

# ALUEEN ARVON KEHITYS

Case: Lahden Niemen alue

LAHDEN AMMATTIKORKEAKOULU  
Tradenomi (AMK)  
Liiketalous  
Opinnäytetyö  
Syksy 2018  
Iina Petäjä  
Tiia Hakulinen

## Tiivistelmä

Tekijä(t) Petäjä Iina Hakulinen Tiia	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK Sivumäärä 45 sivua, 1 liitesivu	Valmistumisaika Syksy 2018
Työn nimi <b>Alueen arvon kehitys</b> Case: Lahden Niemen alue		
Tutkinto Tradenomi		
Tiivistelmä <p>Tämä opinnäytetyö on tehty toimeksiantona Lahden ammattikorkeakoulun kampuskehitykselle. Työ käsittelee Lahdessa sijaitsevaa Niemen aluetta. Niemessä sijaitsevaan Iskun huonekalutehtaan tiloihin muuttaa syksyllä 2018 Lahden ammattikorkeakoulun kaikki toiminnot, mikä tuo mukanaan alueelle noin 5 000 opiskelijaa ja henkilöstöä noin 400. Työn päätutkimuskysymys on: Miten Niemen alueen arvo tulee kehittymään alueella tapahtuvien muutosten myötä. Työssä käytetään myös tarkentavia kysymyksiä, jotka ovat: Miten Lahden ammattikorkeakoulun muutto Iskun tiloihin tulee vaikuttamaan alueen arvoon, miten alue kehittyy muutosten myötä sekä miten alueen arvo muodostuu ja mitkä tekijät siihen vaikuttavat?</p> <p>Opinnäytetyö koostuu kahdesta teoriaosuudesta, jotka käsittelevät arvon luontia ja ekosysteemiä sekä kaupungin kehittämistä ja sen markkinointia. Ensimmäinen teoriaosuus on arvon luonnista ja ekosysteemistä. Siinä kerrotaan arvon luonnista ja määrittämisestä sekä yritysmaailman ekosysteemistä. Toinen osuus kertoo kaupungin kehittämistä ja sen markkinoinnista. Se avaa lukijalle, kuinka tärkeää kaupunkikehitys on ja mitä onnistuneella markkinoinnilla voidaan saada aikaan.</p> <p>Työn toiminnallinen osuus on tehty kvalitatiivisena haastatteluna. Haastatteluissa on haastateltu alueen yrittäjiä sekä alueella toimijoita. Haastatteluiden avulla pyrittiin saamaan selvitys alueen muutoksen vaikutuksesta arvon kehittymiseen ja tuomaan esille alueella toimivien tahojen mielipiteitä ja näkemyksiä kampuksen muuton vaikutuksista alueen kehittymiseen.</p> <p>Haastatteluiden avulla saatiin selville, mitä alueen arvon kehitys vaatii, jotta se on tuloksellista. Alueen arvon kehitykseen ei vaikuta vain yksi tekijä, vaan se on monen tekijän summa.</p>		
Asiasanat Niemen alue, arvo, arvonkehitys, aluekehitys		

## Abstract

Authors	Type of publication	Published
Petäjä Iina	Bachelor's thesis	Autumn 2018
Hakulinen Tiia	Number of pages	
	45 pages, 1 appendices	
Title of publication		
<b>Development of the region value</b> Case: Area of Niemi, Lahti		
Name of Degree		
Bachelor of Business Administration		
Abstract		
<p>This thesis was done as a commission for the campus development of Lahti University of Applied Sciences. The thesis was conducted to study the Niemi region, located in Lahti. During autumn 2018, all activities of Lahti University of Applied Sciences are moving to ISKU's industrial facilities in Niemi. This change will bring approximately 5000 students and 400 staff members to the area. The purpose of this thesis was to answer the main research question: How will the value of the Niemi region be developed as a result of changes in the area? In this thesis we also ask clarifying questions such as: How the moving of Lahti University of Applied Sciences will affect both the development and the value of the Niemi regions and how the regions value is formed and which factors are affecting it.</p> <p>The thesis consists of two theory parts dealing with value creation and ecosystem, as well as city development and marketing. The first theory part deals with the creation of value and the ecosystem. It describes the concept and creation of value and business ecosystem. The second part tells about the city's development and its marketing. It opens up to the reader how important urban development is and what can be achieved by successful marketing.</p> <p>The functional part of the thesis was conducted as qualitative interviews of the entrepreneurs and other operators of the Niemi region. The aim of the interviews was to achieve a broad overview on how the change in Niemi will deliver value for the region. In addition to this, it was also aimed to find out the opinions and insights of the region's key operators on how Niemi will develop in the future.</p> <p>With the help of the interviews, it was found out what it takes to develop the regions value into being positive and successful. It is not just one factor that affects the successful development, it requires many different factors for that to happen.</p>		
Keywords		
Niemi region, value, development of value, regional development		

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	1
1.1	Työn tausta ja toimeksiantaja .....	1
1.2	Opinnäytetyön tavoite .....	2
1.3	Opinnäytetyössä käytettävät menetelmät ja rajaukset.....	3
1.4	Opinnäytetyön rakenne.....	3
2	ARVONLUONTI JA EKOSYSTEEMI.....	5
2.1	Arvon määrittäminen .....	5
2.2	Arvonluonti .....	6
2.3	Arvonluonti liiketoiminnassa .....	8
2.4	Digitaalinen arvonluonti .....	10
2.5	Yrityksen arvon määrittäminen .....	10
2.6	Alueen arvon määrittäminen .....	11
2.7	Ekosysteemi yritysmaailmassa ja oppimisympäristössä .....	11
3	KAUPUNGIN KEHITTÄMINEN JA SEN MARKKINOINTI .....	13
3.1	Kaupunkisuunnittelu.....	13
3.2	Kaupunkien kehittäminen .....	13
3.3	SWOT-analyysi .....	16
3.4	Kaupunkibrändäys .....	18
3.5	Kaupunki- ja aluemarkkinointi.....	21
4	CASE: NIEMEN ALUEEN ARVON KEHITYS .....	23
4.1	Lahden kaupunki ja Niemen alue .....	23
4.2	Lahden ammattikorkeakoulu .....	23
4.3	Tutkimusmenetelmät.....	24
4.4	Tutkimustulokset .....	26
4.5	Johtopäätökset.....	32
4.6	Luotettavuuden arviointi.....	35
4.7	Jatkotutkimusmahdollisuudet .....	35
5	YHTEENVETO .....	37
	LÄHTEET.....	41
	LIITTEET.....	46

# 1 JOHDANTO

## 1.1 Työn tausta ja toimeksiantaja

Tämä opinnäytetyö käsittelee Lahden Niemen alueen arvon kehitystä. Opinnäytetyö on saatu toimeksiantona Lahden ammattikorkeakoulun kampuskehitykseltä. Saimme tehtäväksemme tutkia ja analysoida, kuinka Lahden Niemen alue tulee kehittymään alueen muutosten myötä.

Lahden ammattikorkeakoulu (LAMK) on Lahden alueen suurin korkeakoulu sekä tunnettu aluevaikuttaja. Se muodostuu LAMK-palveluista sekä neljästä yksiköstä: Liiketalouden ja matkailun ala, Muotoiluinstituutti, Sosiaali- ja terveystieteiden ala sekä Tekniikan ala. Koulussa opiskelee noin 5 000 opiskelijaa ja henkilöstöä on noin 400. (Lahden ammattikorkeakoulu 2018a.)

Niemen alue sijaitsee Lahdessa Vesijärven rannalla. Alue on syntynyt teollisuusalueeksi, joka elää jatkuvassa muutoksessa. Alueelle on tulossa syksyllä 2018 Lahden ammattikorkeakoulun kampus, johon sijoitetaan kaikki Lahden ammattikorkeakoulun toiminnot. Uusi kampus tulee sijaitsemaan Iskun entisissä tiloissa Mukkulassa. Lahden ammattikorkeakoulun kampuksen muuton tavoitteena on luoda tiivis yhteistyö opiskelun ja yrityselämän välille. (Lahden kaupunki 2018a.)

Niemen alueesta toivotaan tulevan toimiva kokonaisuus, jossa sijaitsee työpaikkoja, koulutusmahdollisuuksia ja asumista. Alueen toivotaan olevan helppo kulkuyhteyksien suhteen, minkä vuoksi tavoitteena on parantaa entisestään kävely- ja pyöräily-yhteyksiä. (Lahden kaupunki 2015.)

Arvon määrittäminen ei ole yksinkertaista, sillä siihen vaikuttavat kuluttajien omat mielipiteet sekä arviot. Arvoilla pyritään saavuttamaan jotakin hyvää, tavoiteltavaa sekä inhimillistä. Nykyaikana arvonluonti on muuttunut ohuesta arvosta runsaaseen arvoon. Ennen arvostettiin enemmän omaa etua, kun taas nykyaikana uskotaan, että arvo kasvaa yritysten ja yksityisten henkilöiden yhteistyön tuloksena. (Tikka & Gävert 2014, 19.)



Kuva 1. Niemen kaupunginosan rajat (Hietamaa 2018)

Kuvassa 1 on Anssi Hietamaan piirtämä kuva Lahden Niemen alueesta. Alue on rajattu punaisella värillä. Kuvalla pyritään havainnollistamaan alueen sijaintia ja kokoa.

## 1.2 Opinnäytetyön tavoite

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää, millä tavoin Lahden ammattikorkeakoulun uuden kampuksen muutto tulee vaikuttamaan alueen arvoon ja mitkä tekijät kasvattavat alueen arvoa. Työssämmme annamme selvityksen Lahden kaupungissa sijaitsevan Niemen alueen arvon kehityksestä sekä tuomme julki eri toimijoiden mielipiteitä ja näkemyksiä alueen nykytilasta sekä tulevaisuudesta.

Opinnäytetyön päätutkimuskysymyksenä on, miten Niemen alueen arvo tulee kehittymään alueella tapahtuvien muutosten myötä. Tämän pohjalta aloitimme aiheen tutkimisen ja opinnäytetyötä rakennettaessa jaoimme päätutkimuskysymyksen vielä kolmeen aiheeseen, jotta saisimme mahdollisimman laajan ja kattavan vastauksen työhömmme. Opinnäytetyön tarkentavat tutkimuskysymykset ovat:

1. Miten Lahden ammattikorkeakoulun muutto Iskun tiloihin tulee vaikuttamaan alueen arvoon?
2. Miten alue tulee kehittymään alueen muutosten myötä?
3. Miten alueen arvo muodostuu ja mitkä tekijät siihen vaikuttavat?

### 1.3 Opinnäytetyössä käytettävät menetelmät ja rajaukset

Opinnäytetyö on tehty kvalitatiivisena tutkimuksena. Kvalitatiivinen tutkimus on laadullinen tutkimus, jossa pyritään ymmärtämään tutkimuskohdetta. Tutkimuksen avulla selvitetään lopputulokseen vaikuttaneita tekijöitä. Kvalitatiivinen tutkimus vastaa kysymyksiin miksi, miten ja millainen. (Heikkilä 2014, 7— 8.) Työn toiminnallisen osuuden tiedot kerätään haastatteluilla.

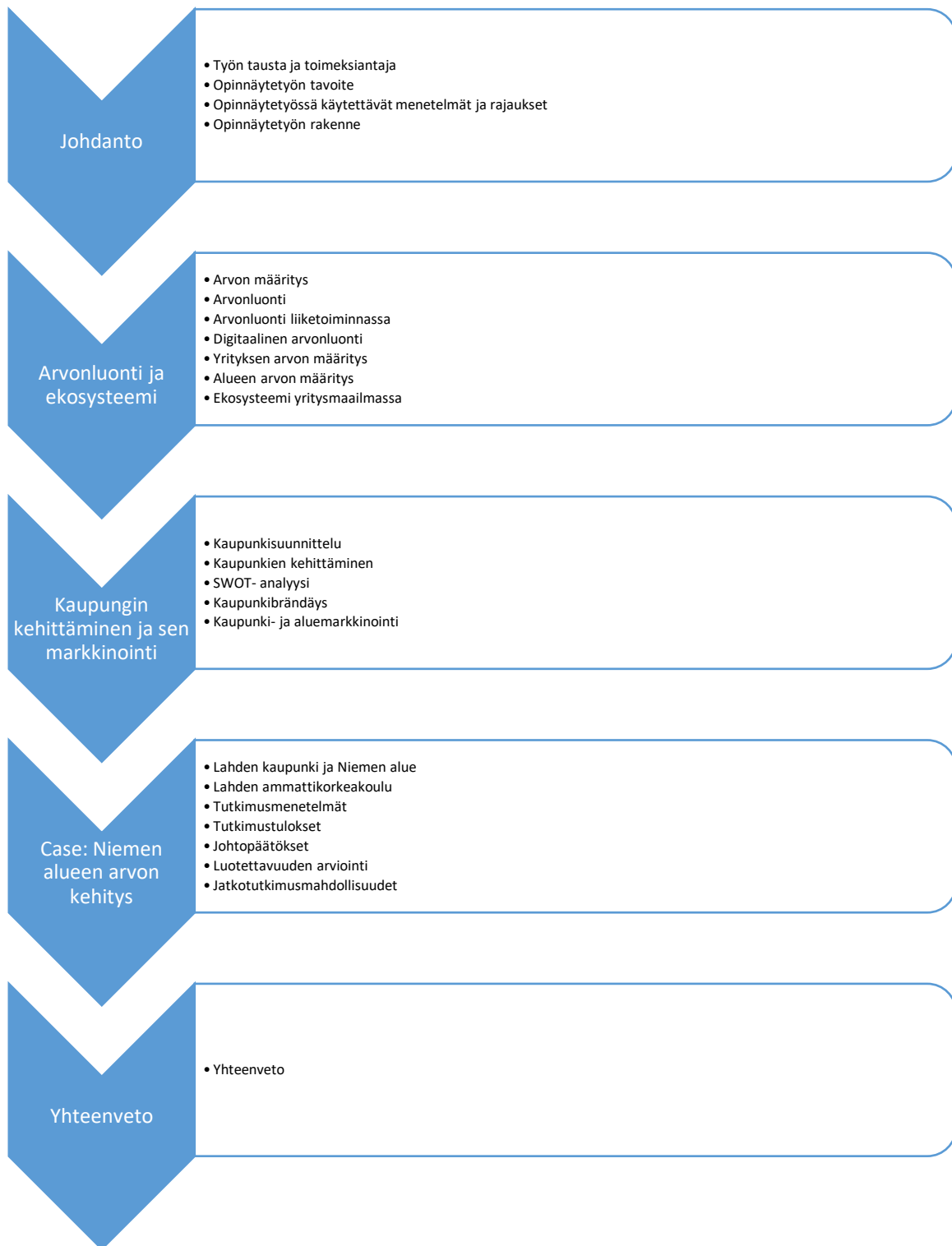
Tutkielma on rajattu käsittelemään alueella työskentelevien toimijoiden näkemyksiä ja mielipiteitä. Työssä ei ole otettu huomioon yksityisiä henkilöitä.

### 1.4 Opinnäytetyön rakenne

Työ koostuu johdannosta, teoriaosuudesta, empiirisestä osasta, jatkotutkimusmahdollisuuksista sekä yhteenvedosta (Kuvio 1). Opinnäytetyössä on kaksi teoriapohjaa, toinen osa käsittelee arvon luontia ja ekosysteemiä ja toinen osa kaupungin kehittämistä ja sen markkinointia. Tutkimuksen teoria kerätään tietokirjoista, artikkeleista ja tehdyistä tutkimuksista sekä haastatteluista. Työn empiirinen osa on tehty suoritettujen haastatteluiden avulla. Haastatteluista saatu materiaali käydään läpi teemoittain. Haastattelumateriaali analysoidaan, jonka jälkeen tulee tutkimustulokset, haastatteluiden johtopäätökset sekä työn luotettavuuden arviointi ja jatkotutkimusmahdollisuudet. Viimeinen osa on työn yhteenvedo.

Haastatteluissa kysytään kaikilta haastateltavilta keskenään lähes samanlaiset kysymykset. Kysymysten pienet eroavaisuudet liittyvät haastateltavan asemaan, kysymyksiä on muokattu sopimaan sekä yritysten edustajille että Lahden ammattikorkeakoulun edustajille. Kysymykset esitettiin haastateltaville samassa järjestyksessä ilman vastausvaihtoehtoja ja painotettiin, että vastauksissa haluttiin kuulla juuri kyseisen toimijan omat näkemykset ja mielipiteet aiheesta. Haastattelussa käytetyt kysymykset löytyvät opinnäytetyön liiteosiosta (liite 1).

Alla olevassa kaaviossa kuvaamme opinnäytetyön rakennetta.



Kuvio 1. Opinnäytetyön rakenne.

Kuviolla 1 pyritään esittämään yksinkertaisesti tämän opinnäytetyön rakenne. Isot siniset nuolet ovat otsikoita. Nuolen vieressä on laatikko, jossa on kerrottu, mitä otsikko pitää sisällään. Rakenne on johdonmukainen.

