes og beskrives av den som benytter det. I boken «Hva er innovasjon?» skrevet av Johnsen og Pålshaugen i 2011 presenteres to sentrale teoretikere – Micheal Porter poengterer betydningen av «creating shared value» som bygger på virksomheters ansvar – mens Jay Barney argumenterer i likhet med Porter for at virksomheter må se seg selv i større sammenheng (Johnsen & Pålshaugen, 2011).

I likhet med økonomisk verdi, kan også innovasjon føre til sosial fremgang. Geoff Mulgan (2006) argumenterer for at en av forutsetningene for at økonomiske innovasjoner skal få positiv betydning for samfunnet, må det også forekomme sosiale innovasjoner. Sosial innovasjon defineres som nye ideer som fungerer i praksis, og som møter udekkede sosiale behov (Aasen & Amundsen, 2015, s. 128). Aasen og Amundsen (2015, s. 130) trekker videre frem tre kjennetegn ved sosial innovasjon:

1. «Effekten av sosial innovasjon avhenger av at mennesker samarbeider på tvers av organisatoriske, sektorelle og faglige grenser.»
2. «Sosial innovasjon oppstår stort sett som en kombinasjon av eksisterende elementer, og er ikke basert på noe radikalt nytt.»
3. «Sosial innovasjon fører som regel til nye relasjoner mellom mennesker og grupper.»

2.4 Nattøkonomi

De første teoretiske innsiktene knyttet til begrepet nattøkonomi, dukket opp på slutten av 1970-tallet (Bianchini, 1995). I artikkelen «Night Cultures, Night Economics» publisert av Franco Bianchini i 1995 beskrives hans introduksjon til nattøkonomi. Det var i 1979 den italienske arkitekten Renato Nicolini oppdaget hvordan bykjernene i Italia på dette tidspunktet i historien var øde og forlatt etter arbeidstid, og han argumenterte for hvordan man kunne utnytte bysentrum døgnet rundt for økonomisk utvikling (Bianchini, 1995).

Selv om begrepet nattøkonomi har eksistert i flere tiår, opplever vi derimot at det er et relativt nytt og et lite utforsket begrep for eiendomsutviklere i Norge.

I artikkelen «Determinants of the Sustained Development of the Night-Time Economy: The Case of Hanoi, Capital of Vietnam» fra 2023 blir nattøkonomi definert som:

«The formal definition of the night-time economy refers to the economic activity that takes place during the evening and night-time hours, typically between 6:00 p.m. and 6:00 a.m. This concept encompasses a wide range of businesses, industries, and services that operate during these hours, catering to the needs and interests of individuals seeking entertainment, leisure, and socializing opportunities after regular working hours. The night-time economy includes various sectors such as nightlife venues (bars, clubs, and pubs), restaurants, theaters, cinemas, music venues, casinos, hotels, and other hospitality establishments. It also encompasses transportation

services, including taxis, ride-hailing services, and public transportation operating during the night.» (Son et al., 2023, s.1-2).

Nattøkonomi varierer fra land til land og er påvirket av karakter og trender. Det er allerede et kjent konsept i flere byer i Europa, blant annet Paris, Toulouse, Zürich og Amsterdam (Son et al., 2023, s.1-2). Nattøkonomi omfatter et bredt spekter av virksomheter, bransjer og tjenester som imøtekommer behovene til menneskene som søker underholdning og sosialisering etter normal arbeidstid, men det inkluderer også tjenester, industri, transport og sikkerhet (Abraham et al., 2019).

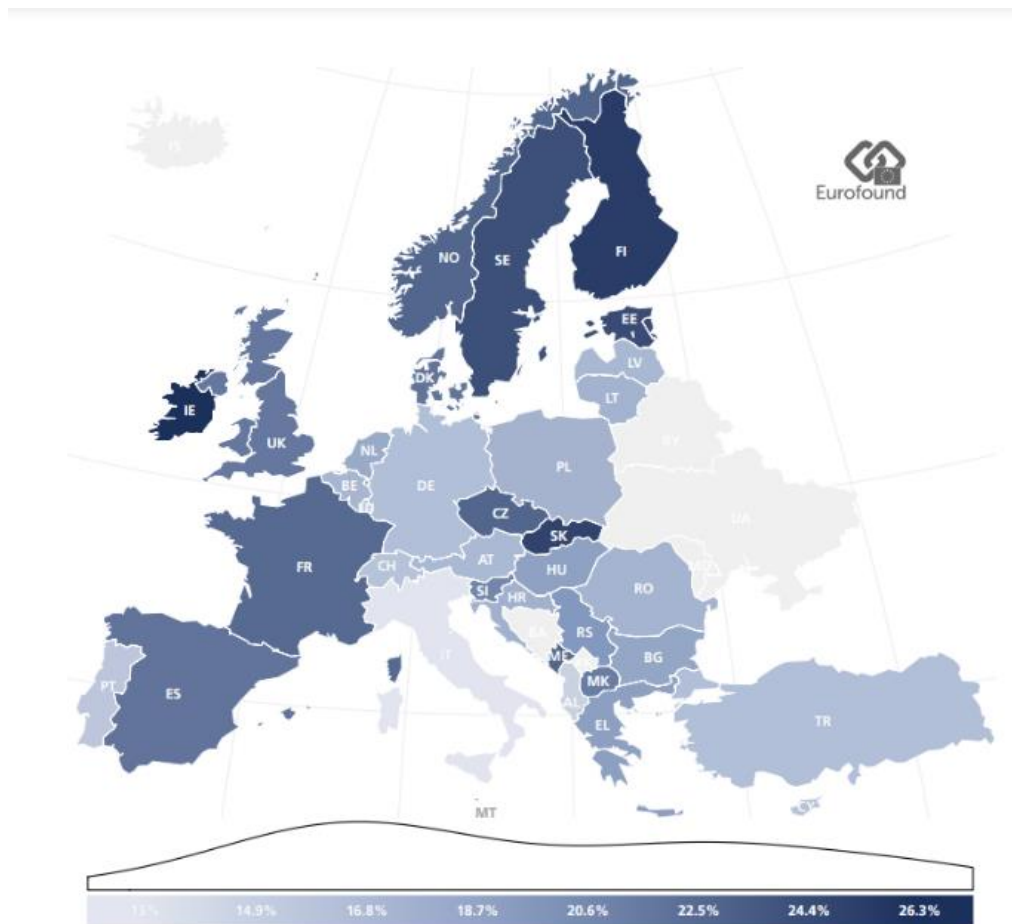
Det mangler foreløpig statistikk som illustrerer nattøkonomiens sosioøkonomiske effekt, det er likevel klart at nattlige aktiviteter, inkludert kulturelle arrangementer, spiller en sentral rolle for byliv.

2.4.1 Utvikling av nattøkonomi

Den økonomiske, demografiske og teknologiske utviklingen former byøkonomien, og åpner muligheter for utnyttelse av byens ressurser gjennom hele døgnet (Suska et al., 2020). I takt med samfunnets utvikling har etterspørselen etter tjenester utover de tradisjonelle arbeidstimene økt betydelig, et fenomen som er godt dokumentert i forskningsartikkelen «The Outlook on the Nighttime Economy» (Suska et al., 2020). Nattøkonomiens fremtredende etterspørsel er drevet av flere faktorer. En markant vekst i tjenestesektoren over de siste 30 årene har endret økonomiens kjerne fra produksjonsbasert til tjenestebasert (Glorieux et al., 2008. & Presser, 2005).

Globaliseringen, veksten av multinasjonale³ selskaper og fremskritt innen teknologi har også spilt en nøkkelrolle i fremveksten av nattøkonomien, ved å utviske de tradisjonelle grensene for arbeidstid. Dette understrekes av en levekårsundersøkelse fra 2010 som avslørte at én av fem europeere jobber natt minst én gang i måneden, se varmekart i figur 4. I forbindelse med dette ser vi til Statens Arbeidsmiljøinstitutt (2024) som viser at hele 34 % av Norges sysselsatte jobber utenfor normal arbeidstid.

³ Multinasjonale selskap er selskaper som driver virksomheter i flere land (Skatteetaten, 2020).



Figur 4: Varmekart over sysselsatte på natten i Europa for undersøkelsen «Hvor mange ganger i måneden jobber du om natten» (Suska et al., 2020)

2.4.2 Strategier for en vellykket nattøkonomi

Nattøkonomi bidrar til å berike byens kulturliv og dempe negative sosiale og miljømessige faktorer som kan oppstå om natten (Suska et al., 2020). Forskning knyttet til nattøkonomi har belyst flere faktorer som er essensielle for å utvikle en vellykket og bærekraftig nattøkonomi (Suska et al., 2020).

En effektiv strategi for nattøkonomien må være forankret i byens unike sosiale, kulturelle og økonomiske kontekst, uavhengig av dens størrelse eller geografiske plassering (Suska et al., 2020). Dette argumentet får støtte av og resonnerer med Nelson og Winters (1985) syn på at markedet ikke er den eneste drivkraften bak økonomisk aktivitet; økonomien er dypt rotfestet i kultur, tradisjoner, normer og regler.

For at en by skal kunne realisere en vellykket nattøkonomi må det utvikles en strategi preget av en grundig forståelse av byens dynamikk og potensial, i nært samarbeid med relevante

parter (Suska et al., 2020). I artikkelen «The Outlook on the Nighttime Economy» presenteres fem ulike case-studier fra små til store byer i Europa og USA: London, Washington, Stuttgart, Mannheim og Reims. Disse studiene har dannet grunnlaget for Suska et al. (2020) sine suksessfaktorer for en vellykket nattøkonomi:

1. **«Road-mapping on a local government level»:** Byene som anerkjenner nattøkonomiens verdi må integrere tiltak på politisk nivå. Case-studiene som fremheves i artikkelen har utviklet spesifikke nattstrategier tilpasset sin by.
2. **«Nighttime officers»:** Å innføre en rolle som nattborgermester vil være avgjørende for strukturen av sosial, kulturell og økonomisk vekst på natten. Ved å ha en spesifikk person som organiserer aktivitetene mellom kl. 18.00 og kl. 06.00, har vist seg å være vellykket i flere land.
3. **«Considering the outskirts»:** Byer som klarer å skape suksessfulle nattstrategier ekspanderer nattøkonomien til mindre sentrale områder, for å skape en mer robust og bred nattøkonomi.
4. **«In-depth understanding of the holistic value of the nighttime economy»:** Å forstå og anerkjenne det fulle spekteret av faktorer knyttet til nattøkonomi bidrar til å styrke nattøkonomien ytterligere, samtidig sikrer det støtte fra politikere, samfunn og næringsliv.
5. **«Strong stakeholder dialogue»:** Å ha en god dialog mellom flere aktører innenfor nattøkonomien og finne felles grunnlag for vekst, er en viktig faktor for å fremme nattøkonomi. Et eksempel som trekkes frem er case-studie fra Mannheim der de etablerte månedlige møter med byplanleggere, eiere av relevante bedrifter og lokalsamfunn, for å forberede byen på en forandring, samtidig som de unngikk misforståelser og feilkommunikasjon.
6. **«Bottom-up policy creation»:** Case-studie fra Mannheim og Stuttgart viser at initiativ fra lokalsamfunnet har positiv innflytelse for å styrke nattøkonomien i en by. Å kommunisere byens faktiske behov og tilpasse politiske tiltak er en effektiv fremgangsmåte for å fremme nattøkonomi.
7. **«Size does not matter»:** Byens størrelse har relativt liten betydning for nattøkonomiens suksess. I en stor by vil utviklingen av nattøkonomi forekomme i tråd med byens dynamiske utvikling, i en liten by kan nattøkonomien integreres ved hjelp av spesifikke nattstrategier.

Ifølge Suska et al. (2020) kan byer som ser til disse syv suksessfaktorene lede til en utvikling av nattøkonomien som ikke bare forbedrer samfunnets generelle trivsel og øker byens tiltrekningskraft, men det støtter også langsiktig økonomisk utvikling. Samtidig argumenterer Chen et al. (2023) for at det ligger et ansvar hos politikerne ved å fasilitere for tiltak som støtter og regulerer nattøkonomien, inkludert sikkerhet, offentlig transport, støykontroll og lisensreguleringer.

I lys av dette har flere europeiske byer, blant annet Amsterdam og London, integrert nattøkonomi på sin politiske agenda, med utnevning av nattborgermestere som et innovativt tiltak (Suska et al., 2020). Disse tjenestepersonene spiller ifølge Suska et al. (2020) en avgjørende rolle i å organisere, regulere og fasilitere nattaktiviteter, som bidrar til bedre kommunikasjon og samarbeid mellom lokale interessenter, og reduserer konflikter gjennom klare ansvarsområder.

I artikkelen «Calling Time: Managing Activities in Space and Time in the Evening/Night-Time Economy» argumenterer Tiesdell og Slater (2007, s.138-141) for at blandet arealbruk er nøkkelen til å fremme urban vitalitet, samtidig som de påpeker at konflikter kan oppstå når forskjellig arealbruk plasseres for nær hverandre. Alkohol påvirker når og hvordan aktiviteter finner sted, som fremhever behovet for en romlig og tidsmessig forståelse av nattøkonomien (Tiesdell & Slater, 2007). Tiesdell og Slater (2007) understreker at tiltak for å forhindre kriminalitet og forvalte offentlige rom må suppleres med kulturelle endringer, særlig i forhold til alkoholkonsum. Det er ikke til å legge skjul på at når alkohol konsumeres kan det oppstå mer støy og uro i byen.

Gjennom en helhetlig strategi som kombinerer regulatoriske, fysiske og sosio-kulturelle initiativer, er det mulig å endre alkoholkulturen og dermed styrke den urbane vitaliteten (Tiesdell & Slater, 2007). Artikkelforfatterne foreslår at en integrert tilnærming, som omfatter både rom- og tidsbaserte strategier, er essensielt for å utvikle en bærekraftig nattøkonomi og blandet arealbruk i byrom.

2.5 Aktivitet i byrommet

Mangfoldet av mennesker, aktiviteter og funksjoner i byene er avgjørende for å skape et levende og bærekraftig bymiljø (Jacobs, 1961). Byens befolkning, gjennomreisende,

arbeidstakere og tilflyttere er de som sammen skaper aktivitet og liv i en by. Det er bylivet som skaper grunnlaget for at næringer skal drives, boliger skal bosettes og arbeidsplasser skal dekket. Byliv kan defineres som summen av alle aktivitetene som foregår i en by, slik Gehl Architects har beskrevet i Oslo sin bylivsundersøkelse (Gehl Architects, 2014). Det omhandler dermed all aktivitet, bevegelse og anvendelse av bygulvet og byrommene. Rekreasjonstilbud, tjenestetilbud, servicenæringer og boplasser er alle drivere for hvordan mennesker opplever og bruker byen (Gehl Architects, 2014).

Et bysentrum er et økonomisk og sosialt knutepunkt, og varierer i størrelse fra små tettsteder til større byer, dette beskrives i den såkalte sentralstedsteorien (Christaller, 1933), en teori som forklarer byer og steders relative størrelse og plassering i forhold til hverandre som en funksjon av menneskers handlemønster (Hottel, 1983). Sentralstedsteorien forsøker å illustrere hvordan boliger plasserer seg i forhold til hverandre, og hvordan næring er et sentralsted som avgjør aktivitetsnivået i stor grad. «Mixed use» er et sentralt begrep som trekkes frem i boken «Kompakt byutvikling» som handler om å forstå verdien av funksjonsblandig i byen med blanding av bolig- og næringsformål (Hanssen et al., 2015, s.19). Et kompakt bysentrum innehar flere funksjoner som kan ha flere positive effekter på byutviklingen (Hanssen et al., 2015). Videre argumenterer Hanssen et al. (2015, s. 195) for at uten en god blanding av funksjoner i byrommet kan byen oppleves mindre attraktiv for publikum.

Jane Jacobs (1961) skriver i boken «The Death and Life of Great American Cities» om termen «mix-of uses» i likhet med Hanssen et al. (2015), der funksjonsblanding skaper en pulserende by. Jacobs (1961) trekker spesifikt frem kombinasjonen av gamle og nye bygg i byrommet, og argumenterer videre for at funksjonsblandingen tilfører nystrømning av opphold som fører til økt økonomisk verdi og tilrettelegging for bedre felleskap og sosial intraksjon. Når vi snakker om aktivitet i et byrom fokuserer vi på tetthetsfordeler som kan gjøre det mer attraktivt for restauranter, uteliv og konsepter å plassere seg i nærheten av hverandre. Dette kalles agglomerasjon, og brukes samfunnsøkonomisk for å beskrive fordelene virksomheter har av å være samlokalisert nær hverandre (Idsø, 2022). Det finnes ulike grader av agglomerasjon og det forteller noe om størrelsen på den økonomiske aktiviteten som finner sted i området og hvordan den videre blir påvirket av annen økonomisk aktivitet i nærliggende områder. Den

gjensidige påvirkningen blir kalt for agglomerasjonsimpulser, og disse oppstår når det forekommer endringer i samfunnet (Idsø, 2022).

Vi betrakter at nattøkonomi svært ofte hviler på en sterk klyngedannelse, og en rekke studier av lokalisering av restauranter, uteliv og kulturtilbud viser dette. I 2023 ble studien «The Agglomeration of Urban Amenities: Evidence from Milan Restaurants» publisert som utforsket agglomerasjonsimpulsene i Milanos restaurantsektor ved å sette inn tiltak for å skape en unik regulering som begrenset hvor restauranter kunne etablere seg (Leonardi og Moretti, 2023). Reguleringen innebar en minsteavstand mellom serveringstilbudene på tvers av nabolag. Den geografiske konsentrasjonen ble analysert fra 2000-2012 som viste at restaurantenes aktivitet økte kraftig som følge av reguleringen (Leonardi og Moretti, 2023), og det ble en økende divergens i lokale fasiliteter på tvers av nabolag.

Jan Gehl

Arkitekten Jan Gehl utga i 1971 boken «Livet mellem husene», som fremmer prinsipper for å skape et levende byrom ved å observere og analysere menneskelig atferd i bymiljøer (Gehl, 1971). Han er opptatt av å skape trygge og attraktive offentlige rom som imøtekommer menneskets behov. Gehl har utarbeidet 12 kvalitetskriterier (figur 5) for byrom, som kan brukes som verktøy for å undersøke hvordan byrom oppleves for brukerne. Kriteriene vurderer hvorvidt et byrom gir en opplevelse, og er delt inn i tre kategorier: *nytelse*, *komfort* og *trygghet* (Gehl Architects, 2014):



Figur 5: Gehl Architects 12 kvalitetskriterier for et byrom (Gehl Architects, 2014)

Nytelse i byrom innebærer en kombinasjon av trivsel, estetisk kvalitet og positive inntrykk. I likhet med Gehls definisjon av byrom, trekker filosof Sagdahl (2019) frem nytelse som «*alle opplevelser som føles godt*». Trivsel oppstår når byrommet tilrettelegger for avslappet interaksjon og sosialt samvær. Estetisk kvalitet er vakker arkitektur, grønne områder og kunstneriske elementer, som bidrar til å stimulere sansene og skaper en behagelig atmosfære. Positive inntrykk, enten det er fra lyse farger, inspirerende design eller velpleide områder, forsterker følelsen av glede og tilfredshet når man utforsker byrommet.

Komfort i byrom er nøkkelen til å skape en innbydende atmosfære som imøtekommer ulike behov. Byrommet bør tilby sittedeier som gir mulighet for hvile og nytelse av omgivelsene. Tilgjengelighet for ferdsel og generell tilrettelegging sørger for at det er enkelt og trygt å bevege seg gjennom området. Komfortable oppholdsområder gir mulighet for å tilbringe tid utendørs. Utsikt spiller også en rolle i opplevelsen av komfort, der vakre omgivelser og interessante detaljer forsterker opplevelsen av byrommet.

Trygghet avgjør om mennesker ønsker å oppholde seg i et område. Trygghet i byrom referer til en tilstand der innbyggere føler seg beskyttet og komfortable. Det innebærer en kombinasjon av fysiske, sosiale og psykologiske faktorer. *Fysisk trygghet* involverer god belysning og oversikt. *Sosial trygghet* inkluderer gode nabolagsforhold, og positive sosiale

interaksjoner og fellesskapsengasjement. *Psykologisk trygghet* handler om opplevelse av kontroll, forutsigbarhet og fravær av trusler.

Jane Jacobs

“There is no logic that can be superimposed on the city; people make it, and it is to them, not buildings, that we must fit our plans” – Jane Jacobs (Downtown is for people, 1958, s. 127).

Jane Jacobs var en teoretiker som har hatt betydelig innflytelse på moderne byplanlegging og design. Jacobs (1961) tar opp perspektiver knyttet til mangfold, samhørighet og betydningen av nabolag⁴ i byplanlegging som har fått utviklere til å programmere prosjektene til fordel mennesket. Med mangfold trakk Jacobs (1961) frem unik arkitektur, et diversifisert service- og tjenestetilbud og «mix-of uses», som tidligere beskrevet.

Jacobs (1961) argumenterer videre for at lokale økonomier også spiller en viktig rolle for å skape et levende byliv. Mindre bedrifter og lokale entreprenører er viktig for å skape arbeidsplasser og økonomisk aktivitet. Lokale økonomier bidrar til å skape et variert og levende næringsliv, som igjen styrker byrommets økonomiske bærekraft og sosiale samhørighet. Ifølge Jacobs (1961) ligger det virkelige potensialet i gaten, med restauranter, kunst, handel og god arkitektur.

2.5.1 Første etasje

Byteoretikeren Richard Florida (2002) understreker hvordan byens attraktivitet, innovasjon og økonomi samspiller. Byens første etasje er det første vi mennesker møter i det vi entrer byrommet. Hvordan det møter oss avgjør om vi ønsker å oppholde oss der eller ikke.

En aktiv gate defineres av Gehl (2013) som en levende og innbydende plass som oppfordrer til å utforske og oppleve nye inntrykk. Den skal ikke fungere som en passasje, men en naturlig ganglinje som fremmer enkel ferdsel, aktivitet og liv. I tråd med Jane Jacobs (1961) perspektiv skal en aktiv gate reflektere ideen om «sidewalk ballet» som referer til at gatene aldri gjentar seg, det er alltid noe nytt å oppleve. Videre definerer hun «eyes on the street» som omhandler viktigheten av aktivitet og at nabolaget følger med på livet i gaten.

⁴ Nabolag i Jane Jacobs (1961) litteratur referer til de fysiske avgrensningene og betydningen av disse knyttet til byplanlegging. I denne oppgaven tolker vi nabolaget som byrommet.

Bruk av ulike funksjoner og aktiviteter i første etasje fjerner grensene mellom ulike sosiale grupper og funksjoner. Jan Gehl (1971) argumenterer for første etasje med et fokus på den fysiske utformingen og dets påvirkning på bylivet. Han vektlegger videre livet «mellem husene», fremfor bygningene selv, med menneskelig skala i fokus, i likhet med Jacobs (1961).

Sett i sammenheng har Jacobs (1961) og Gehl (1971) bidratt og formet moderne byplanleggingsteorier, og praksiser, med en felles forståelse av at byens første etasje spiller en kritisk rolle i å forme opplevelsen og funksjonaliteten av urbane rom. Deres ideer om menneskeorientert, trygg og funksjonsblandet byutvikling resonnerer fortsatt i dagens bypolitikk og planleggingsstrategier, med et særlig fokus på tilgjengelighet og aktive første etasjer.

2.5.2 Kuratering av første etasje

En kurator assosieres i stor grad med kunstens verden, der kunstverk kurateres ut ifra sammenheng og samspill (Sperr, 2022). En utstilling kan kurateres på mange ulike måter, eksempelvis kan kunstneren ha malt verk knyttet til dens ulike tidsepoker i livet, der kuratoren sin jobb blir å kuratere kunstverkene i den rekkefølgen som skaper best forståelse knyttet til kunstneren og dens verk. På lik linje kan kuratorens rolle oversettes til eiendomsutviklerens rolle. Eiendomsutviklere kan ikke bare regne med at en gate blir vellykket, selv om nøye planlegging er gjennomført, det må etableres en prosess for planlegging og styring, som er bygget på en solid forståelse av hovedgatenes dynamikk (Haas & Mehaffy, 2023, s. 6).

I artikkelen «Curating Main Streets: The Factors of Success» forklarer Haas og Mehaffy (2023, s. 6) hvordan kuratering kan benyttes i eiendomsutviklingen:

«The detailed ingredients of business recruitment, development, support, and management – what we will refer to as the “curation” of main streets. Since in most cases we cannot simply hope that main streets will spontaneously arise and become successful, we must establish a process of planning and governance, built on sound understanding and management of main street dynamics, and able to secure the factors of success » (Haas og Mehaffy, 2023, s. 6).

2.5.3 «Cultural Amenities»

Artikkelen «Night Cultures, Night Economics» (1995) fremhever at bruken av kulturpolitikk for å revitalisere byens natteliv var et kjent fenomen allerede på 1970- og 80-tallet, noe som var drevet av etterspørsel etter underholdning og tilgang til høyere utdanning som skapte et eget publikum for nattøkonomi (Bianchini, 1995). Kultur står høyt på listen hos politikerne, og har blitt et verktøy for å revitalisere områder og tiltrekke arbeidskraft (Kloosterman, 2013).

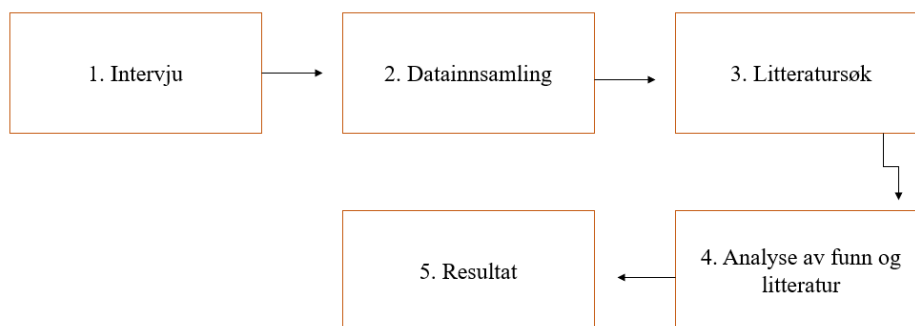
«Cultural Amenities»⁵ blir benyttet av et samfunn for å skape en pulserende by (Kloosterman, 2013). Disse fasilitetene er blant annet gallerier, teater, musikkscener, alle former for kultur som foregår i et område, og vil bidra til et kulturelt miljø som stimulerer kreativitet og innovasjon. Omfattende gjennomgang av vitenskapelig litteratur – med resultater fra over 3000 undersøkelser - indikerer at kunst spiller en stor rolle for menneskets fysiske og psykiske helse (Fancourt & Finn, 2019), som bidrar til et bærekraftig byliv.

