

Valtuustontie 8
62100 LAPUA

Puh. 06 438 4111

26.5.2025

Kilpailu- ja kuluttajavirasto
Hankintavalvonta@kkv.fi

ASIA: KKV/565/14.00.60/2025
Selvitys Lapuan kaupungin kiviaineishankinnoista

1. KKV:n käsityksen mukaan Lapuan kaupunki on aiempina vuosina kilpailuttanut infrahankkeiden ja yksityisteiden kiviaineshankinnat joko erillisinä kilpailutuksina tai siten, että yksityisteiden kiviaineshankinnat ovat olleet erillisenä osa-alueena kiviainesten hankinnan kilpailutuksessa.
Lapuan kaupunki on loppuvuonna 2024 kilpailuttanut yksityisteiden kiviainesten hankinnan vuosille 2025–2027.
- a) Onko Lapuan kaupunki kilpailuttanut muut kuin yksityisteiden kiviaineshankinnat vuonna 2024 päättyneen kilpailutetun sopimuskauden jälkeen? Mikäli kiviaineshankintaa ei ole kilpailutettu, onko kaupungin tarkoituksena kuitenkin hankkia kiviaineeksiä?

VASTAUS:

Lapuan kaupunki ei ole kilpailuttanut kiviainestenhankintaa vuonna 2024 päättyneen kilpailutetun sopimuskauden jälkeen.

Kaupunki hankkii kiviaineeksiä myös jatkossa, mutta muiden kuin kalliomurskeiden hankintamäärät ovat hyvin vähäisiä.

- b) Mikä on ollut muiden kuin yksityisteiden kiviaineshankintojen arvo vuosina 2023 ja 2024 (alv. 0 %)?

VASTAUS:

Kalliomurskeiden menekki v. 2023 yhteensä 58 765,6 tn arvoltaan 357 013,3 € (alv. 0 %)

Valtuustontie 8
62100 LAPUA

Puh. 06 438 4111

26.5.2025

Kalliomurskeiden menekki v. 2024 yhteensä 48 967,0 tn arvoltaan 291 289,8 € (alv. 0 %)

2. Onko Lapuan kaupunki tehnyt Destia Oy:n kanssa sopimuksen kiviainesten hankinnasta? Mikäli tällainen sopimus on tehty, onko hankinnasta julkaistu hankintailmoitus Hilma-ilmoituskanavassa? Mikäli ilmoitusta ei ole julkaistu, mikä on ollut perusteena sille, että ilmoitusta ei ole julkaistu? Mikä on mahdollisen sopimuksen voimassaoloaika sekä kokonais-että vuosiarvo?

VASTAUS:

Lapuan kaupunki on tehnyt kiinteistökaupan Destia Oy:n kanssa yhtiön omistamasta Kookinkallio – nimisestä tilasta (rno 408-404-8-129). Lapuan kaupunki osti kiinteistön, koska ympäröivä alue on rakentumassa ja ostettu kiinteistö on erinomainen virkistyskäytölle. Jotta virkistyskäyttömahdollisuus toteutuu, niin kiinteistöltä tulee vielä tarpeellisilta osin poistaa kiviainesta. Tämä tehdään kaupungin alueelle teettämän suunnitelman mukaisesti osana Destia Oy:n ja kaupungin välistä kiinteistönkauppaa. Kiinteistökauppaa ei olisi syntynyt, mikäli aluetta ei louhittaisi virkistyskäyttöön.

Kiinteistö ostettiin, koska Lapuan kaupungin asemakaavan ehdotusvaiheen kuuleminen 7. Ritämäen alueen kortteleissa 7177-7196 on päättynyt 14.4.2024. Asemakaavaehdotuksen mukaan asuinpientalojen ja erillispientalojen korttelialueita sijoittuu Kookinkallion kallioalueen läheisyyteen, jossa Destia Oy harjoittaa maa-aineslain mukaista kiviainesten ottamista. Maa-ainesten ottolupa on ollut päättymässä ja Destia Oy on hakenut lupaa toiminnan jatkamiseen alueella. Kaavaehdotusalueen pohjois-luoteispuolella Lapuan kaupunki omistaa lisäksi vielä kokonaan kaavoittamattomia maa-alueita. Tästä syystä kaupunki oli kiinnostunut alueen hankinnasta virkistysalueeksi.

