

Landskapsregeringens allmänna principer för förvärv och avyttring av mark- och vattenområden samt principer och målsättningar för förvaltningen av landskapets fasta egendom inom Landskapet fastighetsverks försorg

Innehållsförteckning

1.	Allmänt och tillämpningsområde.....	2
2.	En överblick över särskilda lagbestämmelser rörande överlåtelse av egendom och landskapsregeringens möjligheter att sätta målsättningar på fastighetsverket.....	2
3.	Primära principer och målsättningar för förvaltningen av landskapet Ålands fasta egendom	4
4.	Principer och målsättningar för förvaltningen av landskapet Ålands fasta egendom inom fastighetsverkets försorg.....	4
5.	Principer och målsättningar angående förvärv och överlåtelse av mark- och vattenområden samt fast egendom	6
	<i>5.1 Särskilt om förvärv av fastigheter och fast egendom</i>	<i>7</i>
	<i>5.1.1 Målsättningar för införskaffande av mark- och vattenområden av naturskyddsskäl</i>	<i>7</i>
	<i>5.1.2 Målsättningar för införskaffande av markområden och fast egendom när det gäller skydd av kulturhistoriska skäl</i>	<i>7</i>
	<i>5.2 Särskilt om avyttring och överlåtelse av landskapet Ålands fastigheter</i>	<i>8</i>
	<i>5.2.1 Bedömningsprocess och bedömning för överlåtelse av landskapet Ålands fastigheter</i>	<i>9</i>
6.	Övrigt	10

1. Allmänt och tillämpningsområde

Syftet med detta styrdokument är att bidra till effektiv och socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar besittning, skötsel och utveckling av landskapet Ålands fastigheter samt att trygga landskapets övergripande intressen och att säkerställa en god fastighetsförvaltning för framtida generationer.

Landskapets fastighetsverk (som härnäst benämns fastighetsverket) förvaltar och vårdar Ålands förnämsta natur-, fornlämnings- och kulturmiljöer och kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Fastighetsverket har därmed ansvaret för vården av flera av Ålands viktigaste fastigheter ur ett kulturhistoriskt och ett miljö- och naturskyddsperspektiv, inklusive fastigheter med naturreservat och andra skyddade och skyddsvärda naturområden, byggnadsminnen, ruiner och fornminnesområden. Fastighetsverket förvaltar även den åländska självstyrelsens symbolbyggnader såsom Ålands lyceum, Ålands folkhögskola, Självstyrelsegården och Ålands museum. Dessa byggnader har tillkommit till landskapet Ålands besittning i och med självstyrelsens tillkomst och utveckling eller genom överföring från statliga myndigheter och verk, men har också förvärvats eller tillkommit genom andra typer av överlåtelser (särskilt områden med skyddsvärd natur och miljö).

All fastighetsförvaltning inom landskapsförvaltningen¹ har som mål att landskapets Ålands egendom ska skötas på ett långsiktigt och ekonomiskt hållbart sätt beaktande sociala aspekter, miljö- och naturaspekter och värnande om kulturarvet, hållbar utveckling och naturens mångfald.

Syftet och målsättningarna i detta styrdokument ska beaktas vid alla beslut om fastighetsförmögenhet som ägs av landskapet Åland eller där landskapsförvaltningen har ett bestämmande inflytande. Detta styrdokument tillämpas på alla de fastigheter och byggnader som förvaltas av Landskapets fastighetsverk (härnäst *fastighetsverket*) och även på de fastigheter och byggnader som ännu inte har överförts till fastighetsverkets förvaltning men är av sådan karaktär att de kommer att överföras. Styrdokumentet tillämpas inte på fast egendom som förvaltas av landskapsregeringens allmänna förvaltning eller underlydande myndigheter och som inte ska överföras till fastighetsverket, på områden och biområden som tillhör väg enligt landskapslagen (1957:23) om allmänna vägar samt på landskapet Ålands allmänna vatten. Rådigheten över allmänna vatten regleras i landskapsregeringens principer och process för beslut om rådighet på allmänna vatten².

