



**BLUE  
INDUSTRY  
PARK**

# Strategisen hankkeen tavoitteet

- Blue Industry Parkista (BIP) tavoitellaan uudenlaista Euroopan mittakaavassa johtavaa valmistavan meri- ja teknologiateollisuuden tuotanto-, palvelu- ja innovaatiokeskittymää.
- Tehtävänä on vastata Turun seudun meri- ja valmistavan teknologiateollisuuden kasvutarpeisiin ja edistää alan tulevaisuuden kilpailukykyä.
- Kaupungin omistamalle telakkatonttiin rajoittuvalle 55 ha alueelle tavoitellaan BIP-konseptin mukaisesti 240.000 kem<sup>2</sup> toimitilaa, 100 uutta yritystä ja 10.000 työntekijää.
- Innovaatiokeskittymän vetovoimaisuuden ja elinvoimaisuuden vuoksi samoilla tonteilla on mahdollista sijaita useita eri toimintoja palveluista tuotantoon saakka.
- Meriteollisuuspuisto on saavutettavissa maanteitse, rautateitse ja meritse. Suurin osa tavarakuljetuksista tulee maanteitse Kehätien kautta, rautateitse telakalle tulee valtaosa teräslevyistä ja meriteitse kuljetetaan suuret komponentit.
- BIP-teollisuuspuiston kehittyessä tavarakuljetukset edelleen lisääntyvät.



# Blue Industry Park konseptisuunnitelma 2017

# Blue Industry Park (BIP) hankkeena

Blue Industry Park on yksi Turun kaupungin elinkeinopolitiikan lähivuosien tärkeimmistä hankkeista.

Maankäytön suunnittelun tavoitteet noudattavat BIP-konseptin tavoitteita ja laajan alueen kehittäminen on jaettu viiteen vaiheeseen.

BIP toteutetaan Turun kaupungin, Turku Science Park Oy:n, Turun Teknologia- ja Tiedepuisto Oy:n ja perustettavan Blue Industry Park Oy:n yhteishankkeena.

Turun Teknologia- ja Tiedepuisto Oy ja perustettava Blue Industry Park Oy toimivat BIP-alueen kehitysyhtiöinä koordinoiden BIP-alueen konseptin kehittämistä sekä toimivat osapuolina kaavoituksen, aluekehityksen, rakentamisen, hallinnoinnin ja markkinoinnin eri vaiheissa.

Lähtökohtaisesti kaupungin investoinnit suuntautuvat infrastruktuuriin ja muu rakennettu kokonaisuus toteutuu ensisijaisesti yksityisellä rahoituksella.

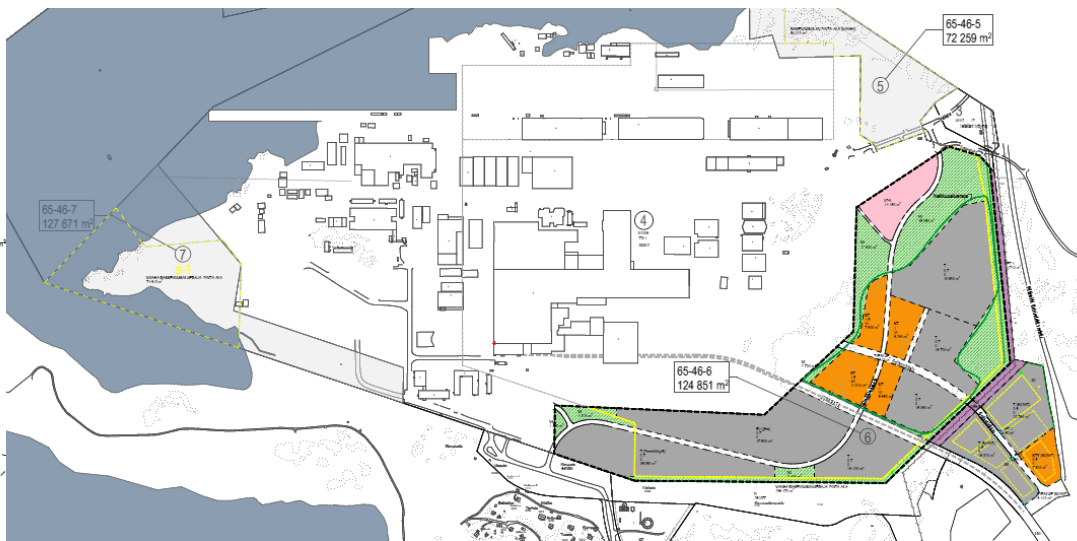
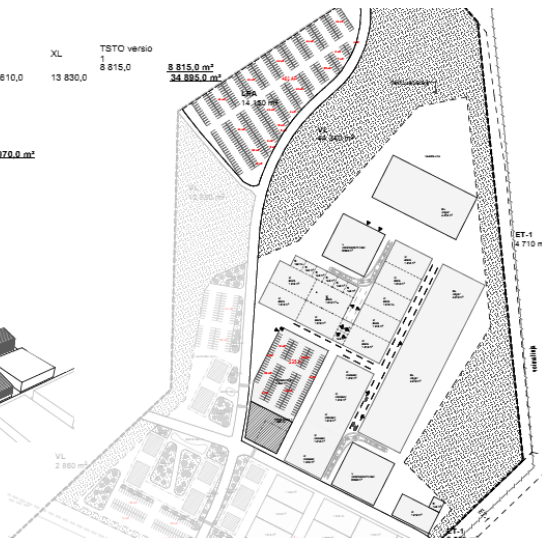
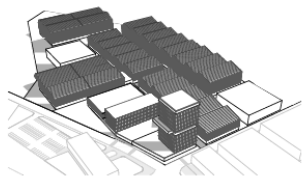
# Kahden ensimmäisen BIP vaiheen aluekonseptointi (Yard Park ja Merilinja)

