



# Liiketoimintasuunnitelma 2013

---

*Turun Satama Oy*

Turun Sataman tavoitteet ja strategia sekä näkemys markkinoista ja kilpailutilanteesta 6.11.2012

## LIIKETOIMINTASUUNNITELMA 2013

Turun Sataman tavoitteet ja strategia sekä näkemys markkinoista ja kilpailutilanteesta

Satamaliikelaitoksen johtokunta

6.11.2012

1. Tiivistelmä		3
2. Toimintaympäristö ja sen kehitysnäkymät		5
Toimialan rakenne ja kehitys		
Kilpailu		
Teknologiat		
Säätely		
Turun Satama		
Asiakkaat		
Näkymät		
3. Sataman tavoitteet ja strategia		16
Visio ja päätavoitteet		
Arvot		
Strategiset perusvalinnat		
4. Sataman eri toimintojen järjestelyt ja kehittämissuunnitelmat		18
Aluspalvelut		
Vuokraus ja kaupallinen toiminta		
Suunnittelu ja rakennuttaminen		
Kunnossapitopalvelut		
Markkinointi ja viestintä		
Toiminnan kehittäminen		
5. Henkilöstösuunnitelma		23
6. Talousarvio		25
Turun Satama kaupungin talousarviossa		
Investoinnit		
Rahoitussuunnitelma		
7. Sisäinen valvonta ja riskien hallinta		28

Liitteet

Liite 1	Markkinointi- ja viestintäohjelma
Liite 2	Sataman talousarvio 2011
Liite 3	Investointisuunnitelma
Liite 4	Rahoituslaskelma
Liite 5	Sataman maa- ja vesialueet

## 1. Tiivistelmä

Turun Satamaliikelaitoksen johtokunta on valmistellut vuonna 2013 aloittavalle Turun Satamaosakeyhtiölle liiketoimintasuunnitelman tehtyjen päätösten ja erillisen yhtiöittämissuunnitelman (15.5.2012/JV) mukaisesti. Tässä asiakirjassa kuvataan lähemmin satamayhtiön tavoitteet ja strategia sekä näkemys markkinoista ja kilpailutilanteesta. Liiketoimintasuunnitelman valmisteluun on osallistunut sataman johtokunnan lisäksi Satamaliikelaitoksen johtoryhmän jäsenet sekä sataman tärkeimpien asiakas ja sidosryhmien edustajat.

Satamaliikelaitos on laatinut Satama-yhtiön liiketoimintasuunnitelman taloudellisen mallinnuksen tietojen perusteella. Liiketoiminnan kehittämiseen liittyy mm. seuraavat asiat:

- lähtökohtaisesti Satama-yhtiö ylläpitää ja kehittää infrastruktuuria ja operatiivisesta toiminnasta vastaavat pääosin yksityiset yritykset;
- yhtiön toimialana on satamanpito ja sataman kehittäminen, satamatoimintojen harjoittaminen ja niihin liittyvä muu liiketoiminta;
- yhtiö voi omistaa ja hallita kiinteistöjä sekä osakkeita ja osuuksia koti- ja ulkomaisissa yrityksissä;
- yhtiön peruseriaatteita ovat toiminnan kilpailukykyisyys, kannattavuus ja pyrkimys vastata markkinoiden asettamiin kehittämisvaatimuksiin niin, että yhtiön arvo säilyy ja kasvaa;
- yhtiön tavoitteena on vahva markkina-asema toimialallaan liiketoimintasuunnitelmassa määritellyllä toimialueella; ja
- yhtiö tavoittelee voittoa tuottamistaan palveluista.

Liiketoimintasuunnitelma perustuu Turun Sataman visioon ja strategiaan sekä Turun kaupungin Turku-sopimukseen, missä korostetaan vetovoimaa, kilpailukykyä ja kestäväää kehitystä. Näitä asioita haluaa myös Turun Satama Oy edistää omassa liiketoiminnassaan. Turun sataman yhtiöittämisprosessia, joka alkoi vuonna 2010 strategian uudelleenmäärittelyllä jatkettiin vuonna 2011 muuttamalla sataman rakennetta sellaiseksi, että yhtiö voi aloittaa toimintansa uutena satamayhtiönä 2012. Vuoden 2012 aikana toimintaa on kehitetty edelleen konsernipalveluiden osalta. Henkilöstön

osaamisen kartoituksen perusteella ja lisäkoulutuksella on pyritty varmistamaan että satamassa on aina ammattinsa osaavaa henkilökuntaa. Vuonna 2013 aloittava Turun Satama Oy on Turun kaupungin kokonaan omistama konserniyhtiö.

Turun Sataman toimialana on sataman ylläpitäminen, satamatoiminnan harjoittaminen ja kehittäminen sekä siihen liittyvä muu liiketoiminta. Sataman toimintastrategiaksi on valittu satamapitäjän rooli kehittämisvastuulla. Satama on valinnut päästrategiaksi keskittyminen kolmeen liiketoiminta-alueeseen, jotka ovat : Matkustajaliikenne, Suuryksikköliikenne sekä Jake-lukeskustoiminta.

<b>Avainlukuja, talous</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Liikevaihto, milj. euroa	24,8	24,1	22,9	23,7	22,8
Muutos %	2,8	-2,9	-4,9	3,6	-3,9
Käyttökate, milj. euroa	11,7	11,1	10,4	10,9	10,9
Liikevaihdosta %	47,2	46,1	45,3	46,0	47,7
Liikelylijäämä, milj. euroa	7,8	7,1	6,1	6,2	6,4
Korvaus peruspääomasta, milj. euroa	4,8	4,8	4,8	8,9	6,0
Tulos, milj. euroa	4,4	1,9	2,6	-1,2	0,1
Investoinnit, milj. euroa	3,5	6,2	6,5	1,7	5,7
Henkilöstö	136	134	122	107	97

Satama on Skandinavian liikenteen keskus Suomessa. Liikevaihdoltaan satama on Suomen kolmanneksi suurin satama ja matkustajamäärältään Suomen toiseksi suurin matkustajasatama. Myös yksikkötavaraliikenteessä Turku lukeutuu maan suurimpiin satamiin. Tonnimäärällä mitattuna Turku sijaitsee satamien vertailussa kymmenen suurimman joukossa. Satamien merkitystä kuvaa hyvin myös niiden työllistävä vaikutus. Logistiikkatoimiala työllisti Turussa vuonna 2011 yhteensä yli 6000 henkilöä. Suurimpina työllistäjinä ovat matkustajaliikenteen varustamot sekä Turun Sataman läheisyydessä toimiva STX:n laivatelakka joka on myös satamalle merkittävä yhteistyökumppani.

Ruotsi on Suomen tärkein vientimaa ja samalla merkittävä tuontimaa. Saksa on puolestaan Suomen toiseksi tärkein vientimaa ja myös tärkeä tuontimaa. Suomen ja Pohjoismaiden välisessä liikenteessä kulkee vuosittain yli 250.000 kuorma-autoa ja traileriyksikköä. Lisäksi Turun ja Tukhol-

man välisessä liikenteessä kulkee vuosittain yli 280.000 henkilö ja paketti-autoa sekä 20.000 linja-autoa. Matkustajia on viime vuosina ollut noin 3,6 miljoonaa.

Vahvistuvat liikenneyhteydet Tukholmaan sekä Pohjois- Saksaan täydentävät olemassa olevia palveluja ja laivareittejä. Itämeren alueella Venäjä on kasvava talousalue ja sataman sijainti Skandinavian ja Venäjän välissä on potentiaalinen mahdollisuus. E18 kehityskäytävä Helsinkiin ja edelleen Pietariin on parantanut sataman kilpailukykyä entisestään. Kehitteillä oleva viikottainen trailerijunakuljetus Turusta – Moskovaan on vahva pyrkimys kasvattaa Turun markkinaosuutta Suomen transitoliikenteessä.

EU:n Komissio julkisti 19.10.2011 ehdotuksensa Euroopan laajuisen liikenneverkon kehittämiseksi. Ehdotuksessa Turku, Naantali, Helsinki ja HaminaKotka on nimetty Suomen ja Euroopan ydinverkon satamiksi, mikä tarkoittaa käytännössä, että nämä satamat voivat saada investoinnilleen EU tukea. Muiden, kattavaan verkostoon kuuluvien satamien, investointituet katetaan kansallisista budjettivaroista.

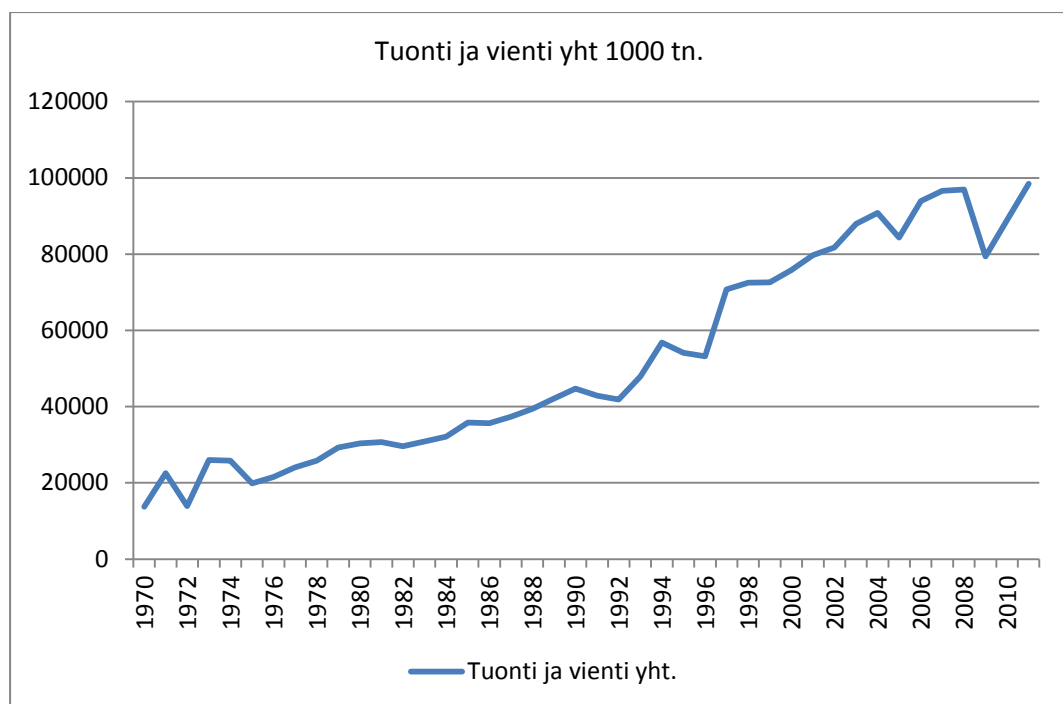
Satama haluaa olla edelläkävijä ympäristö- ja turvallisuusasioissa ja on siksi mukana kehittämässä Nesteytetyn maakaasun (LNG) varastointia ja jakelua yhteistyössä Gasum Oy:n kanssa. Uusien entistä tiukempien rikkimääräysten astuessa voimaan 2015 LNG:stä on tulossa varteenotettava vaihtoehto alusten polttoaineeksi. Nesteytetyn maakaasun tankkausmahdollisuus Turussa on myös ympäristön kannalta hyvä asia parantaen samalla Turun sataman kilpailukykyä entisestään.

## 2. Toimintaympäristö ja sen kehitysnäkymät

### Toimialan rakenne ja kehitys

Suomen ulkomaan merikuljetuksia hoidetaan 52 eri satamasta, joista tavaravolyymiltään suurimman, Kilpilahden (Sköldvik) kautta kuljetettiin vuonna 2011 yhteensä 18,4 miljoonaa tonnia nestemäisiä öljytuotteita. Kilpilahden jälkeen seuraavaksi suurimmat satamat olivat Hamina - Kotka (13,1 milj. tonnia) ja Helsinki (11,1 milj. tonnia). Suomen kymmenen suurimman sataman osuus koko ulkomaan tavaraliikenteestä oli lähes 80

prosenttia. Merikuljetukset Suomen ja ulkomaiden välillä vuonna 2011 olivat yhteensä 98,5 miljoonaa tonnia. Tuonnissa kasvua oli öljytuotteiden, kivihiilen, kemikaalien ja kappaletavaran osalta. Viennin puolella merkittävin kasvu oli malmeissa. Suomen ulkomaan meriliikenne on viime vuosikymmenten aikana kasvanut tasaisesti. Tavaraliikenne on kasvanut tonnimäärissä mitattuna eniten Itä- ja Pohjois- Suomen satamissa. Etelä-Suomen satamissa kilpailu on kiristynyt yksikköliikenteen tavaramäärästä. Kappaletavaran osuus ulkomaan tavaraliikenteen kokonaismäärästä oli vuonna 2011 noin 20 %.

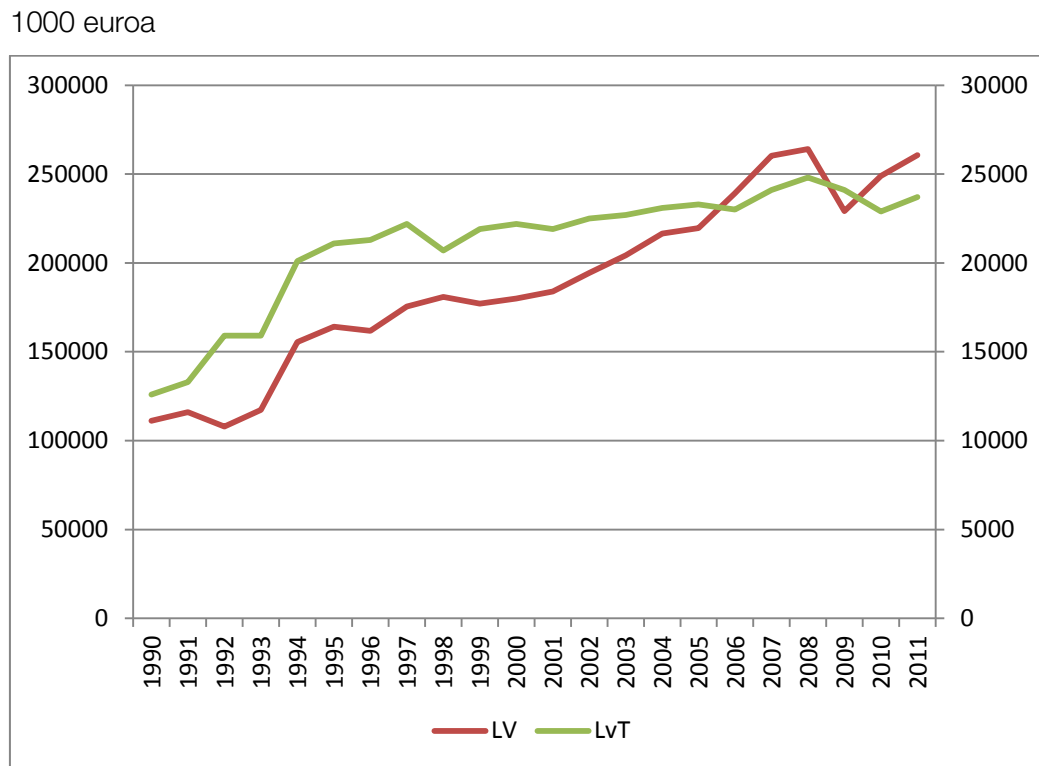


Kauttakulkuliikenne on Suomelle tärkeä. Transito- eli kolmansien maiden välisiä kuljetuksia Suomen satamien kautta oli yhteensä 7,5 miljoonaa tonnia. Turun sataman osuus tästä on toistaiseksi hyvin pieni, vain 0,1 milj. tonnia.

Suomessa käynnissä oleviin kaivoshankkeisiin kohdistuu paljon odotuksia. Kaivostoiminnan riskien hallinta ja eri tahojen intressien yhteensovittaminen ovat entistä tärkeämpiä kaivosyhtiöille ja alan kasvulle Suomessa. Tämä tuo tietenkin Pohjois-Suomen satamille aivan omia erityisiä vaatimuksia.

Vertaillessa Turun Satamaa Suomen muihin merisatamiin tonnimääräinen vertailu ei

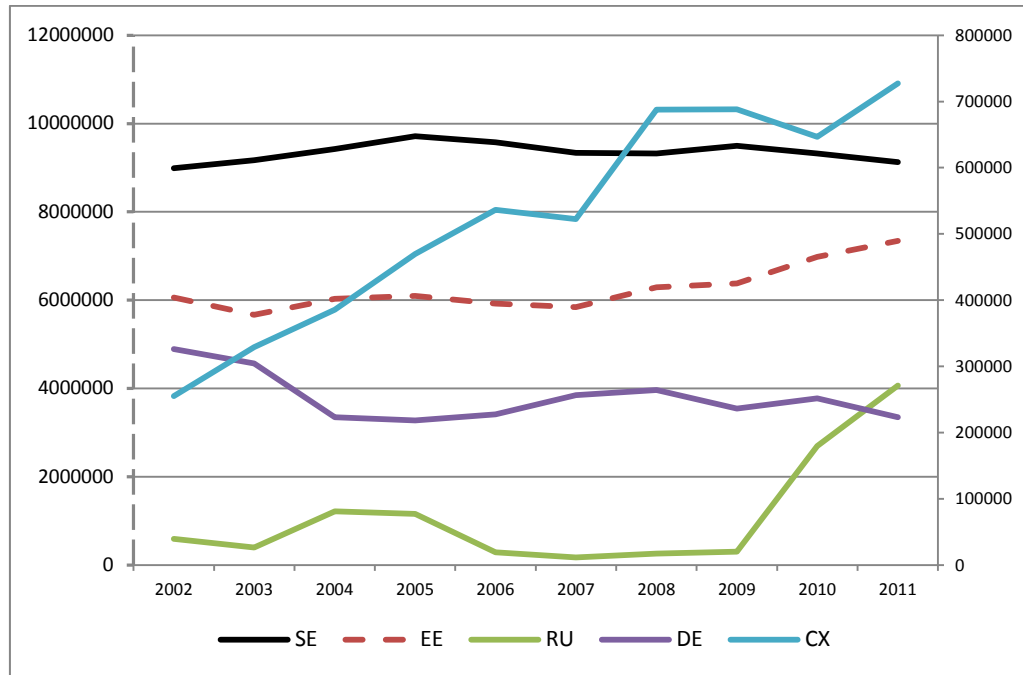
anna oikeata kuvaa satamien asemasta satamakentässä. Koska tavaratonnit lastattua alusta kohti ovat Turussa ja Helsingissä muita satamia selvästi pienemmät on on kuljetusyksiköiden määrä tai satamien vuotuinen liikevaihto parempi vertailukohde. Seuraavassa taulukossa on kuvattu Suomen satamien yhteenlasketun liikevaihdon kehitys sekä Turun Sataman liikevaihto ja kehitys vastaavalta ajanjaksolta.



Taulukko 1. Suomen satamien (LV) liikevaihdon kehitys (vasemmanpuoleinen akseli) sekä Turun sataman (LvT) liikevaihdon kehitys (oikeanpuoleinen akseli).

Matkustajamäärä Suomen ja ulkomaiden välisessä meriliikenteessä oli yhteensä 17,7 miljoonaa matkustajaa. Tästä määrästä noin puole matkusti Suomen ja Ruotsin välillä. Toiseksi eniten matkustajia Suomen ja Viron välisessä liikenteessä.





Taulukko 2. Matkustaja- ja risteilyliikenne Suomen ja eräiden muiden maiden välillä

Viron ja Suomen (EE) välisessä liikenteessä matkustajamäärä ovat viime vuosina voimakkaassa kasvussa.. Suomen ja Ruotsin (SE) välillä matkustajamäärä ovat sen sijaan hieman vähentyneet. Ulkomaisilla risteilyaluksilla (CX) kävi suomalaisissa satamissa vuoden 2011 aikana kaikkiaan noin 385.000 risteilymatkustajaa ja liikenne painottui Helsingin satamaan. Suomen ja Venäjän (RU) väliset matkat ovat kasvaneet kahtena viime vuonna. Saksan (DE) reitillä matkustajamäärät ovat sen sijaan pysyneet ennallaan.

Satamien liikennemääriin vaikuttaa useampi tekijä. Tärkein tekijä on yleinen talouskehitys maassamme sekä päämarkkina-alueillamme. Talouden suhdannevaihtelut vaikuttavat hyvin vahvasti satamien tavaraliikenteeseen. Muita tekijöitä ovat satamien lähialueen teollisuus ja sen rakenne, alueen väestöpohja ja kulutus sekä jatkokuljetusmahdollisuudet ja liikenneväylien kunto sekä läpäisykyky.

Vuonna 2008 satamien ulkomaan tavaraliikenteen volyymi olivat korkeimmillaan, jonka jälkeen tavaravolyymit laski Suomen meriliikenteen sa-

tamissa keskimäärin 20 %. Vuonna 2010 liikenne jälleen hieman kasvoi, mutta on tämän jälkeen taas kääntynyt lievään laskuun talousnäkökymien heikentyessä. Ekonomistien mukaan talouden käännettä parempaan saadaan odottaa aiemmin arvioitua pidempään. Kesän talouskehitys on ollut odotetun vaisua, eivätkä eri toimet talousongelmien ratkaisemiseksi ole vielä poistaneet epävarmuutta markkinoilla. Vuoden 2013 talouskasvu näyttää jäävän aikaisempia odotuksia vaisummaksi, 1,2 prosenttiin. Suomen talous toipuu kunnolla vasta 2014, jolloin ekonomistit ennustavat kasvuksi noin kolme prosenttia.

Matkustajaliikenteessä volyymin muutokset eivät seuraa yhtä selvästi suhdannevaihteluja. Esimerkiksi Helsingin ja Tallinnan välisen liikenteen voimakkaan matkustajamäärien kasvun taustalla vaikuttaa enemmän työ- ja ostosmatkailun suosio kun suhdannevaihtelut. Muita matkustajaliikenteen kysyntään vaikuttavia tekijöitä ovat aluksen reitti, itse alus sekä tarjolla olevat palvelut. Eri reiteillä on enemmän kysyntää kun toisilla. Eri matkustajasegmentit (reittimatkustajat, konferenssi-asiakkaat, automatkaillijat, risteilymatkustajat) kuluttavat myös hyvin eri tavalla. Turun ja Tukholman välisessä liikenteessä Ahvenanmaan EU:N veropoikkeuksella on suuri vaikutus matkustamiseen kuten maiden välinen kustannusero Helsinki – Tallinna välisessä liikenteessä.

## Kilpailu

Kilpailu on satama-alalla tunnetusti kovaa. Lähellä toisiaan olevat satamat kilpailevat saman talousalueen asiakkaista ja tavaramäärästä. Satamat ovat yleensä kuitenkin erikoistuneet esimerkiksi metsäteollisuuden tuotteisiin tai matkustajiin ja yksikköliikenteeseen kuten Turku. Seuraavassa taulukossa on esimerinomaisesti muutamia Turun sataman kanssa osittain samoista tavaro-  
virroista kilpailevia satamia Suomessa.

2010	Helsinki	Hanko	Turku	Naantali	Rauma
Liikevaihto Teur	86 686	9 230	23 704	8 536	14 808
Käyttökate %	54	63	46	76	63
Henkilöstö	191	19	105	16	48
Markkinaosuus KA-liikenne %	50,4	10,9	14,3	18,0	0,4

## Teknologia

Satamatoimialalla tavaraa käsitellään nykyään lähes poikkeuksetta koneilla. Perinteinen ahtaustyö sekä satamanpito on lähes kokonaan koneistettu. Tärkeimmät teknologiset parannukset liittyvät joko suoraan alusten tekniikkaan, ahtauskoneiden tekniikkaan, ympäristöratkaisuihin, energiansäästöön ja tiedon käsittelyyn.

## Säätely

Suomen lainsäädäntö tuntee kaksi satamia koskevaa erityislakia. Kunnallisiin yleisiin sa-tamiin sovelletaan lakia kunnallisista satamajärjestyksistä ja liikennemaksuista (955/76) ja yksityisiin yleisiin satamiin lakia yksityisistä yleisistä satamista (1156/1994). Lisäksi Satamtoimintaa säätelee useampi muu laki ja määräys joka on liittyy johonkin tiettyyn asiaan kuten satamaturvallisuuteen tai liikenteen valvontaan. EU:n direktiiveillä on myös merkitystä satamien toiminnalle.

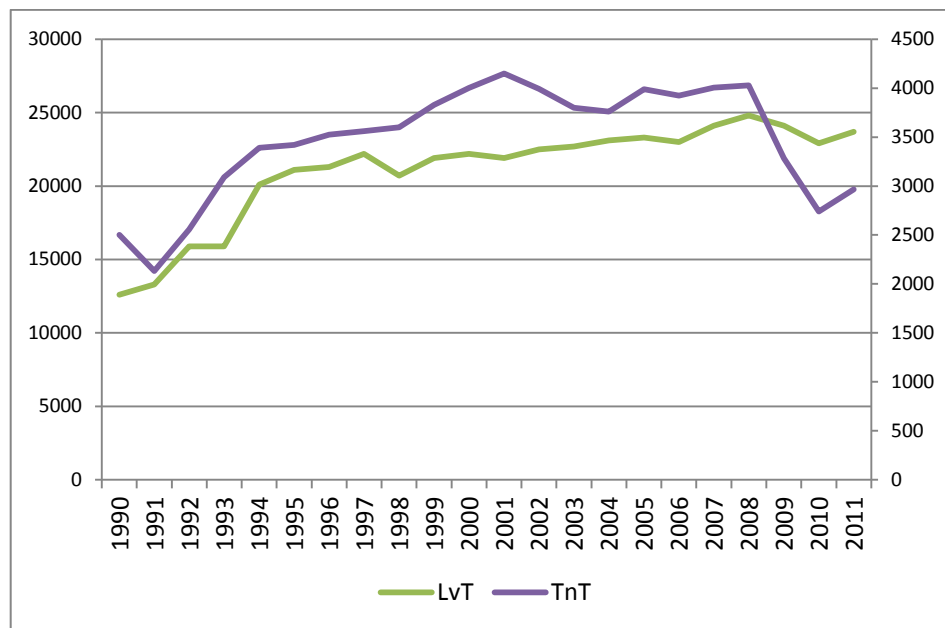
## Turun Satama

Turun satama on keskittynyt matkustaja ja suuryksikköliikenteeseen. Kappale-tavaraliikenteen osuus kokonaisliikenteestä on yli 90%. Valtaosa tavarasta kulkevat pyörillä laivaan niin sanottuina ro-ro lasteina. Viking Linen uuden aluksen lastikapasiteetin lisääntyminen 50% lisää Turun kuorma-autoliikennettä.

Kuluvan vuoden aikana sataman nosturitoimintaa on parannettu hankkimalla uusi kiinteäpunomisen nosturin. Tarkoituksena on lisätä lolo-lastautusten määrää

nykyisestä sekä vahvistaa sataman kilpailukykyä tällä sektorilla .

Jakelukeskustoiminta on viime vuosina kehittynyt Turussa voimakkaasti. Satamassa on tällä hetkellä selvästi muihin satamiin verrattuna eniten varastoaluetta ja katettuja varastoja vuokralla. Jakelukeskustotoiminnan odotetaan lähivuosina kasvavan vielä nykyisestään.



Taulukko 3. Turun sataman liikevaihdon kehitys (LvT) 1000 euroa (vasemmanpuoleinen akseli) sekä satamassa käsiteltävien tonnien kehitys (TnT) 1000 tn (oikeanpuoleinen akseli)

Turun Sataman kokonaistavaraliikenne oli vuoden kolmannella neljänneksellä 2,1 miljoonaa tonnia, mikä on noin 8,5 prosenttia viime vuotta vähemmän. Talouden yleisen heikkenemisen lisäksi sataman tavaramäärien laskuun on eniten vaikuttanut Turun ja Tukholman välinen junalauttaliikenne päättyi tammikuussa 2012, kun VR-konserni ja ruotsalainen Green Cargo luopuivat 22 vuotta kestäneen yhteistyön vaunuliikenteessä. Yhtiöt totesivat yhteisessä tiedotteessaan, että jatkossa rautateiden rooli Itämeren ylittävässä tavaraliikenteessä säilyy osana konttikuljetusten ketjua. Osa kuljetuksista kulkee tänään kuorma-autokuljetuksina ja osa on siirtynyt kokonaan muualle. Tammi –syyskuun kuorma-autojen määrä oli 1,57 % viime vuotta enemmän.

Sataman liikevaihto oli 22,8 miljoonaa euroa vuonna 2011. Vuonna 2012 liikevaihdon ja liikeylijäämäksi arvioidaan 22,1 milj. euroa.

TALOUDELLISET TAVOITTEET JA TUNNUSLUVUT	Toteutumat *			Tavoitteet **			
	2010	2011	2012E	2013	2014	2015	2016
<b>Arviointikriteerit</b>							
Liikevaihto (1.000 €)	23 704	22 757	22 100	23 600	24 101	24 342	24 585
Liikevoitto (liikeylijäämä) (1.000 €)	6 208	6 451	5 026	2 049	2 470	2 625	2 815
Tilikauden tulos (tk. ylijäämä) (1.000 €)	-1 158	203	-801	-781	110	345	615
Sijoitetunpääoman tuotto %, ROI	7,1	5,69	4,6	2,1	3,0	3,2	3,5
Omanpääoman tuotto %, ROE	-1,1	0,1	-0,9	-0,5	0,5	1,4	2,5
Maanvuokrien ja rahoituserien tuotto kaupungille (ent. peruspääoman korko) (1.000 €)	8 851	6 000	6 000	6 100	6 060	5 980	5 900

## Asiakkaat

Turun Sataman yksikköliikenteen markkinat ovat Ruotsin, Saksan ja Pohjanmeren satamien liikenteessä. Skandinavian liikenne muodostaa volyymista selkeästi suurimman osan. Ruotsin liikenne tapahtuu suurelta osin matkustaja-autolautoilla, minkä vuoksi myös matkustajaliikenteellä on rahdin osalta merkittävä asema satamalle sekä reitin kilpailukyvyille.

TOIMINNALLISET TAVOITTEET	Toteutumat *			Tavoitteet			
	2010	2011	2012TA/E	2013	2014	2015	2016
<b>Arviointikriteerit</b>							
Kokonaisliikenne (milj. tonnia)	3,2	2,8	2,7	<b>2,8</b>	3,0	3,2	3,6
Ro-Ro – liikenne (milj. tonnia)	2,6	2,5	2,4	<b>2,5</b>	2,7	2,9	3,2
Konttiliikenne (TEU)	13808	12 025	10600	<b>14000</b>	16000	18000	20000

Aluskäynnit (kpl)	2 330	2 327	2 300	<b>2350</b>	2360	2400	2450
Alukset, NT (milj. NT)	43,5	43,8	43,8	<b>44,0</b>	44,4	44,6	44,8
Säännöllisesti liikennöivät laivayhtiöt (kpl)	7	7	7	<b>7</b>	8	8	9
Matkustajaliikenne, (milj. henkilöä)	3,56	3,40	3,6	<b>3,8</b>	3,8	4,0	4,1
Ympäristötilinpäätös – tulos (1.000 €)	-792	-742	-750	<b>-800</b>	-900	-950	-980
*) liikelaitos							

Laajan palvelutarjonnan ja hyvän maantieteellisen aseman ansiosta Turun Sataman asiakaskunta on laaja, muodostuen varustamo-, kuljetus- ja logistiikka- alan yrityksistä, perus- ja kokoonpanoteollisuuden sekä kaupan yrityksistä. Risteilymatkustajat ovat myös tärkeitä Turun Satamalle.

### Matkustajaliikenne

Suomen ja Ruotsin välillä matkustajamäärä oli 9 129 404 matkustajaa. Tästä määrästä Turun osuus oli 40,3 %. Turun matkustajaliikenteen volyymi kasvoi 1980-luvulla nopeasti 4,2 miljoonaan matkustajaan, mutta laski tämän jälkeen nykyiselle tasolle, 3,5 miljoonaan matkustajaan. Matkustajamäärän odotetaan kuitenkin jälleen kasvavan Turku – Tukholma liikenteen aluskannan uusiutumisen myötä.

### Rahtiliikenne

Suomen satamien ulkomaan tavaraliikenne on viime vuosikymmenten aikana kasvanut keskimäärin 2,5 – 3,0 % vuodessa ja liikenteen arvioidaan pidemmällä aikavälillä kasvavan edelleen. Vienti- ja tuontitavaraa kuljetetaan yhä useammin suuryksiköissä. Ulkomaanliikenteestä merkittävä osa on Skandinavian liikennettä. Valtaosa tästä liikenteestä kuljetetaan joko Turun tai Naantalın satamien kautta.

### Varastointi ja logistiikka

Suomessa on viime vuosina panostettu voimakkaasti uusien logistiikkakeskusten ja tavaraterminaalien rakentamiseen. Satama on tällä sektorilla li-

sännyt selvästi markkinaosuuttaan Suomessa. Ovakon jakelukeskusalueelle on valmistunut kaksi merkittävää hanketta; Schenker Cargo Oy:n sekä Ruotsin postin mittavat logistiikkarakennukset. Pansion satamassa käynnistettiin alueen kehittämisen ensimmäinen vaihe, kun alue jaettiin kahteen osaan, satama- ja logistiikka-alueeseen. Entisen junalauttaliikenteen 8 500 m<sup>2</sup>:n siirtokuormaushalli saneerattiin jakeluvarastoksi. Schenker Cargolle vuokrattu varasto on varustettu 13 lastauspaikalla ja varaston sisälle johtaa rautatie. Alueen kehittämisessä seuraava vaihe käsittää uudisrakentamista 40 000 m<sup>2</sup>.

### **Kiinteistöjen kehittäminen**

Kantasatamassa sijaitseva 23 000 m<sup>2</sup>:n kiinteistö myytiin vuoden 2011 alussa Stiftelsen för Åbo Akademille, joka kiinteistön uutena omistajana aloitti rakennuksen laajamittaisen perusparannus- ja muutostyöhankkeen. Uudesta Turku Port Centeristä tulee merenkulkuun, satamatoimintoihin ja liikenteeseen painottuva toimintakeskus, jossa tarkoituksena on saavuttaa merkittäviä synergiaetuja sekä luoda tehokkaita toimintakokonaisuuksia. Arvokkaan kiinteistön perusparannus tukee hyvin myös Linnankaupungin alueen kehittämistä.

### **Näkymät**

Vuoden 2013 talousnäkymät ovat edelleen epävarmat ja selkeän muutoksen tavaraliikenteessä arvioidaan ajoittuvan vasta 2014. Kokonaisuutena liikenteen ja tavaramäärien arvioidaan kehittyvän vuoden 2012 tasoisina. Matkustajaliikenteen arvioidaan kasvavan hieman nykyisestä aluskannan uusiutuessa. Turun Satama uskoo, että sataman hyvä markkina-asema Skandinavian liikenteen keskuksena Suomessa säilyy myös vuonna 2013.

### **Mahdollisuudet**

- 1) Kanavaniemen matkustajaliikenteen toimintaedellytysten kehittäminen
- 2) Pansion sataman alueen logistiikkatoimintojen kasvattaminen

- 3) Venäjän trailerijuna liikenteen käynnistäminen Turusta Moskovaan 2013
- 3) Turun Sataman yhtiöittäminen 2013
- 4) Turun ja Naantalın satamien yhteistyö

### Satamien haasteet

Talouden epävarmuus, ympäristöasioiden korostuminen sekä kilpailun muuttuminen satamien välisestä kilpailusta yhä enemmän eri reittien väliseksi kilpailuksi lisää vaatimuksia satamille. EU politiikan ja lainsäädännön muutokset tuovat myös mukanaan aivan uusia vaatimuksia.

- 1) Satamien on seurattava kehitystä ja löydettävä uusia kasvuklustereita, sillä vientiteollisuutemme painopiste ja suuntaus on muuttunut. Konkreettisemmin rakennemuutos on voitu todeta metsäteollisuudessamme ja sen satamissa.
- 2) Laivamatkailu on myös murroksessa. Varustamot uusivat konseptiaan. Lyhytristeilyn kysyntä Itämeren alueella kasvaa.
- 3) Tarvitaan yhä parempaa ympäristöosaamista, sillä yhä tiukemmat ympäristömääräykset asettavat aivan uudenlaiset vaatimukset satamille.
- 4) Satamien on oltava resursseiltaan vahva, sillä vain taloudellisesti vahvat satamat pärjäävät jatkossa. Kilpailun muuttuminen satamien välisestä kilpailusta yhä enemmän eri reittien väliseksi kilpailuksi edellyttää satamilta nopeata reagointia tilanteen muuttuessa. ( mm. panostukset infrastruktuurin rakentamiseen Viking Linen uudisrakennuksen osalta tulee olemaan 7,0 milj.euroa vuonna 2012).

### 3. Sataman tavoitteet ja strategia

Satama tarjoaa varustamoille sekä kuljetus- ja huolintaliikelle erinomaiset toimintamahdollisuudet Turun satamassa. Sataman ydinprosesseja ovat



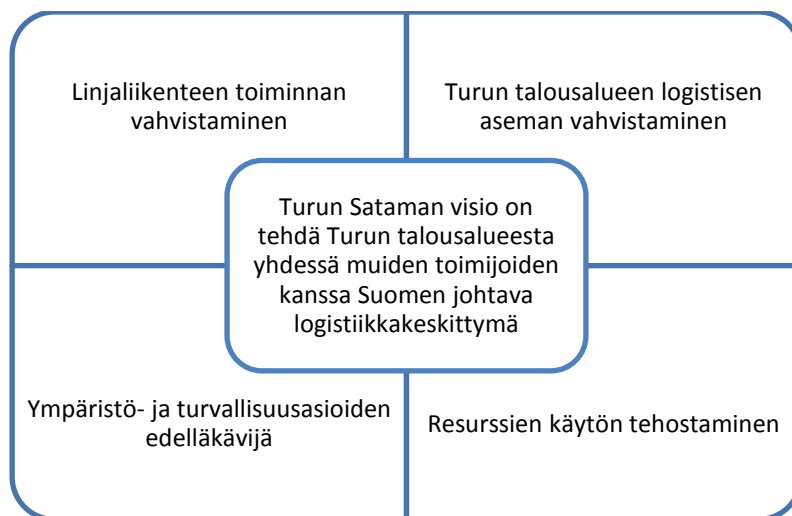
alusliikenteen palvelut sekä logistiikkatilojen vuokraus. Näiden kahden pääprosessin lisäksi satamalla on pääprosesseja tukevia toimintoja..

Sataman toimintastrategiaksi on valittu satamapitäjän rooli kehittämisvastuulla.

Turun Satama keskittyy päästrategiansa mukaan kolmeen liiketoimintalueeseen: a) Matkustajaliikenne, b) Yksikköliikenne c) jakelukeskustointi. Satama ei pyri olemaan hinnaltaan halvin omalla sektorillaan, vaan pyrkii erottumaan muista monipuolisilla ja laadukkailla palveluillaan,

### Visio ja päätavoitteet

Turun Sataman visio on kehittää Turun talousalueesta yhdessä muiden toimijoiden kanssa Suomen johtava logistiikkakeskittymä, jonka jakelualueena on Suomen lisäksi Skandinavia, Keski-Eurooppa ja Venäjä. Satama on resursseiltaan niin vahva, että se kykenee vastaamaan elinkeinoelämän muuttuviin tarpeisiin kaikkien kuljetusmuotojen osalta.



### Arvot

Strategian perustan muodostavat asiakaslähtöisyys, korkea ammatillinen sekä logistinen osaaminen, tehokkaat liiketoimintaprosessit sekä kestävä kehitys- sen mukainen vastuu toimintaympäristöstä.

### Strategiset perusvalinnat

Turun Satama on linjannut tärkeimmät strategiset pyrkimyksensä ja menestys- tekijänsä, joiden avulla visiota toteutetaan. Toteutumista seurataan yhdessä asetettujen tavoitemittareiden avulla. Koska strategiakausi on usean vuoden mittainen, toteutuu osa tavoitteista vasta myöhemmin strategiakauden aikana.

### **1. Linjaliikenteen toiminnan vahvistaminen**

- Alusliikenteen frekvenssin ja aluskapasiteettien kasvattaminen.
- Kehittyneet matkustajaliikenteen palvelut.
- Pansion ja Laten alueen kehittäminen ja kenttäkapasiteetin lisääminen.
- Tieverkon kehittäminen, Suikkilantien 4-kaistaistaminen.
- Edellytysten luominen nopealle ja joustavalle lastinkäsittelylle.
- Väylä- ja erityisesti luotsausmaksujen kohtuullistaminen.

### **2. Resurssien käytön tehostaminen.**

- Pansion satama-alueen kehittäminen.
- Henkilöstöresurssien käytön tehostaminen.
- Kantasataman kiinteistöjen käytön tehostaminen.
- Ruissalon telakan tuleva käyttö.

### **3. Turun talousalueen logistisen aseman vahvistaminen**

- Alueellisen yhteistyön lisääminen.
- Satamalla satamapitäjän rooli vahvemmallalla kehittämisvastuulla.
- Turun talousalueen logistiikalle soveltuvien alueiden määrittäminen ja käyttöön saattaminen.

### **4. Ympäristö- ja turvallisuusasioiden edelläkävijä**

- Pansion melun ja muiden ympäristöhaittojen pienentäminen
- Viranomaisyhteistyön kehittäminen.
- Tekniset ja alueelliset ratkaisut haitallisten ympäristövaikutusten pienentämiseksi.
- Alan kehityksen seuraaminen ja saadun tiedon soveltaminen.
- Sidosryhmäyhteistyön kehittäminen tiedotuksella ja koulutuksella.

#### 4. Sataman eri toimintojen järjestelyt ja kehittämissuunnitelmat

##### Aluspalvelut

Sataman liikenneosaston tehtävänä on huolehtia sataman liikenteen, ta-va- rankäsittelyn ja niihin liittyvän operatiivisen toiminnan tarkoituksenmu- kaisesta järjestelystä, huolehtia sataman liikenteeseen liittyvien tietojen keruusta ja ra- portoinnista, valvoa satamajärjestyksen noudattamista sekä väylien merkitse- mistä milloin se on sataman vastuulla sekä vastata satama-alueen turvallisuu- desta annettujen ohjeiden ja tavoitteiden mu- kaisesti.

- 1) Varaudutaan Viking Linen uuden aluksen tuloon Turkuun
- 2) Lisätään sataman liikennepalvelun ja kunnossapidon välistä yhteistyötä
- 3) Nosturipalveluiden kehittäminen lisäliikenteen saamiseksi Turkuun
- 4) Sataman PDS toiminnanohjausjärjestelmän käyttöönotto
- 5) Turvallisuusjohtamisjärjestelmän integrointi sataman toimintajärjestelmään

##### Vuokraus ja kaupallinen toiminta

Satama vuokraa hallinnassaan olevia kiinteistöjä ja rakennuksia satama- sidonnaiselle toiminnalle pääasiassa pitkäaikaisilla vuokraussopimuksilla. Vuok- ratulojen osuus liikevaihdosta on merkittävä.

- 2) Pansion logistiikkavaraston läpi vienti (Pansion II-vaihe)
- 3) Lisätilan rakentaminen Ovakon alueelle
- 4) Kanavaniemen kiinteistöjen kehittäminen ja vuokraaminen asiakkaille
- 5) Selvitetään mahdollisuudet käynnistää rekka-trailerjuna liikenneyhteyden Turusta – Moskovaan 2013 yhdessä VR:n ja muiden yhteistyökumppanei-

den kanssa

- 6) Rekkaparkkialueen kehittäminen. Satama on vuokrannut Pahaniemen pallokenttä-alueen rekkaparkin alueen suurentamiseksi.
- 7) Selvitetään uusien asiakassegmenttien tarpeita uuden vientiliikenteen käynnistämiseksi Turusta, (mm. teollisuuden jalosteet, koneet ja laitteet, venekauppa, energia- ja clean-tech toimiala)

### Suunnittelu ja rakennuttaminen

Turun Satama kehittää jatkuvasti infrastruktuuriaan asiakkaiden tarpeiden mukaan. Läheinen yhteistyö eri asiakassegmenttien kanssa mahdollistaa ratkaisut yksittäistenkin asiakkaiden muuttuviin tarpeisiin.

- 1) Kanavaniemen matkustajaliikenteen toimintaedellytysten kehittäminen
- 2) Sataman pysäköintitalon suunnittelu ja rakennuttaminen
- 3) Pansion satama-alueen suunnittelu logistiikkatoimintaa varten
- 4) Suunnitellaan Ovakon alueelle vaarallisten aineiden varasto
- 5) Sataman hankintatoimen varmistaminen
- 6) Sharepoint dokumenttiohjelman käyttöönotto suunnittelu

Sataman investointisuunnitelman loppusumma on 4,0 milj. euroa vuonna 2013. Merkittävimpiä hankkeita on esitetty erillisessä investointisuunnitelmassa.

### Kunnossapitopalvelut

Kunnossapitotoiminnalla turvataan tehokas, keskeytymätön toiminta satama-alueella sekä sataman omaisuuden arvon säilyminen. Päivittäiset

työt suoritetaan välittömästi, suurempiin kohteisiin laaditaan suunnitelma ja kustannusarvio. Töiden suorittamiseksi käytetään sekä omaa henkilöstöä että ulkopuolista apua. Kunnossapidon tarkoituksena on pitää huolta tehdyistä investoinneista koko niiden elinkaaren ajan maksimaalisen tuoton saavuttamiseksi. Sataman prosessien on käytävä koko ajan suunnitellusti ja tuottavasti. Hallitsemalla ja ohjaamalla kunnossapitoa ja huoltotöitä tehokkaast sataman PDS-järjestelmää hyväksikäyttäen, satama voi ohjata resurssejaan tehokkaammin, parantaa laitteiden suorituskykyä ja pidentää niiden elinkaarta sekä kehittää pääoman tuottoa

- 1) Keskitetään kunnossapitohenkilöt yhteen tilaan ja käynnistetään yhteistyö aluspalveluryhmän kanssa
- 2) Viking Linen uusien kenttäjärjestelyjen käyttöönotto
- 3) Kanavaniemen uusien liikennejärjestelyjen ja pysäköintialueiden käyttö
- 4) Otetaan käyttöön Satama PDS toiminnanohjausjärjestelmä. Kunnossapidon johtamisessa tarvitaan reaaliaikaista tietoa, jotta voidaan reagoida nopeasti poikkeamiin ja pitää vasteajat pieninä. Jotta tieto on reaaliaikaista, on se saatava mahdollisimman nopeasti ja helposti huoltotoimenpiteen suorituksen jälkeen. Näihin haasteisiin ja tarpeisiin satama tarvitsevat kunnossapitotyötä myötäilevän toiminnanohjausjärjestelmän, joka mahdollistaa tehokkaan työn teon satamassa
- 5) Rataverkon haltijan turvallisuusjohtamisjärjestelmän vakiinnuttaminen
- 6) Pysyvien vastaavien kirjanpidon kehittäminen yhdessä sataman hankintayksikön kanssa
- 7) Toteutetaan sähköverkon siirtäminen Turku Energialle
- 8) Arvioidaan ruoppaustoiminnan kehittämisedellytykset pitkällä aikavälillä

- 9) Suikkilantien parantaminen ja muuttaminen maantiekse välillä Pansiontie ja Valtatie 8, (Turun Satamayhteys). Hankkeen seuranta ja sataman kannalta.

## Markkinointi ja viestintä

Sataman markkinoinnissa pääpaino on henkilökohtaisessa markkinoinnissa. Henkilökohtaista markkinointia ja asiakashankintaa tuetaan massamarkkinoinnin keinoin. Sataman visualista ilmettä on tarkistettu ja graafista ohjetta päivitetty satamayhtiötä varten. Perusviesti on edelleen sama, mutta perinteistä ilmettä ja tuotemerkkiä "Port of Turku" on hieman modernisoitu. Satama julkaisee kaksi kertaa vuodessa Aboard -asiakaslehden suomen ja englanninkielisenä. Satama osallistuu toimintavuoden aikana useampaan kansainväliseen messutapahtumaan sekä kehittää edelleen sähköistä viestintää verkossa.

- 1) Osallistutaan Logistiikka-näyttely 203 Tampere 17.-19.4. Transrus-sia 2013 Moskova 23.-26.4. Transport Logistics 2013 Mün-chen 4.-7.6. Power Truck Show Alaharmä 9.-10.8. sekä Seatrade Europe Cruise Convention Hamburg 24.-26.9. kuljetus- ja logistiikkamessuille.
- 2) Osallistutaan asiakas- ja yleisötilaisuuksiin ; Jokisataman avajaiset Turku sekä Turun päivien ohjelmaan
- 3) Suunnitellaan ja toteutetaan omana työnä sataman painotuotteet, Aboard 1/2013, Aboard 2/2013, Toimintakertomus 2012, Taskuesite 2013, Satama- käsikirja 2013, Satamakalenteri 2014
- 4) Jatketään sähköisen viestinnän kehittämistä
- 5) Lisätään matkustajavarustamojen ja sataman yhteismarkkinointia
- 6) Sataman visualisen ilmeen ja graafisen ohjeiston päivitys

## Toiminnan kehittäminen

Turun Satamalla on sertifioitua laatu-, ympäristö- ja turvallisuusjärjestelmät. Järjestelmät ovat toisiinsa integroituvia ja muodostavat yhdessä Sataman toiminta- eli johtamisjärjestelmän. Järjestelmässä kuvataan Sataman toiminta- ja menettelytavat, joita noudatetaan.

Satama määrittelee toimintajärjestelmässä vuosittain tavoitteet laadun, ympäristön ja turvallisuuden osalta sekä toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi. Järjestelmässä korostetaan toiminnan jatkuvaa parantamista, mikä varmistetaan mm. sisäisten auditointien kautta. Yhdeksi toimintamuodoksi on otettu ns. EFQM-mallin mukainen itsearviointiprosessi.

Turun kaupunki on määritellyt ilmasto- ja ympäristöohjelman vuosille 2009–2013; tämä on huomioitu soveltuvin osin Sataman ympäristöohjelmassa.

## Ympäristö

- 1) Pansion melun vähentäminen
- 2) Aariston yhteisläjäytysalueen suunnittelu
- 3) Turvallisuusjohtamisjärjestelmän sisällyttäminen toimintajärjestelmään
- 4) Kehitetään toimintaa Itämeren muiden satamien kanssa yhteisissä hankkeissa; Clean Baltic Sea, LNG Global Ports project sekä PEN-TA-hanke
- 5) Turun ja Tukholman satamien yhteistyö

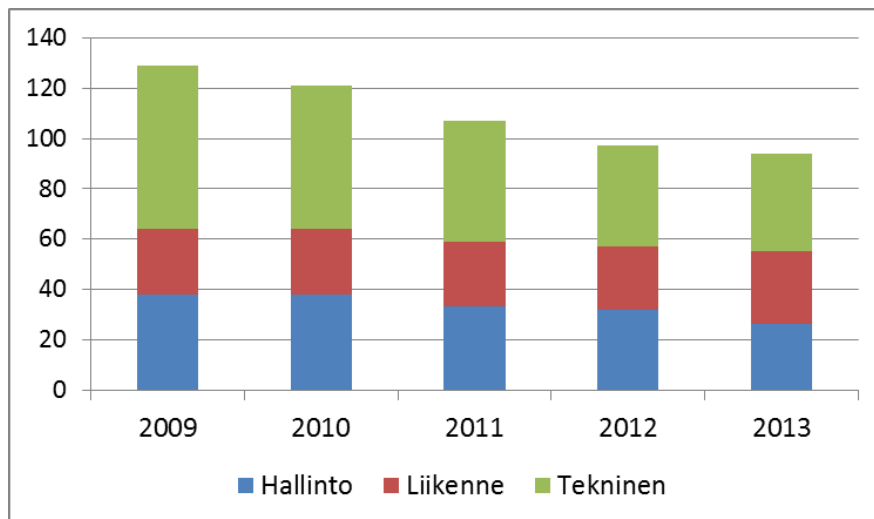
## Erilliset kehittämishankkeet

Satamalla on vuoden aikana eräitä yleisiä toiminnan kehittämiseen tärkeitä hankkeita kuten

- 1) Aloitetaan SAP tietojärjestelmän käyttöönotto satamassa
- 2) Otetaan Sharepoint -asiahallintajärjestelmä käyttöön
- 3) Kehitetään sataman erikseen seurattavien projektien hallintaa
- 4) Turun ja Naantalın satamien yhteistyön lisääminen

## 5. Henkilöstösuunnitelma

Turun Satama:n palveluksessa oli syyskuun lopussa 94 henkilöä. Henkilöstön määrä väheni edellisestä vuodesta 8 henkilöllä.



Turun Sataman menestys perustuu työssään viihtyvään henkilöstöön, ammattitaitoon sekä erinomaiseen yhteistyöhön asiakkaiden kanssa. Siksi satama haluaa kehittää työskentelytapoja ja menetelmiä, joilla saadaan koko henkilö- kunta mukaan toiminnan jatkuvaan kehittämiseen. Henkilökuntaa informoidaan satamaa koskevista asioista ja heidän mielipiteitään kuullaan.

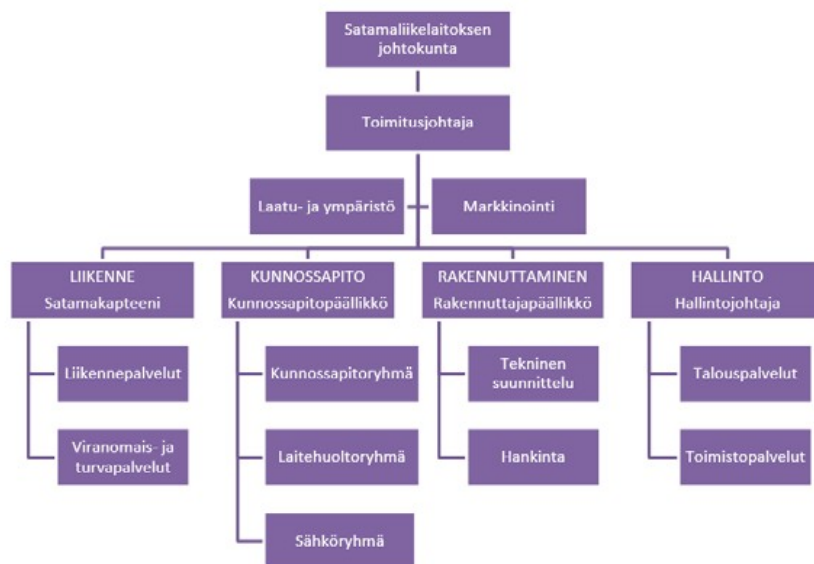
Osana Turun Sataman yhtiöittämisprosessia on käyty lävitse sataman nykyinen organisaatio ja sen kehittämistarpeet. Lähtökohtana on ollut sataman keskittyminen ydintoimintoihin sekä tuottavuuden ja kilpailukyvyyn parantamiseen. Erikseen on otettu huomioon kaupunkikonsernin sisäi-



sen yhteistyön kehittämismahdollisuudet sekä sen vaikutukset sataman toimintaan.

Suoritetun selvitystyön pohjalta on päädytty tulokseen, jossa sataman organisaatiota madalletaan ja tiivistetään niin operatiivisen toiminnan kuin hallinto- palveluiden osalta. Samalla on myös varauduttu laajenevaan yhteistyöhön kaupungin eri liikelaitosten kuten kunnallisteknisten palveluiden ja taloteknisten palveluiden kanssa.

### Organisaatio 1.6.2011



Sjk 3.5..2011



Yhtenä työhyvinvoinnin mittarina voidaan käyttää sairauspoissaolojen määrää. Sairauspoissaoloprosentti oli 5,0 prosenttia vuonna 2011. Vuonna 2013 poissaoloja pyritään vähentämään. Yhteisiin tavoitteisiin sitoutumista vahvistetaan edelleen.

- 1) Selvitetään henkilöstön osaaminen ja lisäkoulutustarve
- 2) Tuetaan yksilöä ja tiimejä muutoksessa

- 3) Otetaan käyttöön koko organisaation kattava kannustinjärjestelmä
- 4) Toteutetaan sataman toimiston muuttoa Turku Port Centeriin

## 6. Talousarvio

Turun Satama talousarvio vuodelle 2013 sekä taloussuunnitelma vuosille 2014 – 2016 perustuu satamayhtiön muodostamisessa tehtyyn talouden mallinnukseen. Sataman tavaraliikenteen ja liikevaihdon arvioidaan kasvavan hieman. Epävarman taloustilanteen arvioidaan kuitenkin edelleen jatkuvan ainakin vuoden 2014 alkuun, mikä asettaa aivan erityisiä vaatimuksia sataman taloudenpidolle ja talouden tasapainottamiselle. Sataman laskuttamat vuokrat muuttuvat aikaisemmasta vuodesta, sillä merkittävä osa sataman hallinnoimasta maa-alueesta siirtyy vuoden 2013 alusta Kiinteistöliikelaitokselle ja vuokratulot laskutetaan Kiinteistöliikelaitoksen toimesta. Aikaisempina vuosina kaupunki sai Satamaliikelaivuosittain toksetta 6,0 milj. euroa. Jatkossa Sataman maksaa vuokraamista maa-alueista vuokraa sekä korkoa kaupungin myöntämälle lainalle.

Vuoden 2012 talousarvion talousennusteeseen nähden liikevaihdon arvioidaan kasvavan 6,8 % ja käyttökate % laskevan 3,6 %. Liikevoitoksi arvioidaan 2,0 milj. euroa. Tilikauden voitoksi rahoituserien jälkeen -0,8 milj. euroa. Sataman investointisuunnitelman loppusumma on 4,0 milj. euroa. Merkittävin hanke on Kantasataman ja Pansion sataman alueiden ja kiinteistöjen kehittäminen.

### Turun Satama Oy osana Turun kaupunkikonsernia

Turun Satama toimii Turun kaupungin kokonaan omistamana osakeyhtiönä. Satamayhtiön budjetissa on huomioitu siihen kohdistetut perusvaatimukset, joiden mukaan satama kykenee omalla tulorahoituksellaan hoitamaan vähintäänkin toimintamenoja, poistonsa, investointinsa sekä kaupungin siltä edellyttämien lainojen korkomaksunsa ja lainojen lyhennykset. Turun kaupungin määrittelemät maavuokra- ja korkotulot satamayhtiöltä ovat yhdessä Kiinteistöliikelaitokselle siirtyvien vuokratulot huomioiden, yhteensä noin 6,0 milj. euroa vuodessa.

## Yleinen kehitys markkinoilla

Turun Satamaliikelaitoksen liikenteen ja talouden kehitys riippuu maailman ja Suomen taloustilanteen yleisestä kehityksestä sekä varustamojen toiminnan kehittymisestä ja niiden reitti- ja satamavalinnoista.

EK:n heinäkuussa tekemän Suhdannebarometrin mukaan suomalaisyritysten suhdannekehitys oli alkukesällä melko vakaata, ja tämänhetkistä tilannetta kuvataan pääosin keskinkertaiseksi. Toisen neljänneksen kehitys oli kuitenkin keväällä esitettyjä myönteisiä odotuksia heikompaa.

Turun Sataman tavaraliikenne syyskuussa 2012 oli n. 9 % alemmalla tasolla kuin syyskuussa 2011. Kuluvan vuoden ennusteen mukaan kokonaistavaraliikenne tulisi olemaan n. 2,7 milj. tonnia, mikä vastaa n. vuoden 2010 tasoa. Nousu entiselle lamaan edeltävälle tasolle tulee kestämään vielä muutama vuosi.

Laadittaessa Turun Satamaliikelaitoksen budjettia vuodelle 2013 sekä taloussuunnitelmaa vuosille 2014-16, on edellä esitetyn lisäksi otettava huomioon maailmankaupassa edelleen vaikuttavat epävarmuustekijät, joiden seurauksena liikennevirrat Turun sataman kautta tulevat todennäköisesti kasvamaan hyvin hitaasti.

Tavara- ja kuljetusyksikkömäärien odotetaan yleisen talouskehityksen seurauksena asettuvan n. 2,8 milj. tonniin ja n. 120.000 kuljetusyksikköön. Matkustajaliikenteen arvioidaan aluskannan uusiutumisen myötä kasvavan nykyisestä 2,6 milj. matkustajasta 2,8 miljoonaan matkustajaan.. Talouslamasta nousu tulee kuitenkin olemaan hidasta ja sen seurauksena kilpailu asiakkaista muiden satamien kanssa kiristyy entisestään.

Edellä esitetyn perusteella satama odottaa liikevaihtonsa vuodelle 2013 kasvavan vuoden 2012 talousarviosta n. 6,8 %, mutta toteaa samalla, että lukuisista epävarmuustekijöistä johtuen, mm. varustamojen mahdollisista ratkaisuisista linjojen ja alusten suhteen sekä yleisen talouskehityksen vaikeasta ennustettavuudesta, saattaa tuleva tulokertymä muuttua satamasta riippumattomista syistä merkittävästikin.

Telakkateollisuudella on suuri merkitys Turun alueelle yleensä, mutta

myös Turun Satamalle. Sen toiminnan ja sen alihankkijaverkoston kehitysnäkymät tuleville vuosille ovat vielä avoimia. Tuotot telakkatoiminnasta tulevat olemaan hyvin vähäisiä vuonna 2013.

Kaikkiaan alusmaksuja odotetaan kertyvän noin 10,5 milj. euroa, tavaramaksuja 6,6 milj. euroa sekä vuokria 4,5 milj. euroa. sekä muita tuottoja noin 2,0 milj. euroa yhteensä 23,6 milj. euroa.

Palkkamenojen odotetaan laskevan palkankorotuksista huolimatta, mm. henkilöstön elämöinnin ja siirtojen vuoksi. Materiaalien hankintamenoissa on pyritty huomioimaan yhä kohoavia energiakustannuksia. Niiden osuus materiaalikustannuksista on jo yli 75 %. Palvelujen kustannukset arvioidaan pysyvän ennallaan.

Sataman toimintoja ja organisaatiota pyritään jatkuvasti kehittämään kustannusten alentamiseksi ja toimintojen laadun sekä tehokkuuden edelleen parantamiseksi. Työ liikennepalveluiden ja sataman kunnossapitopalveluiden yhteistyön lisäämiseksi sekä toimintajärjestelmän kehittämiseksi jatkuu ja sen pohjalta organisaation toimintaa parannetaan edelleen järjestelmällisesti. Kaikkiaan toimintamenoja on budjetoitu yhteensä n. 21,6 milj. euroa. Liikevoitoksi odotetaan saatavan n. 2,0 milj. euroa, 8,7 % liikevaihdosta.

## **Investoinnit**

Sataman investointisuunnitelman loppusumma on noin 4,0 milj. euroa.

Merkittävimmät Kanavaniemen ja Pansion alueella tehtävät muutostyöt mm. rakennukset laitureihin ja kenttäalueisiin. Muut investoinnit ovat luonteeltaan perusparannuksia ja muita välttämättömiä kunnossapitoinvestointeja kohdistuen teihin ja rautateihin sekä väyliin.

## **Rahoitus**

Perustettavan yhtiön kassavarojen riittävyyden varmistamiseksi tehdään sopimus kaupungin kanssa siitä, että yhtiö liittyy kaupungin konsernitiliin, jossa yhtiölle sallitaan konsernitilin kautta varojen lainaaminen. Muutoin jatketaan erikseen nimettyjen hankkeiden leasingrahoituskäytäntöä.

## 7. Sisäinen valvonta ja riskien hallinta

Riskien hallintaa on kehitetty laatu-, ympäristö- ja turvallisuusjärjestelmän muodossa. Toimintajärjestelmään sisältyy säännöllinen sisäinen auditointi.

Tavoitteiden ja toimenpiteiden toteutusta seurataan sataman johtoryhmän kokouksissa ja satamayhtiön hallituksessa. Muita tärkeitä yhteistyöfoorumeita ovat osastokokoukset, sataman yhteistyöryhmä, sataman markkinointiryhmä sekä kaupungin konsernijaosto. Yksilötasolla toiminnan kehitystä seurataan vähintään kerran vuodessa käytävissä esimiesten ja alaisten välisissä kehityskeskusteluissa.

### Arvio merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Turun Sataman merkittävimmät riskit on kartoitettu. Tilikauden aikana ei ole raportoitu eikä tiedossa ole sellaisia riskejä, joista aiheutuisi menetyksiä tai vahinkoa liikelaitoksen toiminnalle tai taloudelle.

Merkittävimmät riskit liittyvät haitallisten aineiden kuten öljyn, kemikaalien ja jätevesien vuotoihin sekä muihin onnettomuuksiin kuten tulipaloihin. Näiden riskien ennaltaehkäisemiseksi ja pienentämiseksi satamalla on käytössä sertifioidut laadunhallinta-, ympäristö- ja työturvallisuusjärjestelmät. Toiminnan keskeytyksen aiheuttavien riskien kuten laiterikkojen, tulipalon, sähkökatkosten ym. vahinkojen varalta satamalla on voimassa oleva vakuuttamisohjelma. Syksyn 2012 aikana satama on neuvotellut voimassa olevien vakuutus sopimusten ja turvan jatkamisesta myös yhtiössä.

Asutuksen tuominen liian lähelle satama-alueita, ympäristövaatimusten kiristyminen, voimakkaat sää-ilmiöt sekä taloudellisten resurssien riittämättömyys voivat muodostua satamatoiminnalle haitallisiksi. Näiden toimintaa rajoittavien tekijöiden vaikutusten pienentämiseksi satama käy jatkuvaa vuoropuhelua tärkeimpien sidosryhmiensä sekä kuntalaisten kanssa.

## Selonteko sisäisen valvonnan järjestämisestä

Satamayhtiön sisäisen valvonnan suunnitelma on laadittu osana riskienhallintaa. Lakien ja säännösten sekä hyvän hallinto- ja johtamistavan vastaisia toimia, joista seuraisi merkittävä korvaus, kanne tai muu vaatimus tai oikeus- seuraamus, ei ole satamaliikelaitoksen tiedossa.

Satamayhtiön toimitusjohtaja vastaa liikelaitoksen riskienhallintatyöstä, riskien kartoituksesta, riskienhallinnan suunnittelusta, toteutuksesta ja raportoinnista. Yksikön päälliköt vastaavat riskienhallinnasta omilla toimialueillaan.

Satamayhtiön riskienhallintasuunnitelma on laadittu vuodelle 2012. Suunnitelmassa on tunnistettu merkittävimmät toimintaa vaarantavat riskit ja miten niihin vastataan. Tuloksen muodostumisesta ja talousarvion toteutumisesta ja mahdollisista poikkeamista raportoidaan hallitukselle tilikauden aikana kuukausittain. Kaupunginvaltuustoon nähden sitovien tavoitteiden toteutumisesta raportoidaan kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle tilikauden aikana sekä kaupungin tilinpäätökseen sisältyvissä toteutumisvertailuissa kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti.

Turussa 6.11.2012

Christian Ramberg  
toimitusjohtaja

TULOSLASKELMA 1000 EUR	2010/12 12	2011/12 12	2012/12 12	2013/12 12(S)	2014/12 12(S)	2015/12 12(S)	2016/12 12(S)
<b>Liikevaihto</b>	<b>23704</b>	<b>22757</b>	<b>22100</b>	<b>23600</b>	<b>24101</b>	<b>24342</b>	<b>24585</b>
Alusmaksut	0	0	0	10500	10657	10764	10872
Tavaramaksut	0	0	0	6600	6798	6866	6935
Vuokrat	0	0	0	4500	4545	4590	4636
Muut	0	0	0	2000	2100	2121	2142
Valmistus omaan käyttöön	204	230	0	0	0	0	0
Liiketoiminnan muut tuotot	79	1105	325	40	40	41	41
Ostot tilikauden aikana / Ainekäyttö	1914	1959	2050	2000	2040	2081	2122
Ulkopuoliset palvelut	2528	2336	2100	2100	2132	2163	2196
Palkat ja palkkiot	4119	3983	3940	3850	3773	3698	3753
Eläkekulut	1853	1796	1773	1733	1698	1664	1689
Muut henkilösivukulut	256	237	236	231	226	222	225
Poistot käyttöomaisuudesta	4698	4466	4700	7328	7328	7328	7328
Liiketoiminnan muut kulut	2410	2864	2600	4350	4474	4602	4497
vuokratulot	1852	1923	1850	3700	3811	3925	3808
muut kiinteät kulut	558	941	750	650	663	676	690
<b>Liikevoitto</b>	<b>6209</b>	<b>6451</b>	<b>5026</b>	<b>2049</b>	<b>2470</b>	<b>2625</b>	<b>2815</b>
Muut korko- ja rahoitustuotot saman konsernin yrityksissä	90	11	0	0	0	0	0
Muut korko- ja rahoitustuotot	1354	17	0	0	0	0	0
Korkokulut ja muut rahoituskulut saman konsernin yrityksil	0	0	0	1200	2360	2280	2200
Korkokulut ja muut rahoituskulut	8851	6372	6000	1200	0	0	0
Rahoituserät yhteensä	7407	6344	6000	2400	2360	2280	2200
<b>Tulos rahoituserien jälkeen</b>	<b>-1198</b>	<b>107</b>	<b>-974</b>	<b>-352</b>	<b>110</b>	<b>345</b>	<b>615</b>
Satunnaiset kulut	0	0	0	429	0	0	0
<b>Tulos satunnaiserien jälkeen</b>	<b>-1198</b>	<b>107</b>	<b>-974</b>	<b>-781</b>	<b>110</b>	<b>345</b>	<b>615</b>
Poistoeron muutos	40	-1908	173	0	0	0	0
Vapaaehtoisten varausten muutos	0	2004	0	0	0	0	0
Tuloverot	0	0	0	0	0	0	0
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>-1158</b>	<b>203</b>	<b>-801</b>	<b>-781</b>	<b>110</b>	<b>345</b>	<b>615</b>
Liikevaihdon kasvu-%	3,6	-4	-2,9	6,8	2,1	1	1
Liikevaihdon kasvu keskimäärin-%	-0,7	-1,8	-2,1	-0,4	0	0,2	0,3
Käyttökate-%	46	48	44	39,7	40,7	40,9	41,3
Liikevoitto-%	26,2	28,3	22,7	8,7	10,2	10,8	11,5
Sijoitetun pääoman tuotto-%	7,1	6	4,6	2,1	3	3,2	3,5
Oman pääoman tuotto-%	-1,1	0,1	-0,9	-0,5	0,5	1,4	2,5

RAHOITUSLASKELMA 1000 EUR	2010/12 12	2011/12 12	2012/12 12	2013/12 12(S)	2014/12 12(S)	2015/12 12(S)	2016/12 12(S)
Liikevoitto	6209	6451	5026	2049	2470	2625	2815
Poistot	4698	4466	4700	7328	7328	7328	7328
Rahoituserät yhteensä	-7407	-6344	-6000	-2400	-2360	-2280	-2200
Satunnaiset erät	0	0	0	-429	0	0	0
Verot	0	0	0	0	0	0	0
<b>Tulorahoitus yhteensä</b>	<b>3500</b>	<b>4573</b>	<b>3726</b>	<b>6548</b>	<b>7438</b>	<b>7673</b>	<b>7943</b>
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos	28	83	219	6	-45	-22	-22
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos	24	-123	-49	69	15	15	15
Käyttöpääoman muutos yhteensä	52	-40	170	75	-30	-7	-7
<b>Liiketoiminnan kassavirta</b>	<b>3552</b>	<b>4533</b>	<b>3896</b>	<b>6623</b>	<b>7408</b>	<b>7667</b>	<b>7937</b>
Investoinnit yhteensä	-1656	-4908	-5783	-15471	-4000	-4000	-4000
<b>Kassavirta ennen rahoitusta</b>	<b>1896</b>	<b>-375</b>	<b>-1887</b>	<b>-8848</b>	<b>3408</b>	<b>3667</b>	<b>3937</b>
Pitkäaikaisten velkojen muutos	0	0	0	60000	-2000	-2000	-2000
Oman pääoman muutos	0	0	0	-84692	0	0	0
Rahoituksen kassavirta yhteensä	0	0	0	-24692	-2000	-2000	-2000
<b>Kassavirta rahoituksen jälkeen</b>	<b>1896</b>	<b>-375</b>	<b>-1887</b>	<b>-33540</b>	<b>1408</b>	<b>1667</b>	<b>1937</b>
Likvidien varojen muutos	1897	-375	556	-33730	0	0	0
Rahoitusylijäämä	-1	0	-2443	190	1408	1667	1937
Kumulatiivinen ylijäämä	1	1	-2442	190	1598	3264	5201
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	0	0	0	0	0	2000	2000



TUNNUSLUKUYHTEENVETO 1000 EUR	2010/12 12	2011/12 12	2012/12 12	2013/12 12(S)	2014/12 12(S)	2015/12 12(S)	2016/12 12(S)
<b>Toiminnan laajuus</b>							
Liikevaihto (12 kk)	23704	22757	22100	23600	24101	24342	24585
Liikevaihdon kasvu-%	3,6	-4	-2,9	6,8	2,1	1	1
Kokonaisvelat	2027	1904	1855	61924	59939	57954	55970
Lyhytaikaiset velat	2027	1904	1855	1924	1939	1954	1970
Oma pääoma	104534	104737	103936	23602	23712	24057	24672
Sijoitettu pääoma	107498	107605	109074	83602	81712	80057	78672
Nettokäyttöpääoma	33962	33627	34013	398	1836	3509	5452
Taseen loppusumma	109525	109509	110929	85526	83651	82011	80642
Nettoinvestoinnit	1656	4908	5783	15471	4000	4000	4000
<b>Tulos ja kannattavuus</b>							
Käyttökate	10907	10917	9726	9377	9798	9953	10143
Rahoitustulos	3500	4573	3726	6977	7438	7673	7943
Nettotulos	-1198	107	-974	-352	110	345	615
Käyttökate-%	46	48	44	39,7	40,7	40,9	41,3
Liikevoitto-%	26,2	28,3	22,7	8,7	10,2	10,8	11,5
Rahoitustulos-%	14,8	20,1	16,9	29,6	30,9	31,5	32,3
Nettotulos-%	-5,1	0,5	-4,4	-1,5	0,5	1,4	2,5
Oman pääoman tuotto-%	-1,1	0,1	-0,9	-0,5	0,5	1,4	2,5
Sijoitetun pääoman tuotto-%	7,1	6	4,6	2,1	3	3,2	3,5
ROI-%	7	5,9	4,6	1,6	2,9	3,2	3,5
Pääoman kiertonopeus	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3
Voitto-%	32,3	28,5	22,7	6,9	10,2	10,8	11,5
<b>Rahoitus</b>							
Quick ratio	17,8	18,7	19,3	1,2	1,9	2,8	3,8
Current ratio	17,8	18,7	19,3	1,2	1,9	2,8	3,8
Myyntisaamisten kierto (vrk)	36,5	36,7	34,2	30	30	30	30
Ostovelkojen kierto (vrk)	76,2	75,4	73,7	75	75	75	75
Velkaantumisaste	0	0	0	2,5	2,4	2,3	2,2
Omavaraisuus-%	98,1	98,3	98,3	27,6	28,3	29,3	30,6
Suhteellinen velkaantuneisuus-%	8,6	8,4	8,4	262,4	248,7	238,1	227,7
Z-luku	0,7	0,8	0,7	-3	-2,8	-2,7	-2,6
Lainojen hoitokate	1,4	1,7	1,6	3,7	4,2	2,3	2,4
Rahoitusjäämä / kausi	-1	0	-2443	190	1408	1667	1937
Kumulatiivinen rahoitusjäämä	1	1	-2442	190	1598	3264	5201
<b>Muut tunnusluvut</b>							
Jalostusarvo	17135	16933	15675	15190	15495	15536	15810
Jalostusarvo / henkilöstökulut	2,8	2,8	2,6	2,6	2,7	2,8	2,8
Nettorahoituskulut-%	31,2	27,9	27,1	10,2	9,8	9,4	8,9

TOIMINTASUUNNITELMA 2013

Kuukausi	TAMMIKUU	HELMIKUU	MAALISKUU	HUHTIKUU	TOUKOKUU	KESÄKUU
Messut, seminaarit, vierailut, tapaamiset	•	•	• Cruise Shipping Miami 11.–14.3. (TCP)	• Logistiikka-näyttely 203 Tampere 17.–19.4. • Transrussia 2013 Moskova 23.–26.4. •	•	• Transport Logistics 2013 München 4.–7.6. •
PR-toimenpiteet	•	• Mediatapaaminen/Turun seudun mediat to 14.2.	•	•	• Lehdistötiedote kesän risteilyalukset (TCP)	•
Painotuotteet sähköinen viestintä	• Käsikirja/Handbook • Taskuesite	• Aboard e-bulletin 1/2013 • PowerPoint-esitykset • Otkantti 1/2013 • Tilinpäätöskatsaus	• Toimintakertomus •	• Aboard 1/2013 (kevään messut) • Sähköinen kutsu Transrussia • Otkantti 2/2013	• Aboard e-bulletin 2/2013 • Sähköinen kutsu Transport Logistiks • Neljännesvuosikatsaus	• Otkantti 3/2013 •
Ilmoitukset	•	•	•	•	•	•
Työryhmät, verkostoyhteistyö	• Markkinointikokous (Satama) • CRM osoitteistot ja yhteyshenkilöt päivitys (sisäinen)	• Markkinointikokous (Satama) •	• Markkinointikokous (Satama) • Markkinointityöryhmän kokous	• Markkinointikokous (Satama) •	• Markkinointikokous (Satama)	• Markkinointikokous (Satama)
Markkinointiselvitykset, palvelujen kehittäminen	•	•	• Www-sivujen kävijä- ja käyttötutkimus	•	•	•

**TOIMINTASUUNNITELMA 2013**

Kuukausi	HEINÄKUU	ELOKUU	SYYSKUU	LOKAKUU	MARRASKUU	JOULUKUU
Messut, seminaarit, vierailut, tapaamiset	•	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Power Truck Show Alahärmä 9.–10.8.</li> <li>• Turun Satama Open</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Turun Päivä 15.9.</li> <li>• Seatrade Europe Cruise Convention Hamburg 24.–26.9.</li> </ul>	•	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Satamakalenterin julkistamistilaisuus 28.11.</li> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liikenneosaston asiakastilaisuus</li> </ul>
PR-toimenpiteet	•	•	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lehdistötiedote/Turun Päivä</li> <li>•</li> </ul>	•	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avaintoimittajat kalenterijuhliin</li> <li>•</li> </ul>	•
Painotuotteet, sähköinen viestintä		•	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aboard e-bulletin 3/2013</li> <li>• Neljännesvuosikatsaus</li> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Otkantti 4/2013</li> <li>• Aboard 2/2013</li> <li>• Visioesite</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Satamakalenteri</li> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Joulukortit ja -lahjat</li> <li>• Otkantti 5/2013</li> </ul>
Ilmoitukset	•	•	•	•	•	•
Työryhmät, verkostoyhteistyö	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Markkinointikokous (Satama)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Markkinointityöryhmän kokous</li> <li>• Markkinointikokous (Satama)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Markkinointikokous (Satama)</li> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Markkinointikokous (Satama)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Markkinointityöryhmän kokous</li> <li>• Markkinointikokous (Satama)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Markkinointikokous (Satama)</li> </ul>
Markkinointiselvitykset, palvelujen kehittäminen	•	•	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Www-sivujen kävijä- ja käyttötutkimus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sataman oma asiakastutkimus</li> </ul>	•	•

## TURUN SATAMA OY

## INVESTOINTIOHJELMA 2013

	2 012 Sjk 11.9.2012	2013
<b>2 74 SATAMA</b>	<b>8 980 000</b>	<b>4 000 000</b>
K = Korvaava investointi U = Uusininvestointi		
<b>2 74 11 11 Kanavaniemi</b>	<b>4 735 000</b>	<b>550 000</b>
<i>Kenttäalueiden perusparannukset (U)</i> - Matkustajasatamassa on vuosittain tarvetta uusien kenttien päällysrakenteita ja samassa yhteydessä on uusittava kaivorakenteita ympäristöluvan vaatimaan kuntoon.	100 000	100 000
Kiertoliittymä ja valoristeys (U)	650 000	
Puistomuuntaja sekä kaapeloinnit (U)	150 000	
<i>Rakennusten perusparannukset (U)</i> - Sataman toimitalossa ja vanhassa matkustajapaviljongissa on tehtävä peruskorjauksia ja parannettava talotekniikkaa. Vuokra- laisten tilojen järjestelyt saattavat aiheuttaa rakennuksissa muutoksia, jotka johtuvat asiakkaiden tarpeista.	150 000	150 000
<i>Laitureiden perusparannukset (U)</i> - Matkustajasataman laitureiden perusparannuksiin sisältyy korroosiovaurioiden poistamista, korroosion estämistä, eroosio- laattojen korjaamista ja lisärakentamista sekä laiturivarustuksen uusimista.	100 000	
<i>Viking Linen uuden laivan aiheuttamat perusparannukset (U)</i> - kenttäalueiden perusparannukset - maisemointi (istutukset yms.) - henkilöautosillakkeen rakentaminen - terminaalirakennuksen aiheuttamat viemäreiden, vesijohtojen, ja kaapeleiden muutostyöt - liikennejärjestelyt (Linnankadun kahteen eri risteykseen liikennevalot) - ponttonin rakentaminen - parkkitalon suunnittelu, liikennejärjestelyt ja ympäristön rakentaminen	3 585 000	300 000
<b>Linnanaukko</b>	<b>850 000</b>	<b>1 450 000</b>
<i>Kenttäalueiden perusparannukset (U)</i> - Pohjaolosuhteiden vuoksi kenttäalueille on syntynyt painumia ja	250 000	200 000
<b>2 74 11 12</b> päällystevaurioita, joita on korjattava. Myös painuneiden rautateiden vuoksi joudutaan niiden ympärillä olevia kenttäalueita nostamaan rautateiden nostotöiden yhteydessä.		
<i>Rautateiden peruskorjaukset (K)</i> - Aktiivisessa käytössä olevalle junalauttaliikenteen raiteistolle ja suomalaiselle raiteistolle on tehtävä peruskorjauksia.	100 000	200 000
<i>Ruotsin junalauttalaiturin muutostyöt</i> - Vanhan laiturin muutostyöt - Kenttäalueiden perusparannukset		850 000
<i>Laitureiden peruskorjaukset (K)</i> - Linnanaukon laiturit ovat kohtuullisessa kunnossa, mutta uuden mobiiliosaston hankinta aiheuttaa todennäköisesti laitureiden vahvistustarvetta.	100 000	
<i>Rakennusten perusparannukset (U)</i> - Turun Sataman omistamat varastosuojat on vuokrattu satamaliikennettä harjoittaville asiakkaille. Vuonna 2000 tehdyn periaatepäätöksen mukaan kasvavia varastojen vuokratuloja käytetään rakennusten perusparannuksiin. Suojissa on tarvetta uusilla ovia ja lattioita sekä tehdä tarpeellisia muita perusparannuksia. Lisäksi monen rakennuksen lastauslaiturit ovat pahasti painuneet. Painuneet lastauslaiturit on korjattava.	400 000	200 000
<i>Vaaka (U)</i> Vanhan vaakan tilalle hankitaan uusi, nykyisiä tarpeita ja olosuhteita vastaava vaaka.		
<b>2 74 11 13 Länsisatama</b>	<b>1 325 000</b>	<b>900 000</b>
<i>Kenttäalueiden perusparannukset (U)</i> - Pohjaolosuhteiden vuoksi kenttäalueilla esiintyy painumia ja paikoin päällyste on vaurioitunut. Näillä alueilla on tarpeen tehdä toiminnan edellyttämiä korjaus- ja päällystetöitä. Kantasataman ympäristöluvan mukaan pintarakenteiden kunnosta on huolehdittava ja todetut vauriot korjattava mahdollisimman pian. Lisäksi vanhojen laitureiden kunnostuksen yhteydessä hulevesiviemärit on varustettava kiintoaineen erotuskaivoilla, sekä alueilla, joilla polttoainejakelu aluksiin tapahtuu, myös öljynerotuskaivoilla.	300 000	150 000
<i>Rautateiden peruskorjaukset (K)</i>	100 000	50 000

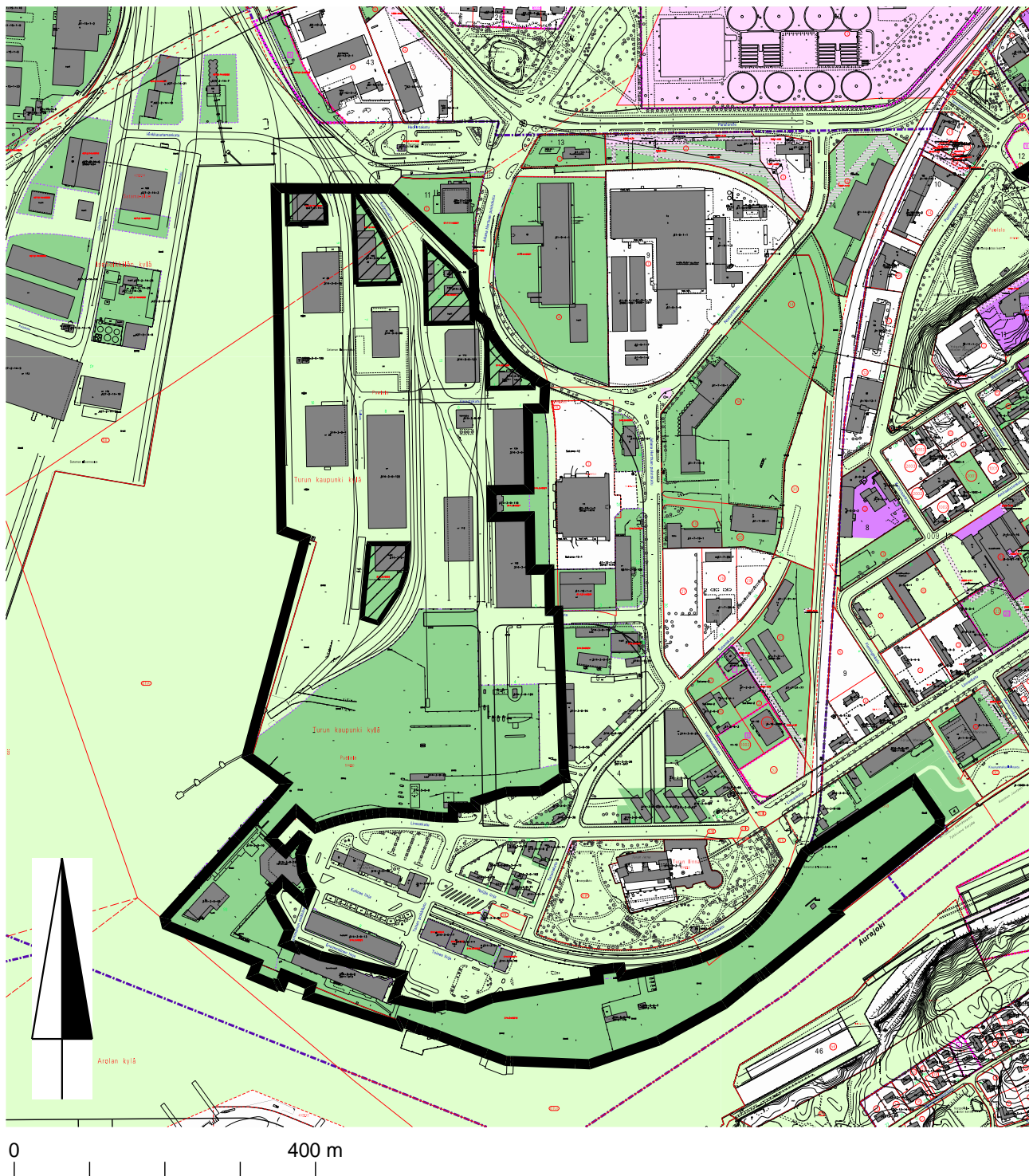
	- Länsisataman rataverkolla on paikoin painunutta rataosuutta. Painunut rata on nostettava ja lahonneita pöllejä on vaihdettava uusiin.		
	<i>Rakennusten perusparannukset (U)</i>	100 000	100 000
	- Myös Länsisatamassa Turun Sataman omistamat varastot ja suojat on vuokrattu satamaliikennettä harjoittaville asiakkaille. Vuonna 2000 tehdyn periaatepäätöksen mukaan kasvavia varastojen vuokratuloja käytetään rakennusten perusparannuksiin. Suurimpana ongelmana Länsisatamassa ovat varastorakennusten lattiapainumat, erityisesti suojaissa 169. Painumat johtuvat alueella olevista vaikeista pohjaolosuhteista. Painumat on korjattava.		
	<i>Länsilaiturin peruskorjaus (K)</i>	450 000	450 000
	- Länsilaiturin laiturivarusteita on uusittava etenkin kuluvien rakenneosien osalta. Näitä ovat mm. laiturisuojaimet, fenderit ja pollarit. Lisäksi tihtaalin vauriokorjaus		
	<i>Nosturien peruskorjaukset (K)</i>	250 000	50 000
	- Nostureissa on varauduttava modernisointiin ja nostokapasiteetin lisäämiseen.		
	<i>Uusi tieyhteys (U)</i>		
	- Uuden tieyhteyden suunnittelu Kuusakosken kentältä Kiertotähdentielle.		
	<i>Rekkaparkki (U)</i>	125 000	100 000
	- Merimieskirkon viereinen kenttäalue rakennetaan rekkaparkin käyttöön.		
<b>2 74 11 14 Väylät ja satama-altaat</b>		<b>350 000</b>	<b>200 000</b>
	<i>Väylien ja satama-altaan peruskorjaukset (K)</i>	350 000	200 000
	- Aurajoki tuo lietettä sataman pääväylälle ja satama-altaaseen siinä määrin, että alueella on tehtävä vuosittain kunnossapitoruoppauksia. Vesilaki velvoittaa väylänhaltijaa pitämään väylät liikenteen edellyttämässä kunnossa. Väylän turvalaitteet edellyttävät myös jatkuvaa kunnossapitoa.		
	- Merenkulkulaitoksen kanssa käydyn keskustelun perusteella Turun Satama on ryhtynyt riittäviin väyläselvityksiin ja tutkimuksiin väylätietojen viemiseksi ns. navi-järjestelmään. Väyläselvitykset ja -tutkimukset paikantavat kiireellisimmät ruoppauskohteet.		
<b>2 74 11 15 Pansion satama</b>		<b>1 385 000</b>	<b>650 000</b>
	<i>Rakennusten perusparannukset (U)</i>	550 000	
	- Pansion sataman asemakaava vahvistettiin vuonna 2009 ja kaavassa säilytettävii rakennuksia ovat sataman omissa käytössä oleva konepajarakennus sekä rakennus 5255, joka vaatii osittaista peruskorjausta. Lisäksi rakennusten 5333 ja 4455 maanvaraiset lattiat on uusittava kantaviksi latioiksi.		
	- Muut Pansion alueella vanhan telakan käytössä olleet rakennukset pyritään pitämään sellaisessa kunnossa, että tilat ovat mahdollisimman tehokkaasti vuokrattavissa. Tämä merkitsee huolehtimista vesikattojen, seinärakenteiden ym. rakenteiden kunnosta jne.		50 000
	<i>Kenttäalueen rakentaminen (U)</i>	150 000	
	- Puhdistetut ja raivatut alueet tullaan päällystämään satamavarastointiin soveltuviksi kentiksi. Tarvittavilta osin alueelle on rakennettava pintavesikaivoja ja aitoja. Uusi kaasuterminaalii aiheuttaa myös kenttä- ja liikennejärjestelyjä.		
	<i>Rautateiden peruskorjaukset (K)</i>	150 000	
	- Pansiossa on tarvetta vaihtaa ratapöllejä ja nostaa raiteita painuneilta alueilta.		
	<i>Entisen junalauttasataman toiminnalliset muutokset (K)</i>	50 000	200 000
	- Junalauttasatamassa päällystettyjä kenttäalueita on peruskorjattava ja varauduttava uusiin liikennejärjestelyihin.		
	<i>Öljysataman laitureiden peruskorjaukset (U)</i>	135 000	
	- Öljysataman laitureiden laiturivarusteita on uusittava etenkin kuluvien rakenneosien osalta. Näitä ovat mm. laiturisuojaimet, fenderit, pollarit ja paalut.		
	Melun estoaita (U)	350 000	400 000
<b>2 74 11 16 Yhteiset alueet</b>		<b>125 000</b>	<b>150 000</b>
	<i>Sähköverkon perusparannukset (U)</i>	125 000	150 000
	- Sähköverkon perusparannushankkeisiin sisältyvät muuntamoissa, sähköverkossa ja valaistuksessa tehtävät perusparannustyöt.		
<b>2 74 14 Irtain omaisuus</b>		<b>210 000</b>	<b>100 000</b>
	<i>Leasing-rahoituksella hankitun Best-hallin lunastushinta (I)</i>	80 000	
	<i>Suoja 180, neljäsojan osto (I)</i>	130 000	
	<i>Ajoneuvokalusto ja laitteet</i>		100 000



**KANAVANIEMI, PINTA-ALA N. 34 ha**



**VUOKRA-ALUEEN ULKOPUOLELLE JÄÄVÄT ALUEET**



turku

KIINTEISTÖLIIKELAITOS

KARTTA M 193

VALMISTELUJA Timo Laiho

PVM 11.6.2012

PIIRTÄJÄ Riina Graan

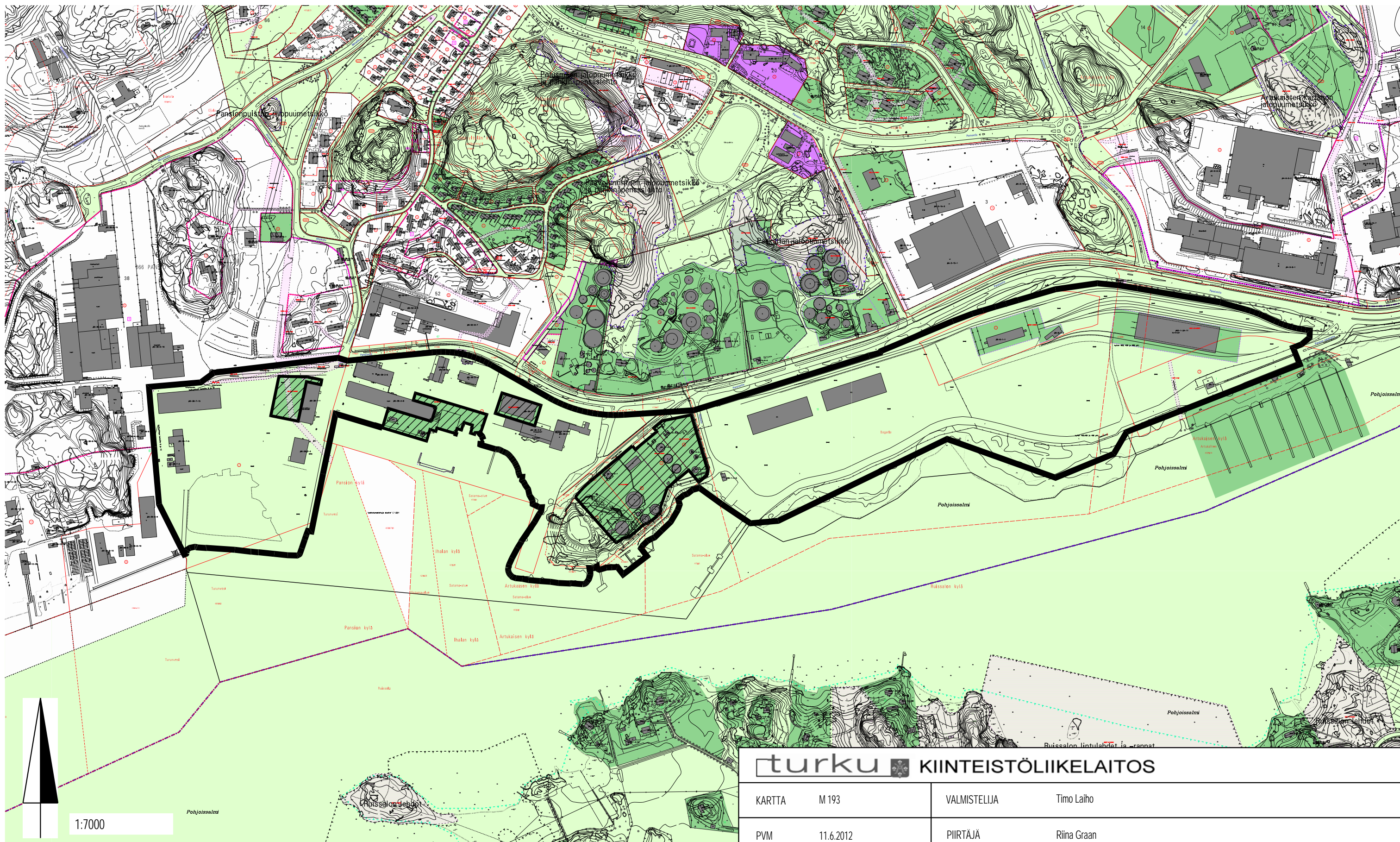






 PANSIO, PINTA-ALA N. 51 ha

 VUOKRA-ALUEEN ULKOPUOLELLE JÄÄVÄT ALUEET

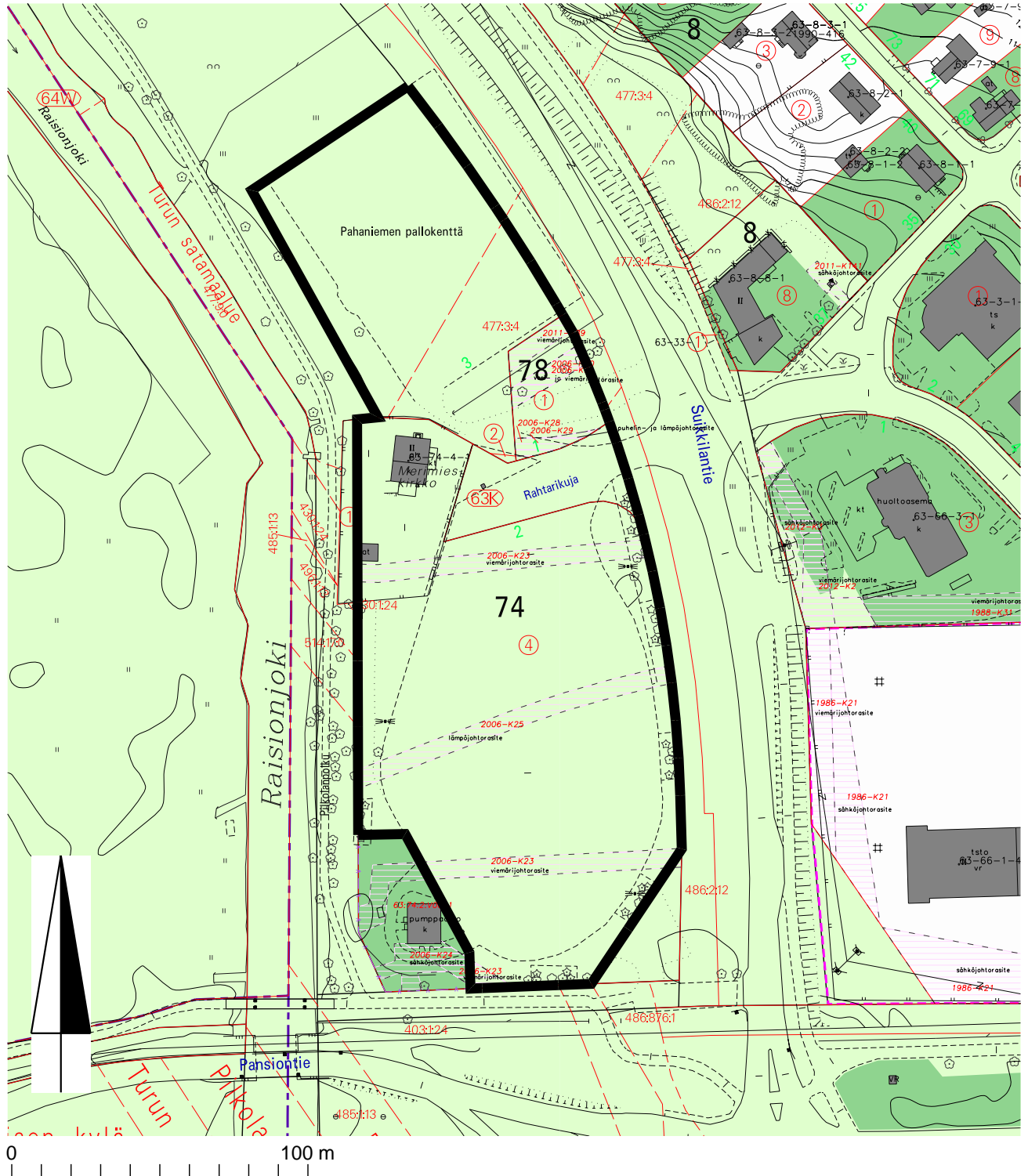


 <b>KIINTEISTÖLIIKELAITOS</b>			
KARTTA	M 193	VALMISTELIJA	Timo Laiho
PVM	11.6.2012	PIIRTÄJÄ	Riina Graan





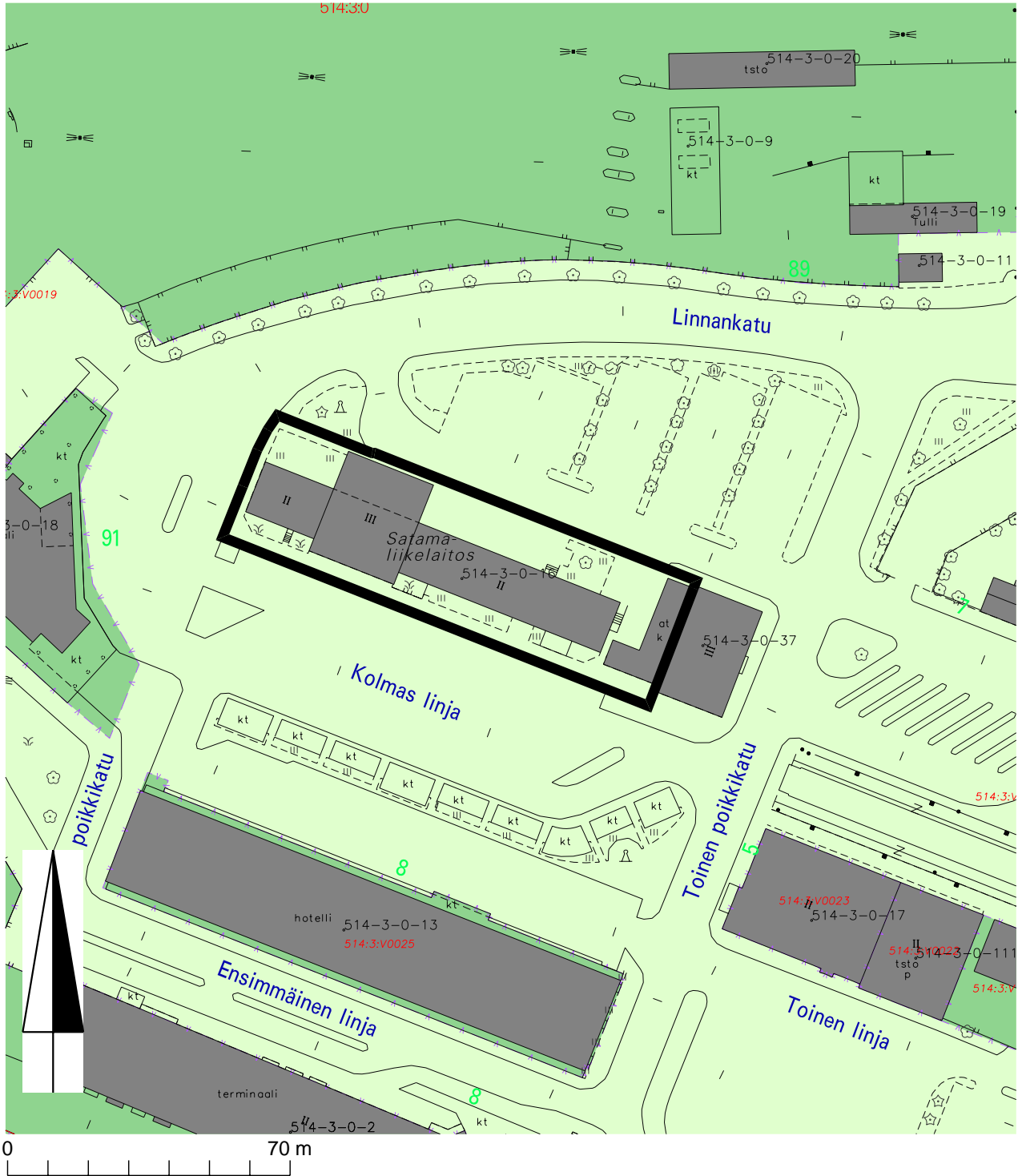
# REKKAPARKKIALUE, PINTA-ALA N. 3 ha



 <b>KIINTEISTÖLIIKELAITOS</b>			
KARTTA	M 193	VALMISTELUJA	Timo Laiho
PVM	11.6.2012	PIIRTÄJÄ	Riina Graan



# SATAMAN TOIMISTORAKENNUS, PINTA-ALA N. 3752 m<sup>2</sup>



 KIINTEISTÖLIIKELAITOS			
KARTTA	M 196	VALMISTELUJA	Timo Laiho
PVM	12.6.2012	PIIRTÄJÄ	Riina Graan