2. En överblick över särskilda lagbestämmelser rörande överlåtelse av egendom och landskapsregeringens möjligheter att sätta målsättningar på fastighetsverket

Enligt 1 § landskapslag (2015:110) om landskapets fastighetsverk (härnäst landskapslagen om fastighetsverket) ska fastighetsverket skötas enligt företagsekonomiska principer dock med beaktande av lagstiftningen gällande kulturarv, byggnadsskydd, miljövård och naturskydd. Fastighetsverket svarar för sina förbindelser med den egendom som överförts i dess besittning. Fastighetsverket är ett affärsverk som till vissa delar vad gäller styrelsens arbete och uppgifter, bestämmelser om verkställande direktören, bokföring och skadeståndsskyldighet enligt 7-9, 12 och 16 § landskapslagen om fastighetsverket ska drivas som ett aktiebolag. Enligt förarbetet till landskapslagen om fastighetsverket är

¹ Landskapsförvaltningen definieras som alla verksamheter som lyder under landskapet Åland, dvs landskapsregeringen och landskapets egna myndigheter, verksamheter och affärsverk

² Se landskapsregeringens beslut 8.2.2018 om principer och process för beslut om rådighet på allmänna vatten

fastighetsverket en organisation utanför landskapets budget med vidsträckta operativa befogenheter och tydliga behörighets- och ansvarsförhållanden i likhet med vad som gäller för aktiebolag enligt aktiebolagslagen (FFS 624/2006).

I 14 § landskapslagen om fastighetsverket finns bestämmelser om särskild egendom och hur den överförs till fastighetsverket. Fastighetsverket kan genom bestämmelsen besitta särskild egendom som inte värderas till sitt verkliga värde. I samband med budgetbehandlingen kan särskild egendom på samma villkor som övrigt kapital överföras i fastighetsverkets besittning. Med särskild egendom avses landskapsegendom som på grund av sin särskilda karaktär inte värderas till sitt verkliga värde. I förarbetet³ definieras landskapsegendom som kultur- och naturarv, som till exempel naturreservat, fornlämningar samt kulturhistoriskt värdefulla byggnader och fastigheter. Som syfte med att besitta landskapsegendom betonades i lagframställningen bevarandet och tryggheten av egendomen snarare än egendomens funktion som produktionsfaktor som ger avkastning.

I förarbetet går att läsa att vid uppvärderingen av verksamhetsbyggnaderna skulle vissa nedvärderingar ske när det gäller viss egendom som inte egentligen har någon ekonomisk funktion och som heller inte förväntas få det i framtiden. Hit hör de fastigheter som i landskapsförvaltningens bokföring (innan överlåtelsen till fastighetsverket) benämndes landskapsegendom och som till största delen utgjordes av fornminnen, kulturhistoriska byggnader, naturreservat och andra områden som är skyddade enligt naturvårdslagstiftningen. Avsikten med nedvärderingen var att eftersom fastigheterna inte har en ekonomisk funktion ska de inte heller ha ett ekonomiskt värde i balansräkningen. Rent juridiskt benämns denna egendom som "särskild egendom". Som särskild egendom som överfördes vid fastighetsverkets bildande hänvisas i förarbetet till överföringsfullmakten som finns i 20 § landskapslagen om fastighetsverket och fastighetsverkets ingående balansräkning⁴.

Det ska dock noteras i sammanhanget att alla kulturhistoriskt värdefulla objekt eller andra värdefulla objekt ur miljö- eller naturskyddssynpunkt inte har tagits upp som landskapsegendom eller särskild egendom eller ens ingått i de särskilda utredningar som genomförts av landskapsregeringen⁵.

Landskapsregeringen har möjlighet att styra fastighetsverkets förvaltning genom ägardirektiv. Enligt 6 § landskapslag om fastighetsverket ska landskapsregeringen besluta om målen för fastighetsverkets tjänster. Enligt 8 § i samma lag är det styrelsen som ansvarar för fastighetsverkets förvaltning och ser till att verksamheten ordnas på ett behörigt sätt samt särskilt att fastighetsverket sköts enligt lagtingets och landskapsregeringens beslut och föreskrifter.