Tehdyn kiinteistökauppasopimuksen mukaan Destia Oy harjoittaa kalliokiviainesten ottamista alueella 6 vuotta, jonka jälkeen alue siirtyy Lapuan kaupungin omistukseen. Destia Oy:llä on toistaiseksi voimassa oleva ympäristölupa Kookinkallion kiinteistölle. Maa-aineistenottoa kiinteistöllä on harjoitettu vuodesta 1988 alkaen. Viimeisin maa-ainesten ottolupa oli vuodelta 2014 ja jatkolupaa Destia Oy vuonna 2024. Ritavuoren

Valtuustontie 8
62100 LAPUA

Puh. 06 438 4111

26.5.2025

alueen (johon Kookinkallio kuuluu) kehittämisen kannalta kaupunki olisi voinut lausua kielteisesti jatkoluvasta, jolloin sillä olisi ollut lunastusvelvollisuus alueeseen tai antaa puoltava lausunto uudelle 10 vuoden maa-ainesten ottoluvalle, jolloin alueen kehitys olisi pysähtynyt. Viimeisenä vaihtoehtona oli nyt toteutettu neuvottelu Destia Oy:n kanssa, jossa kaupunki ostaa kiinteistön sekä samalla Destia Oy osana kauppaa toteuttaa alueen muutoksen virkistysalueeksi. Destia Oy siis toteuttaa kalliokiviainesten ottamisen alueella siten, että se luovuttaa kyseisen montun siinä kunnossa, että siihen on louhittu porrastasanteet hiekkarannan tekoon sekä sukellussyvennys. Lapuan kaupungin teettämä erillinen yleissuunnitelman virkistysalueesta on valmistunut kevään 2025 aikana. Osana kauppaa kiinteistöllä oleva varastohalli siirtyy Lapuan kaupungin omistukseen, kallioalueelta muodostuvia maa-aineksia voidaan hyödyntää meluvallirakenteiden rakentamisessa ja Lapuan kaupunki ostaa osan kiinteistöltä muodostuvasta kiviaineksesta.

Kuten edellä on todettu, niin Lapuan kaupungin ja Destia Oy:n välisen kiinteistönkaupan osana on sovittu, että Lapuan kaupungin omistukseen siirtyvästä kiinteistöstä saatavia kalliomurskeita kaupunki ostaa osana kiinteistökauppaa. Koska kyse on julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain 9 § 1 momentin 1 kohdan mukainen maan hankinta, johon ei hankintalakia sovelleta, niin perustetta hankintailmoituksen julkaisulle Hilma-ilmoituskanavalla ei ole.

Sopimuksen taloudellinen arvo Lapuan kaupungille on

- Kauppahinta 850.000 € sisältää maapohjan hinnan, alueella louhimatta jäävän kalliokiviaineksen lunastamisen, varastohallin ja alueen louhinnan siten, että virkistyskäyttöalueeksi muuttaminen ei edellytä enää louhintatöitä alueella.
- Kiviaineksen 360.000 t lunastaminen alueelta 6 vuoden aikana. Lunastushintana käytetään Lapuan kaupungissa vuosina 2022-2024 käytössä ollutta hintatasoa.
- Suunnitelmien mukaisen virkistyskäyttöalueen käyttöönottoaminen edellyttää, että alueelta poistetaan vähintään 360.000 t kiviaineksia 6 vuoden aikana.
- Alue käyttöön otettavissa virkistysalueena vuonna 2030.

Kiinteistön kalliokiviaineen määrä kokonaisuudessaan on noin 1.500.000 tonnia eli nyt toteutettavassa kiinteistön kaupassa alueelta louhitaan enimmilläänkin vain kolmasosa alueen potentiaalista. Maa-ainesten oikeus on siis enimmillään 500.000 tonnille.