⁵ Cultural Amenities direkte oversatt kulturelle fasiliteter.

3.0 METODE

I dette kapittelet presenteres valg av metode, og hvorfor den har vært mest hensiktsfull for vår oppgave. Det er problemstillingen og forskningsspørsmålene som avgjør hvilken metode man bør bruke (Aanesen, 2020). Det er viktig å vite hva målet er, og hva man ønsker å oppnå når man velger metode (Gripsrud et al., 2021, s. 35).

Kapittelet redegjør for hvordan studien er satt opp som illustrert i figur 6, samt hvilke metoder vi har benyttet, hvordan datainnsamling er gjennomført, og kvaliteten på data.



Figur 6: Vår forskningsmetode (egenutviklet)

Formålet med studien er å besvare følgende problemstilling:

«Hvordan kan eiendomsutviklere nyttiggjøre seg nattøkonomi for å styrke egen virksomhet?»

For å kunne besvare problemstillingen har vi utarbeidet tre forskningsspørsmål:

- 1. I hvilken grad vil et bevisst forhold til nattøkonomi bidra til mer aktivitet i byrommet?*
- 2. Kan større oppmerksomhet rundt nattøkonomi bidra til innovasjon i eiendomsutvikleres eksisterende og fremtidige prosjekter?*
- 3. Hvordan kan eiendomsutviklere integrere nattøkonomi i sin eiendomsutviklingsprosess?*

3.1 Bakgrunn for valgt metode

Vi har valgt å benytte kvalitativ metode da denne fremgangsmåten går i dybden for å forstå, mens i kvantitativ metode søker man å forklare. Nøyaktighet er et sentralt ord ved innhenting

av kvantitative data, mens fullstendighet er viktig ved innhenting av kvalitative data. Det har lenge vært en diskusjon i samfunnsvitenskapelige miljøer om fordeler og ulemper ved de to metodene, men hvilken metode man skal bruke avhenger i stor grad av hvordan problemstillingen lyder (Gripsrud et al., 2021, s. 117-118). I vår oppgave ønsker vi å utforske hvordan eiendomsutviklere kan nyttiggjøre seg nattøkonomi for å styrke egen virksomhet.

Ettersom det er begrenset med forskning på tematikken, er kvalitativ metode spesielt passende for å utforske og forstå dynamikken og samspillet mellom eiendomsutvikling og nattøkonomi. Oppgaven fokuserer på Oslo i en kontekst med spesifikke sosiale, kulturelle og økonomiske karakteristikk. Metoden vil gjøre det mulig å utforske hvordan globale trender og teorier om eiendomsutvikling og nattøkonomi kan implementeres i norsk kontekst. Metoden vil også bidra til teoretisk forståelse med praktiske innsikter.

3.2 Kvalitativ metode

Kvalitativ metode brukes ofte som forskningsmetode når man skal forske på noe man har lite kunnskap om eller dersom det er lite forskning på tematikken (Christoffersen et al., 2021, s. 27-28). Det handler om å kunne si noe om fenomenet som skal studeres, og på bakgrunn av dette beskrive fenomenets kvaliteter og særtrekk. En kvalitativ metode gir detaljerte beskrivelser og refleksjoner over hvordan ulike deler av tematikken forstås sammen, og hvordan virkeligheten ser ut. En kvalitativ metode gir inngående kunnskap fremfor en kvantitativ metode som teller observasjoner av et fenomen.

Eksempler på kvalitative metoder for datainnsamling og dypere innsikt er; dybdeintervju, gruppesamtaler, observasjoner, litteraturstudier og casestudier.

For å besvare oppgavens problemstilling og forskningsspørsmål, har vi valgt å gjennomføre individuelle dybdeintervjuer. Dybdeintervju er den dominerende formen for innsamling av data i kvalitativ metode, det fører til fyldige og detaljerte beskrivelser, samt egner seg godt når man skal studere meninger, holdninger og erfaringer (Christoffersen et al., 2021, s. 105).

3.3 Forskningsdesign

Kunnskap om tematikken er hensiktsmessig å vektlegge når man skal velge hvilket forskningsdesign man skal benytte. Valg av forskningsdesign påvirker hvordan en går frem i

analysen. Forskningsdesignet skal i studier være komparativt eller sammenlignbart. Sammenligningen sitt formål er å utdype forståelsen av fenomenet som forskes på. Det faller oss naturlig å sammenligne ettersom formålet vårt med kvalitativ metode er å se etter et mønster og trekke konklusjoner som kan besvare problemstillingen (Skilbrei, 2019, s.86).

Det er tre ulike typer design innenfor forskningsdesign: *eksplorativt*, *deskriptivt* og *kausalt* (Gripsrud et al., 2021). *Eksplorativt design* benyttes da man ønsker innsikt og forståelse av et fenomen fordi man vet lite om tematikken fra før. *Deskriptivt design* benyttes når ønsket er å finne sammenhenger mellom en eller flere variabler, mens *kausalt design* benyttes når en ønsker å undersøke ulike sammenhenger der årsak fører til virkning (Gripsrud et al., 2021). I studien benytter vi et eksplorativt design. Det *eksplorative* designet vil bidra til tett innsikt og forståelse for våre informanternes meninger, erfaringer og syn på tematikken for oppgaven (Jacobsen, 2005).

Eksplorativt design kan videre deles opp i flere kategorier der vi har valgt å benytte oss av den *fenomenologiske* forståelsesrammen der designet blir induktivt. Fenomenologisk design tar sikte på å beskrive virkeligheten slik informanten oppfatter den (Christoffersen et al., 2021). Induktive studier handler om å få kunnskap om områder der det finnes lite forhåndskunnskaper (Sander, 2022). Det induktive designet trekker slutninger fra det spesielle og individuelle til det generelle.

For å få en dypere forståelse for tematikken har vi intervjuet 21 informanter, som illustrert i tabell 1. Med utgangspunkt i kunnskapen og erfaringen informantene har gitt oss har vi studert flere relevante teorier, artikler og tidligere forskning.

3.4 Litteraturstudie

Eksisterende litteratur fungerer godt som informasjonskilde til egen studie, og ved å gjennomføre litteraturstudier får man innsikt i hva som er forsket på knyttet til temaet fra før (Christoffersen et al., 2021). Tematikken for vår oppgave er som nevnt lite forsket på i sammenheng, men mye forsket på fra hver sin side. Vi har derfor sett til både internasjonal og nasjonal teori. Litteratur og artikler fra utlandet har vært spesielt relevant for forståelsen av nattøkonomi og hvordan det kan integreres i byer. Mens teori om eiendomsutvikling har vært enklere å finne på lokalt nivå ettersom vi kjenner til pensum fra studieløpet. Litteratur om

aktivitet i by og innovasjon har også blitt inkludert, både på nasjonalt og internasjonalt nivå. Vi har funnet internasjonale forskningsartikler om nattøkonomi og byutvikling koblet mot hverandre, som har blitt benyttet.

Med et bredt spekter av litteratur er det avgjørende å skape en god oversikt, for å kunne strukturere ut ifra tematikk og sikre relevans. Vi opprettet tidlig et Excel-dokument som kontinuerlig er blitt oppdatert, enten ved å fjerne eller legge til relevant litteratur. Dokumentet henviste også til tittel, forfatter, sidetall og kilde.

3.5 Intervju

Vi har gjennomført 21 intervjuer bestående av eiendomsutviklere og andre aktører fra næringsliv og samfunn. Ved å gjennomføre intervjuer kan man dyrke frem menneskers erfaringer og oppfatning av fenomenet som studeres, samtidig som det åpner opp for refleksjon gjennom en samtale med et formål (Christoffersen et al., 2021). Et intervju kan enten være *strukturert* med faste spørsmål og svaralternativer, en *ustrukturert samtale* uten spørsmål, eller et *semistrukturert intervju* med noen forberedte spørsmål men ingen fast rekkefølge på spørsmålene. Vi valgte å utarbeide en semistrukturert intervjuguide, for å sikre observasjon av kroppsspråk, reaksjoner og mulighet for å stille oppfølgingsspørsmål. Fordeler med semistrukturert intervjuguide er at den kan være fleksibel. Du kan endre fokus i løpet av undersøkelsen og forfølge nye spennende tematikker som dukker opp underveis. Det er lettere å avdekke spesielle og unike fenomen (Christoffersen et al., 2021).

3.5.1 Utvalgsstrategi

Formålet med den kvalitative undersøkelsen vi har foretatt er å få større innsikt i hvordan eiendomsutviklere kan nyttiggjøre seg nattøkonomi for å styrke egen virksomhet. Utvalget av informantene er gjort med utgangspunkt i problemstillingen og består av eiendomsutviklere, nærings- og samfunnsaktører i Oslo og fagpersoner innenfor nattøkonomi fra utlandet. Utvalget er strategisk bestemt for å sikre en bestemt representasjon.

For å rekruttere et representativt utvalg var det visse kriterier intervjuobjektene måtte oppfylle:

1. Eiendomsutviklere med kunnskap om konseptutvikling

2. Fagpersoner fra utlandet med bred kunnskap om nattøkonomi
3. Nærings- og samfunnsaktører med kunnskap om tematikken

Det er ingen fasit på hvor mange informanter man trenger ved dybdeintervju, men for å få så fylldige og detaljerte beskrivelser som mulig, er det i forskning vanlig å gjennomføre 10 - 15 dybdeintervjuer. I et studentprosjekt er det derimot vanlig å gjennomføre 5 - 10 dybdeintervjuer. Det finnes mange ulike måter å bestemme hvor stort utvalget skal være i kvalitative forskningsprosjekt (NEM, 2002). Vi kontaktet totalt 35 personer innenfor ulike næringer. I tillegg kontaktet vi byutviklingsselskapet Atrium Ljungberg som aktivt jobber med natten som en motor for byutvikling, vi lyktes derimot ikke å komme i kontakt med dem. Vi gjennomførte totalt 21 intervjuer for å få en så god og representativ datainnsamling som mulig. Tyngden i vår masteroppgave har vært å hente god informasjon, og for å få dette ønsket vi å snakke med samtlige nøkkelpersoner. Hadde vi ikke hatt dette antallet med intervjuer, hadde vi heller ikke kommet inn i dybden på tematikken.

I metodelitteraturen omtales ofte en utvalgsstrategi som innsamling av data til det oppnås en metning. Dette innebærer at datainnsamlingen pågår så lenge den gir forskeren ny informasjon (NEM, 2010). Vi fikk ny informasjon for hvert intervju, og det var ikke før ved de to siste intervjuene at vi opplevde et metningspunkt der vi fikk lignende svar som i tidligere intervjuer. Dermed stemte praksis overens med teori om metningspunktet, og vi bestemte oss for å ikke kontakte flere.

Informantenes ulike bakgrunn har gitt en tilstrekkelig innsikt rundt problemstillingen og forskningsspørsmålene. Vi endte med å intervjuer femten eiendomsutviklere, to aktører fra kultur- og utelivsbransjen, en arkitekt, en kriminolog, en forsker fra Fraunhofer-Gesellschaft som har skrevet rapport om nattøkonomi, og sist men ikke minst, tidligere - og aller første - nattborgermester i Amsterdam.

3.5.2 Rekruttering

Rekruttering av informanter kan forekomme på flere ulike måter. Vi har rekruttert informantene gjennom personlig rekruttering som er den siste delen av utvalgsstrategien (Christoffersen, 2021, s.71).

Ut ifra foredrag, arrangementer og tidligere jobb med kunnskapsrike kollegaer, sammenstilte vi en liste over hvem vi ønsket å kontakte. Videre utarbeidet vi en e-post som informasjonsskriv med formål med prosjektet, problemstilling, praktisk informasjon om

betydning av deltakelse og hvorfor vi ønsket å intervju nettopp den personen. Noen av informantene vi sendte invitasjon til anbefalte oss å ta kontakt med andre, som vi da også sendte en invitasjon til. Tabell 1 gir en oversikt over hvem vi intervjuet, det er viktig å tydeliggjøre at rekkefølgen er tilfeldig, men strukturert etter selskap alfabetisk, som inkluderer stilling og varighet på intervjuet.

Informant	Stilling	Selskap	Varighet
Frode Rønne Malmo	Konseptsjef bygulv	Aspelin Ramm	45 minutter
Kenneth Dahlgreen	Sjef for områdeutvikling og innovasjon	Aspelin Ramm	45 minutter
Maren Bjerkeng	Direktør byutvikling og arkitektur	Aspelin Ramm	60 minutter
Charlotte Helleland	Arkitekt	DARK Arkitekter	60 minutter
Kenneth Olsen	Rådgiver utleie handel og bevertning	Eiendomshuset Malling	75 minutter
Lars Simen Paulgaard	Rådgiver utleie kontor og handel	Eiendomshuset Malling	75 minutter
Silje Strøm	By- og områdeutvikler	Fagerstad Utvikling	30 minutter
Anders Holmlund	Boligdirektør	Ferd	60 minutter
Camilla Krogh	Administrerende direktør	Ferd	60 minutter
Petr Suska	Head of Urban Economy Innovation	Fraunhofer IAO	40 minutter
Elias Heiberg	Eiendomsutvikler	Møller Eiendom	70 minutter
Jakob Krupka	Utviklingsdirektør	Møller Eiendom	70 minutter
Mette Arntzen-Bjerke	Direktør forretningsutvikler og digital	Møller Eiendom	35 minutter
Runar Eggesvik	Vertskapsarkitekt	Omnibus	80 minutter
Synnøve Sandberg	Administrerende direktør	Skanska	50 minutter
Gunnar Bøyum	Styreleder	Stor-Oslo Eiendom	35 minutter
Marit Jensen	Markedssjef	Stor-Oslo Eiendom	60 minutter
Lars-Erik Wogsted	Partner/Asset Management	Union Gruppen	80 minutter
Marina Foshaugen	Stipendiat	UiO	40 minutter
Mirik Milan	Tidligere nattborgermester/CEO	Vibe-Lab	45 minutter
Jan Robert Johnsen	Administrerende direktør	Visit Løkka	80 minutter

Tabell 1: Intervjuobjekter (egenutviklet)

3.5.3 Intervjuguide og gjennomførelse

Det første intervjuet vi gjennomførte var med første og tidligere nattborgermester i Amsterdam, noe vi betraktet som en innledende samtale. Denne samtalen, sammen med teoretisk grunnlag, bidro til utformingen av en strukturert veiledning for de påfølgende intervjuene. Fra tidlig januar til midten av februar gjennomførte vi intervjuer med aktuelle intervjuobjekter.

Når man skal gjennomføre individuelle dybdeintervju er det hensiktsmessig å benytte en intervjuguide. Det etablerer både ramme og flyt for intervjuets fremgangsmåte. Siden vi kun hadde lest én artikkel om nattøkonomi, valgte vi å gjennomføre intervjuer før vi hadde lest

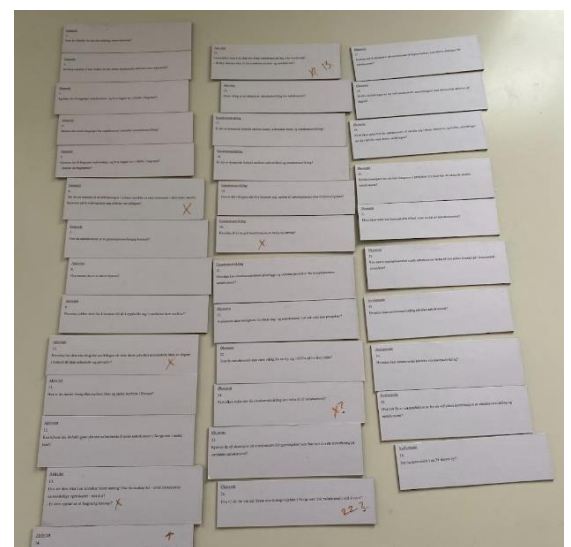
teori – for deretter overføre empiri til teori. Intervjuene er semistrukturert, hvilket betyr at vi har fulgt intervjuguiden gjennom intervjuene, men med mulighet for å legge til forklaringer og omformulere spørsmålene ut ifra hvordan informanten observerte spørsmålet i form av kroppsspråk og reaksjon. I tillegg muliggjør det at vi kunne utelate eller legge til spørsmål med bakgrunn i hvordan intervjuet utviklet seg (Gripsrud et al., 2021, s.119-120).

Vi utarbeidet en intervjuguide per bransje. Intervjuguiden er kategorisert for å skape en rød tråd, og for bedre oversikt for både intervjuer og informant, se tabell 2. Kateogriseringen støtter likevel en semistrukturert intervjuguide. I intervju med eiendomsutviklere tilpasset vi også intervjuene knyttet til relevante prosjekter for vår tematikk. Vi lagde ikke en kategorisert intervjuguide for samtalen vår med fagpersonene fra utlandet da vi ønsket at de i større grad skulle gi oss kunnskap knyttet til deres erfaringer om nattøkonomi.

Eiendomsutviklere	Nærings- og samfunnsaktører	Kriminolog
<ul style="list-style-type: none"> • Bakgrunn • Aktivitet i byen • Eiendomsutvikling • Økonomi/nattøkonomi • Fremtiden 	<ul style="list-style-type: none"> • Bakgrunn • Aktivitet i byen • Kultur, underholdning og næringsliv • Nattøkonomi • Fremtiden 	<ul style="list-style-type: none"> • Bakgrunn • Kriminalitet i byen • Nattøkonomi og trygghet • Eiendomsutvikling og trygghet • Anbefalinger

Tabell 2: Kategorisering av intervjuguide (egenutviklet)

I første omgang formulerte vi 52 spørsmål. Det ble imidlertid klart at dette omfanget var for ambisiøst og potensielt inkluderte gjentakelser. Derfor reduserte vi antallet til 36 nøye utvalgte spørsmål til eiendomsutviklerne som var våre hovedinformanter, se vedlegg 1. Ved å skrive ut spørsmålene og spre dem ut på et bord, fikk vi muligheten til å betrakte dem fra et nytt perspektiv. Dette hjalp oss med å identifisere gjentakelser og overlapping. Etter denne gjennomgangen besluttet vi å utelate seks spørsmål, slå sammen to spørsmål som ble bedre adressert



Illustrasjon 1: Tilnærming til utvelgelse av spørsmål

andre steder, og kombinere to spørsmål til ett. En illustrasjon av denne prosessen fremheves i illustrasjon 1.

Intervjuene ble åpnet med generelle spørsmål om informantenes bakgrunn for å skape en åpen og personlig tilknytning til intervjuobjektene. Selv om vi hadde printet ut og sammenstilt flere spørsmål, opplevde vi underveis at noe gjentok seg, og tok derfor valget om å fjerne spørsmålet for å optimalisere intervjuet. Vi stilte ikke ledende spørsmål underveis, da vi ikke ønsket å påvirke intervjuobjektene, men få intuitive svar.

Vi ønsket å gjennomføre intervjuene fysisk så langt det lot seg gjøre, for å sikre observasjon av kroppsspråk, reaksjoner og mulighet for å stille oppfølgingsspørsmål. Vi inviterte oss selv til informantenes kontor slik at vi kunne se de i aksjon og skape en tryggere dialog. 9 av 21 intervjuer ble derimot gjennomført på Teams ettersom dette passet best for den aktuelle informant. Ifølge Christoffersen et al. (2021) får forskeren like god informasjon av digitale intervjuer som fysiske, og etter pandemien har vi heldigvis blitt godt rustet til å bruke Teams. Vi mener vi klarte å skape samme trygghet på Teams som i fysiske intervjuer. Den eneste ulempen var tidvis dårlig nettverksforbindelse. Vi satt et tidsperspektiv på én time og observerte underveis at dette var god nok tid for de fleste informantene. Tidsestimatet ble forespurt på e-post med ved invitasjon.

Vi var alltid to intervjuere til stede der begge tok intervjurollen. Vi innledet intervjuet med informasjon om mulighet for anonymitet, noe som ifølge Christoffersen et al. (2021) sørger for at informanten kan være mer åpen og ærlig. Vi brukte taleopptak, med godkjenning fra aktuell informant, slik at vi kunne være fullt til stede i rommet. Dette bidro også til at samtalen fløt bedre og at vi ikke gikk glipp av verdifull informasjon. Det ga også mulighet til at begge kunne stille gode oppfølgingsspørsmål.

Selv om vi intervjuet flere personer fra samme selskap, ønsket vi å gjennomføre intervjuene individuelt. Dette egnet seg bedre for å få informantenes egne synspunkter, erfaringer og opplevelser uten at de ble påvirket av andre informanter, noe som kunne vært tilfelle dersom vi hadde valgt fokusgruppe som fremgangsmåte. I to av intervjuene valgte informanten å ta med seg en kollega som hen mente kunne bidra godt.

I etterkant av hvert intervju overførte vi lydopptaket til pc slik at det kunne legges rett inn for transkribering. Det ble raskt en rutine å transkribere kort tid etter hvert intervju, slik at strukturen og analysearbeidet kunne bli gjennomført effektivt. Videre sendte vi intervjuet til informanten og ba om deres godkjenning, med mulighet for å legge til eller fjerne tekst

dersom det var behov for det. Dermed sikret vi at vi hadde tolket informasjonen riktig. Etter tilbakemelding fra informanten strukturerte vi svarene i et Excel-dokument for videre analyse.

3.5.3.1 Overføring av data

For å sikre en god forståelse av fenomenet, nattøkonomi, besluttet vi å kode svarene som var mulig å kode for å utforme diagram og grafer som enkelt viste funnene våre. Etter alle svarene ble strukturert i Excel-dokumentet gikk vi gjennom hvert enkelt svar og kodet ut ifra begrep, «ja/nei»-svar og faktorer. Resultatene ble laget som en tabelarisk fremstilling gitt i kvantitativ form, til diagram og grafer, med tilhørende kommentarer der informantene gikk i dybden på spørsmålet. Våre informanter er ikke statistisk sett representative i forhold til overføringen av data til grafer. Metningen var derimot veldig tydelig, som vi tok alvorlig, og ga klare indikasjoner på at informantene støttet andres funn fra teori. Data vi ikke kodet la vi inn i et Word-dokument som ble strukturert etter forskningsspørsmålene.

3.5.4 Kvalitetssikring

Det er alltid «feller» man kan gå i ved forskning, derfor er det viktig å være klar over disse slik at man slipper eventuelle feilkilder som kan påvirke problemstillingen, i verste fall masteroppgavens konklusjon. Det finnes flere måter å kvalitetssikre forskningsmetoder på. Ved kvantitativ forskning brukes reliabilitet og validitet som kriterier for kvalitetssjekk. Mens for kvalitative data, som vi har benyttet i vår oppgave, benyttes pålitelighet, troverdighet, overførbarhet og overensstemmelse (Christoffersen et al., 2021, s. 255).

3.5.4.1 Pålitelighet

Pålitelighet handler om hvorvidt en kan stole på at resultatene av datainnsamlingen er konsistent. Christoffersen et al. (2021, s. 256) påpeker at pålitelighet påvirkes av hvilke data som tas i bruk, hvordan data samles inn, og hvordan data blir bearbeidet i etterkant.

For å styrke påliteligheten i vår studie, har vi gitt en detaljert redegjørelse for datainnsamlingsprosessen. Dette innebærer at dersom studien gjentas av oss eller andre forskere, og lignende resultater oppnås, vil dette ytterligere bekrefte studiens pålitelighet. Vi har i vedlegg inkludert intervjuguidene for å gi en dypere innsikt i datainnsamlingsprosessen.

Det er viktig å merke seg at vi har intervjuet et bredt utvalg av personer fra eiendomsutviklingsbransjen. Dette innebærer at spørsmålene kan ha blitt tolket forskjellig av

informantene, og kan føre til en viss variasjon i resultatene, som potensielt kan påvirke studiens pålitelighet.

3.5.4.2 Troverdighet

Troverdighet i forskning handler om hvordan vi tolker og forstår data som er innsamlet, der en søker å etablere en klar kobling mellom observert data og det faktiske fenomenet som undersøkes. Dette kan være spesielt utfordrende i kvalitative studier, der dataen ikke lett lar seg kvantifisere. Validiteten i kvalitativ metode kan uansett anse hvorvidt forskerens fremgangsmåter og funn reflekterer over formålet med studien og representerer virkeligheten på riktig måte (Christoffersen et al. 2021, s. 256).

For å styrke vår oppgaves troverdighet, har vi utviklet en intervjuguide som er forankret i innsikt fra intervju med Amsterdams tidligere nattborgermester, og tidligere forskning. Selv om informantene våre manglet dybdekunnskap om tematikken, opplevde vi at de var ærlige og engasjerte, noe som beriket datainnsamlingen. Selv om funnene gir verdifull innsikt, kan de ikke generaliseres, men bidrar til kunnskapsoverføring. Dette leder oss videre til overførbarhet.

3.5.4.3 Overførbarhet

Overførbarhet beskriver i hvilken grad resultatene av intervjuene kan anvendes i andre lignende sammenhenger. Ifølge Christoffersen et al. (2021, s. 257) dreier overførbarhet seg om muligheten til å anvende funnene på lignende fenomener. Overførbarheten har blitt vektlagt i intervjuene og diskutert med informantene for å observere deres holdninger og refleksjoner knyttet til om nattøkonomi kan integreres i deres prosjekter for å styrke virksomheten.