Kortteli	Rakennehuokaus	S	M	L	XL	TSTO versio	
KT	13 010,0	1 305,0	15 150,0	4 610,0	13 830,0	8 815,0	8 815,0 m <sup>2</sup>
T	41 180,0						34 895,0 m <sup>2</sup>

Käyttäjät	Mesecon	Meyer	Sera	
Pinta-ala	5 050,0	13 830,0	9 090,0	27 970,0 m <sup>2</sup>

Tuotantohalli  
 Toimisto



# Blue Industry Park Oy (BIP Oy)

## Omistajapolitiikka 2018

*”Turku Science Park Oy:n tytäryhtiöksi perustetaan Blue Industry Park kehitysyhtiö, jonka tavoitteena on meriteollisuusklusterin toiminnan edellytysten turvaaminen ja Turun telakkaan kytkeytyvien maa-alueiden kehittäminen.”*

Kokonaiskonseptin toteuttamiseksi yhtiöön esitetään sijoitettavaksi kaupungin maaomaisuutta, jolloin omistajapolitiikassa aiemmin suunniteltu asema Turku Science Park Oy:n konsernissa ei ole perusteltua emoyhtiön yksityisen omistuksen vuoksi.

Blue Industry Park Oy esitetään perustettavaksi kaupungin 100 % omistamaksi strategiseksi yhtiöksi.

Yhtiötä ohjataan omistajaohjauksen keinoin, mutta se kytkeytyy operatiivisesti palvelusopimuksilla Turku Science Park Oy:n ja Turun Teknologia- ja Tiedepuisto Oy:n palvelukokonaisuuteen.