Valtuustontie 8
62100 LAPUA

Puh. 06 438 4111

26.5.2025

Kiviainesten osalta ohessa vertailuhinnat

Kiviaineshinnat 2025

	Käyttömäärä %	Lapua	Kauhava		Alajärvi	
		€/tn	€/tn	%	€/tn	%
0-16	17	6,42	7,50	+16 %	8,60	+34 %
0-32	27	5,94	7,30	+23 %	7,10	+20 %
0-65	10	5,94	6,40	+8 %	6,99	+18 %
0-90/100	30	5,70			6,85	+20 %

Edelleen kun tarkastellaan hankintalain 9 § 1 momentin 1 kohtaa, jossa todetaan, että hankintalakia ei sovelleta maan, olemassa olevien rakennusten tai muun kiinteän omaisuuden hankintaan tai vuokraukseen millä tahansa rahoitusmuodolla taikka näihin liittyvien oikeuksien hankintaan;
Kiinteistön 408-404-8-129 kauppa sisältää juuri nuo elementit eli kyse on maanhankinnasta. Maksuna on kauppahinta sekä myös murskeen osto (mikä tahansa rahoitusmuoto).

Tässä tapauksessa, jotta omistus- ja hallintaoikeus siirtyy kaupungille tulee kaupungin suorittaa sovittu kauppahinta (850.000 euroa) sekä sen maksaa tilaamansa murskeet (vähintään 360.000 tonnia).

- Kyse on siis kaupan ehdoista, jotka täyttämällä kaupunki saa kyseisen kiinteistön omistukseensa (ehtokohta 5).
- Kiinteistön kauppasopimuksessa ehtokohdassa 10.3 otsikolla ”Muut kiinteistön kauppaan liittyvät sovitut asiat” on erikseen lueteltu kiviainesjalosteiden ostosta. Se, että laadittiin erillinen liite, tuli käytännön selkeyden vuoksi. Alun perin nyt liitteessä olevat asiat olivat aukikirjoitettuna kiinteistön kauppasopimuksen ehtokohtaan. Kuitenkin kokonaisuuden kannalta on selkeämpää, että näistä laadittiin oma liite. Kyse on kuitenkin olennainen osa tätä kauppasopimusta, eikä ole erotettavissa.
- On huomioitava, että jo esisopimuksessa, vaikka se ei lopulta tullut päätöksentekoon asti, oli tämä murskeen osto ehdoton edellytys kaupan syntymiselle.

Valtuustontie 8
62100 LAPUA

Puh. 06 438 4111

26.5.2025

Hankintalaissa on erikseen säädetty soveltamisalan rajauksista eräissä palveluhankinnoissa. Hankintalain 9 §:n mukaan soveltamisalan ulkopuolelle jäävät palveluhankintasopimukset, jotka koskevat maan, olemassa olevien rakennusten tai muun kiinteän omaisuuden hankintaa tai vuokrausta millä tahansa rahoitusmuodolla. Poikkeus johtuu tällaisiin sopimuksiin liittyvistä erityispiirteistä, joiden vuoksi niiden kilpailuttaminen hankintalain mukaisia menettelytapavaatimuksia noudattaen on epätarkoituksenmukaista ja käytännössä lähes mahdotonta. Näissä hankinnoissa tulee kuitenkin noudattaa muihin säännöksiin perustuvaa taloudellista harkintaa sekä avoimuus- ja tasapuolisuusvaatimuksia. (Julkiset hankinnat; Praktika – Alma Talent Helsinki 2017; Salla Eskola ym. s. 90)

On korostettava, kuten jo edellä todettu, että kauppaa ei olisi syntynyt ilman murskeen ostamista osana kauppahintaa.

Kiinteistö on Destia Oy:n omistuksessa. Kaupunki on jo aiemmin tehnyt alueelle suunnitelman virkistysalueesta. Tällä tavalla on käytännössä varmistettu alueen käyttö tulevaisuuden suunnitelmien mukaan.

Hankintalain 7 §:ssä säädetään sekamuotoisista sopimuksista. Pykälän mukaan soveltamisalaan kuuluvia hankintoja ja lain soveltamisalan ulkopuolelle jääviä hankintoja koskevaan sopimukseen sovelletaan hankintalakia, jos sopimuksen pääasiallisena kohteena ovat hankintalain soveltamisalaan kuuluvat hankinnat ja jos sopimuksen osia ei voida objektiivisesti erottaa toisistaan. Jos sopimuksen tässä momentissa tarkoitetut osat erotetaan lain soveltamisalaan kuuluviin ja sen ulkopuolelle jääviin osiin erillisiksi sopimuksiksi, tätä lakia sovelletaan tämän lain soveltamisalaan kuuluvaan hankintasopimukseen. Jos sopimuksen osat voidaan objektiivisesti erottaa toisistaan mutta sopimusta ei jaeta erillisiksi osiksi, sovelletaan sopimukseen tätä lakia riippumatta sopimuksen pääasiallisesta kohteesta. Sopimuksen pääasiallinen kohde on kiinteistönhankinta virkistyskäyttöön.

Kuten edellä on jo todettu, niin osana kiinteistön kauppahintaa on sovittu kalliomurskeen ostamisesta, jolloin kiinteistö samalla saadaan kaupungin suunnitelman mukaiseksi virkistysalueeksi. Tämän perusteella kiinteistön hankinta

Valtuustontie 8
62100 LAPUA

Puh. 06 438 4111

26.5.2025

jää soveltamisalan ulkopuolelle. Hankintalain 7 § 2. momentti ei tule sovellettavaksi, koska pääasiallisena kohteena ei ole kiviaineshankinnat vaan kiinteistön hankinta virkistysaluekäyttöön. Kiinteistön hankintaa ja kiviaineshankintoja ei voida myöskään objektiivisesti erottaa toisistaan, joten kiviaineshankinnat eivät tule hankintalain mukaan sovellettavaksi.

3. Mahdolliset muut kommenttinne kyseessä olevan menettelyn osalta.

VASTAUS:

Destia Oy:lle on myönnetty toistaiseksi voimassa oleva ympäristölupa 15.10.2010 kallion louhinnalle ja murskaukselle, päällysteen valmistamiselle, puretun päällysteen ja louheen välivarastoinnille ja hyötykäytölle Kookinkallion alueella.

Maa-aineslain 4 §:n mukaan tässä laissa tarkoitettuun ainesten ottamiseen on saatava lupa. Valtioneuvoston asetuksella annetaan tarkempia säännöksiä maa-ainesluvan hakemismenettelystä ja hakemuksessa esitettävistä tiedoista.

Edelleen lain 6 §:ssä todetaan, että Lupa ainesten ottamiseen on myönnettävä, jos asianmukainen ottamissuunnitelma on esitetty eikä ottaminen tai sen järjestely ole ristiriidassa 3 §:ssä säädettyjen rajoitusten kanssa. Asiaa harkittaessa on otettava huomioon myös lupamääräysten vaikutus.

Alueella, jolla on voimassa toimenpiderajoitus yleiskaavan tai asemakaavan laatimista tai muuttamista varten, lupa voidaan myöntää, jollei ottaminen tuota huomattavaa haittaa kaavan laatimiselle tai muuttamiselle, turmele kaupunki- tai maisemakuvaakaan eikä muutenkaan ole ristiriidassa 3 §:ssä säädettyjen rajoitusten kanssa.

Maa-aineslain 8 §:ssä on kunnan lunastamisvelvollisuudesta säädetty, Jos lupa ainesten ottamiseen on lainvoimaisesti evätty eikä maanomistaja voi käyttää maataan maa- ja metsätalouteen, rakentamiseen tai muuhun vastaavaan kohtuullista hyötyä tuottavaan tarkoitukseen, on kunta tai, jos alueella on luonnonsuojelun kannalta valtakunnallista merkitystä, valtio velvollinen omistajan niin vaatiessa lunastamaan alueen.