3.5.4.4 Bekreftbarhet

Kvalitativ forskning handler om å samle inn data fra personer som deler fellestrekk. Slik forskning sikter mot å tilføre nye perspektiver til tematikken som forskes på (Christoffersen et al., 2021, s. 258-259). I vår studie har vi lagt vekt på å forklare våre valg underveis for å gjøre forskningsprosessen mer tydelig for leser. Vi har også reflektert kritisk over egne handlinger under forskningen og vurdert hvordan disse kan ha påvirket resultatene. Det har vært viktig for oss å unngå at våre personlige meninger påvirker studien, spesielt siden temaet engasjerer

oss. Våre tolkninger, både generelle og fra informantene, er understøttet av teoretisk rammeverk, som bidrar til studiens troverdighet.

3.6 Etikk

Når intervjuguiden var ferdigstilt, sendte vi meldeskjema til Sikt, og fikk godkjenning om at vi kunne behandle innhentet data frem til 31.12.2024.

Vi startet hvert intervju med en introduksjon om hva oppgaven handler om, formålet og hvorfor deres deltakelse var viktig for oss. Vi forsikret dem også om at informasjonen de ga ville bli behandlet konfidensielt, dersom ønskelig. Vi har derimot valgt å presentere informantene i tabell 1 (side 38) for å vise bredden av roller og selskap. Alle informantene bekreftet at det var i orden å publisere deres navn i forbindelse med vår masteroppgave. Sitatene som presenteres underveis i oppgaven med navn er godkjent av den aktuelle informant. Svarene de ellers har avgitt som er inkludert i funn og diskusjon er anonymisert.

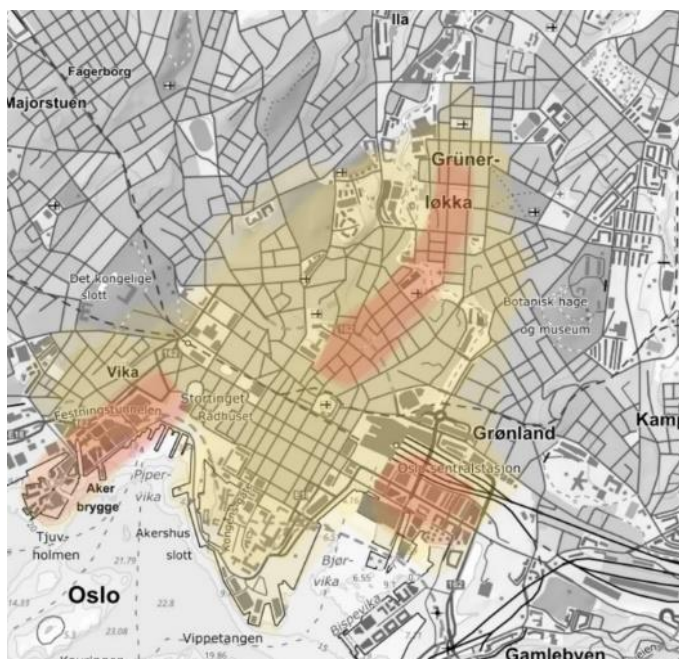
3.7 Oppsummering metode

Studien undersøker hvordan eiendomsutviklere kan nyttiggjøre seg nattøkonomi for å styrke egen virksomhet. Det er benyttet kvalitativ metode for å sikre en dypere forståelse for tematikken. Ved å gjennomføre dybdeintervjuer med eiendomsutviklere og andre nøkkelpersoner, samlet vi innsikter om samspillet mellom eiendomsutviklere og nattøkonomi, spesifikt i Oslo.

4.0 ANALYSE

I følgende kapittel analyserer vi Oslos befolkning, aktivitet, tilbud og verdiøkning av relevans for oppgavens tematikk. Vi har valgt et avgrenset område i Oslo, som illustrert i figur 7.

Analysen vi har gjennomført skal gi en konkret oversikt over grunnleggende data og tilbud som styrker masteroppgavens problemstilling og konklusjon.

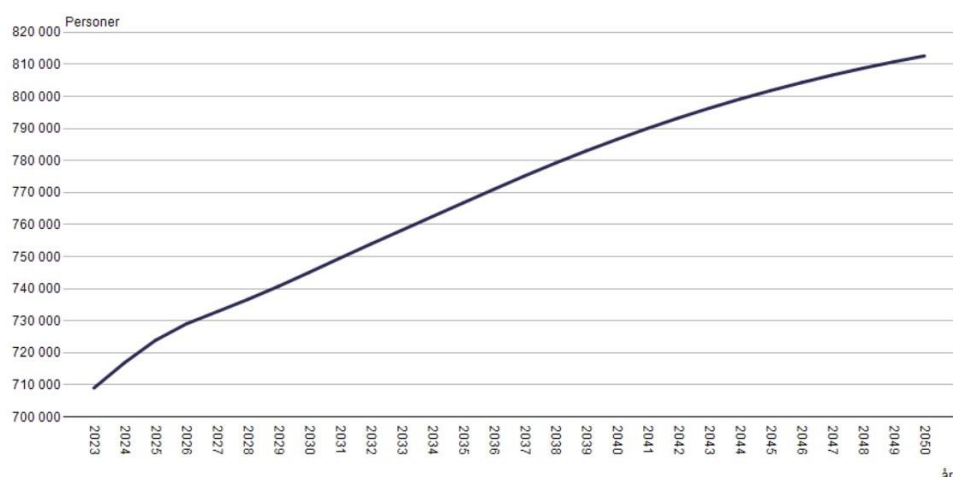


Figur 7: Valgt avgrenset område i Oslo (hentet fra Kartverket.no)

4.1 Befolkningsutvikling

Det er flere faktorer som påvirker befolkningsvekst, blant annet: økonomisk struktur, personlige preferanser og trender. Befolkningsutvikling i et område påvirker igjen etterspørsel etter både bolig og tjenester. Per 4. kvartal 2023 ble det registrert 717 710 innbyggere i Oslo kommune (SSB, 2024). Årets befolkningsframskriving (mellomalternativet) for Oslo 2023-2050 indikerer at byen vil vokse med 100 000 innbyggere innen 2050, og det blir i underkant av 813 000 innbyggere (Strand, 2023).

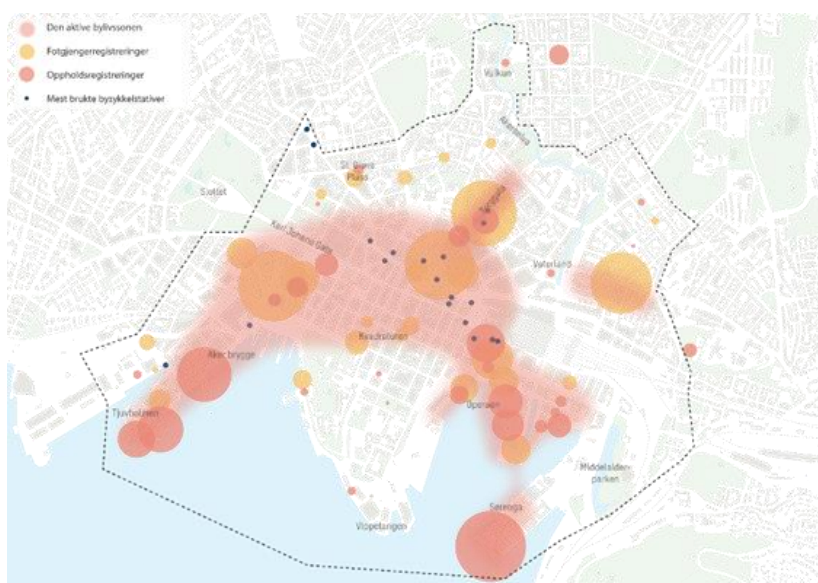
BEF033: Befolkningsframskrivingen for 2023-2050 etter alternativ, kjønn og alder (Oslo)



Figur 8: Befolkningsframskriving for 2023-2050 (Strand, 2023)

4.2 Aktivitet i Oslo

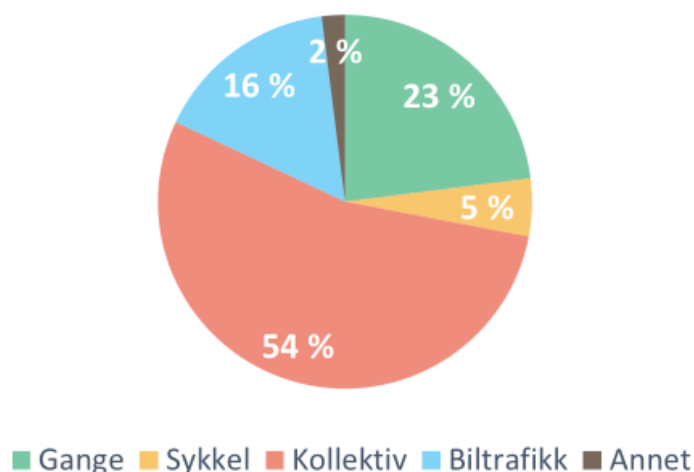
Sweco har i samarbeid med Oslo kommune utarbeidet Bylivsundersøkelsen for 2024. De siste 10 årene har det vært en satsning på byliv og etablering av nye områder som har gjort Oslo til en mer levende by (Bylivsundersøkelsen, 2024). I dag, i 2024, oppholder flere mennesker seg i sentrum, sammenlignet med 2014. Den største økningen ligger i Torggata som har høy konsentrasjon av serveringssteder. Utvidelsen av servering, handel og kulturinstitusjoner langs fjorden har også vært en stor bidragsyter til aktiviteten i sentrum (Bylivsundersøkelsen, 2024). Kartet i figur 9 nedenfor viser områdene i Oslo bysentrum med mest aktivitet.



Figur 9: Aktivitet i Oslo sentrum (Bylivsundersøkelsen, 2024)

4.3 Tilgjengelighet

Byens tilgjengelighet har stor betydning for om man bruker byen eller ikke. Områder med et godt kollektivtilbud, sykkelnettverk og gode forhold for gående blir naturlig nok mer besøkt enn andre steder.



Figur 10: Transportmiddelfordeling for reiser som ender i Bydel sentrum i Oslo (Bylivsundersøkelsen, 2024)

Over halvparten av reisende til Oslo sentrum benytter seg av kollektivtilbudet (Bylivsundersøkelsen, 2024). T-banen i Oslo er i verdenstoppen når det gjelder effektivitet (Linstad, 2023), og har gjennomgående strekninger gjennom sentrum, marka og samtlige bydeler, utenom St.Hanshaugen. T-banen dekker også store deler av Bærum.

Knyttet til oppgaven er det hensiktsmessig å analysere Oslo t-bane sin rutetabell. Ved å kartlegge t-banens start- og sluttidspunkt ser vi tilgjengeligheten. Vi ønsker å kartlegge hvordan Oslos rutetider skiller seg fra andre byer i Europa. Vi har derfor gjennomført en kartlegging av rutetidene til t-banene i Paris, London, København og Berlin. Illustrert i tabell 3 ser vi en oversikt over t-banenes start- og sluttidspunkt i byene sammenlignet på hverdag og helg.

Oslo

I Oslo starter *t-banen* å gå mellom kl. 04.30 og kl. 05.30 mandag-fredag, avhengig av hvilken linjestrekning. Fra lørdag-søndag starter t-banen å gå mellom kl. 06.00 og kl. 07.00.

Sluttidspunkt for t-banen er kl. 01.00 både på hverdag og i helg. Det er ikke et skille mellom

hverdag og helg i Oslos rutetider, utenom starttidspunkt som differensierer 1 time. T-banen erstattes derimot med en nattbuss som går to ganger i timen i helgene (Ruter, 2023).

København

I København går *Metroen* 24 timer i døgnet, 7 dager i uken. Intervallene er på maks 20 minutter, og det er ulike intervall knyttet til tidspunkt på døgnet, enten det er «rush» eller på natten (The Copenhagen Metro, 2024).

Paris

I Paris starter *Metroen* å gå kl. 05.30 fra mandag-søndag, og har siste avgang kl. 01.15. Mens fredag-lørdag går *Metroen* en time ekstra, frem til kl. 02.15 (À Demain, 2024).

Berlin

I Berlin starter *U-bahn* å gå kl. 04.00 mandag-fredag, og har siste avgang kl. 01.00. Mens i helgen skiller Berlin seg fra ukedagene da *U-bahn* går hele døgnet (Berlin, 2023).

London

I London starter *Tuben* å gå kl. 05.00, og kjører den siste strekningen kl. 00.00 fra mandag-fredag. Mens i helgen går også *Tuben* i London hele døgnet, i likhet med Berlin, men dette er kun på de mest sentrale strekningene, som er 5 linjer (Transport for London, 2024).

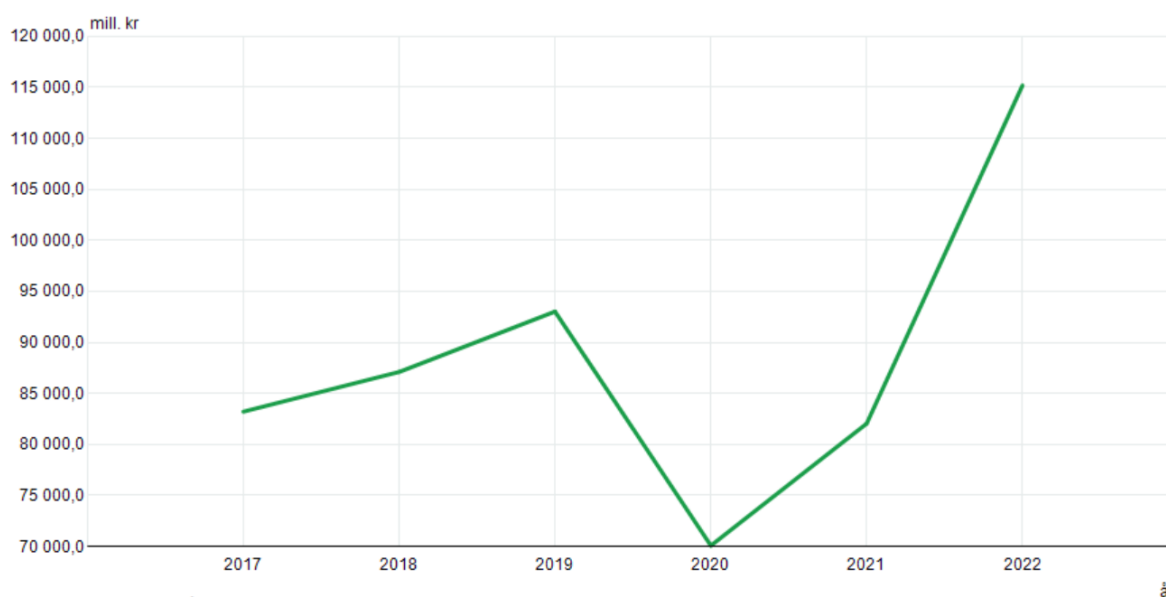
	Oslo (T-bane)	Paris (Metro)	Berlin (U-bahn)	London (Tube)	København (Metro)
Hverdag	04.30-05.30 – 01.00	05.30 – 01.15	04.00 – 01.00	05.00 – 00.00	24 timer i døgnet
Helg (fredag og lørdag)	06.00 – 01.00	05.30 – 02.15	Hele døgnet	5 linjer går hele døgnet til de mest sentrale stoppene	24 timer i døgnet

Tabell 3: Oversikt over rutetider for t-bane i europeiske byer (egenutviklet)

4.4 Analyse av næringsmarkedet

Det har de siste tiårene vokst frem en omfattende økonomi knyttet til serveringsbransjen, kulturaktiviteter i bykjernene, og generelt sett aktiviteter som foregår etter normal arbeidstid i Norge (SSB, 2024). Det dokumenteres i Statistisk Sentralbyrås data om endringer i bransjers størrelse (SSB, 2024). Denne utviklingen er sterk, og kan indikere at det foregår en større strukturendring i bruken av byene. Statistikken (figur 11) går ikke lenger enn fra 2017, og det er nedgang i 2019 på grunn av pandemien. Omsetningen understøtter grafen i nasjonale tall:

12936: Hovedtall for foretak og bedrifter, etter år. Foretak, Overnattings- og serveringsvirksomhet, Omsetning (mill. kr).



Figur 11: Hovedtall for foretak og bedrifter, etter år. Foretak, Overnattings- og serveringsvirksomhet, Omsetning (mill. kr.) (SSB, 2024)

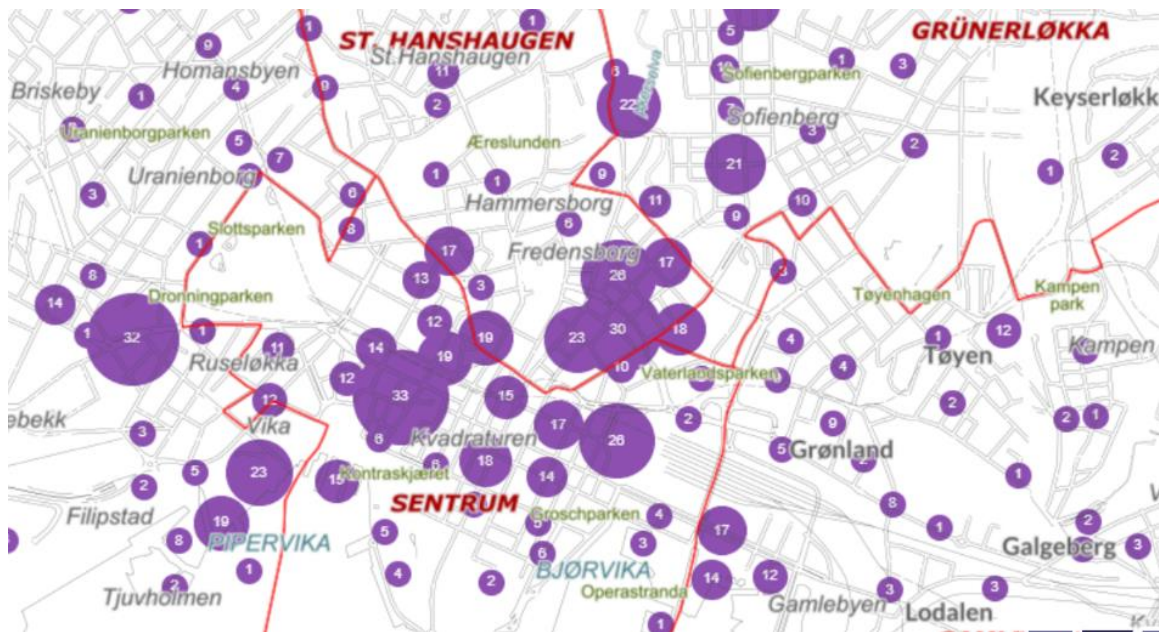
4.4.1 Serveringstilbud i Oslo

Oslo kommunes alkoholpolitiske handlingsplan (Oslo kommune, 2024) har to hovedformål med sin alkoholpolitikk:

1. Oslo skal ha et trygt, attraktivt og inkluderende by- og uteliv.
2. Salg og skjenking av alkohol skal skje på like konkurransevilkår og med seriøse næringsdrivende.

Hvert fjerde år oppdateres handlingsplanen. I Oslo må skjenketiden for alkoholholdig drikke følge stedets åpningstid, men skjenkingen må stoppe senest 30 minutter før stengetid (Oslo kommune, 2024). Det kan ikke skjenkes alkohol lenger enn til kl. 03.00. Avisa Oslo opplyste i en sak publisert i 2022 at Oslo har godt over 3000 serveringsbevillinger (Hyvang & Røiseland, 2022). Og i figur 12 ser vi antall serveringssteder i Oslo med skjenkebevilling med lokasjon i vårt avgrensede område.

Kartene viser en oversikt over serveringssteder i Oslo med skjenkebevilling og stengetider:



Figur 12: Oversikt over serveringssteder i Oslo med skjenkebevilling (Oslo kommune, 2023)

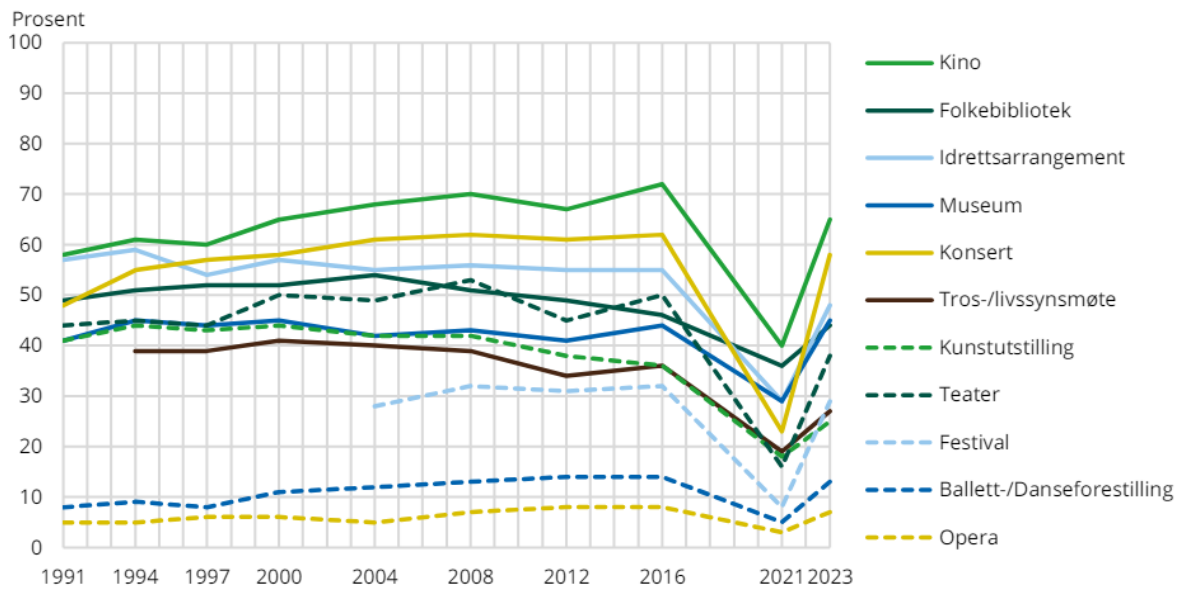
Stengetid inne/ute:



Figur 13: Oversikt over tilbudenes stengetid (Oslo kommune, 2023)

4.4.2 Kulturtilbud i Oslo

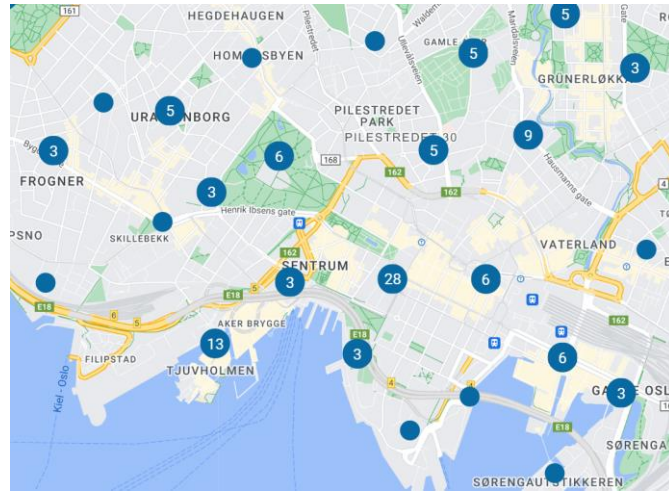
Statistisk Sentralbyrå har utviklet Kulturbarometeret for 2023 som har til hensikt å fremlegge landets kulturbruk. Formålet med barometeret er å gi en oversikt over hvilke kulturtilbud som benyttes og tilbudenes tilgjengelighet i Norge. SSB påpeker i utgivelsen at kulturtilbud gir underholdning, tilstedeværelse og kontakt med mennesker, og det er nettopp derfor viktig å belyse befolkningens utnyttelse av og tilgang til tilbudene (Bekkengen, 2024). Etter pandemien har bruken av kulturtilbud generelt økt betraktelig. Studien viser en klar trend at de som har besøkt et tilbud i løpet av de siste 12 månedene, også er de som oftest ønsker å besøke det igjen (Bekkengen, 2024).



Figur 14: Andel av befolkningen i Norge som har benyttet kulturtilbud de siste 12 månedene (Bekkengen, 2024)

Kulturbarometeret (Bekkengen, 2024) indikerer at barn og unge er de som benytter kulturtilbud i størst grad. Blant den eldre generasjonen er det en betydelig høy andel som besøkte kunstutstillinger de siste 12 månedene.

I avgrenset området for analysen eksisterer det totalt 44 museer og gallerier (Visit Oslo), som illustrert nedenfor (figur 15). Mens i Oslo er det totalt 66 museer og gallerier. Sammenlignet ser vi til København som har en befolkning på 1 345 562 innbyggere (Pihl, 2024), deres kunst-tilbud består etter vår kartlegging av 28 museer og gallerier (Visit Copenhagen). Oslos kunst-tilbud sett opp mot København viser at tilbudet har tilstrekkelig god dekning i forhold. Videre finner vi totalt 53 arenaer for konsert, musikk og teater i Oslo sentrum (Visit Oslo).