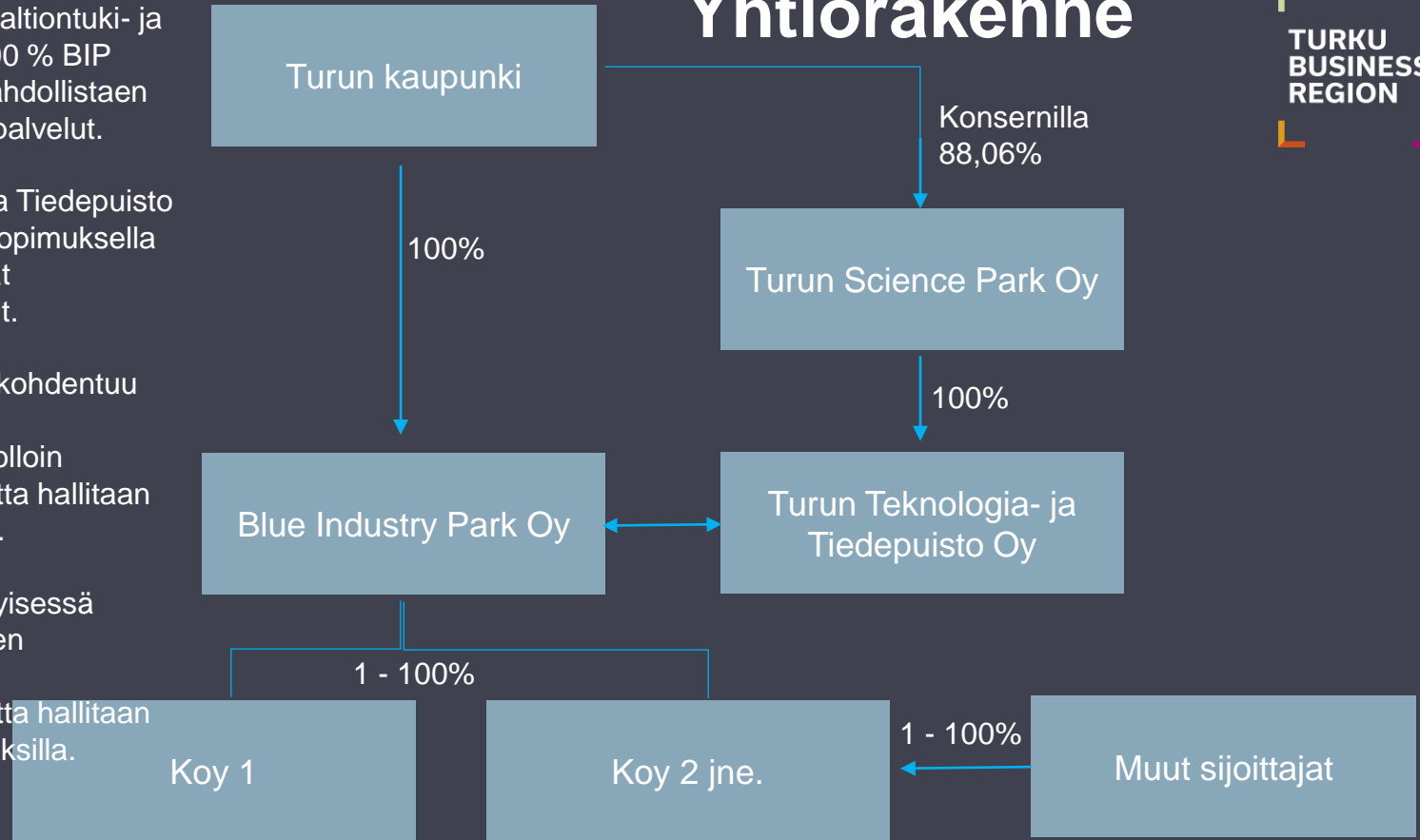
# Yhtiörakenne

1. Kaupunki omistaa valtiontuki- ja veroriskin vuoksi 100 % BIP Oy:n osakkeista mahdollistaen tarvittavat konsernipalvelut.

2. Turun Teknologia- ja Tiedepuisto Oy tuottaa palvelusopimuksella BIP Oy:lle tarvittavat operatiiviset palvelut.

3. Yksityinen omistus kohdentuu BIP Oy:n tytär- ja osakkuusyhtiöihin, jolloin konseptinmukaisuutta hallitaan osakassopimuksilla.

4. Alueen 100 % yksityisessä omistuksessa olevien kiinteistöyhtiöiden konseptinmukaisuutta hallitaan maanvuokrasopimuksilla.