Enligt landskapsregeringens ägarpolicy⁶ ska landskapsregeringen sträva efter att följa ägarpolicyen även vid förvaltningen av fastighetsverket. Av det kommer att landskapsregeringen svara för de ägarpolitiska beslut som rör fastighetsverket och dess verksamhet. Som ägarpolitiska beslut avses

³ Lagförslag 24/2014-2015 av den 20 maj 2015

⁴ Jämför Antbrams & Erikssons rapport "Värdering av landskapets byggnader", Mariehamn den 7 februari 2017

⁵ Jämför Museibyråns utredning "Landskapets egna fastigheter med kulturhistoriskt värde - Underlag för prioriteringar av byggnadsskydd enligt LL om skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse" från 2012 som inte är komplett eftersom fornlämningar som t.ex. Kastelholms slott (själva slottet) och Bomarsund saknas.

⁶ Landskapsregeringens ägarpolicy uppdaterades senast 14 november 2024 (ÅLR 2024/7806)

bland annat ägardirektiv, vilket detta styrdokument ska anses vara till de delar de berör fastighetsverket.

3. Primära principer och målsättningar för förvaltningen av landskapet Ålands fasta egendom

Landskapet Ålands fasta egendom disponeras och förvaltas för

- Natur- och vattenvård, naturskydd samt viltvård
- Skydd och vård av fornminnen och kulturhistoriskt viktiga platser och byggnader
- Primärproduktion (jordbruk, skogsbruk och fiske)
- Friluftsliv, inklusive jakt och fiske
- Infrastruktur inom trafik, kommunikationer och energi i allmänhetens intresse
- Beredskap
- Landskapet Ålands egen landskapsförvaltning, såsom egna myndigheter, verksamheter och affärsverk.

Landskapet Åland kan även i särskilda fall förvalta och låta utveckla sådan fast egendom som till sin karaktär kan användas till att på ett betydande och långtgående sätt främja Åland och åländska samhällsekonomiska intressen som helhet.

Listan med ägandemotiv ovan är oprioriterad.

4. Principer och målsättningar för förvaltningen av landskapet Ålands fasta egendom inom fastighetsverkets försorg

Fastighetsverkets huvuduppdrag är att förvalta majoriteten av landskapet Ålands fasta egendom och genom Ålands budget genomföra nybyggnation och ombyggnation.

Följande långsiktiga principer och målsättningar ska styra fastighetsverkets disponering och förvaltning av fastigheterna:

Allmänna principer och målsättningar

- Landskapet Ålands fasta egendom utgör en betydelsefull del av kulturarvet som ska vårdas, användas och skyddas så att fastigheternas grundkaraktär, bestående värden och produktionsförmåga på ett hållbart sätt bevaras för framtiden.
- Landskapsbild och natur- och kulturhistoriska värden ska beaktas vid vård, skydd, underhåll och utveckling och ska styras av långsiktiga skötsel- och underhållsplaner, dock så att förvaltningen av egendomarna sköts på ett funktionellt och ekonomiskt effektivt sätt.
- Målsättningen är att långsiktigt bevara fastigheternas värden så att de kulturhistoriskt värdefulla egendomarna och områden med höga naturvärden bevaras till kommande generationer.

Ekonomisk hållbar förvaltning

- Det ska finnas en ekonomiskt hållbar förvaltning av egendomarna och fastigheterna, så att naturvärdena och de kulturhistoriska värdena bibehålls och stärks i den framtida fastighetsförvaltningen.

- Fastighetsverket ska ges ekonomiska förutsättningar för en god förvaltning av fastigheterna i enlighet med målsättningarna i detta styrdokument.
- Förvaltningen av Natura 2000-områden och dess naturvärden och andra områden med motsvarande höga naturvärden, behöver tillräckliga resurser för en god förvaltning och ska ske på ett sådant sätt att naturvärdena inte försämras.
- Förvaltningen av de fastigheter som är belägna nära eller i anslutning till landskapet Ålands vägar och annan landskapsägd infrastruktur ska ske på ett sådant sätt att den inte begränsar samhällsutvecklingen och möjligheten för nya trafiklösningar.