Figur 15: Oversikt over kunst- og kulturtilbud i avgrenset område (Visit Oslo)

4.4.3 Verdiøkning i næringsmarkedet og ledighet av lokaler i førsteetasje

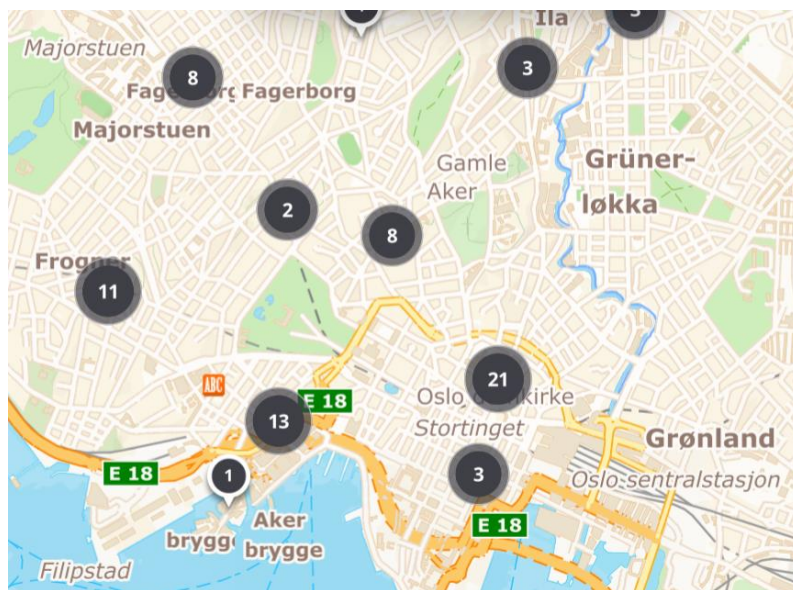
For å kartlegge verdiøkningen av næringslokaler i Oslo, intervjuet vi Frode Rønne Malmo, Konseptsjef for bygulv i Aspelin Ramm. Han forklarte at det er utfordrende å tallfeste nøyaktig verdiøkning av næringslokaler i første etasje, da det i dag er flere indirekte verdier som påvirker. Antall besøkende i området er en viktig faktor, og Malmo understreker at *«nettoeffekten på bygulvet er viktigere enn noen gang.»*

Malmo påpekte at de forventede inntektene fra leie i først etasje i prosjektene deres har blitt redusert. I dag er fokuset på å levere et «brand» eller innhold til bygget, fremfor å maksimere netto leieinntekter. Verdiøkningen på bygulvet har gått fra å være en differensiell operasjon til å bli en mer «brand»-orientert operasjon, hvor det handler om å skape attraktive bygulv og øke trafikken av mennesker. Dette gjør at både beboere og kontorvirksomheter i området blir fornøyde, noe som igjen øker betalingsviljen.

Malmo bemerket også at leiekontraktene har blitt kortere de siste årene. Tidligere var det vanlig å skrive kontrakter på 10-15 år, mens det i dag sjelden skrives kontrakter på lengre enn fem år. Malmo fremhever at 60% av restauranter går konkurs i løpet av de første tre årene med drift, noe som understreker behovet for fleksible leiekontrakter ytterligere.

Samlet sett viser det seg at verdiøkningen i næringsmarkedet handler om å skape attraktive, levende bygulv som tiltrekker seg besøkende og gjør området mer attraktivt for både

leietakere og besøkende, som på lang sikt skaper høyere leieinntekter. Kartet illustrert nedenfor viser ledigheten av næringslokaler i første etasje i valgt avgrenset område i Oslo.



Figur 16: Oversikt over antall ledige næringslokaler i første etasje i avgrenset område (Finn.no, 2024)

5.0 FUNN

For å besvare oppgavens problemstilling om hvordan eiendomsutviklere kan nyttiggjøre seg nattøkonomi for å styrke egen virksomhet skal vi i følgende kapittel presentere studiens empiriske funn. Kapittelet er strukturert etter de tre forskningsspørsmålene vi presenterte i innledningen, der de delvis overlapper hverandre. Forskningsspørsmålene tar for seg om bevisstgjøring knyttet til nattøkonomi kan skape mer aktivitet i byrommet, om nattøkonomi kan føre til en innovativ anvendelse i prosjekter og hvilke faktorer eiendomsutviklere kan benytte for å integrere nattøkonomi i sin eiendomsutviklingsprosess.

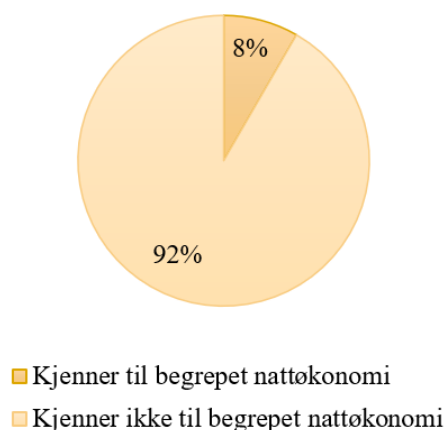
5.1 Forskningsspørsmål 1

I hvilken grad vil et bevisst forhold til nattøkonomi bidra til mer aktivitet i byrommet?

Nattøkonomi er et kjent konsept i flere europeiske byer. Tidligere nattborgermester Mirik Milan, opplyser oss om at allerede i 2003 engasjerte Amsterdam en uoffisiell nattborgermester-rolle som skulle organisere kveldens og nattens aktiviteter. Ifølge Milan var det på den tiden ingen tydelig kommunikasjon i byen mellom funksjoner og aktører i utelivsmiljøet, slik det er i dag. Videre peker han på at det er essensielt at eiendomsutviklere anerkjenner nattøkonomi som verdifullt. Det handler om å se hvilke behov befolkningen har og hvordan man kan balansere tilbud som tilpasser seg alle døgnets timer.

Våre funn indikerer at flertallet av eiendomsutviklerne ikke er kjent med begrepet nattøkonomi, tross dets lange levetid (figur 17). En observasjon vi gjør er at samtlige stiller seg nysgjerrig til begrepet, og er spørrende etter den faglige definisjonen. Selv om de ikke har et bevisst forhold til nattøkonomi, har de en felles forståelse av hvilke økonomiske aktiviteter som ligger i begrepet og tidsrammen det befinner seg innenfor.

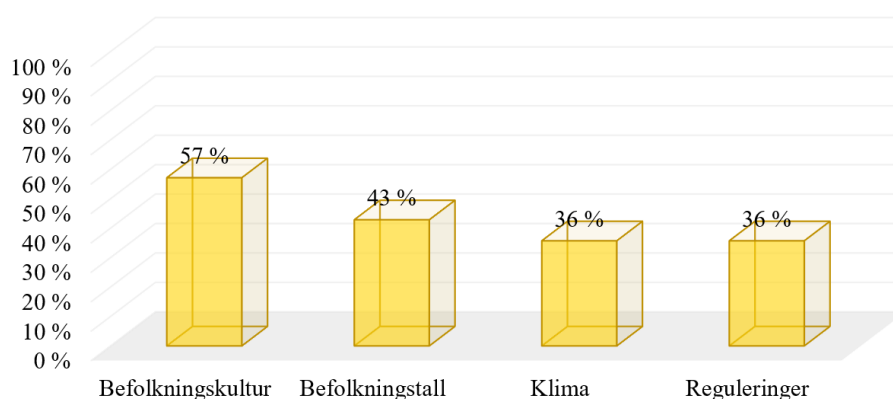
«Jeg vil jo tippe at nattøkonomi, i den grad det står «natt» foran «økonomi», så må det være en type økonomi som trer inn på et eller annet tidspunkt. En type kommersiell innretning forankret til en viss tid av døgnet» - Kenneth Dahlgren



Figur 17: Kjenner du til begrepet nattøkonomi? (egenutviklet)

Det erkjennes at flere av informantene assosierer begrepet nattøkonomi med noe negativt. De trekker frem nattens uønskede hendelser kan føre til ordensforstyrrelser, støy, vold og hærverk. Men en av informantene påpeker at nattøkonomien omhandler så mye mer, alt fra kulturarrangementer til logistikken i en by, «... hvor byen klargjøres til neste dag. Det er viktig å huske at døgnet aldri stenger ned, det er døgndrift».

Informantene påpeker at den lave kjennskapen til nattøkonomi kan skyldes befolkningskultur, befolkningstall, klima og reguleringer (figur 18) sett opp mot andre byer med mer integrert nattøkonomi. Flere av informantene påpeker at disse forholdene bidrar til en opplevelse av Oslo som mer strukturert, et fenomen som speiles i landets arbeidskultur. En av informantene påpeker videre at mens andre storbyer som Berlin og København har en mer avslappet og integrert holdning til arbeid og sosialt liv, så opprettholder Oslo en mer reservert tilnærming.

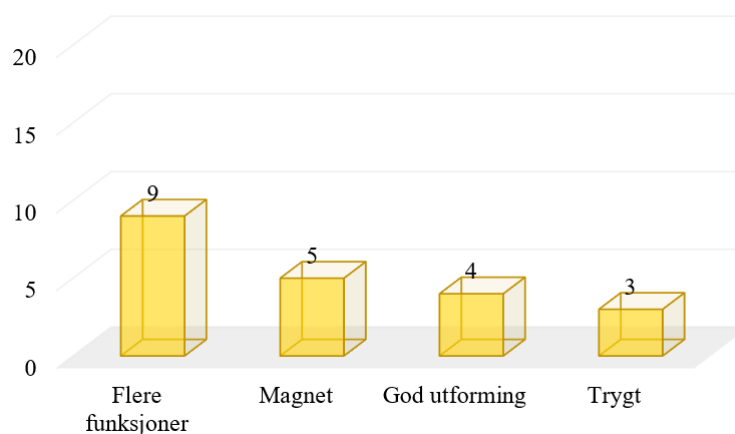


Figur 18: Er det faktorer som skiller Oslo fra andre europeiske byer? (egenutviklet)

Over halvparten av informantene trekker frem befolkningskultur som en forklaring på det de oppfatter som en mer vital nattøkonomi i andre land – da gjerne sydlige land – enn i Norge og spesifikt Oslo. De påpeker videre at med et kaldt klima, tilbringer nordmenn mye tid innendørs, som fører til lavere bruk av tilbud som foregår i byen. I kontrast til innbyggere i sydligere europeiske byer hvor livet ofte utspiller seg i offentlige og sosiale rom, der boligen dekker primærbehovene og gaten er en forlengelse av hjemmet.

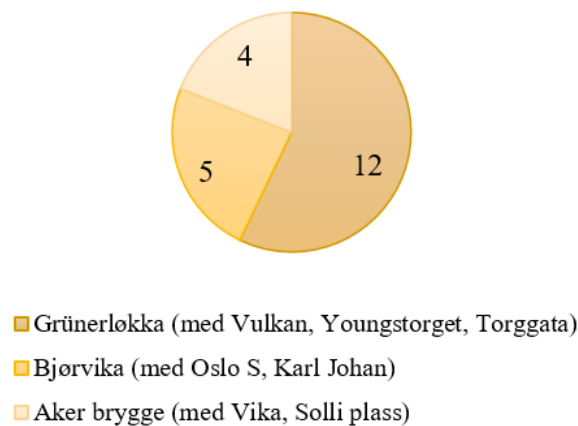
En av informantene understreker at Oslo mangler den “metropolauraen” som er typisk for mange storbyer. Videre trekker informanten frem at det man ser i andre byer er at fest og arbeid er bedre integrert, der de fungerer som en overlapp av funksjoner og er strukturert inn i hverandre «... du kan gå ut å ta øl med kolleger i lunsjen uten at det blir fest, så det handler jo om måten befolkningen er strukturert på». Informantene fremhever videre at Oslo, til tross for å ha mange restauranter og kulturelle tilbud, lider av manglende markedsgrunnlag som følge av lavt befolkningstall. De argumenterer for at dersom Oslo skal klare å skape en lik nattøkonomi som i utlandet kreves det at unike konsepter må utvikles og markedsføres aktivt for å tiltrekke aktivitet.

Informantene er tydelige på at det er flere døde byrom i Oslo, som er forårsaket av flere faktorer. Bispevika trekkes frem ved flere anledninger av informantene der tanken har vært å skape et aktivt byrom, men tilførselen av mennesker er ikke der. De påpeker at området er for åpent og at man automatisk tenker man må ha god råd for å gå dit. Informantene legger vekt på at det ikke eksisterer kulturtilbud i nærliggende kontekst, og fotavtrykket er derfor også lavere.



Figur 19: Hvilke faktorer må etableres for å skape et aktivt byrom? (egenutviklet)

Et aktivt byrom er ifølge informantene der byrommet består av flere funksjoner, en god utforming, det er trygt å oppholde seg der, og byrommet har en magnet (tiltrekningskraft). De trekker videre frem Grünerløkka, Aker Brygge og Bjørvika med tilhørende byrom som de områdene som tilfredsstillere disse faktorene og som er med størst økonomisk aktivitet i Oslo sentrum etter arbeidstid (figur 20).



Figur 20: Hvilke områder i Oslo mener du har størst økonomisk aktivitet i Oslo etter arbeidstid? (egenutviklet)

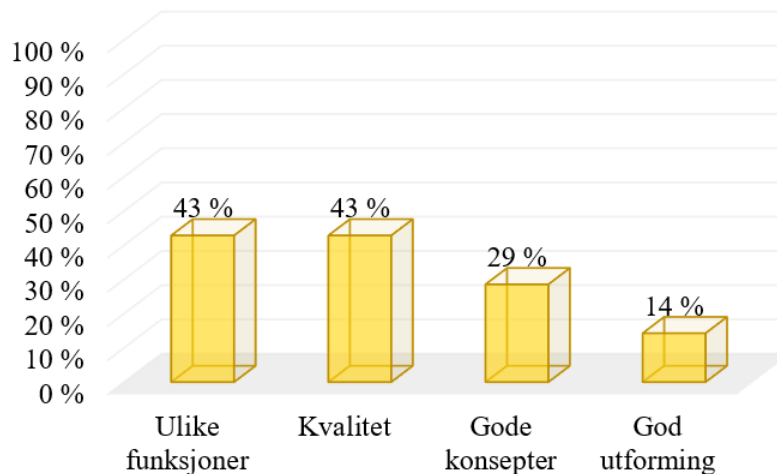
Youngstorget med Torggata blir trukket frem av en av informantene som «kroneksempel» på høy aktivitet. Når informantene beskriver hva et aktivt byrom etter arbeidstid er, er det Torggata som gjentar seg i størst grad. Torggata er en transportåre mellom Oslo indre bykjerne og Grünerløkka, som forklarer det store bevegelsesmønsteret. Ikke bare er det en transportåre, informantene trekker også frem at gaten har flere gode konsepter og tilbud som tiltrekker et mangfoldig klientell.

Møllergata, Markveien og Thorvald Meyers gate går også igjen blant flere av informantene som områder med høy aktivitet. De peker videre på at gatene oppleves som trygge å ferdes i, på grunn av gode konsepter i første etasje, som igjen gir en subjektiv følelse av trygghet ved god belysning og aktivitet. Enkelte informanter trekker frem Aker brygge med Vika og Solli plass som områder med høy aktivitet etter arbeidstid da det både er restauranter, kultur og uteliv.

For å skape opphold i byrom legger utviklerne hovedvekt på å utvikle et bygulv med flere funksjoner, som kan benyttes av en bred demografisk målgruppe. Samtidig er det ikke gitt at man klarer å utvikle et bygulv med tiltrekningskraft etter arbeidstid. En av informantene

fremhever at utviklingen av bygulv er en tidkrevende prosess, men påpeker at et av virkemidlene er selve bygget, og at det handler om å ha et bevisst forhold til snittet der man ser symbiosen av det som skjer både inne og ute.

«Som aktør i prosjekter skal du gi noe ut i gaten som kommer fra byggene, samtidig som du også skal skape noe folk kan oppleve på innsiden» - Frode Rønne Malmö



Figur 21: Hvordan jobber selskapet ditt for å invitere til opphold i prosjektene deres? (egenutviklet)

Det er bred enighet blant informantene at ved å måle pulsen i et byrom legges grunnlaget for hvilken type aktivitet som etableres. De argumenterer videre for at et grunnleggende godt leietakerkonsept med sammensetning av ulike aktører, funksjoner og kvaliteter med en tydelig målgruppe må til for å tiltrekke publikum (figur 21). De poengterer videre bevissthet knyttet til trygghet. Det må føles trygt for at mennesker skal oppholde seg i et område, og for at det skal føles trygt må det utvikles en god utforming. Videre påpeker informantene at funksjonene bør både være kommersielle og kostnadsfrie for å skape aktivitet i byrommet.

«Bygullet er ikke nødvendigvis den store økonomiske driveren for et prosjekt, men er likevel ekstremt viktig for å skape aktive og attraktive områder» - Maren Bjerkeng

Et aktivt bygulv kan skape verdi utover det kommersielle. En av informantene trekker frem at motivasjonen blant eiendomsutviklere som lykkes med å invitere til opphold klarer å skape verdi i hele prosjektet. Videre påpeker informanten at det ikke nødvendigvis gir den høyeste inntjeningen i seg selv, men derimot øker verdien i området. Byrommet må tilby gode fysiske

kvaliteter som skaper en form for magnet - dette kan være kostnadsfrie møteplasser som tilbyr sitteplasser, grøntareal og treningsfasiliteter. Det påpekes likevel av en informant at eiendomsutviklere har *«litt å gå på der»*, spesielt i forhold til aktivitet etter kl. 18.00.

Når det gjelder nattøkonomien, påpeker informantene at kostnadsfrie tilbud kan stimulere sosial interaksjon og tilrettelegge for økt «footfall», som senere kan føre til at folk vender tilbake og benytter seg av betalte tjenester. Men det er kritisk å sikre tilstrekkelig besøkstill for å opprettholde drift av konseptet. Informantene vektlegger at det derfor krever en balanse mellom kostnadsfrie og kommersielle tilbud for å sikre økonomisk levedyktighet. Videre har informantene påpekt at gårdeiere med flere eiendommer i et område kan finne det økonomisk forsvarlig å tilby kostnadsfrie tilbud, da dette kan øke aktiviteten og verdien av deres øvrige eiendommer. Med andre ord å forstå de langsiktige verdiene dette kan gi, fremfor kortsiktig profitt.

Etter å ha introdusert eiendomsutviklerne til nattøkonomi, påpeker de at det er en svært viktig del av økonomien for å skape aktivitet i byrommet. Informantene trekker frem at betydningen av nattøkonomi varierer ut ifra hvilket byrom som gjelder og omgivelsene rundt. I enkelte byrom er nattøkonomi svært viktig og enkel å legge til rette for, mens i andre byrom er det ikke like enkelt.

«På Tjuvholmen er aktiviteten som foregår utover kvelden viktig, mens på Frogner er det helt uvesentlig» - Lars-Erik Wogsted

Informantene mener det er differensiert hvor nattøkonomien er viktig, og det handler om forventningene og forbrukerens «mindset». De legger videre vekt på at det kan være store forskjeller på hvor det er en forventning om aktivitet utover kvelden, og hvilken sinnsstemning man er i etter arbeidstid.

5.2 Forskningsspørsmål 2

Kan større oppmerksomhet knyttet til nattøkonomi bidra til innovasjon i eiendomsutvikleres eksisterende og fremtidige prosjekter?

«Eiendomsbransjen er jo ikke en veldig innovativ bransje» - Marit Jensen

Enkelte informanter trekker frem at eiendomsutviklere generelt ikke er særlig entusiastiske over å omfavne store endringer, delvis på grunn av bransjens mange års erfaring som fremstår som tradisjonell. Vi lever imidlertid i en tid preget av rask endring. Det som tidligere ble sett på som langvarige trender over 20 år, defineres nå som 10 år. Eiendomsbransjen bygger med et langsiktig perspektiv i tankene. Selv om det er en vilje for å tilpasse seg, mener informantene at eiendomsbransjen ikke står for denne innovasjonen.

Innovasjon drives ikke nødvendigvis av eiendomsbransjen, men av enkeltaktører med forskjellige funksjoner, ifølge en av informantene. Videre trekker informanten frem at nattøkonomi ikke bør ses på som isolert, men som en del av det større spørsmålet knyttet til tilgjengelighet.

«Utfordringene jeg ser ved nattøkonomien er at Oslo er en krevende by. Det er et krevende land, et krevende regelverk, og derfor savner jeg innovasjon. Det vi etterspør er innovasjon. Det krever innovasjonsprosessen, og den bør nok knyttes mot noe som er konkret, så man tydelig ser hvilke rammer man må operere innenfor. Så er det å analysere - hva er det som gjør at man stanger? Er det ting i området som man må tenke på for å optimalisere den satsingen man selv gjør? Jeg synes det er for lite tanker rundt praktiske løsninger, enten så er det økonomi eller så er det prestisje, eller er det kanskje kunnskapløshet?» - Jan Robert Johnsen

En av utviklerne påpeker derimot at pandemien har satt rakettfart på eiendomsbransjen, og at det hadde mye å si for innovasjon. Videre argumenterer informanten for at det er i løpet av de to siste årene at eiendomsbransjen revolusjonerte seg i forhold til de siste 50 årene.

Informantene legger vekt på at større oppmerksomhet rundt nattøkonomi kan inspirere til innovative løsninger i fremtidige prosjekter. Dette handler om å være i forkant og forstå fremtidige behov for urban utvikling. Ved å utvikle eiendommer som oppmuntrer til felles

bruk av fasiliteter, kan man skape mer liv i byområdene også når solen har gått ned. Utviklerne tror også at konseptet for servering utvikler seg fra å være tradisjonelt til å omfavne mer spesialiserte og integrerte tilbud som Landbrukskvartalet, hvor matproduksjon kombineres med servering. Dette kan tilføre et nytt nivå av engasjement i lokaløkonomien, spesielt når det gjelder kortreist mat og nyskapende serveringskonsepter.

Samtlige av informantene er enige om at det ikke kun handler om type servering, men å tenke gjennom hvilket konsept som passer best til lokasjonen og samfunnet rundt. Eksempelvis i Parkveien, et nytt prosjekt, hvor det er viktig å vurdere naboers tilbakemeldinger og tilrettelegge for mer dempet aktivitet på kveldstid for å unngå klager. Dette innebærer å finne den rette balansen mellom aktivitet og ro, noe som krever en forståelse av både området og lokalsamfunnet. I tillegg understreker informantene at eiendomsutviklere bare i begrenset grad kan påvirke de overordnede vilkårene for slike prosjekt. De påpeker videre at eiendomsutviklere kan tilrettelegge for visse typer næring, men det er til syvende og sist opp til de som driver virksomhetene å vurdere om investeringene er lønnsomme. Samtidig mener informantene at myndighetene må være fleksible med hensyn til lokalenes utforming og midlertidige tiltak. Dette illustrerer hvordan nye hensyn må tas i planleggingen.

Samtlige informanter har lagt stor vekt på at det er viktig å ikke glemme usikkerheten knyttet til innovasjon, spesielt i forhold til nattøkonomiens fremtid. De trekker frem at det involverer store pengesummer, og ikke minst at å engasjere seg i denne sektoren ikke bare krever en solid økonomisk ryggrad, men også en betydelig dose av mot og sterk magesfølelse. Tidligere nattborgermester, Milan, trekker frem det kulturelle aspektet natten bringer som en seriøs lekeplass der folk kan utøve sitt talent, enten man er fotograf, filmskaper, DJ, musiker eller kreativ produsent. Han fremhever natten som et sted der man kan teste og prøve nye ting, som en driver for innovasjon.

En av informantene støtter Milans argumentasjon om at aktivitet til alle døgnets tider skaper byen, for mennesker er forskjellig, mennesker har ulike behov og trenger ulike stimuli og impulser, og derfor er *«nattøkonomi viktig for at en by skal fungere»*. Man må kunne tilby mennesker innhold i byen, både på dag og natt. En av samfunnsaktørene påpeker at flertallet er på jobb på dagen, derfor blir kvelden møteplassen for det sosiale livet, *«en by uten et kvelds- og natteliv er jo en veldig kjedelig by»*.

Kunst og design er en naturlig del av byrommet, og det kan være alt fra utforming av benker til arkitektur. Den eldste regelen i gentrifiseringsboken er å få inn en kunstner, som fremhevet av en av informantene, og påpeker videre at kunstneren trekkes til områdene der det er billig leie – deretter kommer apparatene rundt kunsten inn som omhandler galleriene der verkene vises frem – videre kommer utelivet. Som et resultat av dette trekker informanten frem at kjøpekraften i området øker.

En av informantene påpeker at det vil bli tøffere å drive kunst- og kulturtilbud i byen fremover, da det oppfattes at de blir overført til kulturelle institusjoner og kommunen. Det fremheves at «... *jo nærmere eieren er, jo mer kultur blir det.*». Over halvparten av informantene mener at det er et dynamisk forhold mellom kunst, kultur og eiendomsutvikling. Det opplyses om at det finnes flere måter å ha kunst og kultur på i et byrom. Det kan enten være at bygget er utformet på en kunstnerisk måte, eller faktorer som skaper gode samtaler i byrommet. Det trekkes også frem at det vel så mye er det fysiske, da fysiske bygg påvirker oss i forhold til hvordan det er arkitektonisk utformet og hvordan vi mennesker oppfører oss, innholdet i bygget gir kunst- og kulturopplevelser. Samtidig opplyser en av informantene som kommer fra et selskap der kunst har en sentral rolle i driften at det ligger et større potensial å vise kunst frem i eiendom, som vil øke verdien og en ekstra kvalitet på eiendommen.

«Det er absolutt et dynamisk forhold mellom kunst, kultur og eiendomsutvikling. Man vil jo gjerne kapitalisere på kunsten, fordi man vil bygge steder, funksjoner og hus som rommer det folk er interessert i. Dette gjør at verdiene på eiendommene blir større og verdiene i byrommene blir bedre.» - Jakob Krupka

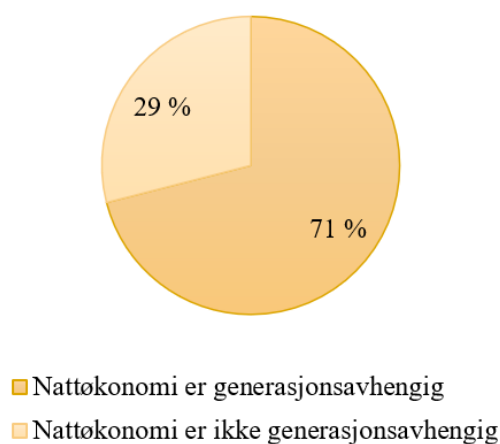
Videre utfordres informantene på om det er et dynamisk forhold mellom serveringstilbud og eiendomsutvikling. Her er det stort engasjement om at det er et tydelig dynamisk forhold. Informantene trekker frem at en i større grad ønsker å bli assosiert med serverings- og utelivsbransjen, fra tidligere da man kanskje holdt en tydeligere distanse.