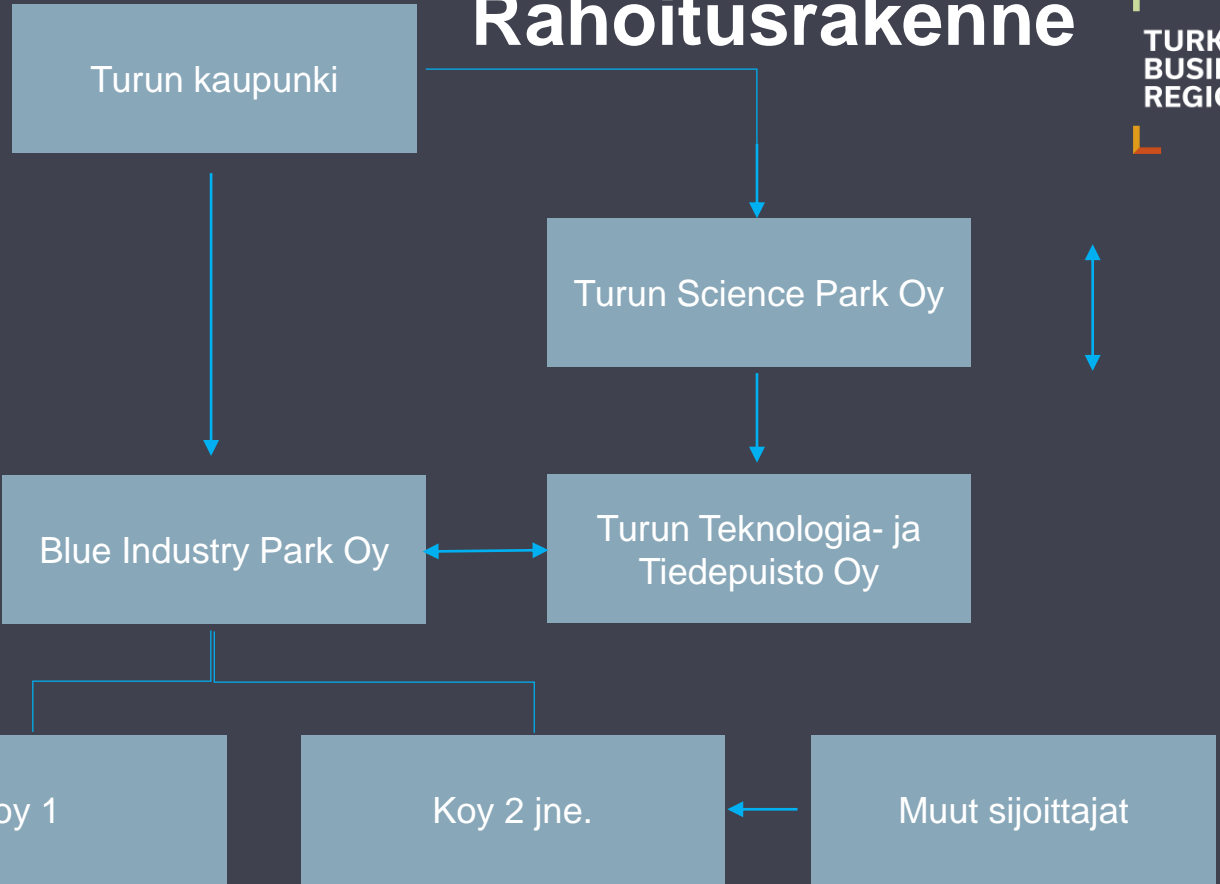
# Rahoitusrakenne



1. Kaupunki pääomittaa BIP Oy:tä perustamisen jälkeen luovuttamalla sen taseeseen alueen rakentamiskelpoisia tontteja. Luovutuksen toteuttamistavalla (ml. apporti, pääoma- ja VVK-lainajärjestelyt) turvataan yhtiön toiminnan edellytykset ja mahdollistetaan omistajatuloutus pitkällä aikavälillä.

2. Muut sijoittajat omistavat BIP Oy:n tytär- ja osakkuusyhtiöitä tai toimivat itsenäisesti ensisijaisesti BIP Oy:ltä vuokraamalla tonteilla.

3. BIP Oy voi ottaa rahoituslaitoslainaa omaa pääomaansa vastaan ja sijoittaa sitä tarvittaessa edelleen kiinteistöyhtiöihin.





# Blue Industry Park Oy (BIP Oy) perustaminen

Blue Industry Park Oy perustetaan muuttamalla liiketoimintansa päättäneen Turun Rakennustekniikka Oy:n toiminimi ja yhtiöjärjestys vastaamaan tarkoitusta.

Rakennustekniikka Oy:tä ei ole perusteltua lakkauttaa aiempaan toimintaan liittyvien vakuusjärjestelyjen ja rakentajavastuiden vuoksi, mutta ne voidaan käsitellä osana uutta yritysjärjestelyä.

BIP Oy ei tarvitse välitöntä pääomitusta Rakennustekniikka Oy:n noin 800.000 euron kassan mahdollistaessa operatiivisen toiminnan käynnistämisen.

Rakennustekniikka Oy:n taseeseen kirjatut noin 1,2 M€:n tappiot voidaan hyödyntää BIP Oy:n verotuksessa 10 vuotta niiden syntymisestä lukien.

BIP Oy voi käynnistää välittömästi toimintansa, mutta sen lisöpääomittaminen toteutetaan käynnistämisen jälkeen vaiheittaisesti tarkoituksenmukaisella tavalla.



# Kiitos!