Valtuustontie 8
62100 LAPUA

Puh. 06 438 4111

26.5.2025

Lunastamisessa noudatetaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia (603/77) . Menettelystä on soveltuvin osin voimassa, mitä mainitun lain 97 §:ssä on säädetty.

Maa-ainesten ottolupa Destia Oy:lle myönnetty alueelle 10 vuodeksi 29.12.2014 alkaen. Päätöksen antopäivä on ollut 31.12.2014. Näin ollen luvan voimassaoloaika on päättynyt 30.1.2025. Destia Oy on hakenut uutta maa-aineslupaa 18.4.2024.

Lapuan kaupungin ympäristöinsinööri on 2.5.2024 pyytänyt Lapuan kaupungilta lausuntoa lupahakemuksen johdosta kaupunginhallitukselta.

Vaihtoehtoiset tavat edetä asiassa:

- Lupahakemuksen mukaisella alueella on ollut voimassa toimenpiderajoitus, jolloin lupa voidaan myöntää, jos ei aiheuta haittaa kaavoitukselle (MAL 6 §). Mikäli kaupunginhallitus vastustaa hanketta em. Syystä, lupa voidaan evätä ja kunnalle tulee lunastusvelvollisuus (MAL 8 §).
- Kaupunginhallitus voi todeta lausunnossaan, että lupa voidaan myöntää. Toiminta jatkuu alueella, joka estää alueen kaavoittamisen.
- Asiassa pyritään pääsemään ratkaisuun, jossa yhteensovitetään toiminnot.

Lapuan kaupunki ja Destia Oy neuvottelivat kiinteistökaupasta ja pääsivät sopuun edellä kuvatulla tavalla. Mikäli sopimukseen ei olisi päästy ja kaupunki olisi vastustanut Destia Oy:n maa-ainesten ottolupahakemusta, niin kaupungille olisi syntynyt alueen lunastusvelvollisuus, joka olisi ollut arvoltaan 1.264.500 euroa. Tällöin alue olisi ollut rakentamaton.

Muut neuvotteluissa tulleet esitykset liitteenä (SALASSA PIDETTÄVÄ julkisuuslain 24 § 1 mom. 20 kohta)

Asiassa on huomioitava myös Kuntalain 1 §, jonka mukaan kunta edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa sekä järjestää asukkailleen palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestävällä tavalla.

Kuten edellä on kuvattu, niin tekemällä kiinteistökaupan Destia Oy:n kanssa Lapuan kaupunki on toteuttanut kuntalain tarkoitusta konkreettisesti. Kiinteistökaupalla saadaan kuntalaisille virkistysalue, joka lisää asukkaiden hyvinvointia ja alueen elinvoimaa. Kiinteistökauppa on tehty taloudellisesti kestävällä tavalla. Lapuan

Valtuustontie 8
62100 LAPUA

Puh. 06 438 4111

26.5.2025

kaupunginvaltuusto on 24.3.2025 § 22 päättänyt hyväksyä Ritaharjun asuinalueen asemakaavan, joka kytkeytyy tulevaan Kookinkallion virkistyskäyttöalueeseen.

KKV pyytää toimittamaan seuraavat selvityspyynnön kohteena olevaan hankintaan liittyvät asiakirjat:

1. Mahdollinen Destia Oy:n kanssa allekirjoitettu sopimus kiviaineksen hankinnasta sekä mahdolliset asiaa koskevat päätökset.
 1. Lapuan kaupunginhallituksen päätös 21.11.2024 § 331
 2. Kiinteistökauppasopimus Lapuan kaupunki – Destia Oy
 3. Muut neuvotteluissa tulleet esitykset liitteenä (SALASSA PIDETTÄVÄ julkisuuslain 24 § 1 mom. 20 kohta)

Lapulla 26.5.2025

Lapuan kaupunginhallitus

Kai Pöntinen
kaupunginhallituksen puheenjohtaja

Satu Kankare
kaupunginjohtaja