«Flere selskap var lenge litt sånn; Vi er et stort, seriøst konsern, vi skal ikke ligge ved siden av en sånn bar, kundene våre skal slippe å gå forbi baren når de skal inn døra vår. Nå er det derimot blitt kult, men det kommer litt an på type bar, og klientell på baren. Men det å bli assosiert med et dynamisk byliv er plutselig fett, ikke sant? Så der har det skjedd mye de siste 10 årene.» - Kenneth Dahlgren

Med dette understrekes behovet for en mer bevisst tilnærming til stedsutvikling i ulike bydeler. Det som trekkes frem av samtlige informanter er at varehandel har gått ned, som etterlater mer areal, som aktører enkelt tenker kan fylles med serveringstilbud. De påpeker likevel at aktørene til slutt glemmer at det blir et metningspunkt, og det er snarere mer strategisk å ligge nær andre serveringstilbud for å kunne tiltrekke kunder. En informant fremhever derimot at uteliv mot eiendomsutvikling kan skape store konflikter. Et eksempel som trekkes frem er Bjørvika med næring og bolig tett på hverandre. Næringen i første etasje er regulert til servering med skjenking, og fra andre etasje er boligene. Dette har skapt flere konflikter. Som påpekt av flere av informantene er Oslo en liten by, som ikke kan fylles med servering på hvert eneste hjørne.

«Jeg synes det er veldig lite originale tanker i dagens konsepter. Det er veldig mye trender, og det er veldig ofte trendene ikke passer med virkeligheten.» - Jan Robert Johnsen

Informantene trekker, som nevnt frem at det nå er et metningspunkt i Oslo knyttet til serveringstilbud. De påpeker at det ikke lenger bare handler om å dra ut for å spise og drikke, men for å lære og oppleve nye ting. Dermed blir møteplassene viktigere enn noen gang, som igjen påvirker hvordan eiendomsutviklere kan skape unike konsepter. Informantene påpeker at konseptene som utvikles må treffe en bred målgruppe for å fremme nattøkonomi, da flertallet av informantene mener nattøkonomi er et generasjonsavhengig konsept (figur 22).



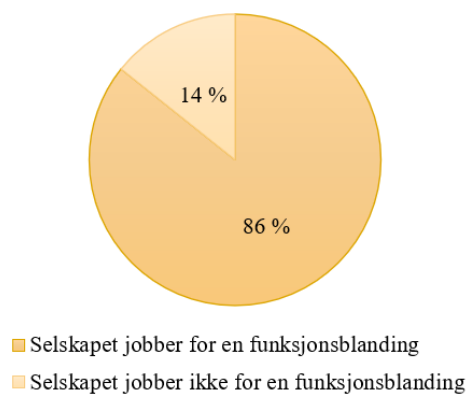
Figur 22: Er nattøkonomi generasjonsavhengig? (egenutviklet)

Det trekkes frem at den yngre generasjon i dag er mer opptatt av det sosiale, helse og velvære, og den eldre generasjonen benytter de tradisjonelle kulturelle fasilitetene. Informantene

poengterer at det stadig økende fokuset knyttet til helse og velvære, krever at eiendomsutviklere tilpasser sine prosjekter for å støtte tilgjengelighet for befolkningen til flere tider av døgnet. Tilpasningen omfatter en mer synlig og tilgjengelig tilnærming til nattøkonomi. Eksempler som trekkes frem er blant annet døgnåpne treningssentre og meditasjon som kan foregå sent på kvelden, og som ikke bare hever kvaliteten i nabolaget, men som også kan virke kriminalitetsforebyggende ved å ha aktive, våkne mennesker til stede som fokuserer på sunne verdier. Det poengteres at disse aktivitetene bør være nærhetsbasert og lett tilgjengelig i forhold til kollektive knutepunkt, ikke destinasjonsbasert.

«You bring new functions, and you introduce new functions, or you extend new existing services and that is the main reason why we develop. It's also understanding that the city doesn't go to sleep.» - Petr Suska

Informantene har videre lagt vekt på at arealer som blir brukt gjennom døgnet er bærekraftig og at konsepter knyttet til nattøkonomi kan bidra til at arealene ikke står tomme. I samtale med utviklerne rundt funksjonsblanding understreker de at de jobber aktivt for funksjonsblanding av bolig, næring og kontor, og utforsker muligheter for flerfunksjonalitet av konsepter og sambruk i lokaler (figur 23). Utviklerne argumenterer for at utforskningen henger sammen med de betydelige endringene som har hendt i samfunnet de to siste tiårene med økonomiske kriser, pandemi og teknologisk utvikling. I tillegg opplyser utviklerne om at prosjektene deres ikke bare ønsker å fylle et praktisk formål, men også bidra til økt byliv. En av utviklerne trekker frem at striperegulering er optimalt for utvikling med så mange formål som mulig.



Figur 23: Tilrettelegger selskapet ditt for funksjonsblanding i prosjektene deres? (egenutviklet)

Byggeprosessen fra tidligfase trekkes frem av utviklerne som et strategisk grep for tilrettelegging for sambruk. En av informantene tydeliggjør viktigheten av å definere klare formål for hver funksjon i bygget, samt å utforske mulige innovative løsninger. Et eksempel som har blitt trukket frem blant flertallet av informantene er Åpent bakeri som er et bakeri fra tidlig på morgenen frem til Lofthus Samvirkelag tar over fra kl. 16.00 og serverer en variert meny og alkohol.

Konseptsjef for bygulv i Aspelin Ramm, Frode Rønne Malmo, fremhever Landbrukskvartalet som et eksempel på hvordan man jobber for bredere sambruk. Regulering av et område tar som regel 7 år, mens Aspelin Ramm har brukt to ekstra år for å optimalisere bygulvet i Landbrukskvartalet. Plan- og bygningsetaten ønsket at Aspelin Ramm skulle utvikle 3000 kvm bygulv, men Landbrukskvartalet utvikles med et bygulv på 8000 kvm som Aspelin Ramm mener avgjørende for å møte bydelens behov, ifølge Malmo. Aspelin Ramm jobbet tett med arkitektene for å lage en god løsning på bygulvet som ga medvind for argumentasjon til plan- og bygningsetaten, samt de politiske prosessene for utvidelse av bygulvet.

Flere av informantene fremhever at å åpne opp for mer bygulv er strategisk viktig og avgjørende for å etablere et bygulv med stor variasjon. En av samfunnsaktørene påpeker at det som mangler i byrommet er en forståelse for hvordan det skal brukes, og av hvem. Det handler om førsteintrykk, som igjen spiller på fasade og byrommets utforming.

«Å tro at det er lukrativt å drive i første etasje er tull, du er avhengig av å ha folk som brenner for og er engasjerte, og ser målet for å skape et bra, attraktivt sted som overrasker folk.» - Jan Robert

For å skape et aktivt byrom med flere funksjoner trekker informantene frem at oppskriften er en god miks av aktører med innovative konsepter som kan bidra til forlenging av åpningstider. Oppskriften på et aktivt byrom krever en dypere forståelse for hvordan operasjonell drift fungerer i praksis, og dette kan være mer komplekst enn forventet. Informantene trekker frem at denne læringsprosessen er kritisk å forstå og integrere i form av samarbeid for å skape en innovativ funksjonsblanding i utviklingsprosjektene sine.

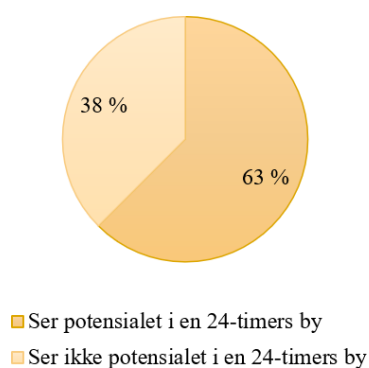
5.3 Forskningsspørsmål 3

Hvordan kan eiendomsutviklere integrere nattøkonomi i sin eiendomsutviklingsprosess?

Tidligere nattborgermester, Mirik Milan, vektlegger at eiendomsutviklere er en avgjørende og sentral aktør for å skape en vellykket nattøkonomi. Han mener det derimot er vanskelig å finne aktører som gjør det og som mener det er verdifullt å ta et større hensyn til nattøkonomi i sin eiendomsportefølje. Han trekker frem at utviklere i dag er mest interessert i de formelle industriområdene, og at den som ofte tar det første steget i kulturell utvikling, er byens befolkning. Byen slipper inn kulturell aktivitet. Milan opplyser videre om at områdene deretter gentrifiseres til et område som blir interessant nok til at eiendomsutviklere tar plass. For å få eiendomsutviklere til å forstå verdien av nattøkonomi trekker Milan frem at det er avgjørende med mer samarbeid og en større dialog i forhold til hva som skjer og hvilke metoder man kan benytte.

«Den teknologiske utviklingen har ført til at kjernetid for jobb flyter mer ut. Behovet blir annerledes. Vi må derfor lære oss å forstå, skjønne og klare å tilpasse konsepter, så det er tilgjengelig når folk faktisk trenger og ønsker det. Da er vi nødt til å starte med eiendomsutviklingen.» - Frode Rønne Malmo

Flertallet av informantene ser potensialet i Oslo som en 24-timers by (figur 24), med befolkningsvekst og internasjonal tilnærming til konsepter som bidragsyttere. Videre påpeker de at nattøkonomiens utvikling vil gjenspeile den generelle økonomiske utviklingen, men at den kan møte utfordringer i lys av en strammere økonomi. Ifølge informantene vil byen bli mer brukt, og dermed vil kommunen sette krav for å løse tilgjengelighet på natt, i forhold til offentlige transportmidler.



Figur 24: Ser du potensialet i Oslo som en 24-timers by? (egenutviklet)

Samtidig reiser enkelte spørsmål, og ser ikke potensialet for Oslo som en 24-timers by, da de mener at befolkningstallet er for lavt. Videre påpeker en informant at «... *Oslo er tross alt mye mindre enn for eksempel København*». Selv om det er et sterkt ønske blant informantene om å tilrettelegge for at Oslo i større grad blir en 24-timers by, er det tydelig at ikke hele byen kan tilpasse seg dette. De forstår derimot at det ligger et potensial i de mindre byrommene.

For å etablere en vellykket nattøkonomi trekker Milan fra et erfaringsbasert perspektiv frem at det krever en rekke strategiske og samarbeidsorienterte tiltak. Dette gjenspeiler utviklernes tanker om hvordan de kan integrere nattøkonomi i sine prosjekter. Milan trekker frem viktigheten av et koordinert samarbeid med mer integrerte områder, som på lang sikt bidrar til et bærekraftig byliv. Han presenterer videre fem komponenter som må til for å skape en vellykket nattøkonomi:

1. **Sosial komponent:** Det er avgjørende at byen tilrettelegger for trygge møteplasser der et mangfold av mennesker kan interagere og møtes på tvers av bakgrunn.
2. **Kulturell komponent:** Byen må skape en kreativ scene som åpner for kunstnere, musikere, teater og alt som finnes i det kreative rommet.
3. **Økonomisk komponent:** Tilbud og etterspørsel – byen må markedsføres som et attraktivt sted å bo, leve og jobbe, som tilfører økonomisk vekst.
4. **Romlig komponent:** Tilgjengelighet knyttet til offentlig transport og hvordan byen utformes er essensielt for nattøkonomi.
5. **Bærekraftig komponent:** Bærekraft i miljømessig forstand der byens areal må utnyttes 24 timer i døgnet.

Disse fem komponentene er erfaringer Milan tilegnet seg i rollen som nattborgermester i Amsterdam fra 2012-2018, som han mener er avgjørende at eiendomsutviklere integrerer i sine prosjekter. Han poengterer at disse fem komponentene må sees i sammenheng og som gjensidig avhengig av hverandre. Denne forståelsen går igjen hos flere av våre informanter knyttet til hvordan de mener de kan integrere nattøkonomi i sine prosjekter. Gunnar Bøyum, tidligere direktør i Aspelin Ramm og med lang fartstid fra eiendomsbransjen, understreker at: «*Det er bærekraftig at areal brukes hele døgnet fremfor å stenge det. Dersom du skal arrangere et kulturelt eller faglig fora, kan jo kontorareal for eksempel benyttes til dette*».

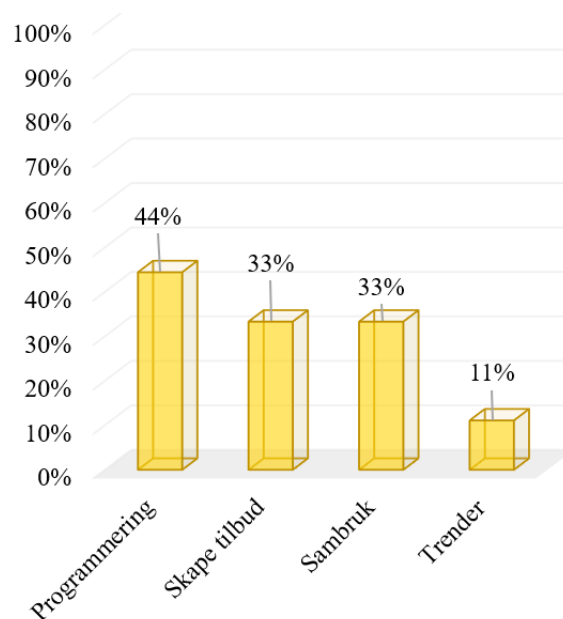
Flere av våre informanter argumenterer likedan. De trekker frem viktigheten av å inkludere aktører og interessenter for gitt prosjekt, som samsvarer med Milan sine erfaringer av en vellykket nattøkonomi. Milan poengterer videre at natten som fenomen kan bidra til å gi folk bedre liv. Slik formulerer han det:

«The night has proven to give an opportunity to create more equal chances for people. I think that the night in general has been a place where marginalized groups always have brought people together, whatever it is. Whether it's the birth of the queer movements, the birth of house music, or in black culture at night.»

Utviklerne trekker frem økonomisk bærekraft som en nøkkelkomponent dersom de skal integrere nattøkonomi i sine prosjekter. Og flertallet av informantene fremhever at samarbeid med interesse aktører i det bestemte byrommet kan etablere en robust nattøkonomi.

Kriminolog Foshaugen trekker frem at forebygging, trygghet og sikkerhet er overlappende, og sier mye om mange av de ulike praksisene. Det første steget eiendomsutviklere må ta er å skape byrom med god belysning, som vil øke aktiviteten i gitt område på kveld og natt. I forhold til eiendomsutvikleres rolle i å skape trygge byrom trekker informantene frem at det er et behov for tverrfaglighet, et samarbeid for å få flere meninger, perspektiver og synspunkter. Medvirkning står derfor sentralt i eiendomsutvikleres prosjektutvikling, ikke nødvendigvis i form av at lokalbefolkningen får oppfylt alle sine ønsker, men at det er tatt i betraktning og prøvd lagt til rette for ønsket aktivitet.

Petr Suska trekker frem at en av de essensielle faktorene for å skape en vellykket, langsiktig nattøkonomi er å sette inn en nattborgermester som er ansvarlig for aktivitetene som foregår utover kvelden og natten. En person som kan drive strategiene fremover med åpne dialoger og grunnleggende retningslinjer for utviklere for å tilnærme seg prosjekter med mål om en 24-timers by.



Figur 25: Hvordan kan eiendomsutviklere tilrettelegge for nattøkonomi? (egenutviklet)

Informantene er enige om at eiendomsbransjen kan påvirke og forme nattøkonomi på flere ulike måter. Å programmere, skape tilbud, utarbeide sambruk av arealer og følge trender er de faktorene utviklerne trekker frem som avgjørende for å legge til rette for nattøkonomi i sine prosjekter (figur 25). De understreker at eiendomsutviklere skaper den fysiske infrastrukturen som legger grunnlaget for sosiale aktiviteter. De peker videre på viktigheten av å kombinere bygulvet med bolig og næring som balanserer befolkningens behov. Informantene argumenterer for at boligområder med integrert serverings- og kulturtilbud ikke bare øker eiendommene, men også skaper opplevelser som øker livskvaliteten.

Det påpekes at god tilrettelegging for nattøkonomi omfatter realistiske vurderinger av målgruppen og behov i nærområdet. Eiendomsutviklere må ta hensyn til nye trender, deriblant det økende fokuset på helse og mindre alkoholkonsum, i planleggingen av sine prosjekt, ifølge en av informantene. Videre trekker informantene frem at for å maksimere suksessen i et prosjekt må alt fra ventilasjon for serveringssteder til belysning for å skape trygge omgivelser sikres. Samtidig må utviklere være fleksible og forberedt på å justere sine planer basert på hva som viser seg å fungere.

Samlet sett mener informantene at eiendomsutviklere spiller en avgjørende rolle i å forme nattøkonomien ved å skape miljøer som ikke bare tiltrekker seg, men som også støtter et utvalg av sosiale og økonomiske aktiviteter. Ved å være oppmerksomme på lokale behov og

trender, kan eiendomsutviklere bidra til å skape vitale samfunn. Enkelte av informantene peker på at byer uten en aktiv nattøkonomi vil fremstå som livløse. De understreker videre hvordan ulike aktørers tilnærming til prosjekter kan forme karakteren til et område. Områder med enkeltfunksjoner som kun er åpne til bestemte tider kan virke begrensende, i motsetning til steder som har ulike konsept knyttet til ulike tidspunkt, som er mer åpne for kreative og spontane aktiviteter.

«For å skape en vellykket nattøkonomi må man tenke litt større enn eiendommen man selv skal utvikle og man må ha et holistisk bilde på en bydel og hvordan ting fungerer.» - Jan Robert Johnsen

Etter forståelsen av hva nattøkonomi innebærer fremhever samtlige av informantene viktigheten av at det ikke bør være et skille i klokke-timene. De påpeker viktigheten av å integrere nattøkonomi der det er et geografisk fotavtrykk, som kan videreutvikles og programmeres for å skape et langsiktig grunnlag for aktivitet. Informantene er samstemte om at god planlegging og kjennskap til aktørene som skal inn med deres styrker og behov, er kritisk. De fremhever viktigheten av å integrere relevant kompetanse tidlig i utviklingsfasen, snarere enn å tilføye det som en ettertanke. En helhetlig og tverrfaglig anvendelse er avgjørende, ifølge informantene, for å lykkes med å integrere nattøkonomi i sin eiendomsutviklingsprosess, *«et tverrfaglig team er alltid bedre»*.

6.0 DISKUSJON

I følgende kapittel diskuterer vi studiens tre forskningsspørsmål opp mot presenterte funn og oppgavens teorigrunnlag. Det kan forekomme at visse funn og litteratur entydig ikke kategoriseres under ett enkelt forskningsspørsmål, men snarere overlapper hverandre. Dette understreker den tette sammenkoblingen mellom de tre forskningsspørsmålene. I oppsummeringen av diskusjonen og videre i konklusjonen vil problemstillingen bli besvart – Hvordan kan eiendomsutviklere nyttiggjøre seg nattøkonomi for å styrke egen virksomhet?

6.1 Forskningsspørsmål 1

I hvilken grad vil et bevisst forhold til nattøkonomi bidra til mer aktivitet i byrommet?

Nattøkonomi representerer en betydelig, men ofte oversett dimensjon av urban økonomi. En dypere innsikt i hvordan nattøkonomien bidrar til byliv og hvilke fordeler det bringer, kan oppmuntre eiendomsutviklere til en mer helhetlig tilnærming. Ved å integrere nattøkonomiske elementer i sine prosjekter, kan eiendomsutviklere både forbedre bylivets kvaliteter og øke eiendommens langsiktige verdier. Flere av informantene forteller at de ønsker å lære mer av betydningen av begrepet, og at en bevisstgjøring til nattøkonomi vil føre til at det blir brukt mer i det daglige fagspråket. Etter et omfattende litteratursøk og ytterligere samtaler med informantene ser vi at nattøkonomi er et forholdsvis nytt og lite utforsket område blant eiendomsutviklere i Norge. Ved at eiendomsutviklere blir mer bevisst på begrepet nattøkonomi kan føre til en annen tilnærming i prosjekter, da språk ifølge Svennevig (2020) skaper virkeligheten.

Den manglende kjennskapen til nattøkonomi kan delvis forklares med informantenes oppfatning av nattens negative assosiasjoner, som støy, sosial uro og potensielt negative konsekvenser. Men ifølge Suska et al. (2020) bidrar nattøkonomien til å dempe de negative sosiale og miljømessige faktorene. Likevel kan faktorene fremstå for eiendomsutviklere som avskrekkende. Vi oppfatter at utviklernes bekymringer knyttet til de negative assosiasjonene, med mangelen på en dypere forståelse, fører til at mange utviklere velger å overse potensialet det bringer i prosjekter. Tidligere nattborgermester Mirik Milan erfarer at eiendomsutviklere

ikke ønsker å utvide sin eiendomsportefølje med nattøkonomi på grunn av dette. Informantene trekker frem at det de utvikler er det de vet skaper økonomisk verdi, og de fortsetter gjerne i samme bane som tidligere, da dette er forutsigbart. Det er likevel viktig å huske at nattøkonomien er et svar på den fremtredende etterspørselen som er drevet av flere faktorer, der økonomiens kjerne de siste 30 årene har gått fra å være produksjonsbasert til tjenestebasert, som påpekt av Glorieux et al. (2008) og Presser (2005). Videre fremhever Son et al. (2023) at nattøkonomien er en bredde av virksomheter, industri og tjenester som opererer mellom kl. 18.00 og kl. 06.00, som imøtekommer menneskets behov og interesser for underholdning, fritid og sosialisering etter arbeidstid.

Milan mener det er avgjørende at eiendomsutviklere anerkjenner nattøkonomien sin betydning i samfunnet for å kunne skape en levende by. Suska et al. (2020) beskriver i sin forskning hvordan nattøkonomi kan bidra til en berikelse i den økonomiske og kulturelle verdien i en by.

Nattøkonomien er ifølge Son et al. (2023) dypt påvirket av sosioøkonomiske og lokale kulturelle forhold som i stor grad varierer fra by til by. I både små-, mellomstore- og store byer i Europa og USA er nattøkonomi et utbredt konsept. Studie gjennomført av Suska et al. (2020) trekker frem fem case-studier som viser til at størrelse på byen har relativt liten betydning for å fremme nattøkonomi. Forskerne påpeker at nattøkonomien vil fremtre naturlig i de større byene i takt med den dynamiske utviklingen, mens i de mindre byene kan nattstrategier integreres. Oslos karakteristikk opplever informantene som både en mulighet og utfordring knyttet til å fremme nattøkonomi. Byen har flere særtrekk ved seg som skiller seg fra andre europeiske byer, noe som kan underbygge det smale kjennskapet til nattøkonomi. Informantene vektlegger Oslos befolkningsskulptur, befolkningstall, klimatiske forhold og reguleringer. Disse aspektene bidrar etter deres skjønn til en opplevelse av Oslo som en mer strukturert by. Flere av informantene fremmer en påstand om at nordmenn er «vanedyr», der hver dag er den samme, hvor man liker best å oppholde seg hjemme etter arbeid og «... på hytta i helgene». Denne virkelighetsforståelsen hos mange av informantene er interessant, og vi observerer at denne holdningen har en tendens til å påvirke hvordan man tilnærmer seg nattøkonomi i utviklingsprosjekter.

I vår analyse ser vi til SSB (2024) der det er registrert 717 710 innbyggere i Oslo kommune. Flertallet av informantene våre ser potensialet i Oslo som en 24-timers by. Men ifølge enkelte av informantene er ikke markedsgrunnlaget til stede for å integrere nattøkonomi i sine

prosjekter, ettersom de påpeker at Oslo ikke er en millionby. Hvorfor mener de at markedsgrunnlaget ikke er her for å fremme nattøkonomi? Ser vi til Suska et al. (2020) sin forskning har størrelse på byen relativt liten betydning for en vellykket nattøkonomi. Nattøkonomi vil ha en betydning for byens utvikling uansett hvor stor den er.

Det er likevel flere byrom i Oslo som informantene mener har høy økonomisk aktivitet etter arbeidstid. Ifølge informantene er det Youngstorget med Torggata som kan beskrives som områder med nattøkonomi, dette resonnerer med resultatene fra vår analyse av Bylivsundersøkelsen (2024). Vi betrakter at den høye aktiviteten i stor grad skyldes et bredt spekter av tilbud som inkluderer servering, uteliv og kulturelle aktiviteter. Byrommet er et levende sosialt knutepunkt som tiltrekker en variert befolkning, fra barnefamilier som besøker kafeer og teater, til vennegrupper som nyter en kveld på bar og nattklubb. I tillegg opplever vi at kontorer i nærheten av Youngstorget bidrar til områdets dynamikk ved at mange velger å oppholde seg der etter arbeidstid.

Bjørvika blir også trukket frem i stor grad av informantene som et område med høy aktivitet etter arbeidstid. Det samsvarer også med Bylivsundersøkelsen (2024). Et vesentlig fenomen som finner sted her, er store forskjeller i tilbud vi kan observere innenfor svært korte avstander. En av utviklerne peker på Bjørvika som et område med høy aktivitet av «footfall». Samtidig ligger det kulturelt og stemningsmessig svært langt unna Grønland, selv om det kun er snakk om 300 meter. Utvikleren viser til at Bjørvika er et nyutviklet område med moderne arkitektur og høyere levekostnader, dette kan forårsake at befolkningen på Grønland føler de har mindre tilgang til stedet. Både det kulturelle og sosioøkonomiske skillet bidrar til at befolkningen på Grønland ikke anser Bjørvika som sitt område. Denne forskjellen fremhever at aktiviteten som finner sted i de ulike byrommene påvirker hvordan eiendomsutviklere planlegger og utvikler. Vi mener det derfor er essensielt å skape inkluderende byrom for et kulturelt mangfold som kan benyttes hele døgnet.