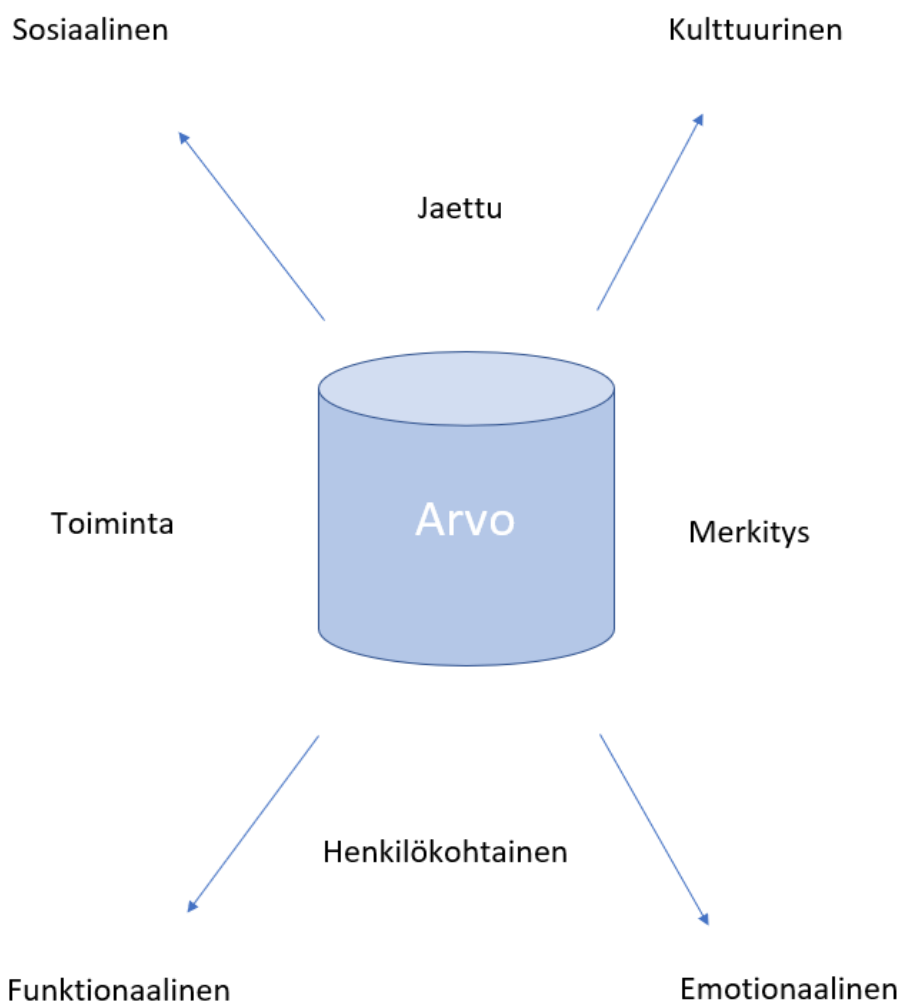


## 2 ARVONLUONTI JA EKOSYSTEEMI

### 2.1 Arvon määrittäminen

Kaikki ihmiset arvostavat erilaisia asioita, minkä vuoksi arvolla ei ole vain yhtä määritelmää, vaan siihen vaikuttavat henkilöiden omat mielipiteet sekä arviot. Arvoilla usein tavoitellaan hyvää, tavoiteltavaa sekä inhimillistä päämäärää. Arvon uudet määritelmät tuovat esiin sosiaaliset ja kulttuuriset näkökulmat sekä toimintaympäristön kompleksisuuden ja arvon kokemuksellisuuden ja kokemusten subjektiivisuuden. (Tikka & Gävert 2014, 23.)

Alla olevassa kuviossa 2 havainnollistetaan arvon määrittymistä kokemusten sekä toiminnallisten merkitysten avulla.

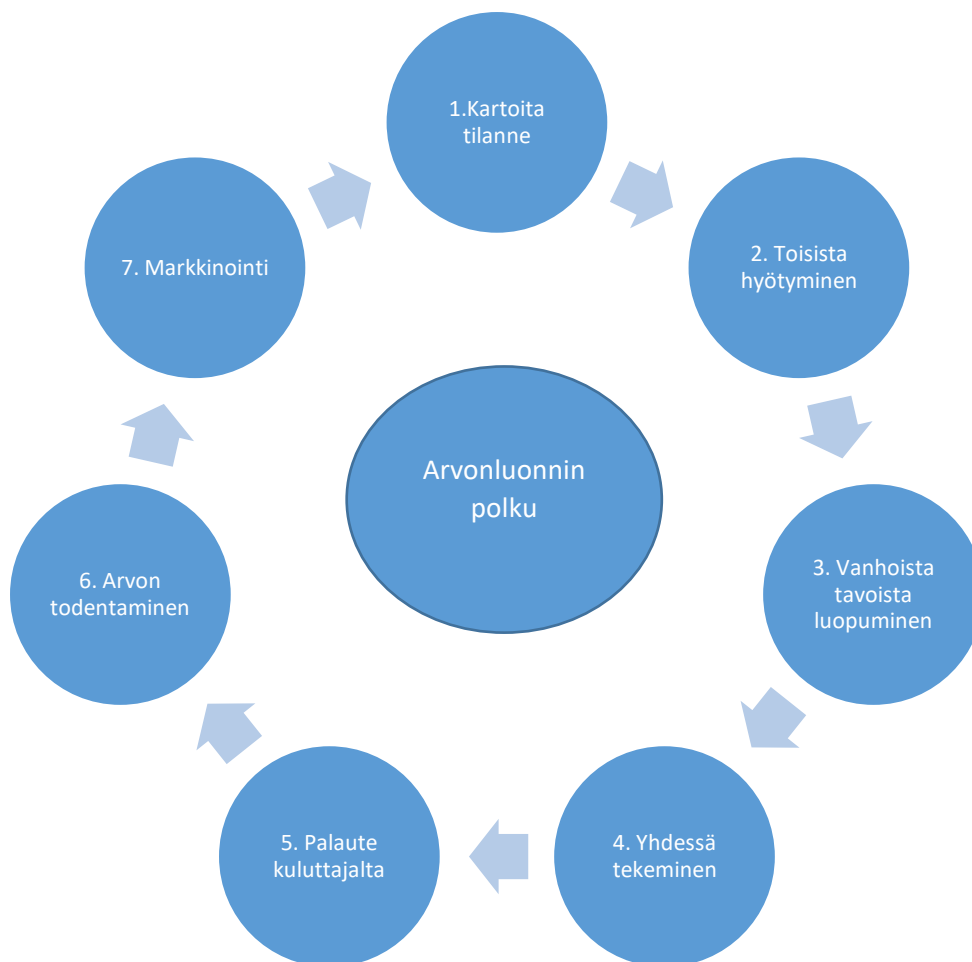


Kuvio 2. Arvon määrittäminen (Tikka & Gävert 2014, 23.)

Ihmisten kokemukset sekä toiminta ja sen merkitykset luovat arvon. Arvo on henkilökohtaista ja muille jaettava. Jaettu arvo luo kulttuurisia ja sosiaalisia arvoja, kun taas henkilökohtaisessa arvossa muovautuu funktionaaliset sekä emotionaaliset arvot.

## 2.2 Arvonluonti

Arvonluonti on projekti, jonka aikana yrityksen tai alueen tulee luoda itselleen identiteetti. Sen avulla tulee ilmi, miten yritys tai alue erottuu muista kilpailijoista. Se täytyy luoda alueen tai yrityksen tärkeimmistä tekijöistä. Arvonluontia voidaan määrittää tavoitteellisena ja mitattavana toimintana, jonka mukaan asiat ovat hyviä tai tavoiteltavissa. (Työterveyslaitos 2018a.)



Kuvio 3. Arvonluonnin polku (Työterveyslaitos 2018a.)

Arvonluonnin polun avulla voidaan tarkastella yrityksen tai alueen arvonluontia. Polussa on seitsemän kohtaa, ja ne ovat:

1. Ensimmäiseksi on tärkeää kartoittaa tilanne ja selvittää, missä mennään ja kyseenalaistaa se. Polkua voidaan joutua kulkemaan useammin kuin kerran, esimerkiksi kun strategia tai kilpailutilanteet muuttuvat.
2. Toisessa vaiheessa pyritään hyötymään muista toimijoista, jotta syntyy kattava vuorovaikutus eri toimijoiden välille. Pyritään tunnistamaan toisten arvonluonti tapoja ja erottumaan muista.
3. Vanhoista tavoista luopuminen. Tämän tarkoituksena on jo alkuvaiheessa poistaa vanhat ja jopa vahingolliset käytännöt, jotta niistä poisoppiminen olisi helpompaa ja uusiin tapoihin olisi helppo siirtyä.
4. Neljännessä askeleessa tavoitteena on yhdessä tekeminen ja työskentely. Askeleessa suunnitellaan, tuotetaan ja luodaan yhdessä kuluttajan, henkilöstön sekä palvelun tuottajien kanssa arvo.
5. Palaute kuluttajalta. Palaute on tärkeää, jotta ymmärretään loppuasiakkaan tarpeet ja odotusten täyttäminen.
6. Arvon todentamisella pyritään saamaan kaikki keinot ja välineet, jotta saadaan selville palveluiden ja mahdollisuuksien arvo asiakkaalle ja yhteiskunnalle.
7. Markkinoinnin avulla tehdään itsestä brändi, jolla aluetta tai yritystä myydään. Tässä voi kertoa muutosmatkasta, jonka on tehnyt. (Työterveyslaitos 2018a.)

Arvo on muovautunut vuosien saatossa ohuesta arvosta runsaaseen arvoon. Ohut arvo on pinnallista ja yksipuoleista toimintaa, jossa ajetaan vain omaa etua. Runsas arvo puolestaan on pitkäkestoista, merkityksellistä sekä kokemuksellista. Arvo kasvaa yritysten ja yksityisten henkilöiden yhteistyön tuloksena. (Tikka & Gävert 2014, 19.)

Käsitykset arvonluonnista muodostuvat sen hetkisestä maailmankuvasta sekä ihmiskuvasta. Ihmistieteiden sosiaalisesti rakentuva maailmankuva ja muuttuva moniulotteinen ihmiskuva muovaavat perustan uudelle arvonluonnille. (Tikka & Gävert 2014, 19.)

Nykyaikana on ainakin seitsemän yleisesti hyväksyttyä ja laajalle levinnyttä tapaa arvottaa toimintaa. Sen perusteella ihminen näkee asian tekemisen arvoiseksi. Näitä syitä ovat ainakin:

- Inspiraatio
- ➔ Uudesta kokemuksesta inspiroituminen
- Tavoitteellisuus

- Jaetun päämäärän tavoitteleminen
- Luottamus
- Läheisyyden ja luottamuksen kokeminen
- Imago
- Maineen ja tunnettavuuden kohottaminen
- Tasapuolisuus
- Tasa-arvoinen toiminta yhteistä tavoitetta kohti
- Kaupankäynti
- Halutun hyödyn saavuttaminen
- Resilienssi
- Joustaminen, soveltaminen ja ennakointi toimintaympäristössä. (Työterveyslaitos 2018b.)

### 2.3 Arvonluonti liiketoiminnassa

Yritys luo arvonsa liiketoimintamallinsa avulla, käyttämällä erilaisia pääoman muotoja ja muuntamalla ne tuotoksi. Arvonluonti liiketoiminnassa on muuttunut huomattavasti yhteiskunnan muutosten myötä. (Harmaala 2017.)

Tavarat tai palvelut ei itsessään sisällä minkäänlaista arvoa, vaan se luodaan yhdessä käyttäjän kanssa, koska käyttäjä itse luo tavaralle tai palvelulle lopullisen arvon. Nykyaikana asiakkaat vaativat yrityksiltä enemmän, sillä kaikki tieto on kaikkien saatavilla. Tämän vuoksi perinteiset toimijat, jotka uskovat ainoastaan omaan ammattitaitoon ja ainutlaatuisuuteen, eivät pärjää nykymaailmassa. Asiakkaille tarjottavat arvolupaukset syntyvät nykyään yhä useammin usean toimijan yhteistyön tuloksena. (Työterveyslaitos 2018b.)

Liiketoimintaa pidetään arvokkaana, koska se pyrkii toteuttamaan kuluttajien toiveet ja tarpeet. Organisaatiot, joiden toiminta on trendikästä, ympäristöystävällistä ja yhdessä tuotettua kasvattavat arvoa kuluttajien silmissä. Arvot syntyvät, kun yritysten ja kuluttajien yhteistyönä valmistetut palvelut ja tuotteet vastaavat asiakkaiden odotuksia. Jos asiakkaan toiveet eivät täyty, on negatiivisella palautteella heikentävä vaikutus koko yrityksen maineeseen ja sen myötä arvoon. (Työterveyslaitos 2018b.)

Yrityksen arvonluonnissa on tiedostettava organisaatiossa vallitsevat arvot ja arvottamisen tavat. Organisaation on selvitettävä, mitkä asiat ja tekijät ovat kuluttajien mielestä

arvokkaita. Liiketoiminnassa toimii samat seitsemän yllämainittua toiminnan arvottamisen tapaa. Näillä tavoilla kuvataan eri tapoja, joiden avulla organisaatiot voivat lisätä toiminnassaan arvoa, jota asiakkaat ja henkilöstö pitävät todenmukaisina. (Työterveyslaitos 2018b.)

Arvonluontimalli on lähtöisin 1980-luvulta Porterin arvoketjumallista, jota on laajennu Stabellin ja Fjeldstadin toimesta. Arvoketjun ajatusta laajennettiin kahdella uudella mallilla, arvopajalla ja arverkolla. Porterin keksimä arvoketjumalli on ollut viimeisen kahdenkymmenvuoden ajan tärkeä työkalu, kun on tutkittu arvontuottamista sekä sen ansaitsemista. Arvoketjumalli toimii tuotannollisiin yrityksiin, mutta muille toimialoille se ei sovellu. Tämän vuoksi Stabellin ja Fjeldstadin lisäämät arvopaja sekä -verkko täydentävät mallia erinomaisesti. (Pulkkinen, Rajahonka, Siuruainen, Tinnilä & Wendelin, 2005, 22-31.)

Arvoketju (value chain) on yrityksissä yleisin käytetty lähestymistapa arvonluontiin ja kilpailuedun saavuttamiseen. Arvoketjussa yritys luo arvoa muuntamalla panoksia tuotteiksi ja palveluiksi. Prosessi etenee ketjumaisesti, arvo syntyy useiden peräkkäisten vaiheiden lopputuloksena. Ketjun tehokkuutta kasvatetaan pienentämällä kustannuksia. (Pulkkinen, Rajahonka, Siuruainen, Tinnilä & Wendelin, 2005, 22-31.)

Arvopaja (value shop) pohjautuu tietoon ja osaamiseen sekä pyrkii tuottamaan asiakkailleen tavaroiden ja palveluiden sijaan ratkaisuja heidän ongelmiinsa. Arvopajassa yritys tietää enemmän ongelmasta kuin asiakas. Arvon muodostuminen perustuu ongelman ratkaisemiseen, eikä suoranaisesti tehtyyn työhön. (Pulkkinen, Rajahonka, Siuruainen, Tinnilä & Wendelin, 2005, 22-31.)

Arverkon (value Network) arvo luodaan mahdollistamalla yhteydet asiakkaiden välille. Yhteydet luovat edellytykset muun muassa asiakkaiden väliseen kommunikointiin, tiedon vaihtoon ja kaupankäyntiin. Suorat yhteydet ovat Internet- ja puhelinpalvelut, yhteydet voivat olla myös epäsuoria, kuten vähittäispankkitoiminnassa kun kuluttajat siirtävät rahaa toisilleen. Arvo luodaan arverkossa pitämällä palvelut toimivina ja asiakkaiden saatavilla. (Pulkkinen, Rajahonka, Siuruainen, Tinnilä & Wendelin, 2005, 22-31.)

Arvoketjun, -pajan ja -verkon arvonluonti eroavat toisistaan täysin siinä, miten arvo luodaan ja kuinka tietoa kerätään. Tämän vuoksi organisaation on tärkeä ymmärtää ja tunnistaa millainen yrityksen luonne on. (Pulkkinen, Rajahonka, Siuruainen, Tinnilä & Wendelin, 2005, 22-31.)

## 2.4 Digitaalinen arvonluonti

Digitalisaation myötä yritysten toimintaympäristöt ja työskentely ovat muuttuneet. Palveluiden ja tuotteiden arvoa luodaan uuden teknologian avulla. Uusi arvo syntyy yhdessä asiakkaiden ja yhteistyökumppaneiden tekemän yhteistyön tuloksena. Digitalisaatio monipuolistaa ja sivuuttaa vanhoja arvonluonnin tapoja. Uudessa arvonluonnissa voidaan unohtaa vanhat käsitykset ja ajattelumallit, sillä tarvitaan uskallusta katsoa laatikon ulkopuolelle ja luopua vanhoista tavoista ja uskaltaa nähdä, tuntea ja ymmärtää eri tavoin. (Työterveyslaitos 2018c.)

E-aikana arvon luonti syntyy ekosysteemisien verkostoiden avulla. Yksittäisillä toimijoilla ei ole suurta merkitystä uudessa arvonluonnissa, vaan alustoilla, joilla ekosysteeminen e-arvo muodostuu. E-arvo muodostuu yhdessä määrittelemisellä, tekemisellä sekä muotoilulla ja tuotannolla. Sille tyypille on monimuotoisuus, moniäänisyys, monimerkityksellisyys sekä moniulotteisuus ja – arvoisuus. (Työterveyslaitos 2018c.)