Förvaltning av mark- och vattenområden

- Skogsbruket ska ske på ett långsiktigt och hållbart sätt med tanke på bevarandet av biologisk mångfald och kolsänkor, virkesproduktion samt skogens sociala och kulturella betydelse.
- I landskapsägd skogsmark ska ekonomiskt skogsbruk på lämpliga områden för ändamålet bedrivas, medan skogsvården på övriga områden ska anpassas och skötas specifikt med avseende på naturvård, fornminnesvård, skydd av kulturhistoriskt värdefull egendom, informationsverksamhet, viltvård och friluftsliv (vilket innebär att inget avkastningskrav kan ställas på dessa skogsmarker).
- Skogsmarkerna ska omfattas av ett miljöcertifieringssystem (PEFC eller FSC) och förvaltningen av skogsmarkerna ska skötas enligt en riktgivande skogsbruksplan.
- Landskapet Ålands enskilda vattenområden ska nyttjas utgående från fastställda principer, där de åländska yrkesfiskarnas behov beaktas. Vidare ska även fisketurism och fiske för husbehov och rekreationsändamål främjas.
- Vården av vattenområdena och vattendrag ska ordnas så att den ekologiska funktionaliteten och fiskbeståndens livskraft tryggas.
- Jord- och skogsbruksmark ska förvaltas på ett ansvarsfullt sätt så att näringsläckage till vattendrag minimeras.
- I den utsträckning som det är förenligt med budgetekonomiska realiteter och fastighetsverkets grunduppdrag och övriga principer och målsättningar i detta styrdokument, ska det där det är möjligt, restaureras våtmarker i mark- och skogsområden i syfte att bidra till minskade växt-husgasutsläpp, biologisk mångfald, minskad övergödning och förbättrad vattenbalansering.

Förvaltning och friluftsliv

- Förvaltningen av de samhällsägda mark- och vattenområdena ska ske så att allmänheten ges möjlighet att bedriva friluftsliv och rekreation (inklusive jakt och fiske för husbehov) på områdena, dock på sådant sätt att den bofasta befolkningens intressen och behovet av natur-, kultur- och landskapsskydd i dialog med sakkunniga blir beaktade.
- Stor vikt ska ställas vid att upplåta jakträtten på ändamålsenliga mark- och vattenområden där jakt av invasiva arter och jakt för att bevara den biologiska mångfalden prioriteras.

Fastighetsverket ska i sin verksamhetsberättelse eller på annat sätt redovisa:

- hur målsättningarna i detta dokument (avsnitt 4) efterlevts
- hur fullmakterna från lagtinget efterlevts, och

- hur skötselanslagen för kulturhistoriska byggnader och markområden för kulturmiljö- och naturvård använts.

Förvaltningen av markområden och egendom ska utöver vad som anges i detta princip- och styrdokument, ske i enlighet med gällande lagstiftning, särskilda politiska målsättningar i andra styrdokument, Ålands budget samt nordiska och internationella förpliktelser.

Vid nybyggnation och renovering av byggnader ska landskapsregeringens strategi för hållbart byggande beaktas⁷.

5. Principer och målsättningar angående förvärv och överlåtelse av mark- och vattenområden samt fast egendom

Landskapsförvaltningen ska i första hand inrikta sig på att äga och förvalta de fastigheter som har ett uttalat landskapsintresse. Härigenom skapas förutsättningar för att samhällets resurser kommer till störst nytta.

I landskapsregeringens ägarpolitik delas landskapet Ålands fastighetsförmögenheten in i strategiska fastigheter, bruksfastigheter och fastigheter som kan överlåtas. Landskapets strategiska fastighetsförmögenhet består av sådana delar av fastighetsförmögenheten som det är nödvändigt att äga med tanke på skötseln av landskapsförvaltningens uppgifter eller egendomens karaktär.

Bruksfastigheter består av sådana delar av fastighetsförmögenheten som det är ändamålsenligt att äga med tanke på skötseln av landskapsförvaltningens uppgifter, deras samhälleliga eller ekonomiska betydelse eller egendomens karaktär och som utvecklas aktivt.

Fastigheter som kan överlåtas är fastigheter som landskapsförvaltningen inte har användning för och vars karaktär inte begränsar ett avstående eller kan beaktas även i en annan ägares verksamhet.

Exempel på strategisk egendom är fastigheter med koppling till landskapsförvaltningens kärnverksamhet, lagkrav, internationella åtaganden eller till naturligt monopol och egendom med viktiga samhällspolitiska aspekter på lång sikt, såsom kulturhistoriska värden och värden knutna till naturskyddet eller den övergripande säkerheten eller beredskapen, och där bevarandet av värdena endast kan säkerställas genom att fastigheten förblir i landskapet Ålands ägo. Typiskt för bruksfastigheter är att de används aktivt för landskapsförvaltningens verksamhet och är mål för utvecklingsåtgärder. Bruksfastigheternas ekonomiska och samhälleliga betydelse är ofta stor. Fastigheter som kan överlåtas kan avstås antingen genom försäljning, byte eller utarrendering för en period om minst 20 år. Både strategiska fastigheter och bruksfastigheter, inklusive fast egendom på dessa, kan utarrenderas eller (när det gäller exempelvis byggnader) uthyras för viss tid om så är ändamålsenligt och gynnar målsättningarna för innehavet av fastigheten.

⁷ Strategi för hållbart byggande - Ett hållbart och attraktivt åländskt byggnadsbestånd med en hälsosam inomhusmiljö, beslutad av landskapsregeringen och skickad som meddelande till lagtinget 12.12.2024. Minskningen av utsläppen från det befintliga byggnadsbeståndet och målsättningar för landskapets nybyggande styrs av strategin.

Sammanfattningsvis kategoriseras landskapets fastighetsförmögenhet i följande grupper:

- Strategiska fastigheter
- Bruksfastigheter
- Fastigheter som kan överlåtas

Baserat på underlag och bedömning av fastighetsverket beslutar landskapsregeringen om ovanstående uppdelning och kategorisering av landskapet Ålands fastighetsförmögenhet.

Särskilda målsättningar och prioriteringar för landskapsförvaltningens förvärv och överlåtelse av fast egendom kan (förutom nedanstående) även särskilt beslutas om i Ålands budget, författningar, avtal och i andra av landskapsregeringens formellt antagna styrdokument.

5.1 Särskilt om förvärv av fastigheter och fast egendom

Landskapet Åland ska förvärva fastigheter av strategiska orsaker eller för långvarig användning när köpet tjänar landskapet Ålands intressen, principer och målsättningar som är angivna i detta styrdokument. I annat fall kan landskapsförvaltningen, genom fastighetsverket eller landskapsregeringens allmänna förvaltning, hyra nya fastigheter som behövs eller få tillgång till dem på något annat sätt.

Förvärv av mark- och vattenområden och annan fast egendom ska följa en eller flera av de huvudsakliga principerna i avsnitt 3 och, när det gäller förvärv av naturskyddsskäl eller kulturhistoriska skäl, även målsättningarna nedan i avsnitt 5.1.1 eller 5.1.2. Genom investeringsanslag i Ålands budget eller i en ändringsbudget kan landskapsregeringens allmänna förvaltning alternativt Fastighetsverket befullmäktigas förvärva fastigheter eller annan fast egendom.

Landskapsregeringen fattar beslut om förvärv av fast egendom för sådan fast egendom som är budgeterad inom den allmänna förvaltningens budgetekonomi. Fastighetsverket fattar beslut om förvärv av fast egendom som är budgeterad inom fastighetsverkets budgetekonomi.

I det fall fastighetsverket i budget genom investeringsfullmakt är befullmäktigad att förvärva fast egendom ska verkställande av ett sådant förvärv samordnas med den sakbyrå som har hand om ägarstyrning och ansvarig minister för ägarstyrning av fastighetsverket.

5.1.1 Målsättningar för införskaffande av mark- och vattenområden av naturskyddsskäl

I landskapsregeringens strategi för miljöskydd⁸ finns landskapsregeringens mål och åtgärder för att öka arealen av skyddade mark- och vattenområden. Strategins syfte är att bidra till de krav som ålagts Finland att uppnå en viss andel av skyddade land- och markområden i enlighet med EU-strategin för biologisk mångfald 2030. Enligt EU-strategin ska 30 % av alla land- och vattenområden inom EU skyddas på något sätt, varav 10 % av alla land- och vattenområden ska vara strikt skyddade medan de övriga 20 % kan omfattas av mindre strikta bestämmelser.

5.1.2 Målsättningar för införskaffande av markområden och fast egendom när det gäller skydd av kulturhistoriska skäl

I första hand prioriterar landskapsförvaltningen förvärv av fastigheter och byggnader med höga kulturhistoriska värden, fastställda av antikvariskt sakkunnig, som saknar förutsättningar för bevarande i

⁸ Landskapsregeringens strategi för miljöskydd [strategin ej ännu fastställd].

annan aktörs ägo än landskapet Ålands. Särskilt prioriteras fastigheter och annan betydelsefull fast egendom som staten eller en kommun överlåter.

5.1.3 Överföring av egendom till fastighetsverket

I 13 § landskapslagen om fastighetsverket regleras bland annat överföring av egendom till Fastighetsverket. När egendom överförs i fastighetsverkets besittning ska landskapsregeringen med stöd av ett bemyndigande som lagtinget ger i samband med behandlingen av landskapets budget besluta om vilken egendom som ska överföras. Landskapsregeringen kan dock utan lagtingets bemyndigande fatta beslut om överföring i fastighetsverkets besittning av enskilda fastighetsförmögenhetsobjekt eller fastighetsförmögenhetskomplex vars verkliga värde är högst en miljon euro⁹. I 14 § regleras överföring av särskild egendom som avser överföring av egendom som, på grund av sin särskilda karaktär, inte värderas till sitt verkliga värde.

5.2 Särskilt om avyttring och överlåtelse av landskapet Ålands fastigheter

Avyttring av skogsmark och vattenområden ska endast ske i undantagsfall och i jorddispositions- och omfördelningssyfte och inte gå emot nedan nämnda principer och målsättningar. Överlåtelsen ska anses ekonomiskt ändamålsenlig och det ska finnas särskilda skäl till överlåtelsen och inte finnas en grundad anledning att behålla förmögenheten i landskapet Ålands ägo. En grundad anledning att behålla fastigheten kan vara att fastigheten tillhör något av de ägandemotiv som anges i avsnitt 3.

Avyttring av områden eller fast egendom som är kulturhistoriskt värdefulla eller har viktiga natur- eller kulturmiljövärden eller viktiga värden för biologisk mångfald genomförs inte.

Landskapsregeringen prioriterar i första hand överlåtelse¹⁰ av fast egendom som med fördel kan skötas av annan aktör, som inte har något särskilt allmänt samhällligt, naturskydds-, kulturhistoriskt eller infrastrukturellt intresse och som leder till att den fasta egendomens förutsättningar förbättras samt i övrigt stöder hållbar nödvändig utveckling av det åländska samhället. Landskapsförvaltningen kan även överlåta mark som är lämplig för bostadsproduktion, som landskapsregeringen bedömer att inte längre behövs i landskapet Ålands ägo och inte strider mot principerna i detta avsnitt.

En process för överlåtelse av en fastighet kan sammanfattas med följande steg:

- Fastigheten, eller en obruten del av en sådan, har blivit kategoriserad och listad som en fastighet som kan överlåtas
- Landskapsregeringens bedömning av ändamålsenligheten av överlåtelsen av fastigheten
- Bedömning av överlåtelseformer och mottagare
- Lagtingets befullmäktigande inhämtas och överlåtelsen verkställs av fastighetsverket eller landskapsregeringen.

⁹ I 13 § landskapslagen om fastighetsverket finns även bestämmelser om överföring av fast egendom från Fastighetsverket till landskapet Ålands budgetekonomi, överföring och anteckning i balansräkning, värdering av egendomen samt revision av egendom innan överföring genomförs.

¹⁰ Överlåtelse i form av arrende, nyttjanderätt eller uthyrning ska vara över en period om 20 år eller mer, i övrigt se definition av överlåtelse i avsnitt 5.2.2

5.2.1 Bedömningsprocess och bedömning för överlåtelse av landskapet Ålands fastigheter

Som ett resultat av den kategorisering av landskapet Ålands fastighetsförmögenhet som finns beskrivet i avsnitt 5 kommer vissa fastigheter att betecknas som sådana fastigheter som kan överlåtas. Fastighetsverket tar initiativ till att påbörja en beredning av överlåtelse av en fastighet som är kategoriserad som en sådan fastighet som kan överlåtas. För att ta ställning till om en fastighet slutligen kan överlåtas ska en beredning i form av en bedömning om överlåtelsens ändamålsenlighet utföras. Bedömningen ska tjäna som underlag då ett ärende rörande en eventuell överlåtelse av någon av landskapet Ålands fastigheter eller byggnader bereds. Beredningen är vanligtvis en del av en budgetprocess. Fastighetsverket ska i samråd med den sakbyrå eller de sakbyråer som närmast berörs genomföra den ändamålsbedömning som beskrivs nedan.