Eiendomsutviklere har påvirkningskraften til å skape attraktive og levende byrom som tiltaler et bredt spekter av mennesker. For å skape det attraktive byrommet fremhever utviklerne at flere funksjoner, en magnet (tiltrekningskraft), utformingen av byrommet og trygghet er avgjørende. Disse faktorene samsvarer med Gehl Architects (2014) sine 12 kvalitetskriterier for å skape et attraktivt byrom med hovedfokus på *nyttelse, komfort og trygghet*. Ut ifra informantenes oppfatning av hva som skal til for å skape et aktivt byrom opp mot Gehl Architects sine 12 kvalitetskriterier kan vi argumentere for hva som skal til for å skape et

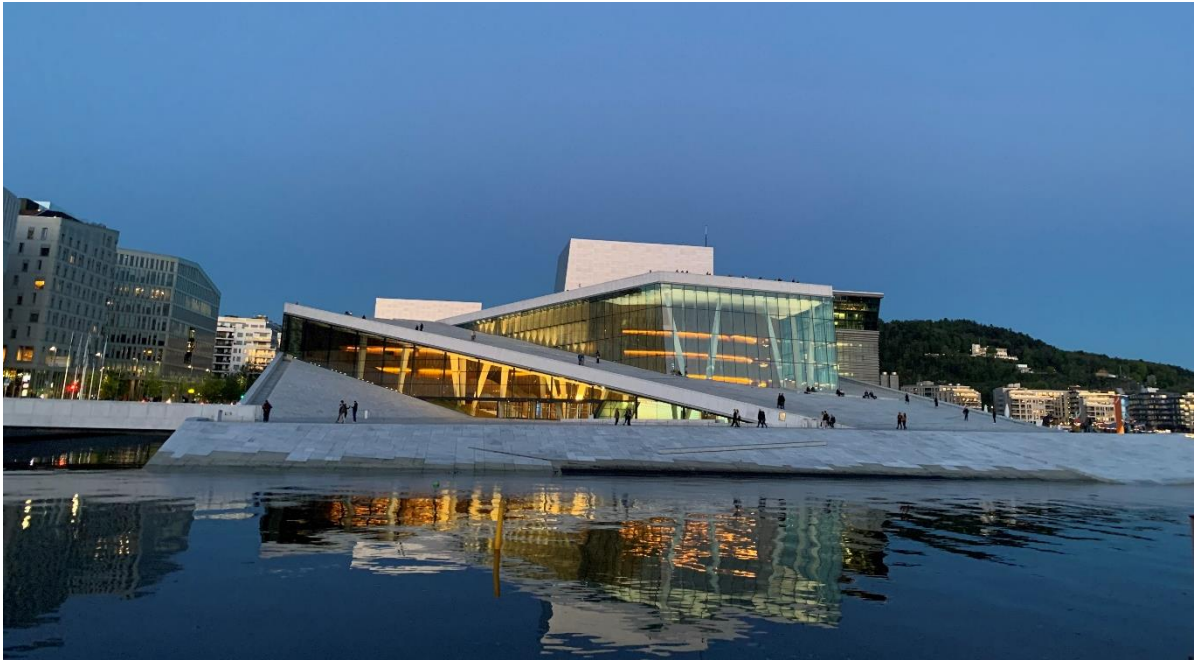
byrom som fremmer nytelse, komfort og trygghet knyttet til tidsrommet mellom kl. 18.00 og kl. 06.00.

Den estetiske kvaliteten kan ifølge Gehl Architects (2014) påvirke positive inntrykk og oppfordre til opphold. Dette samsvarer med informantenes vektlegging av å utforme byrommet estetisk i form av arkitektoniske grep. Disse bevisste grepene påvirker hvorvidt besøkende opplever byrommet som tiltalende. Å utvikle i menneskelig skala er ifølge både Gehl (1971) og informantene avgjørende for *nyttelse* av byrommet. Sett mot funn fra forskning og litteratur, mener vi at estetisk kvalitet og menneskelig skala knyttet til natten innebærer å utvikle bygg som har en innbydende utforming med grønne områder og kunstneriske elementer. Det kan ikke være for mørke og store bygg, men ha kvaliteter som har en innbydende utforming med god belysning. Det er likevel viktig å huske at selv om eiendomsutviklere med sine team tilrettelegger for innbydende utforming og grøntareal så er det ikke gitt at dette skaper aktivitet, dette kan både skyldes byrommets kontekst, men også eiendomsutvikleres evne til å skille seg ut.

Kriminolog Foshaugen, og Gehl Architects (2014) trekker frem *trygghet* som avgjørende for om mennesket oppholder seg i et område eller ikke. Lyskilder kan dermed være det avgjørende første steget for å tiltrekke aktivitet. Dette er noe vi opplever at eiendomsutviklere har mulighet til og er villig til å tilrettelegge for. Foshaugen påpeker at diskusjonen rundt trygghet i bybildet krever en forståelse av både objektive og subjektive aspekter. I likhet trekker flere av informantene frem at det er nødvendig å balansere mellom synlig sikkerhet og en atmosfære som fremmer en subjektiv følelse av trygghet. Vi betrakter at dersom eiendomsutviklere fremmer denne balansen vil beskyttelse mot kriminalitet og vold i større grad styrkes.

For å oppnå et trygt byrom er det ikke kun belysning som har betydning, det må også være en utforming som oppleves *komfortabel*. I likhet med Gehl Architects (2014) trekker informantene frem gode oppholdsrom og sittemuligheter som er tilgjengelig for alle, som essensielt for å skape et aktivt byrom. Informantene påpeker at å skape en magnet i form av grønne areal, nærhet til sjø eller en innovativ utforming effektivt øker aktiviteten.

Vi mener Den Norske Opera & Ballett gjør seg synlig som et godt eksempel på hvordan arkitektonisk utforming kan skape en slik magnet. Operaens utforming inviterer mennesker til å benytte bygget på innovative måter, ved å vandre på taket for å nyte utsikten. Dette bidrar til økt aktivitet i byrommet, samt god belysning. Utformingen av operaen fremmer en balanse av et kostnadsfritt tilbud som stimulerer til økonomisk aktivitet i de nærliggende områdene.



Illustrasjon 2: Den Norske Opera og Ballett (eget bilde tatt 03. mai 2024)

For å skape en pulserende by må det tilrettelegges for en funksjonsblanding, ifølge Hanssen et al. (2015). Dette bekrefter informantene våre og trekker frem flere funksjoner i byrommet som den viktigste faktoren for å skape aktivitet etter arbeidstid. Det samsvarer også med Jane Jacobs (1961) sin teori som påpeker at flere funksjoner i byrommet tilfører en nystrømning av opphold som fører til økt økonomisk verdi og tilrettelegging for et bedre fellesskap og sosial interaksjon. For å skape aktivitet i byrommet må man tilpasse konseptene knyttet til området. De lokale økonomiene spiller, ifølge Jacobs (1961) en viktig rolle for å skape byliv, det er derfor avgjørende at eiendomsutviklere har en dyp forståelse for hvilket område de opererer i og hvem som skal benytte seg av tilbudet. Informantene peker på en kombinasjon av flere funksjoner for å skape en vellykket utvikling som når en bred demografisk målgruppe; et grunnleggende godt leietakerkonsept, samarbeid og geografisk plassering. Ved å ta programmeringen et steg videre til kuratering av byrommet, kan eiendomsutviklere skape en

unik dynamikk mellom bygg og mennesket, i tråd med Haas og Mehaffy (2023) sin forståelse om hovedgatenes dynamikk.

Kriteriene for hvordan et godt byrom skapes sett i sammenheng med funn og Jacobs (1961) må dermed tilpasses de lokale forholdene for å integrere nattøkonomi. En av utviklerne har en oppfatning om hvordan den reserverte tilnærmingen til arbeid og sosialt liv i Oslo står i kontrast til den mer avslappede og integrerte holdningen som observeres i nærliggende byer, som København. De vektlegger også nødvendigheten for tilgjengelighet med kollektiv transport som en viktig faktor for bruk av byen utover kvelden og natten. Vi ser en tydelig sammenheng mellom byrommene informantene trekker frem som de med mest økonomisk aktivitet etter arbeidstid knyttet til kollektiv tilbud.

Youngstorget, Bjørvika og Aker brygge – som byrommene med mest aktivitet etter arbeidstid, ifølge informantene og analyse – ligger alle i kort avstand til kollektiv transport, spesielt t-bane som ligger med 10 minutters gangavstand. Basert på analysen vi har gjennomført i forhold til rutetider knyttet til t-bane i Oslo og andre europeiske storbyer, ser vi et tydelig skille knyttet til hverdag og helg. Oslo sin t-bane har samme rutetider hver eneste dag, utenom i helgene da den starter å gå en time senere. Vi skal ikke lenger enn til København, der *Metroen* går 24 timer i døgnet, hele uken. Det samme gjelder for London og Berlin i helgene, mens Paris utvider tilbudet med 1 time. Det er lite som tyder på at Oslo ikke kan tilrettelegge for en t-bane som går hele døgnet, når vi ser nærliggende byer utvider tidene tilpasset helgenes aktiviteter. Oslo tilbyr derimot nattbusser som går hele døgnet i helgene, men disse blir i mindre grad benyttet da de går to ganger i timen, og tar betraktelig lengre tid sett opp mot t-banen. Som et resultat av Oslos begrensede rutetider etter kl. 00.00 påpeker informantene at terskelen for å benytte byen større deler av døgnet er høyere.

Ved å ha utfordret eiendomsutviklerne til å ta et mer bevisst forhold til nattøkonomi, opplever vi at villigheten til å integrere det er der. Det kan bidra til mer aktivitet i byrommet ved at eiendomsutviklere tar strategiske valg knyttet til arkitektonisk utforming, trygge omgivelser og gode oppholdsrom. Basert på Milan sine erfaringer og Suska et al. (2020) sin forskning ser vi at det ikke er noen hindre som kan stoppe eiendomsutviklere fra å anvende nattøkonomi i sine prosjekter for å skape mer aktivitet i byrommet. En barriere kan være kollektiv transport, men det handler i større grad om å starte et tidlig samarbeid mellom eiendomsutvikler, myndighet, relevante aktører og lokalsamfunn.

6.2 Forskningsspørsmål 2

Kan større oppmerksomhet knyttet til nattøkonomi bidra til innovasjon i eksisterende og fremtidige prosjekter?

«*The night is a place where you can really test and try out new things and so drives a lot of the innovation.*» - Mirik Milan

I likhet med Milans utsagn peker byteoretikeren Florida (2002) på at byens attraktivitet er et samspill mellom innovasjon og økonomi. Nattøkonomien understreker behovet for innovative tilnærminger for å maksimere utnyttelsen av areal, og redefinerer vår tidligere forståelse av eiendomsutvikleres fulle potensial. Ved å fokusere på nattøkonomi, blir byer i stand til å skape verdi på tider som ellers ville vært økonomisk underutnyttet. Nattøkonomien representerer en ny tilnærming til prosjekter, i tråd med Johnsen og Pålshaugens (2011) definisjon av innovasjon.

Nattøkonomi innebærer etter vår mening endringer som gjør at eiendomsutviklere kan utnytte byrommets fulle potensial ved å anvende innovasjon. Nattøkonomi tilrettelegger for endringer som forbedrer byrommet ved å bringe frem nye forretningsmodeller og partnerskap tilpasset nattens dynamikk (Suska et al., 2020). Vi mener at ved å integrere nattøkonomiske strategier kan man fremme en mer inkluderende og mangfoldig økonomisk modell, som ikke bare anerkjenner, men også verdsetter aktiviteter og næringer utenfor standard arbeidstid.

Ifølge Geltner et al. (2006) utvikler eiendomsutviklere prosjekter dersom det er lønnsomt, gitt forutsetninger om forventet leieinntekter blant annet. Som Bjorå (Saltnes, 2019) påpeker er ikke eiendomsbransjen kjent for å være de mest innovative, noe som kan resultere i lavere ambisjoner i sine prosjekter. Eiendomsutviklere har en tendens til å prioritere å finne leietakere som de vet kan sikre stabile leieinntekter, og dermed blir de gjerne passive når det gjelder å møte markedets behov knyttet til nattøkonomi.

Vi betrakter at eiendomsutviklere må tenke nytt, og innovasjon må til for å styrke deres konkurransefortrinn. Eiendomsutviklerne har en oppfatning av at innovasjon ofte tar lang tid, en idé man besitter i dag endrer seg mye fra start til prosjektet står klart. Gjentatte ganger

legger informantene vekt på at dagens krav om utadrettet virksomhet i første etasje ofte kan være en utfordring som fører til lav kreativitet og innovasjon. Vi oppfatter at eiendomsutviklere i stor grad velger å basere sine prosjekter på tidligere suksesser og bruker erfaringstall som en sikkerhetsmekanisme. Dette innebærer også å stole på meglere og økonomiske rådgivere som kan tilby datadrevne innsikter og veiledning basert på tidligere trender og resultater. Dette tilbakeskuende fokuset kan både være en styrke og en svakhet. Det gir en viss grad av sikkerhet og minimerer risiko, men det kan også hindre innovasjon og tilpasning til skiftende markedsforhold som er kritiske for suksess i nattøkonomien. Å balansere mellom sikkerhet og innovativ tenkning kan derfor være en av utfordringene for eiendomsutviklere.

En av informantene påpeker derimot at pandemien hadde mye å si for eiendomsbransjens innovasjonsevne, og at de to årene revolusjonerte eiendomsbransjen i forhold til de siste 50 årene. Funnene fra vår forskning indikerer at dersom man må tenke nyskapende, er man villig til å gjøre det. Vi opplever likevel at det må oppstå en markant endring i markedet for at eiendomsutviklere er villig til å tilnærme seg innovasjon.

Aasen & Amundsen (2011) mener innovasjon oppstår gjennom en kollektiv innsats med flere involverte, som samsvarer med funnene våre der utviklerne trekker frem samarbeid med flere aktører som en avgjørende faktor for å utvikle innovative prosjekter. Matthew Carmona (2021) vektlegger på lik linje viktigheten av samarbeid mellom private og offentlige aktører for å skape et bedre bymiljø. Ved at flere aktører samarbeider på tvers kan en innovativ tilnærming føre til nye løsninger for både eksisterende og fremtidige prosjekter. Gjennom å anvende en kombinasjon av tverrfaglig samarbeid og funksjonsblanding, kan eiendomsutviklere med andre relevante aktører bidra til å forme byrom som ikke bare er økonomisk gunstige, men også kulturelt berikende og sosialt inkluderende.

Etter vår oppfatning er det essensielt å utvikle en bærekraftig økonomi som kan tilpasse seg en globalisert verden der aktivitetene ikke lenger er begrenset til tradisjonelle tider. En av informantene argumenterer i likhet med Suska et al. (2020) sin forskning for at de tradisjonelle grensene for forretningstid er utvisket og at det kanskje ikke er et behov for et skille mellom dag og natt. Derfor er viktigheten av blandet arealbruk som blir påpekt av Tiesdell og Slater (2007) nøkkelen for å fremme urban vitalitet, i likhet med informantenes oppfatning til hvordan nattøkonomi kan integreres i deres prosjekter. Enkelte informanter

påpeker at en utvidelse av bygulvet er strategisk viktig for å etablere flere funksjoner. Utvidelsen av bygulvet handler i stor grad om eiendomsutvikleres evne til å drive frem prosesser, som vist til i funn med eksempelet om Landbrukskvartalets utvidelse av bygulv for å møte befolkningens behov. Vi opplever at funksjonsblanding de siste årene har fått større oppmerksomhet, samtidig fremhever informantene at funksjonsblanding ikke bare skal fylle praktiske formål, men invitere til byliv. En vellykket funksjonsblanding må baseres på sterke konsepter for å fange interesse, ifølge informantene. I likhet med Hanssen et al. (2015) trekker informantene frem at funksjonsblanding av næring med tilhørende destinasjoner er avgjørende for å skape et pulserende byliv. Etter vår oppfatning er dette avgjørende i konseptutviklingen for å skape et tiltalende byrom som differensierer seg fra konkurrenter.

Vi mener at eiendomsutviklere må samarbeide med lokale aktører og myndigheter tidlig i prosjektet, for å se hvilke konsepter som kan fungere i gitt område. Det kan være kulturelle konsepter der areal fylles med kunstnere og opplevelsesbaserte næringer, eller serveringstilbud. Et godt eksempel på funksjonsblanding der samarbeid mellom aktører og myndigheter har vært vellykket er industriområdet Vulkan i Oslo, der både bolig, opplevelsesnæringer og kontor er godt integrert. Næringen består av flere funksjoner – flere serveringstilbud, bar med alkoholholdig drikke, kultur i regi av Dansens Hus og flere, samt handel. Ifølge Kloosterman (2013) bidrar alle disse funksjonene til et kulturelt miljø som stimulerer kreativitet og innovasjon. Illustrasjon 3 illustrerer hvordan Dansens Hus og Mathallen Oslo som funksjoner plasseres nært hverandre og skaper agglomerasjonsimpulser (Idsø, 2022).



Illustrasjon 3: Vulkan i Oslo med flerfunksjonalitet i byrommet (eget bilde tatt 01. mai 2024)

I diskusjon knyttet til funksjonsblanding tillegger informantene at dersom nattøkonomien skal ivaretas, må det være mulighet for sambruk. De peker på at det er avgjørende å starte et samarbeid tidlig i prosessen med aktører for å integrere nattøkonomi i byrommet. Kulturhuset i Oslo er et godt eksempel på vellykket sambruk av et lokale. Lokalet er åpent på hverdag fra kl. 08.00-00.00, og i helgene fra kl. 10.00-03.00, og de tilbyr flere aktiviteter som en plass å jobbe, kafè, bar og uteliv. Av erfaring har vi sett at Kulturhuset har klart å skape en aktivitet som tilfredsstillende menneskets behov på både dag og natt. Studie gjennomført av Leonardi og Moretti (2023) kan ses i sammenheng med Youngstorgets korte avstander mellom ulike serverings- og kulturtilbud som igjen har økt aktiviteten.



Illustrasjon 4: Kulturhuset i Oslo med sambruk (eget bilde tatt 13. mars 2024)

Sommerro er et eksempel som viser til funksjonsblanding ved at det er et variert tilbud med blant annet hotell, restauranter, kino, treningssenter, bibliotek og Vestkantbadet. I tillegg er det et godt eksempel på sambruk da lokalet tilfredsstillende flere formål samtidig, men også til ulike tidsperiode. Etableringen av Sommerro har ført til at flere konsepter har fremtrådt i nærliggende områder, der samlokaliseringen av konsepter har fremmet innovasjon og økt konkurransevne, ettersom virksomheter kan dra nytte av spesialiserte leverandører og tjenester som utvikler seg i området for å støtte klyngen (Idsø, 2022). Man drar gjerne til et

område der man vet at det er flere tilbud. Funn fra vår analyse bekrefter at klynger skaper en større markedsmasse, og ved å samle komplementære virksomheter, skapes det et område hvor kunder finner et bredere utvalg av tjenester, som øker tilfredsheten.



Illustrasjon 5: Sommerro i Oslo med flerfunksjonalitet og sambruk (hentet fra Sommerrohouse.no 27. april 2024)

De tre eksemplene vi har trukket frem med Vulkan, Kulturhuset og Sommerro viser til innovative utviklingsprosjekter i forhold til hvordan areal kan utnyttes til dets fulle potensial. For eiendomsutviklere handler det om å være i forkant og forstå fremtidige behov for urban utvikling. Innovative løsninger knyttet til nattøkonomien fremstår derfor ikke bare som en økonomisk aktivitet, men også som en kulturell og sosial verdi. Ved å legge til rette for samfunnsmessige endringer optimaliseres byrommene, som ifølge Mulgan (2006) støtter den sosiale innovasjonen.

Etter vår mening er kostnadsfrie tilbud også en innovativ tilnærming som skaper ytterligere verdi for eiendomsutviklere, ved at de ser seg selv i større sammenheng som påpekt av Barney, og med Porter sin term om «creating shared value» (Johnsen & Pålshaugen, 2011). Vi opplever at bevisstgjøring knyttet til å skape større verdi utover egen profitt har fått større betydning for eiendomsutviklere de siste årene. Administrerende direktør i Ferd, Camilla Krogh, påpeker at man før utviklet med byggene i fokus knyttet til å få mest ut av bygget og optimalisere det. Mens det nå i større grad er et fokus på menneskene som er der, og å plassere byggene ved å utforme gode møteplasser. Parallelt trekker informantene frem at inntektsstrømmer er essensielt for å utvikle prosjekter og forvalte de. Dette krever imidlertid

at det opprettholdes tilstrekkelige besøkstall for at arealene skal kunne driftes økonomisk. Samtidig peker våre funn på at eiendommer med flere bygninger i et område kan finne det økonomisk forsvarlig å tilby kostnadsfrie tilbud som en investering som øker aktiviteten og verdien av deres øvrige eiendommer. For en gårdeier med kun én eiendom kan det derimot være mer utfordrende å rettferdiggjøre slike tilbud, med mindre de ser det større bildet og forstår hvordan slike investeringer kan generere inntekt indirekte ved å tiltrekke seg mer trafikk og etterspørsel til området. Selv om inntektsstrømmer er avgjørende for utvikling og vedlikehold av bygninger, poengterer flere av utviklerne at det er viktig å skape en balanse mellom innteksbringende og kostnadsfrie tilbud for å skape et levende bymiljø.

Aasen og Amundsen (2011) ser på betydningen av innovasjon som fornyelse gjennom forandring. Et levende bymiljø kan skapes ved å benytte eksisterende bebyggelse gjennom flere timer av døgnet, som en sosial og innovativ tilnærming. Skoler er et eksempel vi trekker frem som har et stort potensial etter ordinær skoletid, som kultur- og bydelshus. Gymsalene har en lang historie i bruk av lokale idrettsforeninger og lag, men øvrige arealer står ofte tomme på ettermiddag og kveld. Disse arealene kan benyttes til en rekke arrangementer; debatter, konsert- og teaterforestillinger. Skolens kjøkkenlokaler er egnet for matlagingskurs, mens klasserom og kunst- og håndverksrom kan benyttes til male- og designkurs. Disse fasilitetene er allerede plassert innenfor et miljø som er kjent for lokalbefolkningen, som gir et robust markedsgrunnlag. Arenaen føles trygg og legger noe av grunnlaget til økt sosial samhörighet. Det gjelder også bibliotek som utvider åpningstidene sine og er åpne til midnatt, kanskje til og med nattåpne. Flere universitetsbibliotek har erfaringer med slik bruk, og enkelte bibliotek har utvidede åpningstider til kl. 22.00 med egne nøkkelkort. Denne type flerbruk gir mulighet til å treffes på tvers av skillelinjer i samfunnet, og er en arena for å bygge nettverk, tillit og etablere normer for samhandling mellom individer og grupper.

Sambruk av lokaler er en innovativ tilnærming som utfordrer eiendomsutviklere til å utvikle for at arealene kan benyttes 24 timer i døgnet, som bidrar til langsiktig verdiøkning ved at arealene optimaliseres. Dette prinsippet er ifølge Geltner et al. (2006) avgjørende for å maksimere både produktiviteten og samfunnsnyttan av eiendommen, som påvirker urban form og struktur som støtter de økonomiske verdiene i samfunnet.

Hvordan befolkningen benytter byrommene, enten det er der flere konsepter er samlokalisert eller i de mindre nabolagene, så indikerer funnene våre at nattøkonomiens målgruppe kommer an på hvilken livsfase man er, «... *det er ikke gitt at det kun er unge folk som har et ønske om å bruke byen etter arbeidstid*». I gjennomført analyse har vi kartlagt antall kultur- og serveringstilbud i avgrenset område i Oslo, som viser at det er en god miks av både unge og eldre som benytter fasilitetene. Verdiskapningen i en by oppnås i takt med å møte etterspørselen i markedet, hvor innovative løsninger kan styrke verdien i et område. Informantene understreker at for eiendomsutviklere betyr dette at langsiktig verdiskapning utover egen profitt bidrar til å skape en felles verdi, og at innovasjon må forstås i sammenheng med samfunnet, i likhet med Tsoukas og Chia (2002) sin forståelse av innovasjon.

Nattøkonomi har ulikt potensial for innovasjon knyttet til spesifikke områder. Det er differensiert hvor nattøkonomien er viktig, og det handler om forventningene og “mindsettet” til forbrukeren. Informantene trekker frem Youngstorget som et område der nattøkonomien er etablert til en viss grad, noe som gjør det enklere å utvikle innovative konsepter som kan styrke nattøkonomien ytterligere. I kontrast er nattøkonomien på Frogner nesten fraværende, og her vil trolig ikke innovative konsepter bidra til like sterk vekst. Det er derfor viktig å identifisere de områdene der innovasjon virkelig har et potensial til å gjøre en forskjell. Selv om utfordringene varierer, påpeker en av informantene at innovasjon anvendt på korrekt måte kan endre det eksisterende byrommet og skape nye muligheter.

6.3 Forskningsspørsmål 3

Hvordan kan eiendomsutviklere integrere nattøkonomi i sin eiendomsutviklingsprosess?

Eiendomsutvikleres rolle har stor betydning for samfunnet og miljøet. Vi opplever at flere av informantene etter introduksjonen til og bevisstgjøringen rundt nattøkonomi ser på det som en avgjørende del for hvordan et område utvikles og oppfattes. Eiendomsutviklere som ønsker å integrere nattøkonomi i sine prosjekter krever nøye planlegging og en dyp forståelse for de ulike prosessene for å kunne skape verdi. I likhet med Børrud og Røsnes (2016) sin definisjon av eiendomsutvikling, opplever vi at flertallet av utviklerne i større grad ønsker å legge til rette for å endre arealbruk i sine prosjekter for å integrere nattøkonomi.