## 2.5 Yrityksen arvon määrittäminen

Yrityksen arvo riippuu itse yrityksestä, yritystä ympäröivästä maailmasta ja ostajasta sekä monista muista edellä mainittuihin asioihin liittyvistä tekijöistä. Yritysten arvon määrittämiseen on monia erilaisia tapoja, näistä yleisimmät ovat tuotto- sekä substanssiarvot. Yrityksen arvoa määrittäessä on hyvä käyttää enemmän kuin pelkästään yhtä arvon määrittäytapaa, jotta saadaan mahdollisimman realistinen kuva yrityksen arvosta. (Yrittäjät 2014.)

Yrityksen tuottoarvon selvittämiseen tarvitaan tietoa yrityksen lähivuosien tuottoluvuista, jonka takia apuna käytetään realistista tulosennustetta. Tulosennusteen avulla lasketaan yhteen tulevat tuotot tietyltä aikaväliltä, ja näin saatu summa on yrityksen tuottoarvo. (Yrittäjät 2014.)

Substanssiarvo on yksinkertaisempi määrittämenetelmä, se on yleensä niin kutsuttu yrityksen minimihinta. Substanssiarvo lasketaan vähentämällä taseen viimeisestä luvusta velat pois. Substanssiarvo käsitteenä tarkoittaa yrityksen omaa velattoman varallisuuden määrää. (Yrittäjät 2014.)

Niemen alueen muutoksilla toivotaan olevan positiivinen vaikutus yritysten arvon kehittymiseen. Toivottu kehitys tulisi näkymään yrityksille ja yrittäjille lisääntyneenä ostovoimana, joka nostaisi yritysten tulosta.

## 2.6 Alueen arvon määrittäminen

Alueen arvon määrittämiseen vaikuttavat monet tekijät. Otimme selvää alan ammattilaisilta, mitkä tekijät vaikuttavat alueen arvoon.

Lahden Sp-Kodin yrittäjä ja kiinteistövälittäjä Hannu Ojala kertoo, että kaupungin alueen arvo määräytyy usein kuluttajien mielipiteiden ja – kuvien sekä maineen perusteella. Jokaisella kuluttajalla on oma näkemyksensä alueista, jonka pohjalta he valitsevat asuinpaikkansa tai yrityksensä sijainnin. Ojala ei usko, että alueen arvo tulisi kasvamaan huomattavasti Lahden ammattikorkeakoulun muuton myötä.

Bo Lahden kiinteistövälittäjä Rene Piironen kertoo, että alueen arvoon vaikuttavat sijainti keskustaan nähden, liikenneyhteydet, palvelut, maine, rakennuskannan ikä ja tehdyt remontit. Kampuksen läheisyys houkuttelee sijoittajia ostamaan pieniä asuntoja, ja vuokraamaan niitä eteenpäin opiskelijoille. Piironen uskoo, että LAMKIN ja LUT:n yhdistyminen nostaa lähialueen vetovoimaa sekä alueen asuntojen hintoja.

Niemen alueen arvon kehityksen vuoksi on tärkeää, että aluetta mainostetaan eri toimijoiden avulla. Ilman muun muassa Lahden kaupungin ja Lahden ammattikorkeakoulun positiivista markkinointia, ei alueen potentiaalia välttämättä nähtäisi.

## 2.7 Ekosysteemi yritysmaailmassa ja oppimisympäristössä

Liikemaailman ekosysteemiajattelu on James F. Mooren kehittämä käsite. Käsite on saanut alkunsa 90-luvun alussa, kun Moore kehitti ympäristön ekosysteemistä vastaavan käsitteen yritysmaailmaan sopivaksi. Liikemaailman ekosysteemissä yritykset ovat toisistaan ja toistensa menestyksestä riippuvaisia, vaikka ne eivät olekaan liikesuhteessa toistensa kanssa. Yritysten tulee ottaa liikemaailman ekosysteemi huomioon omassa tuotekehitystoiminnassaan, sillä läpimurtoideat syntyvät vuorovaikutuksen seurauksena. (Investopedia 2018.)

Nykyajan yritysten täytyy oman ympäristönsä lisäksi pitää mielessä myös globaalius. Yhä useammat samassa ekosysteemissä toimivat yritykset voivat helposti sijaita eri puolilla maailmaa, jonka takia ekosysteemien tulee toimia globaaleilla säännöillä. Nykyään ekosysteemeistä puhuttaessa ei painotus ole enää pelkästään yritysten ekosysteemeissä. (Wallin & Laxell 2013, 23-24.) Koulutuksen ja oppimisen noustessa entistä tärkeämpään rooliin, on yritysmaailman rinnalle otettu mukaan myös oppimiseen liittyvä ekosysteemi ja puhutaankin paljon LCCE-konseptista (Learning and competence creating ecosystem). Kyseinen konsepti tarkoittaa monimuotoista työskentelyä, jossa opiskelijat toimivat yhteistyössä yritysten kanssa. Yhteistyön tavoitteena on toimia yhdessä aidoissa työelämän

tilanteissa ja suorittaa yhdessä tehtäviä sekä ratkoa ongelmia. Yhä useammin varsinkin korkeakoulutasolla on alkanut yleistyä erilaiset yhteistyöprojektit yritysten ja opiskelijoiden välillä. Myös yritykset ovat heränneet uuteen aikakauteen, jonka huomaa kovaa vauhtia lisääntyvillä erilaisilla yhteistyöprojekteilla opiskelijoiden kanssa. (Pelli 2011, 13-14.)

Niemen alueelle toivotaan muutosten myötä syntyvän kattava ekosysteemi. Alueella jo vaikuttavien yritysten lisäksi alueen yritysten määrä tulee todennäköisesti lisääntymään, mikäli yritykset huomaavat alueen potentiaalin ja vastaavat kasvaneeseen kysyntään. Tämän lisäksi alueelle tulee suuri määrä opiskelijoita, joten eri yritysten välisen yhteistyön lisäksi alueella on erittäin hyvät mahdollisuudet myös opiskelijoiden ja yritysten väliseen yhteistyöhön. LCCE-konseptin vahvuutena pidetään, että se vastaa samaan aikaan sekä oppimisen, työelämäyhteistyön sekä alekehityksen tarpeisiin. Parhaimmillaan opiskelijat sekä yritykset hyödyntävät syntyneitä synergiaetuja, ja lopputuloksena sekä opiskelijoiden osaamisessa, että työelämässä tapahtuu kehitystä. Oppimista pidetään innovaatioiden ohella alueiden kilpailukyvyn yhtenä tärkeimpänä elementtinä, sen takia opinnäytetyössä mahdollisten yhteistyömahdollisuuksien selvittäminen opiskelijoiden ja yritysten välillä oli yksi tärkeistä aiheista. Parhaimmillaan alueella tulee vallitsemaan ekosysteemi, jossa palveluntarjoaja voi samaan aikaan olla palvelunkäyttäjä, ja opiskelijat tekevät monipuolisesti ja monimuotoisesti yhteistyötä alueen eri yritysten kanssa.



### 3 KAUPUNGIN KEHITTÄMINEN JA SEN MARKKINOINTI

#### 3.1 Kaupunkisuunnittelu

Kaupunkisuunnittelun tarkoitus on luoda hyvä elinympäristö, sillä halutaan turvata kaupungin sosiaalinen, taloudellinen sekä ekologinen kestävä kehitys. Kaupunkisuunnittelussa toteutetaan veronmaksajien toiveita ja tarpeita liittyen kaavoitukseen ja kunnallistekniseen suunnitteluun. Suunnitteluvaiheessa on otettava huomioon eri kansalaisjärjestöjen edustajien, alueen asukkaiden, maanomistajien sekä viranomaisten mielipiteet. Lait ja asetukset sisältävät velvoitteita ja ohjeita koskien kulttuurihistoriallisia, maisemallisia sekä ympäristönsuojelullisia arvoja. (Serola, S.2009, 46— 47)

Niemen alueen asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Lahden ammattikorkeakoulun muutto NiemiCampukseen sekä säilyttää ja kehittää Iskun teollisuustoimintaa. Muutokset mahdollistavat nykyisten yritystoimintojen sekä Niemen osaamiskeskittymän kehittämisestä, tämän lisäksi kaupungin strategian mukaista kilpailukykyä vahvistetaan tukemalla alueelle sijoituvia uusia yrityksiä. Muutosten myötä kaupungin vetovoimaisuus kasvaa, mikä puolestaan nostaa alueen arvoa. (Lahden kaupunki 2017.)

#### 3.2 Kaupunkien kehittäminen

Suomi tarvitsee lisää hyvinvoinnin luomista sekä kasvua. Kaupungit ovat suuri tekijä aluekehittämisessä ja ne tekevät yhteistyötä toisten toiminnallisten alueiden kanssa. Kaupunkien vahvuuksia hyödynnetään aluekehittämisspolitiikassa, jotta vaikuttaminen olisi vahvempaa. Jotta uudistuminen ja kehitys olisivat mahdollisia, on kaupunkialueiden ja valtion tavoiteltava samoja asioita, joka vaatii yhteistyötä sekä yhteisiä tavoitteiden asettelua. Kaupunkikehittämistä pyritään myötävaikuttaa Euroopan Unionin ja valtakunnallisesti erilaisten ohjelmien avulla. (Työ- ja elinkeinoministeriö 2018.)

Väestön keskittyminen kaupunkeihin ja kuntiin on merkittävä tekijä kestävä kehityksen tavoitteisiin pääsemisen kannalta. Suomen ympäristöministeriö aloitti vuonna 2017 kestävä kaupunkikehityksen ohjelman laatimisen. Ohjelmassa on neljä pääpainoa, joiden avulla ministeriö toivoo kaupunkeihin kestävä kasvua ja hyvinvointia. Pääpainoja ovat:

1. Vähähiiliset kaupungit, jossa tavoitteena on pyrkiä eroon hiilestä energian tuotannossa, edistää kiertotaloutta ja ravinteiden kierrätystä, kestäviä ruokajärjestelmiä sekä lisätä puusta rakentamista.
2. Älykkäät kaupungit, jossa digitaaliset alustat, älykkäät sähköverkot ja liikennetkaisut sekä älykäs infra tuovat paljon mahdollisuuksia.

3. Sosiaalisesti kestävätkä kaupungit, jossa täytyy tiedostaa kansalaisten taloudellinen tila sekä vaalia tasa-arvoa kaupungeissa ja kaupunginosissa.
4. Terveelliset kaupungit, jonka tavoite on vaalia puhdasta sisäilmaa ja terveellistä ympäristöä, joka sisältää tarpeeksi viheralueita ja puistoja. (Ympäristöministeriö 2018.)

### **Palveluiden kehittäminen Lahdessa**

Palveluiden kehittämisellä pyritään kasvattamaan palveluntuotantoa sekä muokkaamaan palvelurakennetta monipuolisemmaksi, jotta ne vastaisivat entistä paremmin kuluttajien tarpeisiin. Lahden kaupunki on ottanut asukkaansa huomioon, ja luonut useita keinoja, joilla asukkaat voivat kehittää omaa elinympäristöä, kaupungin palveluita ja osallistua päätöksentekoon. Mahdollisuuksia ovat:

- Aluekummi, joka on yhteyshenkilö asuinalueensa ja kaupungin virkamiesten välillä. Hän kannustaa alueensa asukkaita ympäristöasioissa.
- Asukasillat, joiden tarkoituksena on antaa kaupunkilaisille mahdollisuus keskustella ja kysellä ajankohtaisista teemoista.
- Asukaskyselyillä pyritään saamaan asukkaiden mielipiteitä ja näkemyksiä ajankohdaisiin asioihin sekä kaupungin kehittämiseen.
- ePalaute on Lahden kaupungin sähköinen palaute- ja kysymyskanava.
- Idearumpuun voivat kaikki alueella toimivat kuluttajat ja yrittäjät jättää ideoita kaupungin kehittämisestä.
- Kerro Pois! Nastolan alueen johtokunta kutsuu asukkaita, toimijoita ja yrittäjiä kahville keskustelemaan ja ideoimaan.
- Lahen D on Lahden Seudun Kehitys Ladec Oy:n hallinnoima tuotekehityspaneeli, joka koostuu Lahden ja sen lähikuntien asukkaista. He osallistuvat asuinympäristön, tuotteiden ja palveluiden kehittämiseen.
- Porukka on mobiilisovellus, jonka avulla voi kehittää yhteisiä asioita. Sovelluksella voi antaa mielipiteensä kaupungin palveluista ja niiden kehittämisestä. (Lahden kaupunki 2018a.)

### **Muutokset Lahden Niemen alueella**

Niemen alue elää voimakasta muutosvaihetta. Syksyllä 2017 järjestettiin Niemen alueen kaavailta Lahden kaupungin toimesta. Illassa käsiteltiin tulevaisuudennäkymiä Niemen

alueen kehityksestä. Visiona on, että Niemi tulisi tulevaisuudessa olemaan toimiva kokonaisuus työpaikkoja, koulutusta, tutkimusta ja asumista ja näiden lisäksi myös virkistystä, veneilyä, rantaa ja viheralueita. Lahden kaupungin projektipäällikön Pirkko-Leena Jakosen mielestä erityisen tärkeitä tavoitteita on saada alueelle vetovoimainen kampus, sujuvat kulkuyhteydet, yritysten toiminnan turvaaminen, viher- ja virkistysalueet ja uudet palvelut, sekä opiskelijoille lisää asuntoja. (Lahden ammattikorkeakoulu 2017a.)

Lahden kaupunki on suunnitellut alueella kampusraitin, joka tulee kahden käytöstä poistetun raiteen tilalle. Kampusraitin tavoitteena on yhdistää ja helpottaa kevyenliikenteen kulkemista Niemenkadun ja Mikkulankadun välillä. Ratkaisu helpottaa kulkemista kahden kampuksen välillä. Kampusraitin varteen tulee kampuspuisto sekä kuntoilulaitteita. (Lahden kaupunki 2017b.)

Niemen sataman alueelle on tehty yleissuunnitelma vuonna 2015, jonka tavoitteena on säilyttää sataman alue veneilijöiden kotisatamana sekä parantaa alueen palvelutasoa. Lahden kaupunki on tehnyt suunnitelman rakentaa kevyenliikenteelle rantaraitin, joka ulottuu Jalkarannasta Mikkulaan. Suunnitelmissa on, että raitti kulkee UPM:n ja kaupungin vesialueilla. (Lahden kaupunki 2015)

Lahden Seudun liikenne (LSL) aloittaa uuden reitin 13.8.2018, joka kulkee Matkakeskuksesta Mikkulaan kiertämättä toria. Reittiä ajetaan kerran tunnissa molempiin suuntiin, matka kestää parhaimmillaan vain 13 minuuttia. (Uuskallio 2018)

Lahden ammattikorkeakoulun muutto Niemeen muuttaa samalla koko kaupunginosaa. Yhtenä muutostarpeena on opiskelija-asuntojen lisääntyminen. Tällä hetkellä tulevan kampuksen välitön lähialue ei asumismahdollisuuksiltaan ole riittävällä tasolla, varsinkin jos oletuksena on, että suuri osa opiskelijoista haluaa asua kampuksen läheisyydessä. Alustavien suunnitelmien mukaan kampukselle olisi rakentumassa 1-2 kerrostaloa juurikin opiskelija-asunnoiksi. Aika näyttää, onko tarve jo edellä mainittujen lisäksi uusien asunohankkeiden aloittamiselle. Perinteisen opiskelija-asumisen lisäksi on puhuttu myös erilaisista ratkaisuista asumisen suhteen. NiemiCampuksen projektijohtaja Satu Hyökki väläytti ideaa modernista konttiasumisesta, josta on tullut Lahden kaupungille esityksiä monesta suunnasta. Alueelle voisi ainakin kokeilumielessä tulla siirrettäviä, väliaikaisia asuntoja opiskelijoille, mutta tällainen asumisratkaisu on vasta ideointiasteella. Myös muulle kuin opiskelija-asumisen lisääntymiselle on suuri potentiaalinen tarve, mikäli palveluiden mahdollinen ja välttämätön lisääntyminen houkuttelee lisää myös muita asukkaita alueelle. Lahden Talot rakentaa parhaillaan alueelle etenkin juuri opiskelijoille kooltaan ja kustannuksiltaan sopivia kerrostaloasuntoja. (Lahden ammattikorkeakoulu 2017.)



Kuva 2. Niemen alueen muutokset (Lahden kaupunki 2017)

Kuvassa 2 on esitelty Niemen alueelle suunniteltuja muutoshankkeita. Keltaisella värillä on yritetty esittää suunnitelmallinen ranta- ja kampusraitti. Valkoisilla ympyröillä pyritään havainnollistamaan alueita, joihin on suunniteltu tulevan muun muassa opiskelija-asumista, palveluita, puistoja sekä toimitiloja yrityksille.

### 3.3 SWOT-analyysi

SWOT-analyysi on käytännöllinen tapa analysoidessa esimerkiksi työpaikkaa tai toimintaympäristöä kokonaisuudessa. SWOT lyhenne muodostuu englanninkielisistä sanoista Strengths, Weaknesses, Opportunities ja Threats. Lyhennettä käytetään myös Suomessa, mutta sanoilla vahvuudet, heikkoudet, mahdollisuudet ja uhat. SWOT:a käytetään liiketoimintaympäristössä helpottamaan yritystä tunnistamaan omat vahvuudet ja heikkoudet sekä mahdollisuudet ja uhat. Analyysin tulosten avulla yritys voi kehittää toimintaansa. (Opetushallitus 2018.)