I bedömningen ska det ingå överväganden huruvida landskapet Åland har intressen i fastigheten i enlighet med principerna och målsättningarna i detta styrdokument, särskilt avseende avsnitt 3, 5 och 5.2 och om eventuella andra samhällsintressen kan finnas. I denna bedömning bör även ingå eventuella framtida intressen kopplat till samhällets utvecklingsbehov. Om landskapet har ett visst intresse i fastigheten bör det vidare klarläggas om ett visst intresse förutsätter att landskapet äger fastigheten, eller om intresset även kan tillgodoses om fastigheten överlåts till annan ägare. Om landskapets eller samhällets intresse för en fastighet är ringa eller om ett visst intresse kan tillgodoses även om fastigheten överlåtes talar detta för att fastigheten kan överlåtas.

5.2.2 Överlåtelseformer och mottagare

En permanent överlåtelse kan ske genom försäljning, gåva (donation) eller byte. En överlåtelse av nyttjanderätten, för viss tid, kan ske genom arrende eller hyra. Överlåtelsen kan gälla en hel eller en del av en fastighet. Förutsättningarna i det enskilda fallet avgör vilken överlåtelseform som kan komma i fråga. Bedömer man att landskapet Åland långsiktigt eller på medellång sikt inte kommer att ha några betydande intressen i en fastighet, kan en permanent överlåtelse vara aktuell. Ett ägande skapar också de bästa förutsättningarna för en ändamålsenlig utveckling och förvaltning av fastigheten. Finns det däremot ett visst långsiktigt intresse, eller en osäkerhet om ett framtida intresse, kan ett arrende vara att föredra, om fastighetens värden i övrigt gagnas av en annan nyttjanderättsinnehavare.

Vid bedömning av förutsättningarna och villkoren för en överlåtelse är det av betydelse vem som är mottagare av fastigheten. En allmän skiljelinje kan sägas gå mellan dels privata, dels samhälls- och allmännyttiga intressen. Vid överlåtelse av en fastighet ska en marknadsmässig värdering tillämpas. Detta gäller både vid försäljning och vid arrende. En överlåtelse bör bjudas ut genom öppet förfarande och vara icke-diskriminerande samt säkerställa landskapet Ålands helhetsintresse. Eventuella villkor ska klart anges vid annonsering av fastigheten. Då det gäller överlåtelse till en kommun eller annan allmännyttig organisation kan en överlåtelse ske utan konkurrensutsättning, dock så att en marknadsvärdering utförs. Den långsiktiga samhällsnyttan bör beaktas och utgöra grund för överlåtelsevillkoren. Härvid bör även klarläggas kommunens eller den allmännyttiga organisationens möjligheter att ändamålsenligt förvalta och utveckla området i fråga. I dessa sammanhang är dock ett arrende i allmänhet att föredra, då fastigheten kan återgå till landskapsförvaltningen ifall organisationen eller verksamheten upphör.

5.2.3 Verkställande och beslut om överlåtelse av fastighet

Innan landskapsregeringen eller fastighetsverket verkställer en överlåtelse av en fastighet ska lagtingets befullmäktigande inhämtas. Detta befullmäktigande inhämtas företrädesvis genom att landskapsregeringen förslår en överlåtelse, med i grund i den bedömning som beskrivs i avsnitt 5.2.1, i en framställning med förslag till budget eller ändringsbudget. Samma förfarande tillämpas för såväl försäljning som överlåtelse för en tid om 20 år eller mer.

Undantag från ovan nämnda krav på lagtingets befullmäktigande regleras enligt 24 § landskapslagen (2012:69) om landskapets finansförvaltning. I 24 § i nämnda lag anges att beslut om överlåtelse av fast egendom som tillhör landskapet Åland får fattas utan att lagtinget gett sitt samtycke om överlåtelsen anses vara av ringa betydelse och sker som ett led i en plan eller process som regleras i någon annan lag. Landskapsregeringen fattar beslut enligt ovannämnda 24 § om det inte gäller egendom som överförs i landskapets fastighetsverks besittning. Det som lagen avser är till exempel inlösen av tillandning och vägförrättningar.

Landskapsregeringen fattar beslut om verkställande av avyttring eller överlåtelse av fast egendom för sådan fast egendom som är inom landskapets budgetekonomi. Fastighetsverket fattar beslut om överlåtelse av fast egendom som är inom fastighetsverkets besittning.

6. Övrigt

Respektive sakbyrå inom landskapsregeringens allmänna förvaltning tillser i samarbete med fastighetsverket att avsnitt 4 i detta styrdokument efterföljs. Fastighetsverket ansvarar för att i sin verksamhet följa målsättningarna och principerna i avsnitt 4.

Ansaret att bereda revideringar av detta styrdokument för beslut av landskapsregeringen åligger allmänna byrån vid infrastrukturavdelningen, eller den byrå som har hand om plan- och byggfrågor inom landskapsregeringens allmänna förvaltning.

För vart och ett av de mark- och vattenområden som klassas som strategisk fastighetsförmögenhet eller bruksfastighet, kan de huvudsakliga motiven till ägande definieras i form av övergripande målsättningar för de enskilda fastigheterna. De övergripande målsättningarna ska i sådant fall kopplas till en eller flera av de i avsnitt 3 definierade ägandemotiven.

Landskapsregeringens sakbyråer ska vid förfrågan bistå Fastighetsverket med sakkunskap inom sitt område då det gäller förvaltning av fastigheter och byggnader. Miljöbyrån ska ta fram närmare målsättningar för förvaltnings- och skötselanvisningar för de områden som har skyddsvärd natur och/eller skyddsvärd biologisk mångfald. Kulturbyrån ska ta fram närmare målsättningar för förvaltnings- och skötselanvisningar för områden och fast egendom med kulturmiljövärden, kulturhistoriska värden och/eller fornminnen. Det är fastighetsverket som ansvarar för att uppgöra skötselanvisningar och förvaltningsplaner.

Det åligger fastighetsverket att i sin verksamhet och i sitt beslutsfattande följa punkterna i avsnitt 3 och 4 samt principerna och processbeskrivningarna i avsnitt 5 med underavsnitt. Det åligger även fastighetsverket i samtliga ärenden som rör viktiga beslut om underhåll eller förvaltning av landskapet Ålands fastigheter, inklusive arrende eller uthyrning av fast egendom under 20 år om det är så att objektet hör till en strategisk fastighet, att samverka med berörda sakbyråer och andra berörda enheter

eller myndigheter inom landskapsförvaltningen och därvid tillse att beslut eller beredning överensstämmer med målsättningen för fastigheten eller den fasta egendomen i fråga.

Det åligger landskapsregeringen att tillsammans med fastighetsverket utveckla definitionen av strategisk egendom, vilka fastigheter som definieras som strategiska fastigheter, bruksfastigheter och även vilka fastigheter som inte uppfyller de målsättningar och principer för ägande som anges i detta styrdokument och därmed kan avyttras.

Landskapet Ålands fasta egendom utanför fastighetsverkets försorg förvaltas i samråd mellan ansvarig sakbyrå och allmänna byrån vid finansavdelningen.

Landskapsregeringens allmänna förvaltning kan genom ägardirektiv ta fram allmänna riktlinjer och principer för hållbart byggande för byggnation och renovering av byggnader inom landskapsförvaltningens försorg.

Vid nybyggnation och större ombyggnader och renoveringar av byggnader som planeras av fastighetsverket, inhämtas under förstudiefasen eller projekteringsfasen sakutlåtande gällande aktuella och tillämpliga bestämmelser i den åländska bygglagstiftningen från den sakbyrå som har hand om byggfrågor och hållbart byggande, och vid behov från andra sakbyråer, vid landskapsregeringens allmänna förvaltning.

Detta styrdokument gäller tills vidare. Översyn av det sker vid behov.