Ifølge Geltner et al. (2006) avgjør tilbud og etterspørsel i eiendomsmarkedet om eiendomsutviklere ser det lønnsomt å utvikle eiendom. The Real Estate System viser faktorene som påvirker beslutningen for om noe utvikles eller ikke. I områder der det er høy aktivitet øker leieprisene som en følge av agglomerasjonsimpulser, og etterspørselen etter arealer øker i takt. Geltner et al. (2006) sin forklaring om samspillet mellom tilbud og etterspørsel i eiendomsmarkedet er komplekst og påvirkes av flere faktorer, og kan på lik linje som i eiendomsmarkedet være relevant ved kartlegging av tjenester. Tilbud som inkluderer tjenester utover kvelden og natten refererer til antall og mangfold av serverings- og kulturtilbud, og andre fritidsaktiviteter. Vi oppfatter at tilbudet ikke er konstant, men kan endre seg basert på flere faktorer som endringer i forbrukeres preferanser, demografiske skifter, og økonomisk og teknologisk utvikling. Vi opplever at etterspørselen oppstår der forbrukere er tiltrukket av områder som tilbyr rike muligheter for aktivitet etter arbeidstid. Dette skaper en induktiv etterspørsel der folk ikke bare er interessert i selve boligen, men også i livsstilen og bekvemmeligheten som følger med å bo nær slike tilbud. Dette fenomenet kan sees i urbane områder der nærhet til restauranter og underholdning kan være nesten like viktig som selve boligen. Økt etterspørsel i disse områdene kan skape et press på boligprisene, der middelklassen gjerne tar over arbeiderklassestrøkene (Huse, 2010).

Kloosterman (2013) indikerer i likhet med funnene våre at bruk av kunst og kultur i byrommet kan transformere og revitalisere urbane områder, øke eiendomsverdier og forbedre

lokaløkonomien. Informantene mener inkludering av kunst i byrommet kan sees på som en strategi for å tilføre unike kvaliteter. Kunstnere og miljøet rundt kan bidra til å gentrifisere områder, der gentrifiseringsprosessen er tett knyttet til endringer i byøkonomien, der byen gjennomgår en forvandling (Huse, 2010). Kunstnere ser muligheter i industrielle arbeiderklasse byrom og tiltrekker apparater rundt kunsten, som tiltrekker kulturell aktivitet, i likhet med Milans erfaringer. Dette kan åpne middelklassens øyne for et nytt og urbant område der de ønsker bosette seg, som ifølge Huse (2010) er fasiten på gentrifisering. Dette understøtter ideen vår om at gentrifisering ikke bare øker i materielle verdier, men også de kulturelle og sosiale verdiene i et område. Kunst og kultur tiltrekker seg aktivitet på kvelden, og spiller en betydelig faktor for byens utvikling. I London har gentrifiseringen foregått i flere tiår, der kunst- og kulturområder har blitt erstattet med turistområder og kommersielle tilbud (Glass, 1964). London trekkes frem av Barstein (2016) som et eksempel på gentrifisering der områder var preget av arbeiderklassen, med blant annet kunst og kultur, frem til flere fikk øynene opp for det urbane området, og utviklere skviste de ut for å bygge bolig, næring og kontor. En lignende utvikling kan vi se til i Amsterdam, der kunstnere først tok over et gammelt skipsverft, før eiendomsutviklere senere utviklet området til boligformål. Det som imidlertid skiller denne gentrifiseringsprosessen fra London, er at kunstnerne fremdeles er i skipsverftet. Vi mener det er hensiktsmessig for eiendomsutviklere å integrere de etablerte kunstnerne som er i utviklingsområde, snarere enn å skvise de ut. Dette vil i vår betraktning bidra til å skape et mer dynamisk bymiljø.

Etterspørselen handler dermed ikke lenger bare om boligen, men livsstilen og bekvemmeligheten som følger med å bo nære tilbud. Funn fra forskning og litteratur samsvarer om at nattøkonomien vil utvikle seg i takt med befolknings- og økonomisk utvikling (Suska et al., 2020). For å få eiendomsutviklere til å forstå verdien av nattøkonomi trekker tidligere nattborgermester, Mirik Milan, frem at en større dialog i forhold til hva som skjer og hvilke metoder man benytter i et prosjekt, er avgjørende. Milan påpeker at når man transformerer et industriområde til et oppholdsrom, så skjer dette kun en gang og den kulturelle verdien kan raskt forsvinne, derfor er nøye planlegging avgjørende. De fysiske forutsetningene for bylivet dannes som regel av et samspill mellom myndigheter og private aktører i tilknytning til byen. Myndigheten har den endelige regulerings- og vedtaksmakten, og legger grunnlag og føringer for hvordan byen utvikles, eiendomsutviklere er derfor en viktig partner, ifølge Milan. Carmona (2021) understreker på sin side behovet for strategisk og samarbeidsorienterte tiltak for å sikre god byutvikling, som samsvarer med informantenes

perspektiv på samarbeid. Informantene fremhever at eiendomsutviklere ofte jobber isolert, noe som kan hindre samhandling i større grad.

For å skape et attraktivt byliv som tilfredsstillende nattøkonomien peker både studier fra Suska et al. (2020), Milans erfaringer og funn fra informanter mot faktorer som må integreres i eiendomsutviklingsprosessen. Sammenslåingen av disse faktorene kan føre til en mer omfattende og robust fremgangsmåte for utviklingen av nattøkonomien i Oslo. Mens litteraturen gir det nødvendige grunnlaget og bredden, så sikrer funnene at fremgangsmåten fungerer i praksis. Dette bidrar til en bedre forståelse og implementering av strategier som gagnar befolkningens bruk av byen på kvelden og natten.

I studie gjennomført av Suska et al. (2020) presenteres nattøkonomiens suksessfaktorer som er grundig forsket på gjennom en rekke akademiske studier. Det er en mer forskningsbasert tilnærming som inneholder en bredde av faktorer og som gir en dypere forståelse for de underliggende prinsippene ved nattøkonomi.

Ifølge Suska et al. (2020) er det også avgjørende å innføre en *nattborgermester* eller etablere nattstrategier i en by for å integrere nattøkonomi. Byer som anerkjenner nattøkonomiens verdi må utvikle *skreddersydde strategier* med lokale myndigheter, ifølge Suska et al. (2020). Som nevnt tidligere i kapittelet har størrelse på byen relativt liten betydning for om eiendomsutviklere kan integrere nattøkonomi. Dersom det er en storby vil nattøkonomien forekomme organisk, og dersom det er en liten by er det lettere å planlegge og legge til rette for det. For å lykkes med å integrere nattøkonomi i eiendomsutviklingsprosessen mener vi at eiendomsutviklere må være selektive i kurateringen av byrommet som i større grad støtter nattøkonomiens behov. En bevisstgjøring knyttet til nattøkonomi kan føre til at eiendomsutviklere legger mer vekt på kurateringen av byrommet, der funksjoner og konsept spiller hverandre gode. Aktiviteten i byrommet vil gjenspeile kurateringens suksess.

Vi betrakter det politiske aspektet som noe av det mest avgjørende for om en by klarer å skape en vellykket nattøkonomi, *dialogen må være på plass*, mellom både myndigheter, eiendomsutvikler og lokalsamfunn, som også er en del av Suska et al. (2020) sine suksessfaktorer. Ness og Øyasæter (2018) påpeker i lik grad at eiendomsutviklingsprosessen krever et tverrfaglig samarbeid mellom ulike fagområder som inkluderer alt fra arealplanleggere til arkitekt. Samarbeidet mellom de ulike aktørene kan trekkes inn i fase 2 av åttetrinnsmodellen (Børrud og Røsnes, 2016) som innebærer *mulighetsstudier* der utviklerne

tester om ideen er gjennomførbar. Eiendomsutviklere har i denne fasen tegninger som kan presenteres for aktuelle aktører og interessenter for å sikre god kommunikasjon. Ved å involvere lokalsamfunnet gjennom medvirkning i planprosess får utviklere en bredere kunnskap om området, og lokalsamfunnet vil føle seg ivaretatt ved at de får være med å planlegge sin fremtid (Marcussen, 2018). For å fremme nattøkonomi er det avgjørende å se til kommunal- og moderniseringsdepartementet veileder for medvirkning (2014). Et lokalsamfunn består av en mangfoldig bakgrunn, og det er avgjørende at de ivaretas i prosessen for å sikre aktivitet i byrommet, som illustrert i Milans kulturelle komponent nedenfor. Medvirkningsprosessen vil også bidra til at lokalsamfunnets kunnskap og eierskapsfølelse forbedrer kvaliteten i utviklingen og bredere kunnskap fra beboere vil gi en utvikling tilpasset omgivelsene.

I likhet med Suska et al. (2020) trekker Milan frem et erfaringsbasert perspektiv på hva som konkret kreves for å integrere og sikre en langsiktig, vellykket nattøkonomi.

Milan trekker først og fremst frem den *sosiale komponenten* som vektlegger behovet for å skape trygge og inkluderende sosiale rom der mennesker kan samhandle om natten, i likhet med Suska et al. (2020). Videre fremheves den *kulturelle komponenten* som identifiserer viktigheten av kreative uttrykk og kultur som en driver for nattøkonomien. Milan uttrykker natten som et frihetsrom, det er ikke kun for dans og gøy, men et sted der man kan være seg selv, og han forklarer videre:

“The night often is a demonstration or a protest against social norms and a bit of anti-culture. I think it's very healthy that we have diverse representation and diverse voices, and the night is very essential in this. That's why I think it's really good to know that the city takes that into account, and it's not being neglected. Because otherwise a very homogeneous group will tell what the rest of the world should do.”

Videre supplerer en av informantene fra utelivsbransjen «... uten kulturscenen vil ikke samfunnet gå videre», som kan ses i likhet med Fancourt og Finn (2019) sin studie om at kunst spiller en viktig rolle for menneskets helse. I åttetrinnsmodellen utviklet av Børrud og Røsnes (2016) må konsepter knyttet til kultur og servering utvikles i den første fasen, *idéutviklingsfasen*, der man har mulighet til å være kreativ, og vi opplever at startfasen i byutviklingsprosjekter er eiendomsutvikleres spillerom for å utøve sin kreativitet. I den første fasen i åttetrinnsmodellen kan blant annet aktører fra ulike bransjer teste både byggets og

områdets potensial for konseptet for å se om tilbudet dekker befolkningens behov. Vi betrakter dette som en vinn-vinn-situasjon der eiendomsutvikleren både får leieinntekter, samtidig som den potensielt unngår en lang prosess i senere tid med å finne det rette konseptet. Dette krever likevel nøye kartlegging og planlegging for å kunne finne konsepter som gagnar nattøkonomien.

Videre erfarer Milan at den *økonomiske komponenten* handler om tiltrekking av besøkende, bedrifter og studenter som kan skape en aktiv nattøkonomi. Han trekker også frem den *bærekraftige komponenten* som handler om at nattøkonomien drives på en miljømessig og sosialt forsvarlig måte.

Det økonomiske og bærekraftige perspektivet kan kobles mot Highest and Best Use (HBU) som referer til den mest produktive eller effektive bruken av en eiendom. Prinsippet, ifølge Geltner et al. (2006) innebærer at eiendommen blir utnyttet på en måte som maksimerer dens verdi. Ved å utnytte og optimalisere arealene i et bygg skapes det en langsiktig verdiøkning, som påpekes av flere av informantene. Flerfunksjonell bruk av arealer som nevnt tidligere knyttet til innovasjon oppfyller både økonomiske, sosiale og miljømessige kriterier. Konseptet om flerfunksjonalitet støtter bærekraftig utvikling ved å fremme en effektiv utnyttelse av ressurser. Vi betrakter at ved å analysere HBU av arealets potensial, får eiendomsutvikleren en detaljert vurdering for områdets nåværende og fremtidige markedsforhold, som vil styrke eiendomsutviklerens konkurransefortrinn. Milans bærekraftige perspektiv samsvarer med informantenes oppfattelse av hvordan man kan integrere nattøkonomi i allerede eksisterende og fremtidige prosjekter, ved å benytte arealene 24 timer i døgnet.

Den avsluttende komponenten Milan trekker frem er den *romlige komponenten* som omhandler infrastruktur og byrommets utforming som muliggjør tilgjengeligheten for nattøkonomi. For å anvende nattøkonomi i eiendomsutvikleres prosjekter, understreker informantene nødvendigheten av kontinuitet i byens liv fra dag til natt, der det ikke er behov for et skille. Det betyr i romlig forstand at tilbud må være tilgjengelig for befolkningen. Byen utvides i større grad knyttet til befolkningsutvikling, og kollektiv transport må imøtekomme utviklingen. Vi ser til analysen at det er stort potensial for en utvidelse av det kollektive tilbudet i Oslo knyttet til nattøkonomiens utvikling, sammenlignet med andre byer i Europa.

Ved å planlegge for en sømløs overgang mellom dag- og nattøkonomi, innarbeide flere aktiviteter og tjenester som både appellerer til dag og natt, kan eiendomsutviklere skape

dynamiske områder som tiltrekker et mangfold av mennesker og bidrar til økonomisk vekst og sosial utvikling. Det inkluderer kunst og kultur, servering og uteliv, og handel som er gjennomtenkte konsepter og kuratert med et bevisst mål om å styrke byens karakter og verdi.

6.4 Oppsummering diskusjon

Vi opplever at en større bevisstgjøring knyttet til begrepet nattøkonomi vil føre til at eiendomsutviklere tar et større grep i å skape økt aktivitet flere timer av døgnet. For å oppnå aktiviteten må de legge til rette for nytelse, komfort og trygghet i utvidet grad, i likhet med Gehl Architects (2014) sine kvalitetskriterier for å skape et attraktivt byrom.

Eiendomsutviklere følger sine forretningsmodeller som allerede er lønnsomt, men om de ønsker å skape økonomisk vekst og byliv knyttet til større deler av døgnet må de ta en innovativ tilnærming. Innovasjon kan innebære å utvikle bygg med flere funksjoner og konsepter som støtter sambruk og kostnadsfrie tilbud. I utviklingen er det nødvendig å skape en god balanse som sikrer tilførsel av en bred målgruppe. For å sikre en innovativ tilnærming kan åttetrinnsmodellen benyttes som et verktøy ved å integrere nattøkonomi i fase for ideutvikling og mulighetsstudier. I tillegg kan eiendomsutviklerne se til flere byer i utlandet som har ulike nattstrategier for å oppnå en vellykket nattøkonomi.

Å kjenne de ulike aktørene – deres styrker, svakheter og behov – er avgjørende for å sikre at alle aspekter av nattøkonomien er dekket. Det krever en helhetlig og tverrfaglig tilnærming der arkitekter, byplanleggere, myndigheter, næringsliv og lokalsamfunn samarbeider tett. Tidlig samarbeid med relevant ekspertise i planleggingsfasen er avgjørende for å fremme en vellykket nattøkonomi.

7.0 KONKLUSJON

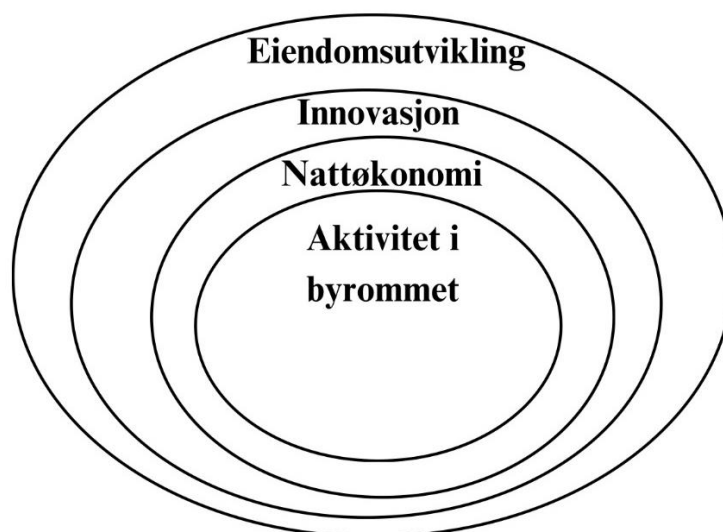
I den avsluttende delen av masteroppgaven vil vi besvare problemstillingen «*Hvordan kan eiendomsutviklere nyttiggjøre seg nattøkonomi for å styrke egen virksomhet?*». Vi har valgt å benytte en kvalitativ metode da denne fremgangsmåten går i dybden for å forstå.

Avslutningsvis vil vi presentere en videre anbefaling, redegjøre for egne refleksjoner og komme med forslag for videre forskning.

7.1 Svar på problemstillingen

Resultater fra vår forskning bekrefter at nattøkonomi kan bidra til en mer motstandsdyktig og bærekraftig urban økonomi som kan tilpasse seg og trives i en stadig mer 24/7-globalisert verden – ved å tilby mennesker innhold i byen hele døgnet.

Vi har utviklet nattøkonomi-modellen (figur 26) som tar utgangspunkt i eiendomsutviklere som hovedaktør og som den med påvirkningskraft til å skape en endring. For å skape endringen må eiendomsutviklere anvende innovasjon i sine prosjekter, der nattøkonomi er selve virkemiddelet som styrker eiendomsutvikleres virksomhet. Den innerste sirkelen illustrerer aktivitet i byrommet der funksjoner og konsept utspiller seg, som selve effekten. Nattøkonomi-modellen er et modellapparat for hvordan eiendomsutviklere kan nyttiggjøre seg nattøkonomi for å styrke egen virksomhet, og det er avgjørende å se den i sammenheng.



Figur 26: Nattøkonomi-modellen (egenutviklet)

Vår forskning viser en tydelig retning: Nattøkonomien tilbyr betydelige gevinster for eiendomsutviklere ved at de maksimerer utnyttelsen og verdien av deres prosjekter, som fører til økonomisk vekst og sosial utvikling.

Oslo er en by med nærmere 720 000 innbyggere, og potensialet for å skape en 24-timers by er til stede, men man må starte med de mindre byrommene. Eiendomsutviklere har en avgjørende rolle med sin påvirkningskraft, men motivasjonen spiller en vesentlig rolle for å lykkes, der man må skape verdi utover eget prosjekt. Sett i lys av dagens samfunn bidrar en større grad av innovasjon til å styrke virksomheter, og eiendomsutviklere må være innovative i sine prosjekter. For å integrere nattøkonomi er det flere faktorer som må tilnærmes i eiendomsutvikleres prosesser.

Eiendomsutviklingsprosessen forekommer i flere ulike faser, fra prosjektstart til prosjektslutt. Det er i de to første fasene, *idéutvikling* og *mulighetsstudie*, vi ser at eiendomsutviklere spesifikt kan planlegge for nattøkonomi. I idéutviklingsfasen er arbeid med konsept avgjørende. Hvordan skape et skreddersydd konsept som fasiliterer for aktivitet gjennom hele døgnet og setter menneskets behov i fokus? Svaret på dette ligger i å skape et grunnleggende innovativt konsept som strekker seg utover flere tilbud knyttet til alle døgnetstider. Konseptene må være så gode at mennesket ønsker å oppholde seg der og gjenbruke det. Det må være en magnet, en tiltrekningskraft. For å utvikle et godt konsept knyttet til nattøkonomi må eiendomsutviklere programmere for **bærekraftig bruk av arealene 24 timer i døgnet**.

Konsepter som utarbeides i idéutviklingsfasen må innebære **flere funksjoner** og **sambruk**. Ved å utvikle flerfunksjonelle konsepter, der arealer kan tjene forskjellige formål gjennom dagen og natten, sikres det en bærekraftig utvikling av byen som responderer på dagens dynamiske livsstil. Lokaler kan ikke kun fylles med et formål, det må være flere formål. Et vellykket konsept er der aktivitet finner sted 24 timer i døgnet, enten det er hvordan det offentlige rom er utformet med sitteplasser og belysning, eller om det er et lokale som endrer bruksformål i løpet av dagen tilknyttet døgnetstidens behov.

I mulighetsstudier må eiendomsutviklere kartlegge hvilke aktører som allerede eksisterer i markedet, og hvordan de potensielt kan starte et **samarbeid**. Funnene viser at å starte et tidlig samarbeid med lokale myndigheter og aktører i gitt område er avgjørende for at eiendomsutviklere skal kunne integrere nattøkonomien i sine prosjekter. Likevel er det avgjørende at eiendomsutviklere forstår verdien som ligger i nattøkonomien og hva den gir

virksomheten, både som et konkurransefortrinn, men også som en innovativ eiendomsutvikler.

Kunst og kultur spiller en avgjørende rolle for eiendomsutviklingen ved å vitalisere byrom gjennom kreativitet og innovasjon. Denne studien har forsket på hvordan kulturell innflytelse ikke bare gir liv til byrommet, men også styrker virksomheten ved økonomisk vekst og sosial utvikling. Analysen viser tydelige data som indikerer at Oslo har et omfattende kultur- og serveringstilbud, som i utgangspunktet burde være tilstrekkelig for å bli brukt i større grad. Sammenlignet med andre europeiske byer strekker ikke kollektiv-tilbudet i Oslo seg til byens kultur- og serveringstilbud. Med en t-bane som stanser 1 time etter midnatt får byen automatisk ikke utnyttet sitt fulle potensial. **Kollektiv-tilbudet må utvides** som en faktor for at eiendomsutviklere skal kunne lykkes i å skape en vellykket nattøkonomi.

Når kulturen blomstrer, enten det er ved uformelle arrangementer eller planlagt utvikling, forekommer det en endring i byrommet som gjør det mer attraktivt. Eiendomsutviklere må skape en god **balanse mellom kostnadsfrie og kommersielle tilbud** for å opprettholde aktiviteten i byrommet knyttet til flere timer av døgnet. Denne prosessen krever en forståelse og støtte fra eiendomsutviklere og lokale myndigheter for å bevare byrommets verdier.

For at eiendomsutviklere skal ta en innovativ tilnærming til prosjekter kreves det **tverrfaglig kompetanse**. Vi har erfart gjennom vår forskning at man ikke nødvendigvis finner den innovative kompetansen i eiendomsbransjen, dette kan begrunnes i deres forretningsmodeller som i flere år har fungert mer enn godt nok. Å danne et innovasjonsteam med tverrfaglig bakgrunn er avgjørende for å sikre en innovativ anvendelse i eksisterende og fremtidige prosjekter. Innovasjonsteamet må kobles på i idéutviklingsfasen. Deretter tar eiendomsutvikleren ideene med konsepter videre til mulighetsstudie for å kartlegge om ideene er gjennomførbare. Ved å nyttiggjøre seg nattøkonomi med en slik fremgangsmåte vil eiendomsutvikleres virksomhet styrkes økonomisk og sosialt.

7.1.1 Videre anbefaling

For at eiendomsutviklere skal nyttiggjøre seg nattøkonomi for å styrke egen virksomhet anbefaler vi eiendomsutviklere å etablere egne innovasjonsteam bestående av tverrfaglig kompetanse, satt sammen ut ifra prosjektets område og behov. Vi anbefaler følgende roller, som kan vurderes til det enkelte prosjektet:

- Innovatør: Utvikler av nye, kreative løsninger og aktiviteter.

- Samfunnsviter: Studerer empiriske forhold ved samfunnet og menneskets forbindelser. (Dette kan være sosiolog/sosialantropolog/filosof).
- Arkitekt: Planlegger fysiske omgivelser ved å ta vare på menneskets behov.
- Kriminolog: Analyserer sosiale fenomener knyttet til kriminalitet.

En videre anbefaling for eiendomsutviklere er å legge press på Ruter sitt kollektiv-tilbud i Oslo. Byen utvides i forhold til befolkningsutviklingen, boliger bygges i utkanten, og dette må kollektiv transport tilpasse seg. Et tidlig samarbeid kan føre til større økonomisk vekst både for kollektiv-tilbudet, eiendomsutvikler og bymiljøet.

7.2 Avsluttende refleksjon

Vi ser at masteroppgavens innhentende funn er sammenfallende grunnet forskningsspørsmålenes likhet. Det hadde vært hensiktsmessig å utarbeide et nytt forskningsspørsmål knyttet til andre europeiske byer, da nattøkonomi er et utbredt konsept der.

Masteroppgaven burde hatt teori og forskning knyttet til nattøkonomiens negative sider, men dette er noe vi valgte å begrense for å snevre inn oppgavens omfang. Dersom vi hadde fokusert på nattøkonomiens negative sider ville oppgaven tatt en annen retning enn ønskelig. Det kunne derimot vært hensiktsmessig å inkludere motstridende forskning for en mer mangfoldig diskusjon. Samtidig er det veldig mye spennende knyttet til teorien og forskningen vi har tilnærmet i masteroppgaven da nattøkonomi i norsk sammenheng ikke er forsket på.

7.3 Forslag til videre forskning

Hensikten med denne masteroppgaven er å skape interesse for en ny måte å tenke økonomi og vekst på i eiendomsbransjen. Spørsmålene vi har stilt og svarene vi har innhentet utgjør ingen endelig fasit, men kan forhåpentlig vekke interesse for nye spørsmål og etablering av ny kunnskap. Tematikken krever videre forskning og følgende områder bør undersøkes nærmere for å fremme en vellykket nattøkonomi:

- **Infrastruktur:** Infrastruktur og mobilitet er fundamentalt for å fremme nattøkonomi. Det er nødvendig å undersøke hvordan mobilitet kan utvides mest hensiktsmessig for å støtte nattøkonomiens utvikling.
- **Verdsetting av bygulvet:** Konkrete omsetningstall knyttet til bygulvets verdi er vanskelig å fastsette, da det påvirkes av flere indirekte faktorer. En kartlegging og bevisstgjøring av verdiene i bygulvet vil føre til at eiendomsutviklere enklere kan se potensiale for utvikling. Hvilken verdi ligger i «footfall»?
- **Målgruppe:** Det er viktig å identifisere nattøkonomiens målgruppe. I vår forskning kommer det frem at nattøkonomiens målgruppe kommer an på hvilken livsfase man er i. Videre forskning bør undersøke hvordan vi kan skape en by som derimot tilfredsstillende alle aldersgrupper, seksuell legning, religion og etnisitet.
- **Innovative konsepter:** Vi anbefaler eiendomsutviklere å utvikle unike innovative konsepter for å stimulere nattøkonomi. Videre forskning bør identifisere hvilke konsepter eiendomsutviklere kan etablere som kan fungere og imøtekomme befolkningens behov, enten det er sambruk av konsepter eller en innovativ utforming av arkitektur som skaper aktivitet knyttet til alle døgnetts tider.

Eiendomsutviklere må utvikle for fremtidens behov og menneskene som ferdes i byen når solen har gått ned.