SWOT on jaettu sisäisiin ja ulkoisiin ympäristötekijöihin. Sisäiseen ympäristöön kuuluu vahvuudet ja heikkoudet, ja ulkoiseen ympäristöön kuuluu mahdollisuudet sekä uhat. Vahvuudet ovat tekijöitä, joita yritys voi hyödyntää, esimerkiksi asiantunteva. Heikkoudet kertovat, mitä asioita yrityksen tulisi parantaa. Ulkoisessa ympäristössä mahdollisuudet ovat tulevaisuuden kuvia ja toiveita, kun taas uhkiin voidaan liittää kilpailijat. (Opetushallitus 2018.)

Analyysiä voi käyttää myös kaupungin alueen arvioinnissa. Se on helppo tapa kuluttajille ja yrityksille listata vahvat ja heikot vaikuttajat, kun valitaan asuin- tai yritysmaikaa, analyysillä voi myös suunnitella tulevaisuuden kuvia mahdollisuuksilla ja uhilla. Aluetta analysoidessa voidaan ottaa huomioon kuluttajat sekä yrittäjät.

Teimme Niemen alueesta SWOT-analyysin, johon kirjasimme opinnäytetyön haastatteluiden pohjalta nousseet näkemykset alueesta.

	Vahvuudet	Heikkoudet
Sisäinen ympäristö	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Sijainti</li> <li>-Kulkuyhteydet</li> <li>-Lahden ammattikorkeakoulu</li> <li>-Nuori väestö</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Ei palveluita</li> <li>-Puistoalueiden puute</li> <li>-Peruskoulun ja päiväkodin puute</li> <li>-Pienet asunnot</li> </ul>
Ulkoinen ympäristö	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Enemmän yrityksiä</li> <li>-Lisää työpaikkoja</li> <li>-Asumisen lisääntyminen</li> <li>-Väestön kasvu</li> <li>-Opiskelijoiden huomiointi</li> <li>-Ekosysteemi yritysten välillä</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Teollisuusalue</li> <li>-Raskasliikenne</li> </ul>
	Mahdollisuudet	Uhat

Kuvio 4. SWOT-analyysi Niemen alueesta

Niemen alueen SWOT analyysissä sisäisen ympäristön vahvuuksiin kirjasimme sijainnin, kulkuyhteydet sekä Lahden ammattikorkeakoulun. Alue on puolen tunnin kävelymatkan päästä Lahden keskustan kauppakeskus Triosta, ja autolla matkaan menee vain noin 10 minuuttia. Alueella on kaunis satama ja lyhyen matkan päässä Sibeliustalo. Kulkuyhteyksiä on parannettu, ja nyt linja-autoja menee myös suoraan Lahden Matkakeskukselta. Suurin heikkous on alueen palveluiden puute. Alueella ei ole tällä hetkellä päivittäistavara-kauppaa, myös peruskoulun ja päiväkodin puute voi olla kuluttajan mielestä negatiivinen tekijä. Alueen heikkouksia ovat myös puistoalueiden puute, pienet asunnot sekä nuori

väestö. Alueella on paljon kerrostaloja, jotka on pääosin suunnattu opiskelijoilla, jonka vuoksi asuntojen koko on noin 20 -50 neliötä. Pienet asunnot vaikuttavat perheisiin, joissa on lapsia tai enemmän asukkaita kuin yksi tai kaksi. Osa Lahden ammattikorkeakoulun uuden campuksen opiskelijoista asuu campuksen lähistöllä olevissa kerrostaloissa, tämä voi tuoda taloihin rauhattomuutta, esimerkiksi viikonloppuisin.

Ulkoisessa ympäristössä luettelimme alueen mahdollisuudet ja uhat. Alueella on paljon potentiaalia kehittyä positiivisempaan suuntaan. Jos alue kasvaa ja kehittyy suunnitellulla tavalla, yritysten ja asumisen lisääntyminen on välttämätöntä, joka toivottavasti tuo myös lisää työpaikkoja. Alueella on oiva mahdollisuus toimivaan ekosysteemiin yritysten välillä. Uhiksi listasimme raskaan liikenteen sekä teollisuusalueen. Raskaan liikenteen ja teollisuusalueen aiheuttamat melu ja onnettomuusriskit ovat korkeat.

### 3.4 Kaupunkibrändäys

Brändistä puhuttaessa on kyse yritykseen tai alueeseen liittyvistä mielikuvista. Maine ja imago luovat kyseiset mielikuvat ja brändi tuleekin rakentaa tarkasti, jotta päästään onnistuneeseen lopputulokseen. (Brandnews 2018.)

Globaalissa ja valtakunnallisessa kilpailussa paikan maineella on suuri vastuu. Maineen luo alueen identiteetti ja hyvät teot. Alueen mainetta ei luoda yksittäisillä uutisilla ja asioilla, vaan se on vuosien saatossa muovautunut kuva. Alueet kamppailevat samojen resurssien kanssa, joita ovat osaava työvoima, asukkaat, matkailijat ja investoinnit. Vahvan brändin omaava alue ei tarvitse käyttää markkinointiin niin paljon rahaa kuin tuntemattoman alueen, sillä markkinoilla tarinat uskotaan todeksi. Alue voi itse päättää haluamansa brändin, joka ohjaa sitä ja sen palveluita totuudenmukaiseksi. Kun alue omistaa vahvan ja hyvän brändin se lisää vetovoimaa uusiin yrityksiin ja sijoituksiin. Se houkuttelee myös uusia asiakkaita, ja vahvistaa asukkaiden sekä toimijoiden identiteettiä. (Rainisto 2013, 2-11.)

Vahvan aluebrändin hyödyt +	Aluebrändin haasteet -
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erottuu kilpailijoista</li> <li>-Helpottaa kuluttajan päätöksentekoa</li> <li>-Suojaa markkina-asemaa</li> <li>- Kiinnostaa uusia yrittäjiä</li> <li>- "Laatutakuu"</li> <li>- Kiinnostaa matkailijoita</li> <li>- Kiehtoo uusia asukkaita</li> <li>- Pitkäaikaiset strategiset edut</li> <li>- Ostovoima pysyy korkeana</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vaikeaa luoda todenmukainen brändi</li> <li>- Haastavaa tehdä brändistä vetovoimainen</li> <li>- Kymmeniä toimijoita- yksi brändi</li> <li>- Sesonkivaihtelut</li> <li>- Rajalliset taloudelliset varat</li> <li>- Kontrollinen vaikeus- ei yhtä omistajaa</li> <li>- Poliitiikan läheisyys</li> <li>- Yhteisen näkemyksen luominen</li> </ul>

Kuvio 5. Aluebrändin hyödyt ja haasteet (Rainisto 2013, 9-11.)

Kuviossa 5 on esitelty Seppo Rainiston mielestä alueen brändin haasteita ja hyötyjä. Asiat on listattu yksinkertaisesti plussien ja miinusten alle.

Kaupunkien brändit tehdään kaupungin asukkaita varten, sen tavoitteena on kertoa todellinen ja strateginen kuva kaupungista - kuitenkin erottumalla myönteisesti muista kilpailijoista. Brändi luodaan kuuntelemalla ja tutustumalla alueen ihmisiin ja selvittämällä milaista on elää kaupungissa ja miten se eroaa muista kaupungeista. (Redland 2018.) Kaupungit, kunnat ja muut alueet kilpailevat uusista asukkaista, investoinneista, yrityksistä ja matkailijoista. Näiden tekijöiden vuoksi kaupunkien on brändättävä itsensä, jonka vaikuttavat tekijät on mietitty jo strategiassa. Brändi tuo strategian näkyville ja kaikkien tietoisuuteen. Aluebrändäyksessä tulee huomioida uusien asukkaiden ja yritysten lisäksi myös alueella jo vaikuttavat toimijat ja asukkaat. (Projectico 2018.)

Aluebrändäyksen tehtävälista:

1. Muodostetaan ryhmä, joka ohjaa sidosryhmien avulla prosessia. Yritysten edustajien on tärkeää olla ryhmässä mukana.
2. SWOT-analyysi, jolla selvitetään, miten alue näyttäytyy muille ja miten sitä on mahdollista muokata.
3. Brändin luominen tutkimusten avulla.

4. Muille näkyvät osat, kuten graafinen ilme, logot ja slogan.
5. Brändin tulee olla yhdenmukainen ja pitkäkestoinen, tuloksia voi tarkastella 10 vuoden kuluttua. (Rainisto 2013, 10.)

### **Lahden kaupungin visio ja strategia**

Vuonna 2017 Lahden kaupunginvaltuusto teki päätöksen uudesta kaupunkistrategiasta. Kaupunki tavoittelee rohkeaa kasvua sekä mainetta yritysystävällisenä ympäristökaupunkina. Lahden tavoitteena on olla vuonna 2030 kiinnostava, ympäristöstään tunnettu sekä luonteestaan ylpeä kaupunki. (Lahden kaupunki 2018b.)

Visio 2030 on jaettu kolmeen osuuteen: elinvoimaan, uudistumiseen ja yhteisöllisyyteen. Elinvoiman strategiset tavoitteet pitävät sisällään kasvutavoitteen yrittäjäystävällisyydelle ja opiskelijakaupungille sekä lisäämällä työllistymistä, asuinalueiden viihtyvyyttä, keskustan elinvoimaa. Tavoitteena on myös vahvistaa liikunta-, kulttuuri- ja tapahtumatarjontaa sekä vesiosaamista ja kestävä matkailua. Uudistumisen tavoitteena on asiakaslähtöisyyden, saavutettavuuden sekä esteettömyyden kehittäminen ja kaupunkikonsernin rakenteiden ja toimintatapojen uudistaminen. Viimeisen osuuden strategisena tavoitteena on edistää asukkaiden ja henkilöstön hyvinvointia, tasa-arvoa ja suvaitsevaisuutta. (Lahden kaupunki 2018b.)

### **Lahden kaupungin brändi**

Lahden kaupunki oli 1980-luvulla kaupanteon ja nykyajan dynaaminen keskus, Lahti otti käyttöön sloganin ”Lahti – The Business City”. Sloganin toivottiin korvaavan aiemmin käytössä olleen ”Suomen Chicagon”. Slogan kuitenkin löi vasten kasvoja 1990-luvulla, kun pahin taloustaantuma vei työt ja kaupungin maineen. (Mäkinieniemi 2013.)

Vuonna 2014 Lahden kaupungin business-brändiä aloitettiin rakentamaan uudelleen ja samalla saamaan se kattamaan koko Lahden alue. Uusi nimi on Lahti Business Region. Uuden brändin takana on Lahden alueen markkinointiyhtiö Lahden seutu – Lahti Region Oy. Brändin pohjalta on tehty video, jossa viisi alueella toimivaa yritysjohtajaa ja päättäjää kertovat, miksi Lahdessa on hyvä ja helppo olla. Videolla tulee ilmi, että Lahti on ihmisen kokoinen kaupunki, jossa asukkaat tuntevat toisensa, lahtelaiset puhaltavat yhteen hiileen sekä yhdessä tekemällä voi syntyä suurta. (Helsingin Sanomat 2014.)

Lahden kaupunki uudisti kaupunkibrändin ilmeen vuonna 2016, ja otti käyttöönsä uuden visuaalisen ilmeen. Uuden brändin luonti aloitettiin Lahden ja Nastolan yhdistymisen jälkeen. Brändin visuaalisessa ilmeessä nähdään Lahden kaupungin tunnettuja maamerkkejä sekä tuttu Lahti-fontti. Brändi tukee Lahden kaupungin strategiaa. (Lahti 2016.)





Kuva 3. Lahden kaupungin uusi visuaalinen ilme (Lahden kaupunki 2016)

Uuden brändin pääsanomalla halutaan ilmaista, että tulevaisuuden Lahti on asukkaidensa kehittämä kaupunki, jossa on mahdollista vaikuttaa, osallistua sekä luoda uutta. Brändityöhön osallistui Lahden kaupungin ja konserniyhtiöiden työntekijöitä, jonka lisäksi alueen asukkailta kysyttiin mielipiteitä. Palautteiden ansiosta vahvistui tieto, että Lahti on moniääninen, erilaiset tekijöiden ja asukkaiden summa ja kokonaisuus. Kaupunkibrändissä tulee esille Lahden erinomainen osaaminen tapahtumien järjestämisessä, muotoilussa ja ympäristöasioissa sekä tietysti Lahden seudun uskomaton luonto. (Lahti 2016.)

Lahden alueella on heikko maine, jonka uskotaan vaikuttavan negatiivisesti muuttovoimaan ja ulkopaikkakuntalaisten mielikuvaan. Lahden huono maine on muodostunut jo 1910-luvun alussa, kun Lahteen perustettiin teurastamo, josta juontaa ”lempinimenäkin” tunnettu Suomen Chicago. (Etelä-Suomen Sanomat 2012.) Vuonna 2018 Lahti sai kaksi uutta lempinimeä: huumesatama ja Suomen amfetamiinipääkaupunki. Nämä uutiset ovat olleet kaupungille negatiivista julkisuutta. (Vihavainen 2018.)

### 3.5 Kaupunki- ja aluemarkkinointi

Markkinointi on käsitteenä moniulotteinen, eri toimintojen kokonaisuus. Se ei pidä sisällään pelkkää mainontaa ja myyntiä, vaan kaikki ne toimenpiteet, joilla vaikutetaan asiakkaan myönteiseen ostopäätökseen tai muuhun merkittävään päätökseen, esimerkiksi missä alueelle ihminen haluaa asua ja elää. Markkinointi on asiakaslähtöistä, asiakkaan tarpeisiin vastaamista muita paremmin. Markkinoinnissa yksi tärkeimmistä tavoitteista on erottautua kilpailijoista, ja saada aikaan uskollisia asiakkaita ja asukkaita. (Tieto 2018.)

Kaupungit ja alueet pyrkivät markkinoinnillaan esittelemään alueiden vetovoimaisuutta sekä kilpailutekijöitä. Markkinoinnissa korostuu ne tekijät, joista halutaan alueen olevan tunnettu. (Gustafsson 2018.)

Kaupunki- ja aluemarkkinoinnissa on käytettävä todellisia vahvuuksia, koska viestinnässä ja markkinoinnissa luodut mielikuvat ja lupaukset alueesta on kuluttajan lunastettava. Aluemarkkinoinnissa lähdetään liikkeelle alueen omista asukkaista, jotta jokainen asukas tuntee oman alueensa. Alueen tuntemisen myötä jokainen alueen asukas voi antaa omat todelliset mielipiteensä, ja näin vahvistaa aluemarkkinoinnin luomaa mielikuvaa. (Gustafsson 2018.)

### **Päijät-Hämeen seudun markkinointi**

Maakunnallisen markkinointiohjelman tavoitteena on kasvattaa maakunnan vetovoimaa ja houkuttelevuutta. Pyrkimyksenä on tehdä erottuva brändistrategia ja suunnitelma, joiden avulla saadaan lisättyä Päijät-Hämeen vetovoimaisuutta, kilpailukykyä sekä tunnettuutta matkailu- ja asuinkohteena. Pitkän aikavälin tavoitteena on lisätä alueen tunnettuutta. Alueen parhaimpina puolina pidetään sijainti, luonto, vesistöt sekä urheilu- ja ulkoilumahdollisuudet. (Lahden seutu 2018, 3.)

Lahden alueen markkinoinnin tavoite on herättää mielenkiintoa Lahden kaupunkia ja alueen asuinpaikkoja kohtaan. Lahden alueeseen kuuluu: Asikkala, Hollola, Hämeenkoski, Kärkölä, Lahti, Nastola, Orimattila ja Padasjoki Aluemarkkinoinnilla pyritään myös houkuttelemaan yrityksiä sijoittumaan alueella sekä kiinnittämään huomio Lahteen matkailukohteena. Markkinoinnilla annetaan lisätietoja alueesta ja opastetaan etsimään lisäinformaatiota eri lähteistä. (Lahden seutu 2018, 6.)

Lahti Region Oy vastaa asumisen ja matkailun vetovoiman vahvistamisesta. Yhtiö järjestää myynninedistämiseen liittyen kokous- ja tapahtumamyyntiä eri toimijoille ja yrityksille. Yhtiö edustaa ja markkinoi Lahden aluetta erilaisilla messuilla, esimerkiksi Matka-messuilla, sosiaalisessa mediassa sekä erilaisilla esitteillä, esimerkiksi Lahti Guide-matkailijan esite. Lahden alueen vahvimpia markkinointitekijöitä ovat sijainti, monipuoliset liikunta- ja ulkoilumahdollisuudet, hyvä julkinen liikenne sekä hyvät koulutusmahdollisuudet.

Lahdessa voi mainostaa erilaisilla markkinointikeinoilla perinteisistä sähköisiin vaihtoehtoihin. Maksuttomaan tapahtumakalenteriin voi jokainen tapahtumanjärjestäjä ilmoittaa oman tapahtumansa tiedot. Lahdessa on myös mahdollista monipuoliseen ulkomainontaan. Maksullisia mainospaikkoja on muun muassa suurtaulut, sähköiset mainostaulut sekä viiri-paikat. (Lahden seutu 2018, 14-16.)

## 4 CASE: NIEMEN ALUEEN ARVON KEHITYS

### 4.1 Lahden kaupunki ja Niemen alue

Lahti on noin 120 000 asukkaan kaupunki Etelä-Suomessa. Lahti sijaitsee Päijät-Hämeen maakunnassa Vesijärven etelärannalla. Se on yksi Suomen suurimmista kaupungeista ja samalla nuorin Suomen vanhoista kaupungeista. Se on tunnettu kansainvälisesti urheilukaupunkina sekä ympäristö- ja muotoiluosaamisesta ja laadukkaista kulttuuripalveluista. Kaupungin sijainti ja uudistuva ympäristö mahdollistavat erinomaiset olosuhteet yrityksille, asukkaille sekä matkustajille. Etenkin Lahden sijainti toimii merkittävänä etuna valmistukselle ja logistiikalle, kuljetusmatkat muualle Suomeen ovat keskimäärin lyhyempiä kuin esimerkiksi pääkaupunkiseudulta. Yksi valtakunnallisesti vaikuttavuudeltaan merkittävimmistä Lahteen sijoittuneista toiminnoista on Hartwallin panimo. (Lahti 2018.) Lahden kaupunki tarjoaa kaupunkilaisille peruspalveluiden lisäksi kulttuuria ja liikuntamahdollisuuksia. Kaupungin tärkeimmät tavoitteet ovat parantaa työllistymistä, yrittäjyyttä sekä lasten ja nuorten tulevaisuudesta huolehtiminen. Aktiiviset yritykset sekä ympäristö- ja muotoiluosaaminen ovat kaupungin kansainvälisen kilpailukyvyn vahvuuksia. (Lahti 2018.)

Niemen alue sijaitsee Lahdessa Vesijärven rannalla vain kävelymatkan päässä Sibelius talosta ja suosituista matkustajasatamasta. Niemeen on hyvät kulkuyhteydet, alueelle pääsee helposti niin kävellen, autolla kuin linja-autolla. Uuden kampuksen myötä paikallisliikenteen yhteydet alueelle ovat helpottuneet ja nopeutuneet entisestään. Niemen alue kasvaa ja kehittyy koko ajan. Se syntyi sata vuotta sitten teollisuusalueeksi. Alue alkoi muodostua 1960-luvulla, kun suomalainen huonekaluvalmistaja Isku asettui alueella. Niemessä perinteet ja nykyaika kohtaavat hienosti toisensa. Niemen alue yhdessä Mukkulan kartanon ympäristön kanssa muodostavat ainutlaatuisen ympäristön liiketoiminnalle, ja Tiedepuisto sekä kampusalue luovat alueen yrityksille merkittäviä synergiaetuja. Tällä hetkellä alueella toimii isoja yrityksiä kuten UPM-Kymmene Wood Oy:n yksiköt, Senson, Viking Malt Oy, Suomen Hiiva sekä Lahden ammattikorkeakoulun kampus ja Tiedepuisto. (Lahti Business Region 2018.)

### 4.2 Lahden ammattikorkeakoulu

Lahden ammattikorkeakoulu (LAMK) on Lahdessa sijaitseva monialainen ammattikorkeakoulu. Sen muodostaa neljä yksikköä sekä LAMK-palvelut. Lahden ammattikorkeakoulussa opiskelumahdollisuuksina on liiketalouden ja matkailun ala, muotoilu ja media, tekniikan ala sekä sosiaali- ja terveysala. Ammattikorkeakoulussa toimii opiskelijoiden äänenä Lahden ammattikorkeakoulun opiskelijakunta LAMKO. He huolehtivat yhteisestä virkistystoiminnasta sekä opiskelijoiden edunvalvonnasta. Ammattikorkeakoulu on

perustettu 90-luvun alussa, ja koulussa opiskelee noin 5 000 opiskelijaa. Lahden ammattikorkeakoulussa voi opiskella AMK-tutkintoon johtavassa koulutuksessa, täydennyskoulutuksessa, avoimen ammattikorkeakoulun opinnoissa sekä ylempään ammattikorkeakoulututkintoon (YAMK) johtavassa koulutuksessa. (Lahden ammattikorkeakoulu 2018b.) Koulussa rehtorina työskentelee Turo Kilpeläinen, ja ison opiskelijamäärän lisäksi koulussa on henkilöstöä hieman vajaa 400 henkilöä, josta 170 on opettajia. Lahden ammattikorkeakoulusta tuli osakeyhtiö vuonna 2015. Lahden ammattikorkeakoulun koulutusalat ovat ennen sijainneet ympäri Lahden kaupunkia, mutta syksyllä 2018 kaikki toiminnot muuttavat Lahden Mukkulaan uudelle NiemiCampukselle. Uusi kampus valmistui entisen Iskun huonekalutehtaan tiloihin, ja syksystä alkaen Niemicampus muodostuu Mikkulankadun ja Niemenkadun toimipisteistä. (Lahden ammattikorkeakoulu 2018c.)

Lahden ammattikorkeakoulussa on tutkimus-, kehitys- ja innovaatiotoimintaa (TKI), jonka laajuus kasvaa vuosittain merkittävästi. Lahden ammattikorkeakoulu on opetus- ja kulttuuriministeriön toimesta palkittu monesti tuloksellisesta toiminnastaan. Lahden ammattikorkeakoulusta tuli vuonna 2017 osa LUT-korkeakouluja. LUT:n muodostavat Lappeenranta-yliopisto, Saimaan ammattikorkeakoulu sekä Lahden ammattikorkeakoulu. LUT:n tavoitteena on keskittyä elinkeinoelämänvaikuttavuuteen, kansainvälisyyteen sekä koulutuspolkuihin. (Lahden ammattikorkeakoulu 2018a.)

#### 4.3 Tutkimusmenetelmät

Opinnäytetyön haastattelua varten otimme yhteyttä Niemen alueella vaikuttaviin toimijoihin, kuten Lahden ammattikorkeakouluun, alueen isoihin ja pieniin yrityksiin sekä Lahden kaupunkiin. Haastattelulla pyritään saamaan laaja tieto- ja mielipidepohja alueen nykytilanteesta sekä tulevaisuudesta. Kaikki haastateltavat ovat tehneet työtä Lahden Niemen alueella tai sen kehityksen hyväksi.

Opinnäytetyössä oli tutkimuksen aineiston keräämisessä vaihtoehtona käyttää tutkimusmenetelmänä joko kvantitatiivista tutkimusta tai kvalitatiivista tutkimusta. Kvantitatiivinen tarkoittaa määrällistä tutkimusta, joka vastaa kysymyksiin mikä, paljonko, missä, miksi ja kuinka usein. Kvantitatiivisessa tutkimuksessa kuvataan ja tulkitaan ilmiöitä numeerisen tiedon pohjalta ja se edellyttää onnistuakseen riittävän suurta ja edustavaa otosta. Kvantitatiivisella tutkimuksella saadaan yleensä kartoitettua olemassa oleva tilanne pystymättä kuitenkaan selvittämään asioiden syitä. Kvalitatiivinen tutkimus puolestaan tarkoittaa laadullista tutkimusta, ja auttaa vastaamaan kysymyksiin miksi, miten ja millainen. Kvalitatiivisella tutkimuksella pyritään ymmärtämään tutkimuskohdetta, käyttäytymistä sekä päätösten syitä. Se eroaa kvantitatiivisesta tutkimuksesta tavoitteellaan, kvantitatiivisessa tutkimuksessa on tavoitteena määrien selvittäminen, kun taas kvalitatiivisessa tutkimuksessa

tavoitteena on ymmärtäminen. Kvalitatiivinen tutkimus sopii yleensä hyvin esimerkiksi toiminnan kehittämiseen, vaihtoehtojen etsimiseen sekä sosiaalisten ongelmien tutkimiseen. Päädyimme omassa tutkimusaineiston keräyksessä kvalitatiiviseen tutkimusmenetelmään juuri sen laadullisen luonteen vuoksi. Kvalitatiivinen tutkimus sopi myös otantansa puolesta työhömme, koska se rajoittuu yleensä pieneen tutkittavien määrään. Tavoitteenamme oli selvittää Niemen alueen arvon kehittymistä faktojen, näkökulmien sekä mielipiteiden kautta, jonka vuoksi valitsimme kvalitatiivisen tutkimusmenetelmän. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa aineistonkeruumenetelminä toimii tyypillisesti erilaiset haastattelumuodot, esimerkiksi henkilökohtaiset haastattelut, syvähaastattelut sekä ryhmähaastattelut. Haastattelujen lisäksi tiedonkeruumenetelminä käytetään tyypillisesti myös valmiita aineistoja ja dokumentteja. (Heikkilä 2014, 7 — 8.)

Valitsimme työssämme käytettäväksi tutkimusmenetelmäksi henkilöhaastattelut, koska halusimme saada mahdollisimman tarkan ja monipuolisen kuvan alueen kehittymismahdollisuuksista, tulevaisuudennäkymistä sekä kehitykseen liittyvistä haasteista. (Hirsjärvi & Hurme 2001, 42.)

Haastatteluiden avulla saimme kattavat näkökannat ja mielipiteet eri näkökulmista. Kun olimme tehneet päätöksen haastatteluista tutkimusmuotona, rakensimme aiheen pohjalta haastattelukysymykset. Tavoitteena oli, että kysymysten avulla haastattelut saataisiin lajiteltua teemoittain, jotta tulosten analysointi kävisi helpommin. Halusimme muodostaa mahdollisimman tarkat ja tyhjentävät kysymykset, jotta saisimme varmasti vastaukset tutkimusongelmiimme, ja varmistaa että kysymykset sopivat eri toimijoiden haastatteluihin.

Opinnäytetyön aiheenamme oli Niemen alueen arvon kehitys, ja pidimme tärkeänä, että haastattelujen avulla saisimme selville millaista kehitystä tarkalleen haastateltavat odottavat näkevänsä alueella pitkällä tähtäimellä, haastateltavien näkemykset yhteistyömahdollisuuksien kehittymisestä ja uskovatko he, että Lahden ammattikorkeakoulun muutto alueelle itsessään saa aikaan koko alueen arvon nousun. Haastattelukysymykset löytyvät opinnäytetyön liiteosion (liite 1.). Kun haastattelukysymykset oli luotu, aloimme rakentaa listaa potentiaalisista haastateltavista. Pohdimme aluksi, ketä kaikkia haluaisimme työhömme haastateltavan, jotta saisimme luotettavan aineiston kerättyä. Valitsimme potentiaaliset haastateltavat heidän toimenkuvansa perusteella. Pidimme tärkeänä, että saadaksemme kattavan aineiston haastatteluista, halusimme kuulla näkemykset alueella vaikuttavilta eri alojen toimijoilta. Alueella vaikuttaa valmiiksi tiettyjä yrityksiä, ja Lahden ammattikorkeakoulun muuton myötä halusimme myös kuulla Lahden ammattikorkeakoulun henkilöstön mielipidettä, sekä Niemen aluekehitykseen liittyvien toimijoiden näkemyksiä. Otimme yhteyttä niin Lahden ammattikorkeakoulun henkilökuntaan, Lahden kaupunkiin

sekä isoimpiin alueella vaikuttaviin yrityksiin. Olimme haastateltaviin yhteydessä aluksi sähköpostitse, jossa esittelimme itsemme ja kerroimme taustaa opinnäytetyöstä. Viestittelyn aikana sovimme haastateltavien kanssa haastatteluajankohdista.

Haastattelut toteutettiin vuoden 2018 kesän ja syksyn aikana. Pyrimme haastattelemaan kaikki haastateltavat kasvotusten, koska pidimme tärkeänä välitöntä vuorovaikutustilannetta aineiston kokoamiseksi. Kolme haastattelua jouduttiin kuitenkin toteuttamaan sähköpostin välityksellä välimatkan vuoksi. Lahden ammattikorkeakoulun henkilöstön haastattelut suoritettiin Lahden ammattikorkeakoulun tiloissa, ja yritysten edustajien haastattelut suoritettiin yritysten omilla tiloissa. Haastattelut äänitettiin jokaisen haastateltavan suostumuksella, ja jälkepäin ne purettiin aluksi kuuntelemalla äänitteet läpi ja litteroimalla ne puhtaaksi tietokoneelle.

Analysoimme haastateltavien vastaukset tutustumalla aiheeseen huolella ja käymällä haastatteluaineiston yhdessä läpi. Erittelimme haastatteluiden materiaalit aihepiireittäin, jonka pohjalta kokosimme tutkimustyömme. Haastattelumateriaalin pohjalta teimme havainnot aiheesta, jonka avulla saimme vastaukset tutkimuskysymyksiin.

Haastatteluissa kysyimme haastateltavilta heidän näkemyksiään Niemen alueen kehitymisestä, mihin kehitys heidän mielestään tulee johtamaan sekä alueen tilanteesta 5-10 vuoden kuluttua, alueen arvon noususta sekä mahdollisista yhteistyömahdollisuuksista opiskelijoiden ja alueen yritysten kanssa. Haastattelukysymykset löytyvät liiteosuudesta (liite1). Analysoidessamme haastattelumateriaalin saimme selville, että eri toimijoiden näkemykset alueesta ja sen kehityksen suunnasta olivat hyvin yhtenäiset. Myös tulevaisuudennäkymät sekä mahdolliset haasteet olivat haastateltavasta riippumatta hyvin samanlaiset.

#### 4.4 Tutkimustulokset

Opinnäytetyössä tutkimme, millä tavoin koko Niemen alue tulee kehittymään, kun Lahden ammattikorkeakoulun uusi kampus siirtyy Iskun tiloihin. Alueella on aiemmin ollut vahva maine tehdasalueena ja vaikka se tuleekin nyt muutosten myötä profiloitumaan myös muulla tavalla, on pidetty tärkeänä, että alue säilyy samalla myös tehtaille suotuisana paikkana.

*Niemen aluetta on pyritty pitämään teollisuus- ja työpaikkojen alueena. Lahden kaupunki on alueen alun perin osoittanut teollisuusalueeksi ja täytyy muistaa turvata olemassa olevien teollisuus- ja työpaikkojen elinmahdollisuus. Alueella on teollisuusalueen piirteet haasteena, esimerkiksi melua, pölyä sekä raskasta liikennettä. On kuitenkin erittäin hyvä juttu, että pohjoinen*

*Lahti kehittyä ja Lahden ammattikorkeakoulun asettuminen alueelle tuo sinne paljon eloa sekä katseet kääntyvät pohjoiseen Lahteen. (Vikström 2018.)*

Lahden ammattikorkeakoulun muutto Iskun tiloihin luo alueelle tarpeen sekä uusille palveluille että lisääntyville asumismahdollisuuksille.

Tällä hetkellä Niemi alueena on melko hiljainen palveluiltaan sekä päivittäiseltä ihmismäärältään. Jos yritykset todella huomaavat alueen potentiaalin ja kysyntä alkaa vastata kasvavaan palveluiden tarpeeseen, tulee alue väistämättä kehittymään nykytilasta. Kun alueelle tulee noin 5000 opiskelijaa, tulee päivittäinen ihmismäärä kasvamaan hurjasti. Tarve on esimerkiksi opiskelija-asumiselle, ruokakaupoille, helpoille liikenneyhteyksille sekä erilaisille virkistysmahdollisuuksille. Haastattellessamme Lahden ammattikorkeakoulun kampuskehityksen projektijohtajaa Satu Hyökkiä kiteytyi juuri aluetta kohtaavat muutokset.

*Alusta lähtien on nähty, ettei kehitetä pelkkää kampusta, vaan koko Niemen aluetta. Ison ihmismäärän tuominen pieneen kaupunginosaan luo väistämättä kehitystarpeita ja mahdollisuuksia alueen yrityksille, sekä uusille palveluntuottajilla tulla tarjoamaan erilaisia palveluja. Alue on rakennemuutos-alue, teollisuus on murroksessa ja muunnoksessa, joten on luontevaa, että tällaiselle alueelle syntyy uudenlaisia elinkeinoja. Alueen hyvä kaavoitus mahdollistaa uusia palveluja sekä opiskelija-asumista. (Hyökki 2018.)*

Lisääntyneiden palvelujen ja asumismahdollisuuksien lisäksi haastateltavat odottavat kehityksen suuntaavaan monipuoliseen sekä opiskelijat että yritykset huomioivaan kokonaisuuteen. Toiveena on elinvoimainen alue, jossa ihmiset oleskelevat, harrastavat ja viettävät aikaa muutenkin. Huolenaiheeksi nousi monella, että kehitysprosessin tuloksena ainoastaan kampus itsessään kehittyä mutta ei tulisi vaikuttamaan mitenkään ympäröivään alueeseen.

*Oleellista on, tullaanko alue näkemään yhtenäisenä alueena. Täytyy pitää huolta kokonaisuudesta, jotta yrityksetkin uskaltavat tulla alueelle, kampuksen tulisi olla paikka, jossa viettää aikaa, ei pelkästään alue, jossa pakko käydä. Mielikuvia on helppo luoda, mutta miten odotukset lunastetaan ja minkälaista kehitys oikeasti tulee olemaan, on varmasti yksi tärkeimmistä haasteista. (Kilpeläinen 2018.)*

Alueen kehitystä pohdittaessa sekä kehityssuunnitelmia tehdessä on realistista muistaa, että muutokset vievät aikaa ja kehityksen suunnan näkeekin kunnolla vasta pidemmän ajan kuluttua. Kysyimme haastateltavilta, minkälaisena he näkevät Niemen alueen 5 — 10

vuoden kuluttua. Tämä kysymys toimi samalla eräänlaisena yhteenvetona mielipiteisiin alueen kehityksestä, ja pyrimmekin selvittämään positiivisten näkemysten lisäksi myös näkemykset alueen kehittämisen epäonnistumisesta

5—10 vuoden kuluttua alueen kehitys on parhaimmillaan johtanut uudenlaiseen työ- ja opiskelu sekä elinyhteisöön. Tavoitteena on, että koko alue olisi kehittynyt eikä ainut muutos olisi Lahden ammattikorkeakoulun sijainti uudella paikalla. Alue muodostuisi houkuttavaksi yrityksille, mikä juuri mahdollistaisi eri palveluiden lisääntymisen. Aluetta kehitettäisiin yhteistyössä eteenpäin ja tuloksena syntyisi ekosysteemi, jossa toimijat tukevat toisiaan. Lahden ammattikorkeakoulun kampuskehityksen projektinjohtaja Satu Hyökki nosti esiin näkemyksen ekosysteemin luomisesta ja kertoi näkemyksistään alueen tulevaisuuden suhteen.

*5-10 vuoden kuluttua alue on kehittynyt, palvelut lisääntyneet, päivittäinen ihmismäärä kasvanut ja alueella tilaa sekä teollisuustoiminnalle että muulle elämälle. Toivon, että lopulta alue näyttää ja tuntuu toisenlaiselta. Onnistutaisiin tekemään alueesta Lahden Piilaakso. (Hyökki 2018.)*

Monessa haastattelussa tuli esiin termi ”Piilaakso”, joka kuvaa ehkä parhaiten toiveita alueen tilasta tulevaisuudessa.

*10 vuoden päästä alue on toivottavasti monipuolinen työn, palveluiden ja asumisen yhteinen kokonaisuus. Parhaimmillaan voisi olla jonkinlainen ”laakso”, jossa koulutus, yritykset ja palvelut kohtaisivat kehittävässä ympäristössä, joka tuottaa laajemmin, ei pelkästään Lahdelle. (Anttonen 2018.)*

Anttonen näkemys alueen tulevaisuuden positiivisesta suunnasta on kuin tiivistelmä kaikkien haastateltavien positiivista näkemyksistä, siinä tulee ytimekkäästi ilmi alueen toivottu tila 10 vuoden kuluttua.

Alueen kehitys parhaimmillaan johtaisi erilaisen yritystoiminnan kehittymiseen, yhteistyöhön yritysten ja opiskelijoiden välillä sekä juuri yhteisöön, jossa opiskelijat sekä muut alueen asukkaat haluavat elää ja viettää aikaa. Haastattellessamme Lahden ammattikorkeakoulun kehitysjohtaja Jukka Orestoa, piti hän tärkeänä toimijoiden ja etenkin opiskelijoiden omaa aktiivisuutta, että muutoksia tulee tapahtumaan.

*Opiskelijoilta tarvitaan vallankumouksellista asennetta, että asioita tulee oikeasti tapahtumaan ja asioita syntymään. Mikään ei mene eteenpäin ilman opiskelijoita ja heidän mielipiteitään. (Oresto 2018.)*



Selvitimme myös kehityksen mahdolliset uhkakuvat ja kompastuskivet. Kysyessämme minkälainen alue parhaimmillaan olisi tulevaisuudessa, haastateltavat antoivat oleellisia, mutta tietenkin paljon työtä vaativia näkemyksiä. Kun haastateltavat pohtivat, minkälainen alue pahimmillaan olisi 5-10 vuoden kuluttua, tuli selkeästi esiin mitä kehitys tulee vaati- maan toteutuakseen ja kehittämiseen liittyvät haasteet. Pahimpana mahdollisena vaihto- ehtona kehityksen kannalta tuli haastatteluissa esiin näkemys, että ainoastaan Lahden ammattikorkeakoulu on uusissa tiloissa, mutta mitään muuta kehitystä ei alueella olisi ta- pahtunut. Alue olisi edelleenkin vain alue jonne pakko päästä ja josta pääsee nopeasti pois. Lahden ammattikorkeakoulun sijoittuminen Iskun tiloihin on alusta lähtien aiheuttanut joissakin epäilyksiä, juurikin sijaintinsa vuoksi. Haastatellessamme Lahden seudun kehi- tyksen, LADECIN, liiketoimintakehittäjä Essi Artima-Sulkinojaa, nosti hän esiin sijainnin mahdollisia haasteita.

*Lahden ammattikorkeakoulun muutto tulee varmasti muuttamaan aluetta, ja hyvä asia että Lahden ammattikorkeakoulu yhdistyy, mutta on pohdittu si- jainnin potentiaalia, olisiko esimerkiksi Askon alueella ollut parempi. (Artima- Sulkinoja 2018.)*

Yhtenä uhkakuvana onkin ollut välimatka keskustaan, voiko tietyllä mittakaavalla niin kau- kana keskustasta sijaitseva alue saavuttaa asemaa monipuolisena ja aktiivisena yhtei- sönä, se jää nähtäväksi.

Alueen kehitykseen liittyen yhtenä tutkimuskohteena työssämme oli Lahden ammattikor- keakoulun uuden kampuksen vaikutus alueen arvoon ja mahdolliseen arvonnousuun. Sel- vää on, että jos alue itsessään kehittyy ja muuttuu, sinne tulee lisää asuntoja sekä muita palveluita, on sillä nostava vaikutus alueen arvoon. Yleisesti alueen arvoa määritettäessä nykytilanteessa, kiinnitetään huomio tiettyihin seikkoihin. Haastattelimme arvon kehityk- seen liittyen kiinteistöväliittäjä René Piirosta, hän kommentoi asiaa yleiseltä pohjalta.

*Alueen vetovoimaan vaikuttaa mm. sijainti keskustaan nähden, liikenneyh- teydet, palvelut, maine, rakennuskannan ikä ja tehdyt remontit/korjaukset. Oletuksena on, että Lahden ammattikorkeakoulun ja Lappeenrannan teknilli- sen yliopiston yhdistyminen tulevaisuudessa nostaa koko lähialueen vetovoi- maa. (Piironen 2018.)*

Minkälainen vaikutus Lahden ammattikorkeakoulun siirtymisellä uusiin tiloihin on alueen arvoon ja arvon kehitykseen, on yksi tutkimusongelmamme.

*Uskon, että Lahden ammattikorkeakoulun muutto nostaa koko alueen arvoa, verrattuna nykyiseen niin mitä pitäisi tehdä, että alueen arvo enää*

*heikkenisi. Uskon että ilman muuta Lahden ammattikorkeakoulun laaja tuleminen nostaa alueen imagoa, mutta se ei yksin tee kaikkea. Erittäin hyvät lähtökohdat arvonnousulle, kiinteistö- ja tonttikanta mahdollistaa muutakin uudistumista. (Anttonen 2018.)*

Alueen arvon kehityksestä tuli eriäviä mielipiteitä. Osan mielestä oli selvää, että Lahden ammattikorkeakoulun muutolla on valtava vaikutus alueen arvoon ja juurikin arvoa nostava vaikutus, esimerkiksi haastatteluissa nostettiin ylös rantapromenadi ja kampusraitti.

*Lahden ammattikorkeakoulun muutto Iskun tiloihin muuttaa koko alueen profiilia ja lisää mielestäni koko alueen kiinnostavuutta yrityksiä kohtaan ja muuttaa alueen profiilia pois pelkästä teollisuus- ja varastoalueesta. Tulevaisuudessa alue tulee olemaan myös opiskelun, työnteen ja palveluiden aluetta. (Koivuluoma 2018.)*

Jos alue lähtee uuden kampuksen myötävaikutuksesta kehittymään suunnitelmien mukaisesti, Lahden ammattikorkeakoulun muutto tulee vaikuttamaan positiivisesti alueen arvoon. Kehityksen täytyy kuitenkin onnistua tavoitteissaan ja olla kokonaisvaltaista.

*En osaa sanoa onko pelkällä uudella kampuksella vaikutusta koko alueen arvon muutokseen. Oleellista on, että tullaanko alue näkemään yhteisenä alueena. Täytyy pitää huolta kokonaisuudesta, että yrityksetkin uskaltavat tulla alueelle, josta seuraa alueen arvon nousu. (Kilpeläinen 2018.)*

Parhaimmillaan Lahden ammattikorkeakoulun muutto uusiin tiloihin saa aikaan sysäyksen muillekin muutoksille sekä palvelun ja yritysten keskittymälle ja uusille asuinrakennuksille, mikä itsessään vaikuttaa koko alueen arvoon nostamalla sitä.

*Pitäisi puhua kampusalueesta, jota tulee kehittää eteenpäin. Teollisuusalue tekee poikkeuksen ja herättää kiinnostusta, aluetta pitää kehittää, että paikan päällä on palvelut ja että opiskelijoilla on mahdollisuus elää alueella muutenkin. Ei pelkästään opiskelijayhteisö vaan muutakin. (Oresto 2018.)*

Alueen arvon muutos nykytilanteesta on täysin riippuvainen siitä, miten alueen kehittyminen tulee onnistumaan. Yhteenvetona, jos Lahden ammattikorkeakoulun muutto ei tule synnyttämään mitään muita oheisvaikutuksia, alue tulee pysymään arvoltaan samanlaisena. Vaikka ihmismäärät alueella lisääntyvät hurjasti, mutta alue on vain paikka jonne opiskelijat tulevat kouluun ja henkilökunta töihin ja lähtevät päivän loputtua takasin, ei Lahden ammattikorkeakoulun muutolla tule siinä tapauksessa olemaan vaikutusta itse Niemen alueen arvoon.

Itse alueen kehittymisen lisäksi tutkimme kehittymistä myös Lahden ammattikorkeakoulun näkökulmasta. Lähdimme tutkimaan, onko uusiin tiloihin siirtymisellä ja alueen kokonaisvaltaisella kehityksellä minkälainen vaikutus yhteistyömahdollisuuksiin alueen yrittäjien ja opiskelijoiden välillä. Erityisesti tämän kysymyksen kohdalla oli tärkeää, että haastateltavissamme oli henkilöitä sekä Lahden ammattikorkeakoulusta, että alueen yrittäjistä. Haastattellessamme Ace Cornerin omistaja Riku Routoa, painotti hän erityisesti, että näkee varsinkin opiskelijoiden kanssa entisestään lisääntyviä yhteistyömahdollisuuksia. Haastattelussa tuli esiin vahva usko yhteistyömahdollisuuksiin yritysten ja opiskelijoiden, sekä jopa eri toimijoiden välillä. Tältä kannalta sijaintia pidettiin erinomaisena, koska ollaan jo lähellä tiettyjä yrityksiä ja parhaimmillaan yritysten määrä tulee vain lisääntymään. Satu Hyökki piti tärkeänä palveluiden lisääntymistä yhteistyömahdollisuuksien kannalta.

*Jos keskittymää syntyy, samalla lisääntyy yhteistyömahdollisuudet opiskelijoiden ja yritysten välillä sekä myös eri yritysten välillä. Yksi tärkein tavoite on lisätä Lahden ammattikorkeakoulun vetovoimaa ja päästä hyötymään jae-  
tuista resursseista mitkä syntyvät, kun kaikki ovat saman katon alla. Läheisyys lisää ehdottomasti mahdollisuuksia tuottavaan yhteistyöhön. (Hyökki 2018.)*

Haastattelussaan Lappeenrannan teknillisen yliopiston koulutuksesta vastaava vararehtori Jaana Sandström näkee ehdottomasti yhteistyömahdollisuuksia muiden alueen yrittäjien ja opiskelijoiden kanssa ja kertoi että valitsivat Niemen alueen, koska se on sijainniltaan lähellä Niemen kampusta.

Lahden ammattikorkeakoulun uusi sijainti antaa uudenlaiset mahdollisuudet yhteistyömahdollisuuksille, ja se voi olla parhaimmillaan myös yksi tekijä mikä yrityksiä houkuttaa alueelle tulemaan. Opiskelijat ja yritykset tulevat olemaan sijainnillisesti vuorovaikutuksessa, mikä on erittäin hyvä mahdollisuus erilaisille yhteistyöprojekteille. Jonkin verran haastatteluissa tuli esiin myös potentiaaliset mahdollisuudet eri yritysten väliselle yhteistyölle. Haastattelussaan Salpausselän rakentajien aluepäällikkö Joonas Koivuluoma pohti yhteistyömahdollisuuksia etenkin eri yrittäjien kesken.

*Alueen toimijat voivat olla erittäin kiinnostavia yhteistyökumppaneita ja alueen koko kehittyminen myös tuo lisää rakentamista alueelle. (Koivuluoma 2018.)*

Yhteistyömahdollisuuksien lisäksi halusimme selvittää, minkä takia Lahden ammattikorkeakoulu sekä haastattelemamme yritykset valitsivat yrityksellensä Niemen alueen, sekä uskovatko he alueen kehityksen vaikuttavan omaan liiketoimintaansa.

Lahden kaupunki teki aikanaan linjauksen Lahden ammattikorkeakoulun siirtymisestä Niemmen alueelle. Sijoittamiskysymyksessä lähdettiin liikkeelle Lahden ammattikorkeakoulun kokonaisvaltaisesta uudistumisesta, tavoitteena oli muuttaa koko organisaatio ja toiminta vastaamaan ympäristöä, joka mahdollistaa alustan erilaisille opiskelijoille, oppimiselle sekä työnteolle.

*Yhtenä lähtökohtana oli, että tiedepuistossa sijaitsee jo osa opetuksesta, vaikka toki hyviä sijainteja olisi ollut muitakin. (Jakonen 2018.)*

Haastattelemiemme yritysten edustajat valitsivat alueen, koska siellä on sekä nykyiset, että tulevat asiakkaat. Myös alueen potentiaali oli huomattu jo varhain ennen alueen suuria muutostöitä, sillä alueen sijainti ja kehitysmahdollisuudet ovat erinomaiset.

*Näin alueen ylivoimaisesti parhaana alueena Lahdessa, ja tiesin että alue tulee kehittymään, huomasin mahdollisuudet heti alussa. Uskon että alueen kehitys tulee vaikuttamaan omaan liiketoimintaan pelkästään positiivisesti. (Routo 2018.)*

#### 4.5 Johtopäätökset

Opinnäytetyössämme tutkimme, miten Lahden ammattikorkeakoulun muutto Iskun tiloihin tulee vaikuttamaan alueen arvoon, ja miten alue tulee kehittymään alueen muutosten myötä. Haastattelut analysoituamme rakensimme aineiston pohjalta johtopäätökset. Haastatteluista saatu aineisto oli sisällöltään hyvin yhteneväinen siitä huolimatta, että vastaajat edustivat eri toimialoja.

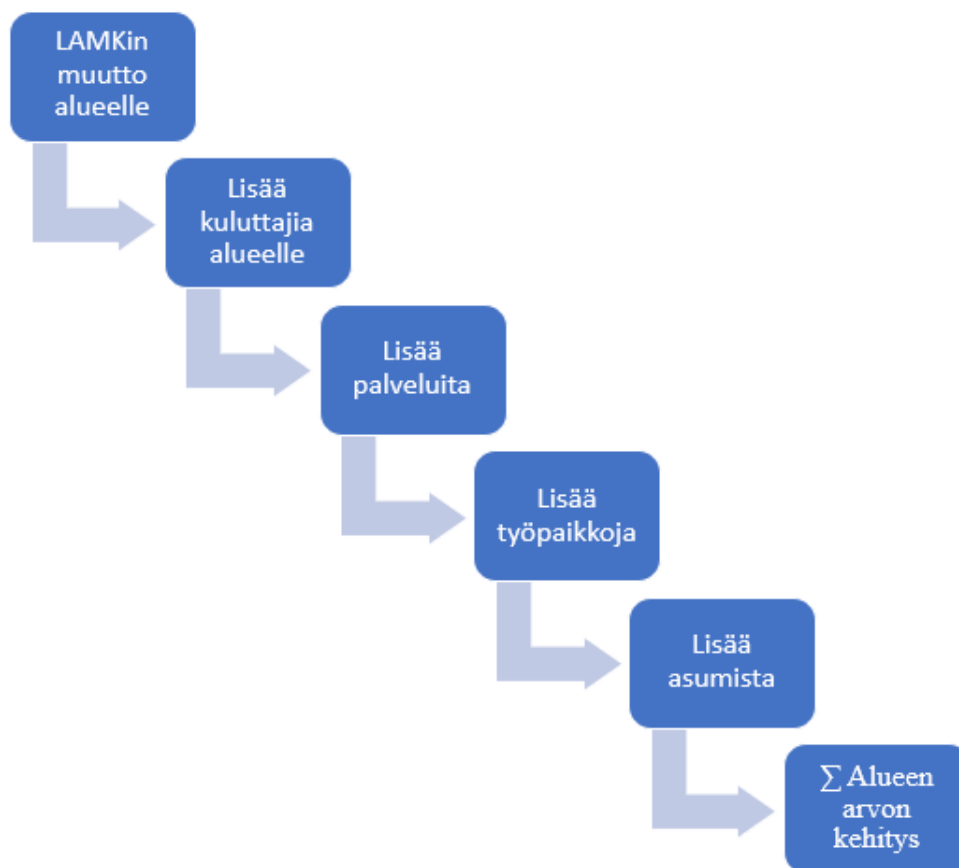
Tutkimamme perusteella Lahden ammattikorkeakoulun muutto ei välttämättä irrallisena muutoksen tekijänä tule pelkästään vaikuttamaan alueen arvoon. Haastatteluista saatujen tulosten perusteella alueen arvon kehittyminen sekä itse alueen kehittyminen kulkevat käsi kädessä.

Haastateltavat uskovat, että tulevaisuudessa Lahden ammattikorkeakoulun muuton myötä alue tulee väistämättä kehittymään, joka tulee näkymään palveluiden, asumismahdollisuuksien sekä ihmismäärän lisääntymisellä. Palveluiltaan tällä hetkellä hiljainen alue tulee vaatimaan paljon kehitystä, joka parhaimmillaan johtaa palvelujen lisääntymiseen, kun yritykset huomaavat alueen potentiaalin. Asuinrakentamista tapahtuu alueella lisää koko ajan ja lisää on suunnitteilla. Alueella asuvien ihmisten lisääntyessä vastaavasti palveluita käyttävien ja alueella oleskelevien ihmisten määrä lisääntyy. Tällä kaikella on toteutessaan vaikutus alueen arvon kehitykseen.

Kun miettii nykytilannetta ja tulevaa, alueen arvo tulee mitä todennäköisemmin nousemaan nykyisestä. Alueen arvon kehittyminen ei ole kuitenkaan täysin varmaa, sillä siihen liittyy myös uhkatekijöitä. Opinnäytetyön johtopäätöksenä pidämme, että Niemi tulee kehittymään alueella tapahtuvien muutosten myötä ja että kehityksellä tulee todennäköisimmin olemaan positiivinen vaikutus myös alueen arvon kehitykseen.

Lahden ammattikorkeakoulun muutto Iskun tiloihin tulee muuttamaan Niemen aluetta jo pelkästään lisäämällä alueen kiinnostusta ulkopuolisten silmissä. Suuren ihmismäärän päivittäinen oleminen alueella, joka on ennen profiloitunut vahvasti pelkkänä tehdasalueena, tulee synnyttämään tarpeen alueen uudistumiselle. Päivittäisen ihmismäärän lisääntyessä tulee tarve erilaisille palveluille, vähittäistavara-kaupoille, uusille helpoille liikenneyhteyksille, opiskelija-asumismahdollisuuksille sekä erilaisille virkistysmahdollisuuksille. Mikäli suunnitelmat alueella onnistuvat ja eri yritykset huomaavat alueen potentiaalin sekä lisääntyneen ostovoiman, palveluiden lisääntyminen tulee hyvin todennäköisesti toteutumaan. Jo tähän mennessä on toteutunut uudistunut joukkoliikenteen linja kampusalueelle, sekä rakenteilla on myös uusia yhteyksiä kevyelle liikenteelle. Myös uusia asumismahdollisuuksia on jo alettu rakentamaan alueelle sekä niitä on tulevaisuudessa tulossa lisää entisestään. Opiskelijoille suunnattuja 1 — 2 huoneen asuntoja on parhaillaan rakentamassa, ja tulevaisuudessa saattaa olla tarve myös isommille huoneistoille, mikäli lisääntynyt työvoiman tarve vetää työntekijät mukanaan alueelle.

Niemen alueen arvon kehityksestä puhuttaessa on tärkeää tietää, mitkä asiat arvon kehitykseen vaikuttavat. Arvon kehittymiseen vaikuttaa kuluttajien omat mielipiteet ja arviot alueesta. Tällä hetkellä muuten hiljaisen Niemen alueen arvo tulee pahimmillaan pysymään samanlaisena nykytilanteeseen verrattuna, mutta hyvin todennäköisesti alueen arvo tulee kehittymään nousujohteisesti Lahden ammattikorkeakoulun uuden kampuksen myötä. Vaikka uusi kampus ei suoraan alueen arvoon vaikuta, tulee se vaatimaan paljon uudistuksia ympäristöltään. Mikäli alueen kehitys onnistuu toivotulla tavalla, tulee olennaisesti myös alueen arvo kehittymään. Alueelle on suunnitelmissa uusia ruokailu-, virkistys- sekä muita palveluita, jotka toteutuessaan antavat opiskelijoille sekä muille alueen ihmisille syyn viettää alueella aikaa, elää ja harrastaa. Pelkästään uusien opiskelijoille suunnattujen asuinrakennusten syntyminen alueelle lisää alueen mielenkiintoa, ja jos Lahden ammattikorkeakoulun muutto uusiin tiloihin onnistuu synnyttämään uusia palveluita ja tätä kautta uudenlaisen, monipuolisen yhteisön, tulee Niemen alue kehittymään sekä alueen arvo nousemaan.



Kuvio 6. Niemen alueen arvon kehitykseen vaikuttavia tekijöitä

Alueen arvon kehitykseen vaikuttaa monet tekijät. Pelkästään Lahden ammattikorkeakoulun muutto ei yksin vaikuta alueen arvoon. Muutolla on kuitenkin vaikutus itse alueen kehittämiseen. LAMKin muutto lisää alueelle päivittäistä kuluttajamäärää. Tällä hetkellä alueella ei ole juuri palveluita, esimerkiksi kauppa puuttuu. Lisääntynyt kuluttajamäärä luo tarpeen uusille palveluille, joka toteutuessaan luo lisää työpaikkoja alueelle. Koulun sijoituksessa alueelle tulee kasvava tarve myös asumismahdollisuuksille. Opiskelijoille halutaan antaa mahdollisuus asua lähellä uutta kampusta, työpaikkojen lisääntymisen ansioista tulee tarve myös muulle kuin opiskelija-asumiselle. Näiden tekijöiden summana alueen arvo kehittyy. Tämä kehitys on kuvattu kuviossa 6.

Niemen alueen arvon kehittymisen kannalta on tärkeää, että teollisuusalueen maine tulee muuttumaan. Teollisuusalueen maineesta irti pääsemiseksi on aluetta muokattava. Alueesta on yritetty luoda brändi "NiemiCampus", joka kuvaa alueesta opiskelijaystävällistä kokonaisuutta. Alueelle on suunniteltu muun muassa ravintola, kauppa ja kuntosali. Muutosten myötä alueelle lisääntyy puistoalueita ja virkistysmahdollisuuksia. Jotta alueen arvo tulee kehittymään, on suunniteltujen muutosten toteuduttava, jotta ne vastaavat annettuja

odotuksia. On myös tärkeää, että alueella jo olevat toimijat ja asukkaat pitävät aluetta brändin mukaisena, koska he ovat tärkeimpiä sanansaattajia.

Niemen alueen arvon kehittyminen on siis riippuvainen siitä, miten vahvasti eri toimijat ja opiskelijat uskaltavat tarttua haasteisiin, toteuttaa jo olemassa olevia suunnitelmia sekä kehittää aluetta koko ajan lisää eteenpäin. Lahden ammattikorkeakoulun muuton myötä koulun henkilökunta toivoo opiskelijoilta aktiivisuutta ja halua kertoa, mitä alueelle haluat ja tarvitsevat. (Oresto 2018) Yritysten tulee uskaltaa tarttua mahdollisuuksiin ja tulla Niemen alueelle. Lahden kaupunki kannustaa ja haluaa antaa mahdollisuuksia alueen uusille yrityksille. Kaupungilta voi pyytää apua esimerkiksi yritysten toimitiloissa. (Jakonen 2018.)

#### 4.6 Luotettavuuden arviointi

Tutkimuksen luotettavuuden arvioinnissa otetaan huomioon työn validiteetti ja reliabiliteetti. Työn validiteetilla eli pätevyydellä tarkoitetaan tutkimusmenetelmän kykyä mitata sitä mitä juuri sillä menetelmällä on tarkoitus mitata ja mitä sen avulla on tarkoitus selvittää. Validiteettia pidetään hyvänä silloin, kun tutkimuksen kohderyhmä ja kysymykset ovat oikeat. Teoreettisen ja operationaalisen määritelmän ollessa yhtäpitävät, on validiteetti täydellinen. Tutkimuksen ollessa validi eli pätevä, tulokset vastaavat tutkimuskohdetta ja tutkimukselle asetettuja päämääriä. Tutkimuksen reliabiliteetilla eli luotettavuudella ilmaistaan, miten luotettavasti ja toistettavasti käytetty tutkimusmenetelmä saavuttaa tarkoitettuja tuloksia. Tutkimusta pidetään reliabelina, jos se antaa samoja tuloksia eri kerroilla. (Kyvyt 2018.)

Opinnäytetyössämme käytimme tutkimusmenetelmänä henkilöhaastatteluja. Haastattelukysymysten avulla oli tarkoitus saada selville todenmukaiset vastaukset tutkimusongelmiimme. Tulokset vastasivat työllemme asetettuja päämääriä, joten työtämme voi pitää validina. Työssämme haastattelimme eri toimijoita, joilta selvitimme Niemen alueen nykytilannetta, sekä jokaisen näkemyksiä tulevaisuudesta. Vastaukset olivat keskenään hyvin samankaltaiset riippumatta toimijan työnkuvasta, joten todennäköisesti tutkimus säilyisi reliabelina, vaikka haastattelun kohderyhmä vaihtuisikin.

#### 4.7 Jatkotutkimusmahdollisuudet

Opinnäytetyön pohjalta rakentui muutama jatkotutkimusidea. Haastatteluissa kysyimme haastateltavilta heidän tulevaisuuden kuvaa alueesta, ja millainen alue tulee heidän mielestään olemaan 5-10 vuoden kuluttua. Tämän kysymyksen pohjalta pystyisi tilannetta

tutkimaan tulevaisuudessa, esimerkiksi 5 vuoden kuluttua. Uudessa tutkimuksessa voisi selvittää onko alueelle tullut uusia yrityksiä, ja kuinka vanhat yritykset ovat menestyneet.

Niemen alueen muutosten myötä alueelle on rakennettu paljon asuintaloja. Suurin osa asunnoista on yksiöitä tai kaksioita. Tästä voidaan päätellä, että asunnot on suunnattu erityisesti opiskelijoille. Jatkotutkimuksessa voisi selvittää miten alueen asumiskanta on muuttunut Lahden ammattikorkeakoulun muuton myötä. Onko alueelle tullut paljon asun-  
tosijoittajia, jotka vuokraavat asuntoja opiskelijoille. Tutkimuksessa voisi myös selvittää onko alueen asuntojen arvo nousnut.

Opinnäytetyön perusteella alueesta on kaavailtu yhteisöä, jossa kaikki ovat yhteydessä kaikkeen, eikä alueelta tarvitsisi poistua saadakseen tarvittavia palveluita. Uudessa tutkielmassa voisi perehtyä alueelle toivotun ekosysteemin toimivuuteen. Onko alueen yritykset sekä muut alueella toimivat tehneet yhteistyötä ja onko yhteistyö vaikuttanut toimintaan. Onko Lahden ammattikorkeakoulun opiskelijat saaneet mahdollisuutta työskennellä yhdessä alueen yritysten kanssa, esimerkiksi projektin muodossa.

Alueesta on toivottu muodostuvan kampusalue, jossa opiskelijat ja koulun henkilökunta voisivat elää ja viettää aikaa muutenkin kuin opiskelun ja töiden vuoksi. Alueen toimivuutta ja mielekkyyttä voisi tutkia opiskelijoiden ja henkilöstön mielipiteiden avulla.



## 5 YHTEENVETO

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia Lahden Niemen alueen arvon kehitystä alueen muutosten myötä. Työ tehtiin toimeksiantona Lahden ammattikorkeakoulun (LAMK) kampuskehitykselle. Työn toiminnallista osuutta varten haastattelimme alueella toimivia yrittäjiä sekä muita alueella vaikuttavia toimijoita. Pyrimme selvittämään vastauksen päätutkimuskysymykseemme, joka on: Miten Niemen alueen arvo tulee kehittymään alueella tapahtuvien muutosten myötä? Tämän pohjalta aloitimme aiheen tutkimisen ja opinnäytetyötä rakennettaessa jaoimme päätutkimuskysymyksen vielä kolmeen aiheeseen, jotta saisimme kattavan vastauksen työhömmе. Opinnäytetyön tarkentavat tutkimuskysymykset ovat: Miten Lahden ammattikorkeakoulun muutto Iskun tiloihin tulee vaikuttamaan alueen arvoon, miten alue tulee kehittymään alueen muutosten myötä sekä miten alueen arvo muodostuu ja mitkä tekijät siihen vaikuttavat?

Opinnäytetyö on jaettu viiteen osioon, viimeisenä osiona oli työn yhteenveto. Ensimmäisessä osuudessa kerroimme työn taustasta ja toimeksiantajasta sekä työn tavoitteesta, käytetyistä tutkimusmenetelmistä ja opinnäytetyön rakenteesta. Kaksi seuraavaa osuutta koostuivat teoriaosuuksista. Ensimmäisessä teoriaosuudessa käsiteltiin arvon luontia ja ekosysteemiä yritysmaailmassa. Toisessa teoriaosuudessa käsiteltiin kaupungin kehittämistä ja sen markkinointia.

Ensimmäisessä teoriaosuudessa kävimme tarkemmin läpi arvon luontia ja ekosysteemiä yritysmaailmassa. Arvoa käsittelevässä osuudessa kävimme ensin läpi arvon määrittästä käsitteenä, josta siirryimme kuvaamaan yrityksen sekä alueen arvon määrittästä. Tutkittaessa alueen arvon kehitystä pidimme olennaisena selvittää myös laajemmin arvon määrittästä, koska alueen arvon kehitykseen vaikuttavat niin monet eri tekijät.

Toisessa teoriaosuudessa käsitelimme kaupungin kehittämistä ja sen markkinointia. Aluksi kerroimme kaupunkisuunnittelun ja kaupunkikehittämisen tärkeydestä. Selvitimme Lahden kaupungin tavat kehittää kaupungin palveluita ja miten siinä huomioidaan kaupunkilaisten tarpeet. Tämän lisäksi esittelemme Lahden Niemen alueen tehdyt ja suunnitteilla olevat muutokset. Teimme Niemestä SWOT- analyysin, jossa analysoimme alueen sisäisen ympäristön vahvuuksia ja heikkouksia sekä ulkoisen ympäristön mahdollisuuksia ja uhkia. Toisessa teoriaosuudessa paneudumme myös alueen brändäykseen ja markkinointiin. Teoriassa kerrotaan, miksi alueen brändäys ja markkinointi ovat tärkeitä kaupungille ja mitä sillä halutaan tavoitella.

Opinnäytetyön toiminnallisessa osuudessa esittelimme aluksi kaupungin ja tutkittavan alueen tarkemmin. Kerroimme Lahden kaupungista ja Niemen alueesta yleistä tietoa sekä

esittelimme Lahden ammattikorkeakoulun, joka muutti syksyllä 2018 tutkittavalle alueelle. Kävimme läpi käyttämämme tutkimusmenetelmän ja esittelimme, miksi päädyimme juuri kyseisen tutkimusmenetelmän käyttöön ja miksi valitsimme aineistonkeruutavaksi henkilöhaastattelut. Tämän jälkeen kävimme läpi haastatteluprosessin, miten päädyimme haastattelemaan juuri tiettyjä henkilöitä ja minkälaisella kaavalla haastattelut rakennettiin, toteutettiin ja lopuksi purettiin ja analysoitiin. Haastatteluprosessin kuvailun jälkeen esitimme haastatteluista kerätyn aineiston pohjalta saadut tutkimustulokset. Sen jälkeen kävimme läpi tuloksista tehdyt johtopäätökset ja pohdimme aiheesta saatavia jatkotutkimusmahdollisuuksia tulevaisuudessa. Tämän lisäksi kävimme läpi työn luotettavuuden arviointia, esittelimme työn luotettavuuden arviointiin liittyvät käsitteet ja pohdimme miten ne työssämme toteutuvat.

Työn toiminnallisessa osuudessa valitsimme käytettäväksi kvalitatiivisena tutkimusmenetelmänä henkilöhaastattelut. Rakensimme haastattelukysymykset teoriaosuuden sekä tutkimuskysymysten pohjalta. Kysymysten avulla pyrimme saamaan selville mahdollisimman laajan ja tarkan kuvan alueesta, sen muutoksista sekä tuoda esiin alueella toimivien mielenpiirteitä ja näkemyksiä koskien alueen tulevaisuutta ja sen kehittymistä. Haastattelimme alueella vaikuttavia yrittäjiä sekä muita alueella vaikuttavia toimijoita, jotta haastatteluista saatu materiaali olisi mahdollisimman kattava. Kaikki haastateltavat ovat joko työskennelleet Lahden Niemen alueella tai tehneet töitä sen kehityksen parissa.

Haastateltavat vastasivat kysymyksiin Niemen alueen kehittymisestä, mihin mahdollinen kehitys tulisi heidän mielestään johtamaan, alueen tilanteesta 5-10 vuoden kuluttua, alueen arvon mahdollisesta noususta sekä yhteistyömahdollisuuksista opiskelijoiden sekä alueen yritysten välillä. Haastattelut toteutettiin henkilöhaastatteluina, ja jokainen haastateltava vastasi kysymyksiin oman ammattinäkemysensä sekä mielipiteensä. Haastatteluista saadut vastaukset olivat keskenään hyvin samankaltaiset, riippumatta vastaajan ammattinimikkeestä. Näkemykset alueesta ja sen kehityksestä olivat yhtenäisesti positiiviset ja toiveikkaat, ja haastatteluista esiin nousseet tulevaisuudennäkymät sekä mahdolliset haasteet ja kompastuskivet alueen kehityksen suhteen olivat keskenään myös hyvin vastaavanlaiset. Kuten aiemmin mainittiin, lähdimme haastatteluiden avulla selvittämään Niemen alueen kehitystä ja sitä minkälainen vaikutus Lahden ammattikorkeakoulun uuden kampuksen muutolla Iskun huonekalutehtaan tiloihin tulisi olemaan alueen arvon kehitykseen.

Haastattelut purettuamme sekä analysoituamme pääsimme pureutumaan aiheesta saatuihin johtopäätöksiin. Lahden ammattikorkeakoulun muutto Iskun tiloihin tulee tietyllä tavalla muuttamaan Niemen aluetta jo pelkästään lisäämällä alueen kiinnostusta ja vetovoimaa

ulkopuolisten silmissä. Niemen alue on tähän asti profiloitunut vahvasti tehdasalueena, joten suuren ihmismäärän tuominen alueelle synnyttää välttämättömän tarpeen tietyille uudistuksille. Jo nyt toteutuksessa on opiskelija-asumismahdollisuuksien lisäämistä, sekä alueelle kulkemista helpottava kampus- sekä rantaraitti. Tämän lisäksi tulee olemaan lisääntynyt tarve erilaisille muille palveluille, esimerkiksi vähittäistavarakaupalle sekä erilaisille virkistymismahdollisuuksille.

Mikäli alue lähtee kehittymään toivotun mukaisesti, palvelut alueella tulevat lisääntymään ja monimuotoistumaan. Parhaimmillaan alueesta muodostuu uudenlainen sekä yhtenäinen ympäristö, jossa ihmiset ovat tiiviisti tekemisissä keskenään taustasta riippumatta, ja alueella vietetään aikaa muutenkin kuin pelkästään opiskeluiden parissa. Haastatteluissa tuli selkeästi esiin, että pelkästään Lahden ammattikorkeakoulun muutolla uusiin tiloihin ei taata koko alueen arvon kehitystä nousujohteiseksi. Niemen alueen arvon kehittyminen on riippuvainen siitä, uskaltavatko yritykset alkaa tulla alueelle tuottamaan erilaisia palveluita sekä myös, miten opiskelijat ovat valmiita tarttumaan haasteisiin ja vaatimaan aktiivisesti tarvitsemiaan palveluita. Opinnäytetyön avulla saimme kattavat vastaukset tutkimuskysymyksiimme, ja selvitimme mitä tekijöitä arvon kehittyminen noususuuntaan vaatii.

Käytyämme läpi opinnäytetyön tuloksia, tuli esiin muutamia jatkotutkimusmahdollisuuksia tulevaisuudessa. Haastatteluissa yhtenä kysymyksenä kysyimme haastateltavien mielipidettä Niemen alueen tulevaisuuden kuvasta sekä alueesta 5-10 vuoden kuluttua. Tämän kysymyksen pohjalta voisi aihetta jatkossa tutkia tarkemmin, esimerkiksi 5 vuoden kuluttua. Jatkotutkimuksessa voisi selvittää, miten alueelle suunnatut toiveet kehityksestä ovat toteutuneet, onko alueelle tullut uusia yrityksiä ja kuinka vanhat yritykset ovat menestyneet muutosten myötä.

Myös alueen asumiskannasta saisi hyvän aiheen jatkotutkimuksiin. Niemen alueen muutosten myötä alueelle on rakennettu ja on rakentumassa lisää asuintaloja. Suurin osa asunnoista on yhden tai kahden huoneen asuntoja, josta voidaan päätellä niiden olevan suunnattu ensisijaisesti opiskelijoille, jotka haluavat asua kampuksen välittömässä läheisyydessä. Tietyn ajan kuluttua voisi selvittää, miten alueen asumiskanta on muuttunut Lahden ammattikorkeakoulun muuton myötä. Onko alueelle esimerkiksi tullut asuntosijoittajia, jotka ovat nähneet hyvän tilaisuuden opiskelijoille asuntojen vuokraamisessa, sekä onko alueen asuntojen arvo noussut.

Teorian ja haastattelujen perusteella Niemen alueesta on kaavailtu tiivistä yhteisöä, jossa opiskelijat ja yritykset tekevät keskenään yhteistyötä, ja alueelle on kehittynyt toimiva ekosysteemi. Tulevaisuudessa voitaisiin tutkia alueen toimivuutta ja mielekkyyttä

opiskelijoiden ja henkilöstön näkökulmista, ovatko opiskelijat saaneet yhteistyömahdollisuuksia, ja onko alueesta muodostunut kampusalue, jossa eletään ja vietetään aikaa muutenkin.

## LÄHTEET

### **Painetut lähteet**

Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2001. Tutkimushaastattelu: teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Helsinki: Yliopistopaino

Pelli, R. 2011. Työelämän muutos ja LCCE-konseptin syventäminen. Oppimisen ja osaamisen ekosysteemi. Kotka

Pulkkinen, M., Rajahonka, M., Siuruainen, R., Tinnilä, M. & Wendelin, R. 2005. Teknologia teollisuus. Liiketoimintamallit arvonluoja — ketjut, pajat ja verkot. Helsinki: Kopioniini Oy.

Wallin, J. & Laxell, P. 2013. Alueet globaaleissa ekosysteemeissä — Osaamiskeskusohjelman loppuarviointi. Työ- ja elinkeinoministeriö.

### **Sähköiset lähteet**

Brandnews. 2018. Mitä on brändi? [viitattu 20.11.2018]. Saatavissa: <http://brandnews.fi/mika-on-brandi/>

Etelä-Suomen Sanomat. 2012. Lahti on Suomen Chicago —syystäkin. [viitattu 18.11.2018]. Saatavissa: <https://www.ess.fi/uutiset/pajijathame/2012/10/30/lahti-on-suomen-chicago---syystakin>

Gustafsson, M. 2018. Aluemarkkinointi pyrkii vaikuttamaan alueen vetovoimaisuuteen. [viitattu 18.11.2018]. Saatavissa: <http://evald.kosek.fi/Evald.aspx?uid=11917>

Harmaala, M-M. 2017. Yrityksen uudenlainen arvonaluonti. [viitattu 25.11.2018]. Saatavissa: <https://www.marmai.fi/blogit/vierasblogi/yrityksen-uudenlainen-arvonaluonti-6649995>

Heikkilä, T. 2014. Kvantitatiivinen tutkimus. [viitattu 10.10.2018]. Saatavilla: <http://www.tilastollinentutkimus.fi/1.TUTKIMUSTUKI/KvantitatiivinenTutkimus.pdf>

Helsingin Sanomat. 2014. Lahden seutu on nyt "Lahti Business Region" – kampanjan esittelyvideolla nähdään muun muassa Sipe Santapukki. [viitattu 18.11.2018]. Saatavissa: <https://www.hs.fi/nyt/art-2000002771766.html>

Investopedia. 2018. Business ecosystem. [viitattu 3.11.2018]. Saatavissa: <https://www.investopedia.com/terms/b/business-ecosystem.asp>

Kyvyt. 2018. Luotettavuus. [viitattu 30.10.2018]. Saatavissa: <https://kyvyt.fi/view/artefact.php?artefact=304009&view=72174>

Lahden ammattikorkeakoulu. 2017a. Opiskelijat tulevat, miten Niemi muuttuu? [viitattu 21.8.2018]. Saatavissa: <https://www.lamk.fi/fi/uutiset/opiskelijat-tulevat-miten-niemi-muuttuu>

Lahden ammattikorkeakoulu. 2017b. Opiskelija-asunnoille tarvetta. [viitattu 21.8.2018]. Saatavissa: <https://www.lamk.fi/fi/uutiset/opiskelija-asunnoille-tarvetta>

Lahden ammattikorkeakoulu. 2018a. Tutkimus-, kehitys- ja innovaatiotoiminta. [viitattu 20.11.2018]. Saatavissa: <https://www.lamk.fi/fi/yhteistyö/TKI-toiminta>

Lahden ammattikorkeakoulu. 2018b. Tietoa meistä. [viitattu 20.11.2018]. Saatavissa: <https://www.lamk.fi/fi/lamk-oy/tietoa-meista>

Lahden ammattikorkeakoulu. 2018c. LAMKin uusi edelläkävijäkampus. [Viitattu 20.11.2018]. Saatavissa: <https://www.lamk.fi/fi/uutiset/lamkin-uusi-edellakavijakampus>

Lahti Business Region. 2018. Niemen alue- Dynaaminen osaamiskeskittymä. [viitattu 10.10.2018]. Saatavissa: [http://lahtibusinessregion.fi/portfolio\\_page/niemen-alue/](http://lahtibusinessregion.fi/portfolio_page/niemen-alue/)

Lahden kaupungin yleissuunnitelma D/2659/10.03.01.15/2014. [viitattu 20.11.2018]. Saatavissa: <https://www.lahti.fi/PalvelutSite/AluehankkeetSite/Documents/Niemen%20sataman%20yleissuunnitelma%202015.pdf>

Lahden kaupungin asemakaavan muutos D/1160/10.02.03.00.04/2017. [viitattu 20.11.2018]. Saatavissa: <https://www.lahti.fi/PalvelutSite/KaavoitusSite/Documents/A2476%20Vuoripojankatu/a2476%20kaavaselostusluonnos.pdf>

Lahden kaupunki. 2016. Kaupungin brändi kertoo lahtelaisuudesta. [viitattu 15.11.2018]. Saatavissa: <https://www.lahti.fi/ajankohtaista/uutiset/kaupungin-brändi-kertoo-lahtelaisuudesta>

Lahden kaupunki. 2018a. Osallistu ja vaikuta. [viitattu 18.11.2018]. Saatavissa: <https://www.lahti.fi/maatoksenteke/osallistujavaikuta>

Lahden Kaupunki. 2018b. Visio 2030. [viitattu 18.11.2018]. Saatavissa: [https://www.lahti.fi/PaatoksentekeSite/strategia-ja-talousSite/Documents/Lahden\\_kaupungin\\_strategia.pdf](https://www.lahti.fi/PaatoksentekeSite/strategia-ja-talousSite/Documents/Lahden_kaupungin_strategia.pdf)

Mäkinieniemi, L. 2013. The Business City ei raikastu pesussa. [viitattu 18.11.2018]. Saatavissa: <https://yle.fi/uutiset/3-6798903>

Opetushallitus. 2018. SWOT-analyysi. [viitattu 18.11.2018]. Saatavissa:

[https://www.oph.fi/saadokset\\_ja\\_ohjeet/laadunhallinnan\\_tuki/wbl-toi/menetelmia\\_ja\\_tyovalineita/swot-analyysi](https://www.oph.fi/saadokset_ja_ohjeet/laadunhallinnan_tuki/wbl-toi/menetelmia_ja_tyovalineita/swot-analyysi)

Projectico. 2018. Paikkabrändäyksen rakennuspalikat. [viitattu 15.11.2018]. Saatavissa:

<https://projectico.fi/paikkabrandayksen-rakennuspalikat/>

Rainisto, S. 2013. Paikan brändäys ja markkinointi alueen menestystekijänä. [viitattu 16.11.2018]. Saatavissa:

[https://www.esavo.fi/resources/public//Maakuntaliitto/Maakuntapaiva/rainisto\\_paikan\\_brandi.pdf](https://www.esavo.fi/resources/public//Maakuntaliitto/Maakuntapaiva/rainisto_paikan_brandi.pdf)

Redland. 2018. Kaupunkibrändiä rakentamassa: case Heinola. [viitattu 18.11.2018]. Saa-

tavissa: <https://www.redland.fi/kaupunkibrandia-rakentamassa-case-heinola/>

Tieto. 2018. Mitä markkinointi on? [viitattu 20.11.2018]. Saatavissa:

<http://www.tieto.osaavayrittaja.fi/mitae-markkinointi-on>

Tikka, V. & Gävert, N. 2014. Arvonluonnin uusi aalto. Tekes. Katsaus [viitattu 5.11.2018].

Saatavissa: [https://www.businessfinland.fi/globalassets/julkaisut/arvonluonnin\\_uusi\\_aalto\\_309\\_2014.pdf](https://www.businessfinland.fi/globalassets/julkaisut/arvonluonnin_uusi_aalto_309_2014.pdf)

Työ- ja elinkeinoministeriö. 2018. Kaupunkien kehittäminen. [viitattu 18.11.2018]. Saa-

tavissa: <https://tem.fi/kaupunkien-kehittaminen>

Työterveyslaitos. 2018a. Apua arvonluontiin? [viitattu 24.11.2018]. Saatavissa:

<https://www.ttl.fi/oppimateriaalit/opas/arvonluonti/apua-arvonluontiin/>

Työterveyslaitos. 2018b. Mistä arvonluonnissa on kyse? [viitattu 25.11.2018]. Saatavissa:

<https://www.ttl.fi/oppimateriaalit/opas/arvonluonti/mista-e-arvonluonnissa-kyse/>

Työterveyslaitos. 2018c. Arvonluonti muuttuu- oletko valmis? [viitattu 5.11.2018]. Saa-

tavissa: <https://www.ttl.fi/oppimateriaalit/opas/arvonluonti/>

Uuskallio, V. 2018. Niemen kampukselle tulee suora bussiyhteys – teemalukuna on numero 13. [viitattu 15.10.2018]. Saatavissa:

<https://www.ess.fi/uutiset/paijathame/art2466474>

Vihavainen, S. 2018. Lahti huolestui maineestaan ”huumesatamana” ja vakuuttaa nyt kamppailevansa ongelman selättämiseksi – ”Jos löydämme ratkaisuja, löydämme niitä koko Suomelle” Helsingin Sanomat [viitattu 18.11.2018]. Saatavissa:

<https://www.hs.fi/kotimaa/art-2000005699216.html>

Ympäristöministeriö. 2018. Kestävä kaupunkikehitys- uusi ohjelma rakentaa tulevaisuuden kaupunkeja. [viitattu 20.11.2018]. Saatavissa: <http://www.ymp.fi/kestavakaupunkikehitys>

Yrittäjät. 2014. Arvon määrittäminen. [viitattu 15.10.2018]. Saatavissa: <https://www.yrittajat.fi/yrittajan-abc/omistajan-ja-sukupolvenvaihdos/arvonmaaritys-316987>

### **Kuvalähteet**

Kuva 1. Hietamaa, A. 2018. Niemen kaupunginosan rajat. [viitattu 8.9.2018]. Saatavissa: <https://www.ess.fi/uutiset/paijathame/art2480263>

Kuva 2. Lahden kaupunki. 2017. Niemen alueen muutokset. [viitattu 28.10.2018]. Saatavissa: <https://www.lahti.fi/PalvelutSite/KaavoitusSite/Documents/A2476%20Vuoripojankatu/Esitys%20Niemen%20alueen%20kehitt%C3%A4misest%C3%A4%2011-10-2017.pdf>

Kuva 3. Lahden kaupunki. 2016. Lahden kaupungin uusi visuaalinen ilme. [viitattu 18.11.2018]. Saatavissa: <https://www.ess.fi/uutiset/paijathame/art2320971>

Kuvio 2. Tikka, V. & Gävert, N. 2014. Arvonluonnin uusi aalto. Tekes. Katsaus [viitattu 5.11.2018]. Saatavissa: [https://www.businessfinland.fi/globalassets/julkaisut/arvonluonnin\\_uusi\\_aalto\\_309\\_2014.pdf](https://www.businessfinland.fi/globalassets/julkaisut/arvonluonnin_uusi_aalto_309_2014.pdf)

Kuvio 3. Työterveyslaitos. 2018a. Apua arvonluontiin? [viitattu 24.11.2018]. Saatavissa: <https://www.ttl.fi/oppimateriaalit/opas/arvonluonti/apua-arvonluontiin/>

Kuvio 5. Rainisto, S. 2013. Paikan brändäys ja markkinointi alueen menestystekijänä. [viitattu 16.11.2018]. Saatavissa: [https://www.esavo.fi/resources/public//Maakuntaliitto/Maakuntapaiva/rainisto\\_paikan\\_brandi.pdf](https://www.esavo.fi/resources/public//Maakuntaliitto/Maakuntapaiva/rainisto_paikan_brandi.pdf)

### **Haastattelut**

Anttonen, J. 2018. Toimitusjohtaja. Lahden Talot Oy. Haastattelu 2.7.2018

Artima-Sulkinoja, E. 2018. Liiketoimintakehittäjä. Lahden Seudun Kehitys LADEC Oy. Haastattelu 25.6.2018.

Hyökki, S. 2018. Projektijohtaja. Lahden ammattikorkeakoulun kampuskehitys. Haastattelu 7.6.2018.

Jakonen, P-L. 2018. Projektipäällikkö. Lahden Kaupunki. Haastattelu 13.8.2018.

Kilpeläinen, T. 2018. Rehtori. Lahden ammattikorkeakoulu Oy. Haastattelu 6.8.2018.



Koivuluoma, J. 2018. Aluepäällikkö. Salpausselän Rakentajat Oy. Haastattelu 15.6.2018.

Ojala, H. 2018. Toimitusjohtaja. Sp-Koti Lahti. Haastattelu 22.10.2018.

Oresto, J. 2018. Kehitysjohtaja. Lahden ammattikorkeakoulu Oy. Haastattelu 16.7.2018.

Piironen, R. 2018. Kiinteistönvälittäjä. Bo LKV. Haastattelu 25.10.2018

Routo, R. 2018. Toimitusjohtaja. Ace Corner Finland Oy. Haastattelu 18.6.2018.

Sandström, J. 2018. Vararehtori. Lappeenrannan teknillinen yliopisto. Haastattelu 8.10.2018.

Vikström, S. 2018. Hallituksen puheenjohtaja. Isku -yhtymä Oy. Haastattelu 18.6.2018.

## LIITTEET

### Liite 1: Haastattelukysymykset

- Miksi valitsitte yrityksellesi Niemen alueen?
- Millaista kehitystä odotat Niemen alueelle?
- Miten näet Lamkin muuton Iskun tiloihin vaikuttavan alueen arvoon?
- Millaisena näet alueen 5-10 vuoden kuluttua?
- Uskotko alueen kehityksen vaikuttavan omaan liiketoimintaasi?
- Näetkö yhteistyömahdollisuuksia muiden alueen yrittäjien/ opiskelijoiden kanssa?