Illustrasjon 6: Byrom i London med god belysning og aktivitet (hentet fra NBCC, 07. april. 2024)

8.0 LITTERATURLISTE

À Demain. (2024). *Preparing your trip to Paris: timetables*. En visite à Paris. <https://www.ratp.fr/en/visite-paris/english/preparing-your-trip-paris-hours-operation>

Aanesen, H. K. (2020, 12. oktober). *Hvordan velge forskningsmetode?* Fagstoff. <https://ndla.no/nb/subject:1:fb6ad516-0108-4059-acc3-3c5f13f49368/topic:1:860e0dc0-7691-4b90-ba3b-8a00c39c9448/topic:1:6422199b-cd4c-4728-8560-e357482c14d2/resource:39227a08-71d4-4526-97c0-86c55e01cc0e>

Aasen, T.M., & Amundsen, O. (2011). *Innovasjon som kollektiv prestasjon*. Gyldendal.

Aasen, T.M., & Amundsen, O. (2015). *Innovasjonsarbeid-organisasjon, kultur og ledelse*. Gyldendal.

Abraham, Haim., Scantlebury, D. M. & Xubidat, A. E. (2019). The loss of ecosystem-services emerging from artificial light at night. *Chronobiology International*, 36(2). 296-298. <https://doi.org/10.1080/07420528.2018.1534122>

Barstein, B. (2016, 08. juni). Når sentrum blir stille. *Ballade*. <https://www.ballade.no/politikk-debatt/nar-sentrum-blir-stille/>

Bekkengen, F. V. (2024, 05. Mars). *Norsk kulturbarometer 2023*. Statistisk Sentralbyrå. <https://www.ssb.no/kultur-og-fritid/kultur/artikler/norsk-kulturbarometer-2023>

Berlin. (2023, 02. februar). *Subway (U-Bahn)*. Public Transportation. <https://www.berlin.de/en/public-transportation/1742343-2913840-underground-subway.en.html>

Bianchi, F. (1995). Night Cultures, Night Economics. *Planning Practice & Research*, 10(2). 121-126. <https://doi.org/10.1080/02697459550036667>

Saltnes, D-J. (2019, 10. april). Disrupsjon og endrede forretningsmodeller i eiendomsbransjen. *Estate*.

<https://www.estatenyheter.no/disrupsjon-og-endrede-forretningsmodeller-i-eiendomsbransjen/246290>

Blikstad, L. (2018, 19. april). De åpnet restaurantene og barene de selv savnet. *D2*.

<https://www.dn.no/d2/smak/jens-foien/bjorn-svensson/bar-brutus/de-apnet-restaurantene-og-barene-de-selv-savnet/2-1-308777>

Brett, D. L. & Schmitz, A. (2009). *Real Estate Market Analysis* (utg.2). Urban Land Institute.

Bylivsundersøkelsen. (2024). *Hovedfunn*. Oslo kommune.

<https://storymaps.arcgis.com/collections/3a8766765b1b44fe9c1ea69492e2a050>

Børrud, E., & Røsnes, E. A. (2016). *Prosjektbasert byutvikling, mot en kvalitativ, prosjektrettet byplanlegging* (utg.1). Fagbokforlaget.

Carmona, M. (2021). *Public Places Urban Spaces – The Dimensions of Urban Design* (utg.3). SD Books.

Chen, X. & Nordhaus, W. D. (2011). Using Luminosity Data as a Proxy for Economic Statistics. *Proceedings of the National Academy of Sciences of the United States of America*, 108(21). 8589-8594. [10.1073/pnas.1017031108](https://doi.org/10.1073/pnas.1017031108)

Christaller, W. (1966). *Central Places in Southern Germany*. Prentice-Hall, Inc.

Christoffersen, L., Johannessen, A. & Tufte, P. A. (2016). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode* (utg. 5). Abstrakt Forlag.

Christoffersen, L., Johannessen, A. & Tufte, P. A. (2021). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode* (utg. 6). Abstrakt Forlag.

De Nasjonale Forskningsetiske Komiteene (2010, 15. januar). *Veiledning for forskningsetisk og vitenskapelig vurdering av kvalitative forskningsprosjekt innen medisin og*

helsefag. Utvalgsstrategi. <https://www.forskningsetikk.no/retningslinjer/med-helse/vurdering-av-kvalitative-forskningsprosjekt-innen-medisin-og-helsefag/>

Eriksen, H. T. (2008). *Globalisering: Åtte nøkkelbegreper*. Universitetsforlaget.

Fancourt, D. & Finn, S. (2019). *What is the evidence on the role of the arts in improving health and well-being? A scoping review*. World Health Organization. Regional Office for Europe. <https://iris.who.int/handle/10665/329834>

Florida, R. (2002). *The Rise of the Creative Class*. Basic Books.

Gehl, J. & Svarre, B., (2013). *How to study public life*. Island Press.

Gehl Architects. (2014). *Oslo Sentrum – Bylivsundersøkelse*. Gehl Architects. https://issuu.com/gehlarchitects/docs/issue_1242_oslo_bylivsundersokelse/16

Gehl, J. (2017). *Livet mellom husene*. Arkitektens Forlag.

Geltner, D. M., Miller, N. G., Clayton, J., & Eichholtz, P. (2006). *Commercial Real Estate. Analysis & Investment* (utg. 2). South-Western.

Glaeser, E. (2008). *Triumph of the City How Urban Spaces Make Us Human*. Pan Books.

Glaeser, E., Chatterji, A. & Kerr, W. (2013). Clusters of Entrepreneurship and Innovation. *Innovation policy and the economy* 14(1). <http://dx.doi.org/10.1086/674023>

Glass, R. (1964). *London Aspects of Change*. Macgibbon & Kee.

Glorieux, I., Mestdag, I. & Minnen, J. (2008). The Coming of the 24-hour Economy. *Time & Society*, 17(1). 63-83. <https://doi.org/10.1177/0961463X07086310>

Gripsrud, G., Olsson, U. H., og Silkoset, R. (2021). *Metode, dataanalyse og innsikt* (utg. 4). Cappelen Damm Akademisk.

Haas, T. og Mehaffy, M. W. (2019, desember). The Key Factors of Success for Curating Main Streets. *Journal of Engineering and Architecture*, 7(2). 2334-2994.

<https://doi.org/10.15640/jea.v7n2a2>

Harambasic, A. (2021, 19. november). Byrom og bygulv bør tilhøre alle. *Aftenposten*.
<https://www.aftenposten.no/meninger/debatt/i/V9dpkd/byrom-og-bygulv-boer-tilhoere-alle>

Hanssen, G.S, Hofstad, H. & Saglie, I.L. (2015). *Kompakt byutvikling*. Universitetsforlaget.

Hottes, R. (1983). Walter Christaller. *Annals of the Association of American Geographers*, 73(1). 51-54. <https://www.jstor.org/stable/2569345>

Huse, T. (2010). *Tøyengata - et nyrikt stykke Norge* (utg. 1). Flamme Forlag.

Hyvang, J. & Røiseland, M. (2022, 08. januar). Over 1300 har skjenkebevilling i Oslo. Bare tre steder ble stengt i fjor for brudd på smittevernreglene. *Avisa Oslo*.

<https://www.ao.no/over-1300-har-skjenkebevilling-i-oslo-bare-tre-steder-ble-stengt-i-fjor-for-brudd-pa-smittevernreglene/s/5-128-241416>

Idsø, J. (2022, 22. februar). Agglomerasjon. I *Store Norske Leksikon*.
<https://snl.no/agglomerasjon>

Jacobs, J. (1958). *Downtown is for people*. Fortune.

Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. Vintage Books.

Jacobsen, D. I. (2005). *Hvordan gjennomføre undersøkelser?: Innføring i samfunnsvitenskapelig metode* (utg. 2). Høyskoleforlaget.

Johnsen, H. C. G. & Pålshaugen, Ø. (2011). *Hva er innovasjon? Perspektiver i norsk innovasjonsforskning*. Høyskoleforlaget.

Johansen, M., C. & Hadler-Olsen, T. (2021, 14 januar). *Hva er en forretningsmodell?* NDLA. <https://ndla.no/nb/subject:1:59a988c6-4020-4e70-8329->

[4de68a19b6fe/topic:1:2b80697e-a7b0-4503-a3a1-bac4c9480a05/resource:0ac996ad-986d-43d8-9507-c6d3c6eb7df1](https://www.kartverket.no/4de68a19b6fe/topic:1:2b80697e-a7b0-4503-a3a1-bac4c9480a05/resource:0ac996ad-986d-43d8-9507-c6d3c6eb7df1)

Kartverket. *Norgeskart, Oslo*. Kartverket. Hentet 11.april 2024 fra <https://www.norgeskart.no/#!?project=norgeskart&layers=1002&zoom=3&lat=7197864.00&lon=396722.00>

Kloosterman, R. C. (2013). Cultural Amenities: Large and Small, Mainstream and Niche—A Conceptual Framework for Cultural Planning in an Age of Austerity. *European Planning Studies*, 22(12). 2510-2525. <https://doi.org/10.1080/09654313.2013.790594>

Kjølsrød, L. & Skirbekk, S. (2023, 19. oktober). Klasse. *Sosiologisk teori*. <https://snl.no/klasse>

KS. (2023, 20 april). *Bygg, areal og infrastruktur*. <https://www.ks.no/fagomrader/samfunnsutvikling/miljo/sirkular-okonomi/veileder-for-sirkular-okonomi/bygg-areal-og-infrastruktur/>

Leikvam, G. & Olsson, N. (2014). *Eiendomsutvikling*. Fagbokforlaget

Lees, L., Slater, T. & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Routledge (utg.1). <https://doi.org/10.4324/9780203940877>

Leonardi, M. & Moretti, E. (2023, 02. juni). The Agglomeration of Urban Amenities: Evidence from Milan Restaurants. *American Economic Review: Insights* (5)2. 141-57. [10.1257/aeri.20220011](https://doi.org/10.1257/aeri.20220011)

Ley, D., Mountz, A., Mendez, P., Walton-Roberts, M. & Lees, L. (2021, 07. januar). Housing Vancouver, 1972-2017: A personal urban geography and a professional response. *Canadian Geographies* 64(4). 438-466. [10.1111/cag.12663](https://doi.org/10.1111/cag.12663)

Linstad, A. (2023, 2. juli). T-banen skal gå hyppigere. - Vi legger opp til verdensrekord. *Avisa Oslo*. <https://www.vartoslo.no/cbtc-communication-based-train-control-forneubanen/t-banen-skal-ga-hyppigere-vi-legger-opp-til-verdensrekord/472686>

Miles, M. E., Netherton, L. M., Schmitz, A. (2015). *Real estate development: Principles and process* (utg. 5) Urban Land Institute.

Mulgan, M. (2006). The Process of Social Innovation. *Innovations: Technology, Governance, Globalization* 1(2). 3-23. <https://doi.org/10.1162/itgg.2006.1.2.145>

Ness, S. & Øyasæter, A. S. (2018). *Eiendomsutvikling - fra planlegging til ferdigstillelse* (utg. 1). Universitetsforlaget.

Nilstun, C. (2021, 7 november). *Konsept*. Fremmedord med latinsk og gresk opphav. <https://snl.no/konsept>

National Business Crime Centre. *NBCC launches night time economy crime prevention initiative*. Hentet 07. April 2024 fra: <https://nbcc.police.uk/news/nbcc-launches-night-time-economy-crime-prevention-initiative>

Oslo kommune. (2024). *Regelverk for salgs- og skjenkesteder*. Salg, servering og skjenking. <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/salg-servering-og-skjenking/regler-for-salg-og-skjenking/>

Presser, H. B. (2004). Working in a 24/7 Economy: Challenges for American Families. *In Psychother Psych Med*, 54(02). 83-105. <https://www.jstor.org/stable/10.7758/9781610444590>

Regjeringen. (2014, juni). *Medvirkning i planlegging*. Kommunal- og moderniseringsdepartementet. https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/plan/medvirkningsveileder/h2302b_veiled_eder_medvirkning.pdf

Regjeringen. (2016, 20 desember). *Byrom - En idehåndbok*. Veiledninger og brosjyrer. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/byrom---en-idehandbok/id2524971/>

Regjeringen. (2020, 28 oktober). *Næringslivets betydning for levende og bærekraftige lokalsamfunn*. Departementenes sikkerhets- og serviceorganisasjon. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2020-12/id2776843/>

Ruter. (2023, 04. september). *Rutetabeller og linjekart for T-bane*. T-bane.
<https://ruter.no/reise/rutetabeller-og-linjekart/t-bane/>

Røe, P. (2023, 09. mars). Gentrifisering. I *Store Norske Leksikon*.
<https://snl.no/gentrifisering>

Sagdahl, M. S. (2019, 31. oktober). Hedonisme. I *Store Norske Leksikon*.
<https://snl.no/hedonisme>

Sander, K. (2022, 29. november). *Induktiv og deduktiv studier*. Filosofi & vitenskap.
<https://estudie.no/induktiv-deduktiv/>

Schumpeter, J.A. (1934). *The theory of economic development. An inquiry into profits, capital, credit, interest, and business cycle*. Harvard University Press.

Skatteetaten. (2020, 20. desember). *Multinasjonale selskapers tilstedeværelse og skatteproveny til Norge*. Skatteetatens analysenytt. <https://www.skatteetaten.no/om-skatteetaten/analyse-og-rapporter/analysenytt/multinasjonale-selskapers-tilstedevarelse-og-skatteproveny-til-norge/>

Skilbrei, M. (2019). *Kvalitative metoder* (utg. 1). Fagbokforlaget.

Slater, A-M. & Tiesdell, S. (2007). Calling Time: Managing Activities in Space and Time in the Evening/Night-time Economy. *Planning Theory & Practice*, 7(2), 138-154.
<https://doi.org/10.1080/14649350600673047>

Sommerrohouse. (2024). Velkommen til Sommerro.
<https://www.sommerrohouse.com/>

Son N. N., Thu N. T. P., Dung N. Q., Huyen B. T. T. & Xuan V. N. (2023). Determinants of the Sustained Development of the Night-Time Economy: The Case of Hanoi, Capital of Vietnam. *Journal of Risk and Financial Management*, 16(8). 1-27.
<https://doi.org/10.3390/jrfm16080351>

Sperr, A. K. (2022, 06. juli). Kurator. I *Store Norske Leksikon*. <https://snl.no/kurator>

Statens Arbeidsmiljøinstitutt. (2024, 11. mars). *Arbeidstid, helse og sikkerhet*. Nyheter. <https://stami.no/rad-om-arbeidstid-med-hensyn-til-helse-og-sikkerhet/>

Statistisk Sentralbyrå. (2024). *Kommune Oslo (Oslo)*. Kommunefakta. Hentet 01. april 2024 fra <https://www.ssb.no/kommunefakta/oslo>

Statistisk Sentralbyrå. (2024). *12936: Hovedtall for foretak og bedrifter, etter foretak/bedrift, næring (SN2007), statistikkvariabel og år*. Næringens økonomiske utvikling. Hentet 01. mai 2024 fra <https://www.ssb.no/statbank/table/12936/chartViewLine/>

Strand, N. P. (2023, 03. oktober). *Befolkningsframskrivingen for Oslo 2023-2050*. Oslo kommune. <https://www.oslo.kommune.no/statistikk/befolkning/befolkningsframskrivingen-for-oslo-2023-2050#gref>

Suska, P., Zhuralova, I., Maciulyte, E. & Krauß, J. (2020). *The Outlook on Nighttime Economy*. Fraunhofer Institute for Industrial Engineering IAO. <https://publica-rest.fraunhofer.de/server/api/core/bitstreams/11f6ee81-ede1-4925-a3bd-a6aad1397c02/content>

Svennevig, J. (2020). *Språklig samhandling – innføring i kommunikasjonsteori og diskursanalyse*. Cappelen Damm Akademisk.

The Copenhagen Metro. (2024). *The Metro`s timetable – on the minute*. Travel information. <https://intl.m.dk/travel-information/the-timetable/>

Transport for London. (2024). *First & last Tube*. Central Line. <https://tfl.gov.uk/modes/tube/first-and-last-tube>

Tsoukas, H. & Chis, R. (2002). On Organizational Becoming: Rethinking Organizational Change. *Organizational Science* 13(5). 567-582. <http://dx.doi.org/10.1287/orsc.13.5.567.7810>

Visit Copenhagen. (2024). *Guide til Københavns museer*. Aktiviteter. Hentet 27. april 2024 fra <https://www.visitcopenhagen.dk/museer>

Visit Oslo. (2024). *Attraksjoner: Gallerier*. Museer og attraksjoner. Hentet 27. april 2024 fra <https://www.visitoslo.com/no/aktiviteter-og-attraksjoner/attraksjoner/galleri/>

Visit Oslo. (2024). Museer og attraksjoner. Aktiviteter og attraksjoner. Hentet 27. april 2024 fra <https://www.visitoslo.com/no/aktiviteter-og-attraksjoner/attraksjoner/>

Winters, S. G. & Nelson, R. R. (1985). *An Evolutionary Theory of Economic Change*. The Belknap Press.

Vedlegg

Intervjuguide til eiendomsutviklere (inkludert arkitekt), som vår hovedgruppe av informanter.

Introduksjon

Som studenter med bakgrunn i innovasjon fra bachelorgraden, har vi en interesse for å utforske hvordan innovasjon kan anvendes innenfor eiendomsutvikling. Vårt valg av masteroppgavens tema speiler denne interessen, og vi har valgt å fokusere på et spennende og relativt nytt område: nattøkonomi.

Nattøkonomi er enhver økonomisk aktivitet som finner sted mellom kl. 18.00 og kl. 06.00, der ulike aktive nattstrategier fremmer etablering av nye forretningsmodeller og partnerskap for å utnytte nattens fulle potensial. I Norge, som mange andre steder, er fokuset ofte på hva som skjer i løpet av dagen, mens kvelds- og nattaktiviteter blir mindre vurdert. Dette har ført til en tendens der folk holder seg inne etter arbeid, med mindre solen skinner ute. Dette mønsteret får oss til å spørre: Hvordan kan byer bli mer levende og brukervennlige til alle døgnets tider?

For å forstå nattøkonomiens kompleksitet og potensial, ser vi blant annet til Amsterdam, en by som fra 2012 til 2018 innførte rollen som nattborgermester. Denne rollen ble skapt for å ivareta og fremme nattelivet og økonomien etter mørkets frembrudd. Vi ønsker å utforske hvordan Amsterdams tilnærming til nattøkonomi har fungert, og hva vi i Norge kan lære.

Vår oppgave vil dykke inn i spørsmålene: Hvordan kan byer og samfunn oppmuntres til å utnytte byrommet mer effektivt døgnet rundt? Videre, hvilken rolle spiller eiendomsutviklere i å forme nattøkonomien? Vi vil undersøke hvordan plasseringen og utformingen av eiendomsutviklingsprosjekter kan påvirke, og potensielt forbedre, nattøkonomien i et område.

Vår forskning vil bidra til en bedre forståelse av nattøkonomiens rolle i moderne byutvikling. Vi håper at vårt arbeid kan gi innsikt i hvordan eiendomsutviklere kan bidra til å skape mer levende, inkluderende og økonomisk bærekraftige bysentre - ikke bare i løpet av dagen, men også om natten.

Bakgrunn

1. Kan du fortelle litt om din erfaring innen eiendom?
2. Hvilket område i Oslo tenker du har størst økonomisk aktivitet etter arbeidstid?
3. Kjenner du til begrepet nattøkonomi, og hva legger du i tilfelle i begrepet?
4. Brukes det andre begreper for nattøkonomi innenfor eiendomsutvikling?
5. Kjenner du til begrepet nattstrategi, og hva legger du i tilfelle i begrepet?
 - a. Bruker du begrepene?
6. Ser du en tendens til at befolkningen i urbane områder er mer interessert i aktiviteter utenfor hjemmet på kvelds/nattetid enn tilfellet var tidligere?
7. Tror du nattøkonomi er et generasjonsavhengig konsept?

Aktivitet i byen

8. Hva mener du er et aktivt byrom?
9. Hvordan jobber dere for å invitere folk til å oppholde seg i områdene dere utvikler?
10. Hvordan har den teknologiske utviklingen de siste årene påvirket menneskets bruk av døgnet i forhold til både arbeidsliv og privatliv?
11. Hva er de største forskjeller mellom Oslo og andre storbyer i Europa?
12. Hva ser dere etter i en leietaker innen næring? Har humankapital – altså leietakerens menneskelige egenskaper - noe å si?
 - a. Er dere opptatt av et langvarig konsept?
13. Jobber dere for en funksjonsblanding for leietakere knyttet til ulike tidspunkt på døgnet?
14. Foretrekker dere å ha aktivitet blant leietakerne på dag eller kveld/natt?
15. Hvilke faktorer skal til for å etablere kvelds- og nattaktivitet?
16. Hvor viktig er utvidelse av skjenkebevilling for nattøkonomi?

Eiendomsutvikling

17. Er det et dynamisk forhold mellom kunst, kulturaktiviteter og eiendomsutvikling?
18. Er det et dynamisk forhold mellom utelivstilbud og eiendomsutvikling?
19. Hva er det viktigste når folk bosetter seg: nærhet til arbeidsplassen eller fritidsmuligheter?

20. Hvordan få til en god kombinasjon av bolig og næring?
21. Hvordan kan eiendomsutviklere planlegge og utforme prosjekter for å integrere nattøkonomi?

Økonomi/nattøkonomi

22. Analyserer dere muligheter for både dag- og nattøkonomi ved søk etter nye prosjekter?
23. Tror du nattøkonomi kan være viktig for en by, og i tilfelle på hvilken måte?
24. På hvilken måte tror du eiendomsutvikling kan bidra til nattøkonomi?
25. Kjenner du til eksempler på eiendomsutviklingsprosjekter som har hatt direkte innvirkning på områdets nattøkonomi?
26. Hva vil du tro var det første eiendomsprosjektet i Norge som tok nattøkonomi «på alvor»?
27. Kjenner du til eksempler på eiendomsutviklingsprosjekter med aktive strategier for nattøkonomi?
28. Hvilke utfordringer ser du ved nattøkonomi sammenlignet med økonomisk aktivitet på dagtid?
29. På hvilken måte tror du nattøkonomi vil utvikle seg i årene fremover, og hvilke utfordringer ser du i tilfelle med denne utviklingen?
30. Hvilke konsepter tror du kan integreres i prosjekter for å styrke det aktuelle stedets nattøkonomi?
31. På hvilken måte kan kostnadsfrie tilbud være en del av nattøkonomien?
32. Kan større oppmerksomhet rundt nattøkonomi bidra til nye måter å tenke på i kommende prosjekter?

Fremtiden

33. Hvordan kan eiendomsutvikling påvirke nattøkonomi?
34. Hvordan kan nattøkonomi påvirke eiendomsutvikling?
35. Hva tror du er suksessfaktorene for en vellykket kombinasjon av eiendomsutvikling og nattøkonomi?
36. Ser du potensialet i Oslo som en 24-timers by?

Intervjuguide til samfunns- og næringsaktører

Bakgrunn

1. Kan du fortelle litt om din rolle og erfaringer innen kultur, restaurant eller utelivssektoren?

Aktivitet i byen

2. Hvilke områder tenker du har mest aktivitet etter arbeidstid?
 - a. Hvorfor skiller dette seg fra andre områder i Oslo?
3. Hvilke strøk har du tro på i fremtiden?

Kultur, underholdning og næringsliv

4. Hvordan bidrar kultur- og underholdningsaktiviteter til liv og økonomisk aktivitet i byen om natten?
5. Hva kan gjøres for å fremme og forbedre nattøkonomien i en by?

Nattøkonomi

6. Kjenner du til begrepet nattøkonomi og bruker du det selv? Eventuelt et annet begrep?
7. Hvordan vil du beskrive nattøkonomien, og hvor viktig mener du den er for en bys generelle økonomi?
8. Tror du nattøkonomi er et generasjonsavhengig konsept?
 - a. Hvilken aldersgruppe jobber dere for?
9. Hvordan opplever du aktiviteten i dag i forhold til for 10 år siden?
10. Hvordan jobber dere for å tiltrekke aktivitet?
11. Har du observert endringer i nattøkonomien de siste 15 årene?
12. Hva kjennetegner en vellykket nattøkonomi?
13. Hvordan påvirker nattøkonomien din det dere gjør (virksomhet)?

Fremtiden

14. Hvordan ser du for deg at nattøkonomien vil utvikle seg i fremtiden, og hva slags rolle tror du kultur og underholdning vil spille?
15. Har du noen tanker eller anbefalinger til eiendomsutviklere om hvordan de kan støtte og utvikle nattøkonomien?

Intervjuguide til kriminolog

Bakgrunn

1. Kan du fortelle litt om din bakgrunn og ditt forskningsfelt innen kriminologi?
2. Hvordan definerer du «trygghet» i byrommet?

Kriminalitet i byrom

3. Hvordan påvirker byens liv og aktivitet nivået av kriminalitet og trygghet?
4. Hvilke faktorer mener du er viktig for å skape et tryggere bymiljø?

Nattøkonomi og trygghet

5. Selv om du ikke har spesialisert deg på økonomi eller eiendom, hvordan tror du at nattøkonomi kan påvirke tryggheten i byrommet?
6. Har du eksempler på strategier eller tiltak som kan redusere kriminalitet knyttet til nattøkonomien?

Eiendomsutvikling og trygghet

7. Hvordan tror du eiendomsutvikling kan bidra til å skape tryggere byrom, spesielt om natten?
8. Hvilke aspekter ved utforming av byrom mener du er viktig for å forhindre kriminalitet og øke tryggheten?

Anbefalinger

9. Hvordan ser du for deg fremtidens byrom med hensyn til trygghet og kriminalitetsforebygging?
10. Har du noen anbefalinger til eiendomsutviklere for å øke både trygghet og nattøkonomi i byrommet?
11. Hvordan påvirker rollen mellom privat og offentlig sektor kriminalitet?
12. Hvordan tenker du eiendomsutviklere kan tilrettelegge for trygghet på kveld/natt?



Norges miljø- og biovitenskapelige universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway