



Holmestrand
kommune

Helhetlig plan 2026-2029

Samfunn, teknikk og miljø

Leseveiledning

Helhetlig plan 2026-2029 Samfunn, teknikk og miljø kan leses som en orientering om programområdet og tjenestene. Men mest av alt er den et kunnskapsgrunnlag som støtter oppunder beskrivelser av tiltak, endringer og utviklingsarbeid. Planen er ikke uttømmende for alt programområdet har ansvar for.

Planen er delt inn i tre hovedkapitler:

- Helhetlige planer i Holmestrand kommune gir informasjon om planarbeidet i kommunen og hvordan arbeidet med planen for *Samfunn, teknikk og miljø* er gjennomført.
- Nåsituasjon og endringer beskriver dagens situasjon i programområdet og endringer. Stoffet er gruppert tverrfaglig innenfor temaene eiendomsforvaltning, myndighetsutøvelse, drift og selvkost. Kapitlet behandler også temaet konkurranseutsetting og en beskrivelse av annet utviklingsarbeid i de enkelte virksomhetene.
- Kommunedirektørens anbefalinger inneholder oppsummering av tiltak og en kort beskrivelse av oppfølging av planen.

Forkortelser brukt i planen

- ENØK: Energiøkonomisering. Hvordan man bruker energi mer effektivt.
- FDV: Forvaltning, drift og vedlikehold.
- IKS: Interkommunalt selskap der flere kommuner og/eller fylkeskommuner er eiere.
- KF: Kommunalt foretak.
- KOSTRA: KOMmune-STat-RAPportering er et nasjonalt rapporteringssystem som gir styringsinformasjon om kommunal og fylkeskommunal virksomhet. Kommunene er delt inn i grupper med sammenlignbare kommuner. Holmestrand er i gruppe 9.
- LAFT: Holmestrand kommunes arbeidsverktøy for forvaltning, drift og vedlikehold av bygg.
- SD-anlegg: Sentralt driftsanlegg eller sentralt driftsovervåkningsanlegg. Fellesbetegnelse på et samlet elektronisk system til styring og overvåking.
- STM: Programområdet *Samfunn, teknikk og miljø*.
- VA: Vann og avløp.
- VAR: Vann, avløp og renovasjon.

Lover og forskrifter vist til i planen

- [Stiftelsesloven](#)
- [Husleieloven](#)
- [Plan- og bygningsloven](#)
- [Veiloven](#)
- [Arbeidsmiljøloven](#)
- [Forurensningsloven](#)
- [Vass- og avløpsanleggslova](#)
- [Selvkostforskriften](#)
- [Budsjett- og regnskapsforskriften §3-4](#)
- [Holmestrand kommunes forskrift om vann- og avløpsgebyr](#)
- [Forurensningsforskriften](#)

INNHold

Helhetlig plan 2026-2029	1
1. HELHETLIGE PLANER I HOLMESTRAND KOMMUNE.....	4
1.1 HVA ER HELHETLIGE PLANER?	4
1.2 HELHETLIG PLAN 2026-2029 SAMFUNN, TEKNIKK OG MILJØ.....	5
2. NÅSITUASJON OG ENDRINGER	11
2.1 OM PROGRAMOMRÅDET.....	11
2.2 EIENDOMSFORVALTNING	12
2.3 MYNDIGHETSUTØVELSE	31
2.4 DRIFT	34
2.5 SELVKOST	53
2.6 KONKURRANSEUTSETTING.....	58
2.7 ANNET UTVIKLINGSARBEID.....	62
3. KOMMUNEDIREKTØRENS ANBEFALINGER	64
3.1 ØKONOMISK OVERSIKT	64
3.2 GJENNOMFØRING	66
Vedlegg	66

1. HELHETLIGE PLANER I HOLMESTRAND KOMMUNE

1.1 HVA ER HELHETLIGE PLANER?

En helhetlig plan er et overordnet rammeverk som gir føringer for kommunens virksomhet og beslutninger. Hensikten er at innbyggerne skal få tilgang til nødvendige tjenester av tilstrekkelig kvalitet på en effektiv og rettferdig måte.

De helhetlige planene i Holmestrand kommune er bestilt av kommunestyret og skal være sentrale i virksomhetsplanleggingen på lang sikt. Alle er forankret i kommuneplanen. De inneholder mål, strategier og faglige standarder som gir grunnlag for politiske beslutninger, og sikrer effektive tjenester til innbyggerne innenfor gjeldende budsjettammer.

Planene

- Inkluderer strategier for effektiv bruk av tilgjengelige ressurser (menneskelige, økonomiske og materielle) for å sikre at tjenestene leveres på en kostnadseffektiv måte.
- Vurderer både kort- og langsiktige behov i kommunen og tar sikte på å legge til rette for bærekraftig utvikling over tid.
- Fremmer tverrfaglig samarbeid mellom ulike virksomheter for å sikre at tjenestene leveres på en sømløs og koordinert måte.
- Tar hensyn til innbyggernes behov og søker å tilby tjenester som er relevante og tilpasset.

Formål

- Identifisere og implementere tiltak for å forbedre organisasjonens effektivitet og struktur.
- Sikre bedre ressursutnyttelse og optimalisering av arbeidsprosesser.
- Innbyggerperspektiv og tjenestekvalitet skal ivaretas så godt som mulig.
- Gi løsninger som står seg over tid.
- Konsekvenser av endringer, positive og negative, skal kartlegges.
- Ivareta mål satt i arbeidsgiverpolitikken.

Mål

- Holmestrand fremstår som én kommune.
- Kommunens driftsresultat er 1,75 pst. per 2026.
- Holmestrand kommune yter kvalitativt gode tjenester innenfor gjeldende rammer, ref. mål i [Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2034](#).

Helhetlige planer for *Oppvekst 2024-2034* og ditto for *Helse, omsorg og mestring* ble vedtatt i kommunestyret høsten 2024. Førstnevnte får en oppfølger i år sammen med en helhetlig plan for *HR og stab* og *Strategi og virksomhetsstyring*. Kommunestyret besluttet at helhetlig plan for STM skulle legges frem første halvår 2025. Fremlegging ble imidlertid forskjøvet til andre halvår.

Programområdene er svært ulike, og arbeidet med helhetlige planer har pågått over tid. Det gjør at planene er like på noen punkter og forskjellige på andre.

De respektive planene er blitt til i delprosjekter under kommunedirektørens hovedprosjekt for helhetlige planer.

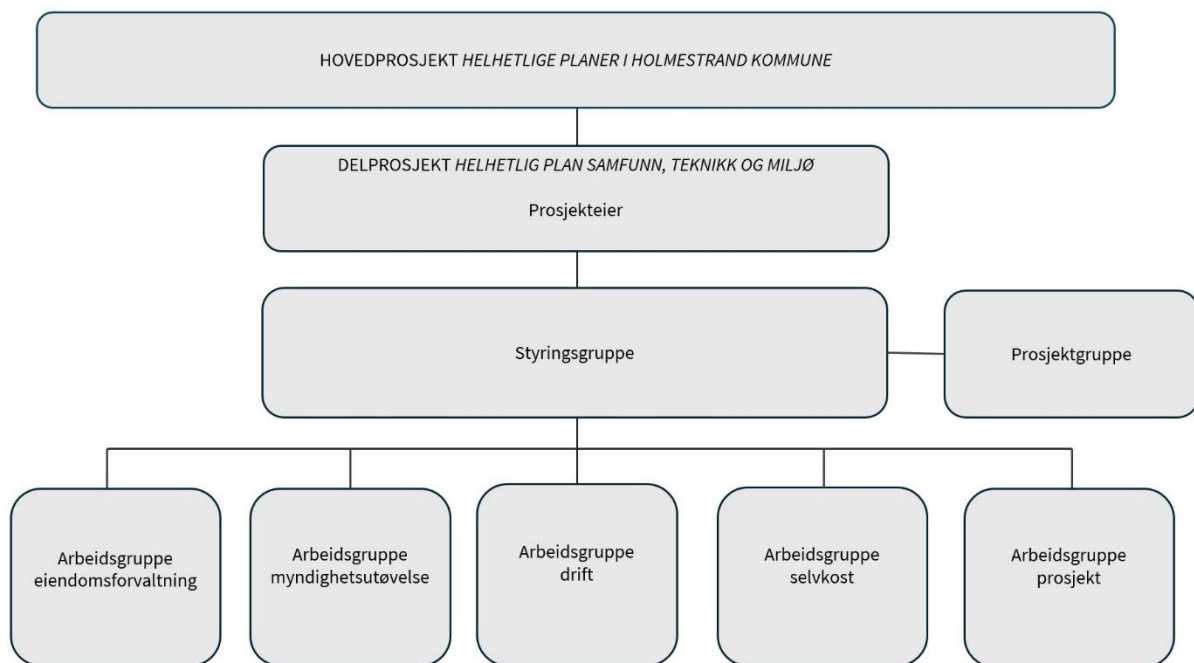
1.2 HELHETLIG PLAN 2026-2029 SAMFUNN, TEKNIKK OG MILJØ

Kommunestyret vedtok 13.12.2023 i [KS 204/23](#) at:

Det skal igangsettes helhetlig strukturgjennomgang innenfor samfunn, teknikk og miljø i 2024. Denne skal fremlegges til politisk behandling i løpet av første halvår 2025.

1.2.1 Prosess

Arbeidet ble forberedt forsommeren 2024, startet opp på høsten og pågikk frem til tidlig høst i år. Det har vært viktig å bruke tilstrekkelig tid for å sikre god forankring. Organiseringen er vist under. Kommunalsjefen ledet arbeidet. I styringsgruppa satt assisterende kommunalsjef, virksomhetsledere, budsjettrådgiver, programverneombud og hovedtillitsvalgt. Fem arbeidsgrupper jobbet tverrfaglig, dvs. uavhengig av hvordan programområdet er organisert. I alle arbeidsgruppene deltok ansatte, tillitsvalgte, vernetjenesten og budsjettrådgivere. Arbeidsgruppe prosjekt ble avviklet forholdsvis tidlig. Årsaken var at erfaringer og anbefalinger som kom frem, naturlig hører hjemme i evaluering av #Prosjektkultur. Prosjekthåndbok for Holmestrand kommune og er blitt løftet inn der. Det er derfor ingen omtale av denne arbeidsgruppa i planen.



Prosjektorganiseringen.

Planen berører alle ansatte. Medvirkning og informasjon har derfor vært viktig. I tillegg til at ansatte og tillitsvalgte har vært representert i selve prosjektorganisasjonen, ble det gjennomført fire fysiske allmøter på Kommunelokalet. Planarbeidet var tema i flere av programrådets ukentlige teammøter for alle ansatte, informasjon har vært delt i et eget team der alle ansatte er med, det har vært mulig å spille inn forslag på nett, og virksomhetslederne har hatt selvstendig ansvar for informasjon og dialog i egen enhet. I tillegg har ansatte plikt til å innhente informasjon selv. Budskapet har vært det samme som hovedprosjektets mål, og det har vært kommunisert at «alle steiner skal snus». Med den brede involveringen av ansatte er det lagt til rette for at ideer og forslag kunne komme fra og forankres hos programrådets ansatte og alle ledernivåer. Dette er viktig, da det er disse menneskene som skal gjennomføre tiltak og endringer som vises i planen.



Allmøte om helhetlig plan på Kommunelokalet i september i år. Nesten 90 ansatte deltok. Alle allmøtene har vært svært godt besøkt. Foto: Anitra Fossum.

Hovedutvalg for samfunn, teknikk og miljø (i det flg. bare hovedutvalget) har vært holdt løpende orientert om prosjektet med mulighet for å gi innspill og stille spørsmål. Parallelt med dette har hovedutvalget besøkt alle virksomhetene for å gjøre seg kjent med hvordan de jobber. Dette har vært viktig for å bygge gjensidig forståelse.

Før planarbeidet startet hadde det ikke vært noen samlet gjennomgang av programområdets oppgaver og organisering etter kommunesammenslåingen. Programområdet har vært preget av mange lederskift de siste årene samtidig som det er vedtatt flere uspesifiserte rammekutt som forutsetter strukturelle grep for å kunne oppnås. I lys av dette har planarbeidet vært en nødvendig og god anledning til en grundig gjennomgang av hvordan programområdet bør jobbe og prioritere i tiden fremover for å drive mest mulig effektivt innenfor tilgjengelige rammer og legge til rette for utvikling.

1.2.2 Innholdet i plandokumentet

I plandokumentet er dagens situasjon og hvilke tiltak og endringer som skal gjennomføres, beskrevet i kapitlene 2.2 *Eiendomsforvaltning*, 2.3 *Myndighetsutøvelse*, 2.4 *Drift*, 2.5 *Selvkost*, 2.6 *Konkurranseutsetting* og 2.7 *Annet utviklingsarbeid*. De fire førstnevnte tilsvare oppdraget til de enkelte arbeidsgruppene i prosjektet. Innholdet favner vidt. Det gjenspeiler at mange har vært involvert i å «snu steiner», og at det er flere formål med planarbeidet i tillegg til å kutte kostnader, jf. kapittel 1.1 *Hva er helhetlige planer?*



Hovedutvalget besøker virksomhet Plan, byggesak og landbruk i januar 2025. Virksomhetsleder Svend Bergan Grane viser rundt på administrasjonsbygget i Sande der virksomheten holder til. Foto: Anitra Fossum.

Følgende tema belyses i de enkelte kapitlene, opplistingen er ikke uttømmende:

- **2.2 Eiendomsforvaltning:** boligforvaltning, husleienivå på kommunale utleieboliger, utleie av lokaler til frivilligheten, reduksjon av eiendomsmasse, strømkostnader, renovasjon og hærverk, utnyttelse av tilskuddsordninger, oppdatering av eiendomsforsikringer, drift og bruk av Holmestrand svømmehall (Høyanghallen) og samlokalisering av tekniske sentraler.
- **2.3 Myndighetsutøvelse:** interne organisasjonsendringer, jobbe smartere, digitalisering, vertskommunesamarbeid og brukerundersøkelser.
- **2.4 Drift:**
 - Renhold: videreutvikle bruk av teknologi, nytt rådhus, endret renhold i klasserom og fellesarealer i barnehager, renholdsfrekvens øvrige bygg.
 - Vaskerier: utviklingsarbeid.
 - Bygghrift: oppmøtested, gjøre mer selv, energiøkonomisering, nytt utstyr til snørydding, plenklipping og bruk av robotklippere.
 - Utedrift: plenklipping, bruk av robotklippere, ny hovedplan vei.
 - Vann og avløp: vurdering av reduksjon til ett vaktlag og bruk av spylebil.
- **2.5 Selvkost:** avskrivningstid på anleggsmidler, feil eller mangler i gebyrgrunnlaget, vannmålere, vann- og slamkiosker, selvkost på byggesak, maloppdydding og gjennomføring av investeringsprosjekter.
- **2.6 Konkurransetsetting:** konkurranseutsetting innenfor myndighetsutøvelse, renhold, vaskeri, bygghrift, utedrift, vann og avløp.
- **2.7 Annet utviklingsarbeid:** beskrivelser pr. virksomhet.

1.2.3 Kommunestyrevedtak som følges opp i planen

- [KS 108/20](#), 24.06.2020. Kommunedirektøren ble bedt om å gjennomføre en gevinst- og synergianalyse gjennom fortetting av arealer til én teknisk sentral. Temaet er behandlet i kapittel 2.2 *Eiendomsforvaltning*.
- [KS 210/21](#), 15.12.2021. Kommunedirektøren ble bedt om å legge frem sak om strukturendringer for teknisk sektor eksempelvis gjennom samlokalisering av tekniske sentraler. Hele plandokumentet handler om strukturelle endringer. Temaet tekniske sentraler er behandlet i kapittel 2.2 *Eiendomsforvaltning*.
- [KS 204/23](#), 13.12.2023. Kommunedirektøren ble bedt om å igangsette en helhetlig strukturgjennomgang innenfor STM. Hele planen svarer ut vedtaket.
- [KS 20/24](#), 13.03.2024. Kommunedirektøren ble bedt om å inkludere selvkostområdene i helhetlige plan for STM. Temaet er behandlet i kapittel 2.5 *Selvkost*.
- [KS 121/24](#), 18.12.2024. Kommunedirektøren ble bedt om flg.:
 - Vurdering av konkurranseutsetting av tjenester. Temaet er behandlet i kapittel 2.6 *Konkurranseutsetting*.
 - Gjennomføring av brukerundersøkelser innenfor innbyggerrettede tjenester. Temaet er behandlet i kapittel 2.3 *Myndighetsutøvelse*.
 - Fremlegging av en helhetlig plan for salg og forvaltning av eiendomsmasse. Dette var opprinnelig planlagt som del av helhetlig plan for STM, men er tatt ut og følges opp gjennom en egen politisk sak. Forbindelser mellom de to plandokumentene omtales der det er på sin plass.

1.2.4 Kommende politiske saker

Flere steder i plandokumentet varsles det egne politiske saker som vil bli fremmet med utgangspunkt i planen. Dette er saker som ikke kommunedirektøren har fått bestilling på i andre sammenhenger:

- Organisering av boligforvaltningen. Temaet er belyst i kapittel 2.2.1 *Boligforvaltning*.
- Prinsipper for fastsettelse av husleie i kommunale utleieboliger. Temaet er belyst i kapittel 2.2.2 *Husleienivå på kommunale utleieboliger*.
- Tilsynsordninger for idrettshallene. Temaet er belyst i kapittel 2.2.3 *Utleie av lokaler til frivillige organisasjoner, lag og foreninger*.
- Revisjon av forskrift om vann og avløpsgebyrer. Temaet er belyst i kapittel 2.5.4 *Vannmålere*.

Andre saker kan tilkomme som en konsekvens av utviklingsarbeidet. I tillegg vil hovedutvalget holdes løpende orientert om oppfølging av planen.

1.2.5 Økonomiske konsekvenser

Kommunestyret har i tidligere års handlingsprogram vedtatt uspesifiserte rammekutt på i alt 9 mill. kroner, jf. tabellen under. Det ble imidlertid ikke utviklet tiltak for å sette programområdet i stand til å drive innenfor den reduserte rammen. Programområdet har derfor dratt med seg et merforbruk. Sammenhengen mellom merforbruk og rammekutt er forklart i årsrapporten for 2023, første og andre tertialrapport 2024, årsrapporten for 2024 og første og andre tertialrapport 2025.

Vedtak	2026	2027	2028	2029
Strukturendringer teknisk sektor (Handlingsprogram 2022-2025)	4 000	4 000	4 000	4 000
Rammekutt teknisk (Handlingsprogram 2023-2026)	1 000	1 000	1 000	1 000
Strukturendring teknisk (Handlingsprogram 2023-2026)	4 000	4 000	4 000	4 000
Sum rammekutt	9 000	9 000	9 000	9 000

Over tid har programområdet hatt en positiv økonomisk utvikling og gradvis tilpasset seg reduserte rammer. I årsregnskapet for 2023 var merforbruket i overkant av 20 mill. kroner. I årsregnskapet for 2024 var det gått ned til i underkant av 9 mill. kroner. I andre tertialrapport for 2025 er årsprognosen et mindreforbruk på 0,3 mill. kroner. Det bemerkes at disse tallene er uten selvkostområdene.

Det er grunn til å tro at et «normalår» ikke ville gitt et fullt så positivt resultat som prognosen i andre tertialrapport for 2025 viser. Kommunedirektøren har derfor gått grundig gjennom regnskapene for 2022-2024 for å få et best mulig grunnlag for å anslå hva et tilnærmet «normalår» er for STM. Året 2023 bød på mye snøbrøyting, høye energikostnader og generelt høy prisøkning på alle varer og tjenester. Det gjør at 2023 må betraktes som et «unntaksår». Med bakgrunn i regnskapet på de største utgiftspostene i 2022 og 2024 kan man legge til grunn at dersom 2025 hadde vært et «normalår», ville merforbruket ved utgangen av året ligget på 1,2 mill. kroner. Dette merforbruket tilsvarer hittil ikke inndekket del av de tidligere rammekuttene og danner utgangspunkt for beregning av innsparingspotensial i tabellen under.

Tiltakene som er utviklet i dette plandokumentet, gjør at programområdet fra og med 2026 ikke bare dekker inn resterende del av tidligere rammekutt, men også oppnår ytterligere innsparinger, se tabellen under. Innsparingspotensialet øker raskt påfølgende år.

Nærmere beskrivelser av tiltakene finnes i kapitlet 2. *Nåsituasjon og endringer*. Økonomiske konsekvensene av hvert enkelt tiltak fremgår også av kapitlet 3.1 *Økonomisk oversikt*.

Alle tall i tabeller som viser økonomiske konsekvenser, er i tusen i hele plandokumentet.

Tiltak	2026	2027	2028	2029
Hittil ikke inndekket del av tidligere rammekutt	1 200	1 200	1 200	1 200
Innsparinger i helhetlig plan STM	-5 747	- 10 284	-14 909	-17 909
Økt behov i helhetlig plan STM	1 700	1 700	1 200	3 700
<i>Sum netto innsparing</i>	<i>-2 847</i>	<i>-7 384</i>	<i>-12 509</i>	<i>-13 009</i>
<i>Netto innsparing i forhold til opprinnelig budsjett 2025 inkl. inntekter</i>	<i>4,1 pst.</i>	<i>10,6 pst.</i>	<i>18,0 pst.</i>	<i>18,7 pst.</i>

Den positive utviklingen er resultat av systematisk økonomioppfølging i programområdet og tett samarbeid mellom STM og budsjett- og regnskapsavdelingen i *Strategi og virksomhetsstyring*. Økonomistatus er tema i STMs ledermøter annenhver uke. I forbindelse med tertialrapportering har kommunalsjef, virksomhetsledere, avdelingsledere og prosjektledere faste arbeidsverksteder. I både ledermøtene og arbeidsverkstedene deltar budsjettavdelingen. Hver uke har kommunalsjefen i STM et informasjonsmøte for alle sine ansatte. Der deltar også budsjettavdelingen og får innblikk i det som skjer i programområdet. Dette er verdifull innsikt når de skal bistå med sine råd. I tillegg kommer nært og kontinuerlig samarbeid i arbeidshverdagen mellom STM og budsjett- og regnskapsavdelingen. Ledere og ansatte i STM er godt kjent med behovet for kostnadsreduksjoner. De har bidratt gjennom å foreslå tiltak i planen. De sluttet også lojalt opp om innkjøpsstopp, ansettelsesstopp og justert bruk av gebyrregulativet høsten 2024 da styringsfarten måtte settes raskt ned for å få budsjettkontroll. Dette er beskrevet i andre tertialrapport for 2024.

Det er viktig å merke seg at krevende værforhold, økte energikostnader, uforutsette utgifter pga. vedlikeholdsetterslep på formålsbygg o.a. kan endre bildet raskt med betydelige økonomiske konsekvenser for programområdet. De økonomiske effektene av dette kan være betydelige.



Ett av mange samarbeidsmøter mellom STM og budsjettavdelingen. Rundt bordet sitter virksomhetsledere og budsjettrådgivere. De forbereder budsjettet for 2025. Foto: Anitra Fossum.

Nettoinnsparingen i tabellen over gir kommunestyret et handlingsrom. I vedtatt eiendomsstrategi ([KS 101/21](#) 23.06.2021) er det fastsatt at kommunen fra og med 2025 skulle bruke 175 kroner pr. kvadratmeter (kvm.) til bygningsvedlikehold. Stramme økonomiske rammer gjør imidlertid det kun er avsatt 77 kroner pr. kvm. Dette er nærmere beskrevet i kapitlet 2.2.4 *Reduserte kostnader ved reduksjon av eiendomsmasse*.

Handlingsrommet som vises i netto innsparing, kan helt eller delvis brukes til å styrke vedlikeholdsbudsjettet og på den måten forebygge videre verdiforringelse. Eksempelvis ville en styrking på 5 mill. kroner økt budsjettet til 116 kroner pr. kvm. forutsatt eiendomsmasse på dagens nivå. Handlingsrommet kan også brukes til å styrke øvrig drift av kommunen. Dette må vurderes helhetlig. Kommunedirektøren kommer tilbake til dette i økonomiplanen.

Nytt rådhus vil gi enkelte endringer i forsikringer, FDV-kostnader og renholdsbehov. Dette er beskrevet i plandokumentet. Alle andre økonomiske konsekvenser av nytt rådhus innarbeides i økonomiplanen.

Ytterligere innsparinger i STM vil bli oppnådd når man avhender og selger formålsbygg i større omfang. Salg vil kunne redusere behov på alle driftsavdelingene, men også innenfor administrative oppgaver. Med unntak av noen anslag i kapitlet om reduksjon av eiendomsmasse er det ikke grunnlag for å vise de samlede innsparingsmulighetene i foreliggende plan. Dette avhenger av hva som blir vedtatt i ovennevnte sak om salg og forvaltning av kommunal eiendom.

2. NÅSITUASJON OG ENDRINGER

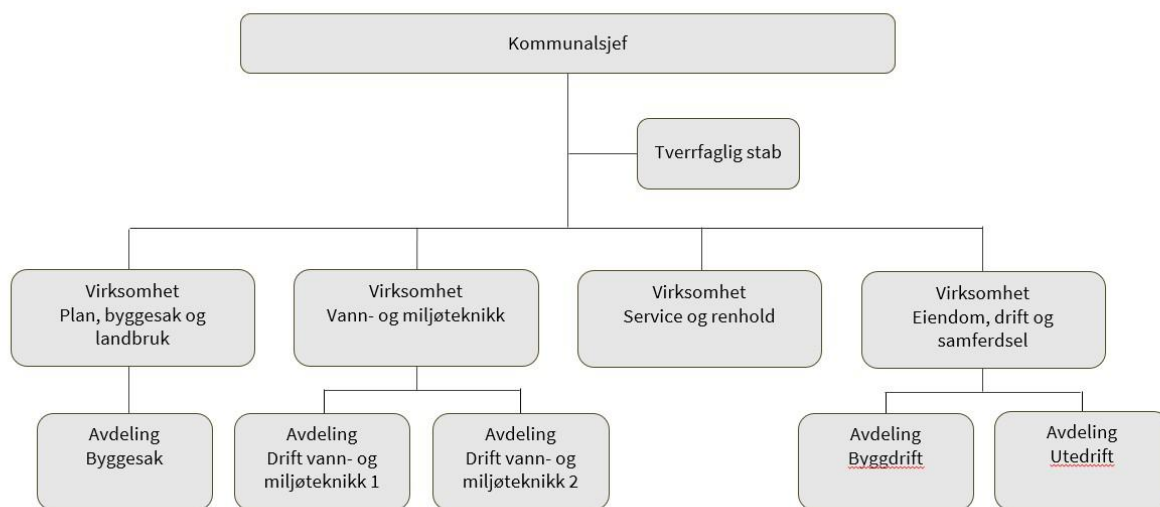
2.1 OM PROGRAMOMRÅDET

Programområdet har ansvar for bygging, vedlikehold og drift av teknisk infrastruktur, eiendommer og formålsbygg. Kontaktflaten mot innbyggere, utbyggere, næringsliv og andre offentlige myndigheter på regionalt og statlig nivå er bred gjennom myndighetsutøvelsen. Renhold av alle kommunale bygg følges opp i tillegg til oppgaver innen klima og miljø, stedsutvikling, langsiktig samfunns- og arealplanlegging og samhandling med kommunens næringsliv.

Sentrale utfordringer for programområdet er beskrevet fra s. 96 i [Handlingsprogram 2025-2028. Budsjett 2025](#) og blir ikke redegjort for nærmere i dette plandokumentet.

Programområdet har 160-170 ansatte fordelt på ca. 150 årsverk. De ansatte har svært ulike oppgaver innenfor et utall fagområder. Noen har kontorjobber, andre er ute på kommunens mange formålsbygg og tekniske sentraler, atter andre løser oppgaver utendørs på veier, grøntarealer o.l. De ansatte er organisert i fire virksomheter i tillegg til en tverrfaglig stab rett under kommunalsjefen.

- De fire virksomhetene er *Plan, byggesak og landbruk*, *Vann- og miljøteknikk*, *Service og renhold* og *Eiendom, drift og samferdsel*.
- Den tverrfaglige staben består av juridisk rådgiver/assisterende kommunalsjef, kommuneplanlegger, næringssjef og klima- og miljørådgiver.



Organisering av programområdet. Avdelingene Drift vann- og miljøteknikk 1 og 2 vil få andre navn når ansvarsfordeling er nærmere avklart.

I 2022-2023 ble det gjennomført en omorganisering som resulterte i de tidligere virksomhetene *STM Forvaltning og prosjekt* og *Teknisk drift*. Sistnevnte omfattet bl.a. avdelingene *VA Nord* og *VA Sør*. Den geografiske inndelingen var en arv fra kommunesammenslåingen og skulle ta hensyn til avstand, forskjellige ledningsnett, oppfølging av myndighetskrav og ulike løsninger for vannforsyning. Underveis i arbeidet med helhetlig plan ble organiseringen evaluert. Evalueringen bekreftet delvis uklare ansvarsforhold, lite hensiktsmessig oppdeling av fagmiljøer og uønskede konsekvenser på budsjettoppfølging. De økonomiske utfordringene ble beskrevet i første og andre tertialrapport 2024 og årsrapport for 2024. Virksomhetene ble i sommer støpt om til *Vann- og miljøteknikk* og *Eiendom, drift og samferdsel* som vist i illustrasjonen over. Fagområder er med dette samlet i stedet for å være oppdelt, lederspenn er justert, og virksomhetene får god

økonomistyring. Sammenslåing av to VA-avdelinger til én er blitt vurdert, men forkastet. Årsakene er behovet for ekstra oppfølging av hovedplaner for vann og avløp som ble vedtatt i 2024 og den stadig økende betydningen av VA-infrastruktur i beredskapssammenheng. Oppfølging av renseanleggene er også ressurskrevende i seg selv. Kommunedirektøren jobber videre med organisering av faglig ansvar innenfor avdelingene som pr. nå heter *Drift vann- og miljøteknikk 1 og 2*.

Plan, byggesak og landbruk er tilnærmet rendyrket innenfor myndighetsutøvelse. Virksomheten er rigget for å håndtere nye myndighetsoppgaver når de kommer. *Service og renhold* har også tydelig ansvarsområde avgrenset til renhold og vaskeri. Kommunedirektøren gjør ingen endring på disse to virksomhetene og heller ikke på den tverrfaglige staben da disse enhetene fungerer hensiktsmessig.

Tabellen under viser ansatte, årsverk og driftsbudsjett pr. virksomhet før den nevnte omorganiseringen i sommer. Oppsettet kan foreløpig ikke vises med ny organisering.

Enhet	Antall ansatte	Antall årsverk	Opprinnelig budsjett 2025 – kun lønn og driftskostnader	Opprinnelig budsjett 2025 – inkl. inntekter
Kommunalsjef	1	1	ikke i programområdets budsjett	ikke i programområdets budsjett
Tverrfaglig stab	3	4	5 677 545	4 867 187
Plan, byggesak og landbruk	30	28,5	33 800 080	11 836 820
Service og renhold	54	43	37 498 229	36 093 569
STM Forvaltning og prosjekt	22	21,5	116 319 255	38 806 905
Teknisk drift	62	53	188 387 728	-22 152 092
<i>Sum</i>	<i>172</i>	<i>151</i>	<i>381 682 837</i>	<i>69 452 389</i>

Programområdets ressurser per mai 2025. Antall ansatte og årsverk varierer over tid. De største inntektspostene på programområdet er kommunale gebyrer og husleieinntekter.

2.2 EIENDOMSFORVALTNING

Forvaltning, drift og vedlikehold av kommunens eiendomsmasse hører inn under virksomheten *Eiendom, drift og samferdsel*.

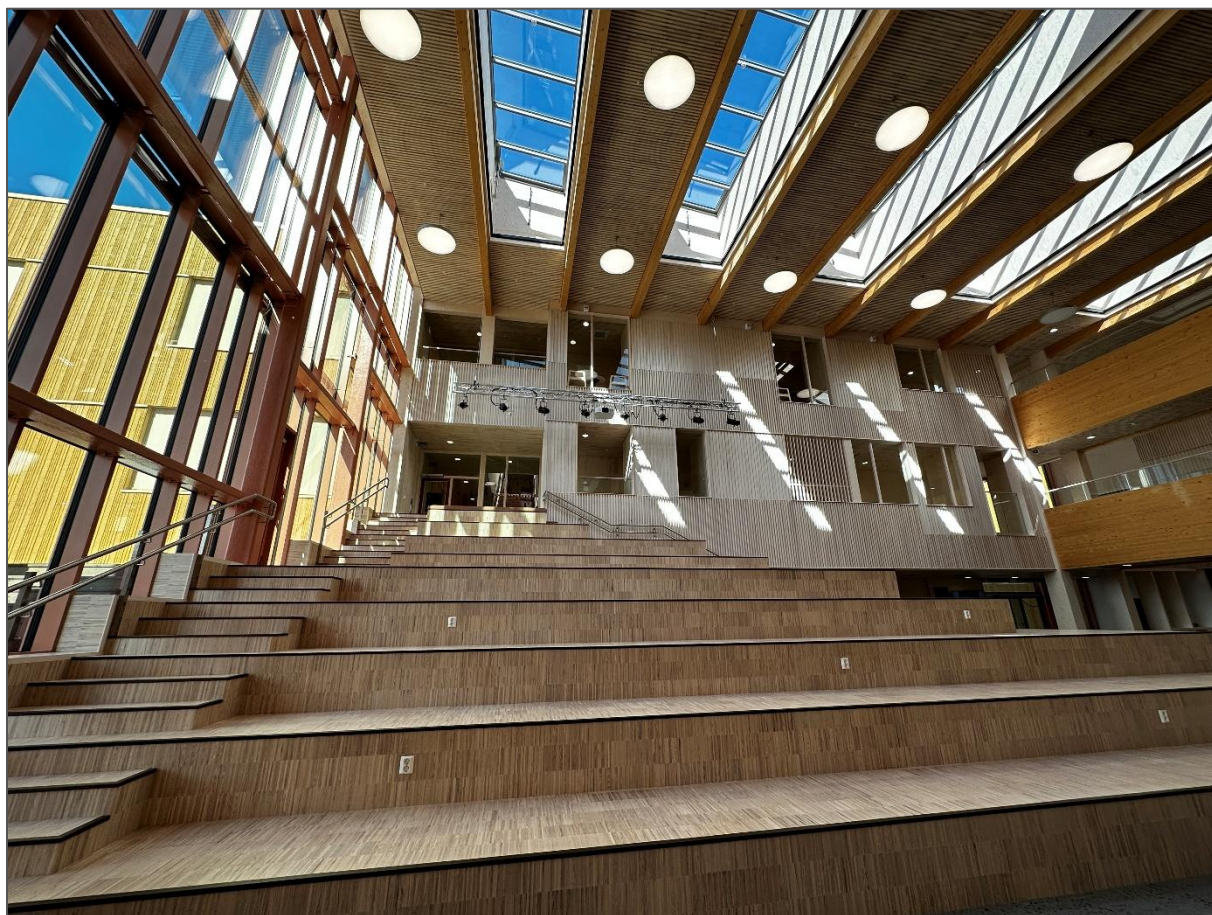
Eiendomsforvaltning omfatter administrasjon, drift og vedlikehold av alle typer fast eiendom som kommunen eier, herunder både bebygde og ubebygde eiendommer. De som jobber med eiendom administrativt, er en fagleder for eiendomsforvaltning, en saksbehandler, en teknisk eiendomsforvalter og en vedlikeholdsansvarlig. I prosjektavdelingen jobber tre ansatte primært med nybygg og utvikling av kommunale bygg og utearealer. På driftssiden følges eiendommene opp av avdelingene *Byggdrift* og *Utedrift*. *Byggdrift* har ansvaret for drift og vedlikehold av de kommunale byggene med tilstøtende grøntarealer og består av 17 ansatte. *Utedrift* har ansvaret for drift av kommunale veier, drift av kommunale idrettsanlegg, parker, uteområder og skjærgårdstjenesten med mer og består av 14 ansatte.

Eiendomsforvaltningen har et bredt spekter av arbeidsoppgaver som skal sikre effektiv forvaltning av kommunens eiendommer. Oppfølging av eiendomsporteføljen innebærer å følge opp kommunens eiendomsstrategi, oppfølging av alle formålsbygg og boliger, samt å sikre at forskriftskrav innen miljørettet helsevern, brann og elektro blir overholdt. Arbeidsoppgavene inkluderer kjøp og salg av fast eiendom,

administrasjon av kommunens forsikringsavtaler, forhandling og reforhandling av leiekontrakter, løpende vurderinger av drifts- og vedlikeholdsbehov for å sikre at eiendommene blir tilstrekkelig vedlikeholdt og at eventuelle problemer blir raskt løst, tilsyn med tomgangsboliger og oppfølging av avtaler knyttet til brukeravtaler på formålsbyggene. Eiendomsforvaltningen følger også opp avtaler om bruk av kommunal grunn. Korttidsleie av kommunal eiendom og lokaler administreres av *Kulturkontoret* (i programområdet *Oppvekst*) og via kommunens book up-system.

Den delen av eiendomsforvaltningen som spesifikt er rettet mot administrasjon og vedlikehold av kommunale utleieboliger, omtales gjerne som boligforvaltningen. Der ligger oppgaver som administrativ oppfølging av utleieboligene med inn- og utleieprosesser samt behandling av henvendelser og klager fra leietakere. Bestillinger, fakturabehandling og håndtering av strømabonnement for formålsbygg og boliger er også en viktig del av arbeidet.

I Handlingsprogram 2025-2028 og budsjett 2025 ([KS 121/24](#) 18.12.2024) vedtok kommunestyret at det i løpet av høsten 2025, før budsjettforhandlingen, skulle fremlegges helhetlig plan for salg og forvaltning av kommunal eiendomsmasse. Eiendomssalg og forvaltning av kommunal eiendomsmasse behandles derfor ikke i helhetlig plan for STM. Noen av effektene som eiendomsplanen vil få, er imidlertid løftet frem her.

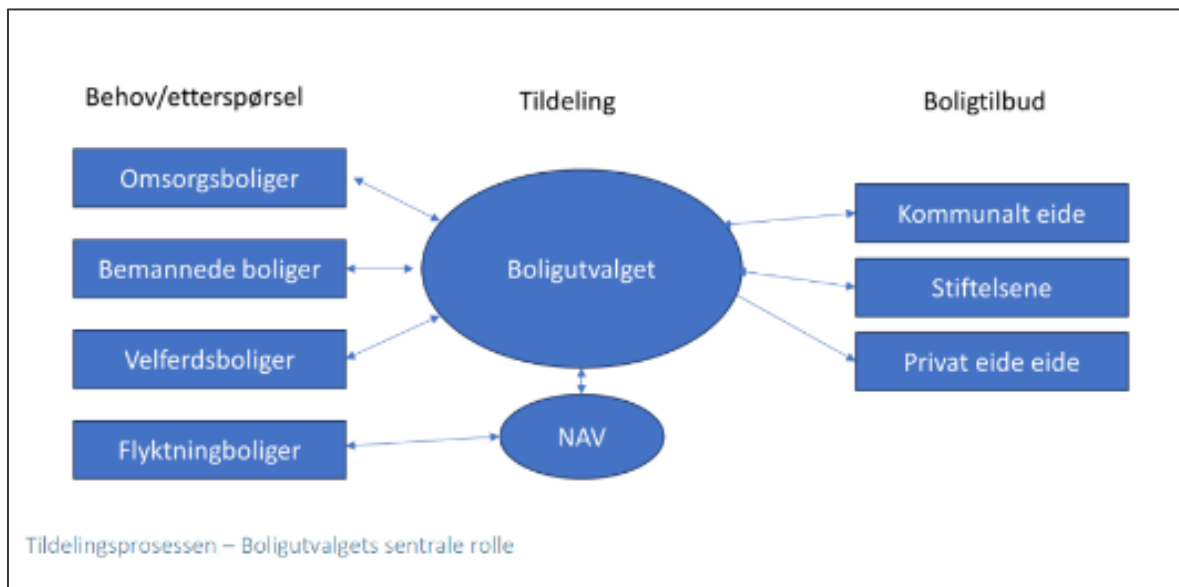


Programområdet var ansvarlig for bygging av Klokkejordet skole og har nå ansvar for vedlikehold, drift og forvaltning ute og inne Foto: Anitra Fossum.

2.2.1 Boligforvaltning

Kommunen har i dag en delt ordning for forvaltning av boligporteføljen. Kommunen eier og forvalter selv p.t. 219 boliger og leier 38 boliger for fremleie. Resten av boligporteføljen eies og forvaltes av tre stiftelser. *Holmestrand Boligstiftelse* er den største med en portefølje på ca. 250 boliger. Kommunen har også inngått avtaler med utbyggere om oppføring av boliger som gir kommunen rett til å tilvise leietakere.

Tildeling av boliger skjer i boligutvalget i kommunen. Utvalget består av faste representanter fra de helse- og sosialfaglige tjenestene som har oversikt over behovet for boliger av ulike typer, og representanter fra eiendomsforvaltningen i *STM* som har oversikt over tilgjengelige boliger i porteføljen.



Boligutvalgets rolle i tildelingsprosessen. Illustrasjon hentet fra HRPs rapport «Holmestrand kommune. Organisering av boligforvaltningen» som er vedlagt planen.

Dagens løsning, hvor boligporteføljen hovedsakelig er delt mellom kommunen og *Holmestrand Boligstiftelse*, har vist seg å ikke være tilfredsstillende. Med tydeligere krav til kommunens boligsosiale arbeid er det svært utfordrende å ikke ha en samlet boligforvaltning. Dagens modell med delt eierskap svekker kommunens evne til å planlegge og gjennomføre en helhetlig boligstrategi. Dette gjelder både vedlikehold, tildeling og utvikling. Kommunen har ikke beslutningsmyndighet over stiftelsens eiendommer, noe som begrenser fleksibiliteten i det boligsosiale arbeidet.

Kommunens egne boliger bærer preg av begrensede ressurser til vedlikehold som følge av stram kommuneøkonomi. *Holmestrand Boligstiftelse* sin økonomi er helt løsrevet fra kommunen. Inntekter fra utleie kan gå uavkortet til utvikling, drift og vedlikehold av porteføljen. Dette medfører at stiftelsens boligportefølje er langt mer velholdt enn kommunens boliger.

Høyere standard på boligene vil også gi grunnlag for en høyere husleie. Etter det kommunedirektøren forstår, ligger husleien for stiftelsens boliger like under markedsverdi, mens husleie for kommunens egne boliger ligger langt lavere. Det er i utgangspunktet rimelig at husleienivået reflekterer boligens standard. Samtidig kan det oppleves som urimelig for leietakere at det er store forskjeller i både kvalitet og pris når tildelingen skjer gjennom samme kommunale system. Leietakerne har ikke noe forhold til hvem som eier boligen, men forholder seg til at det er kommunen som tildeler. Når noen får tildelt en bolig med høyere standard og høyere husleie, mens andre får en bolig med lavere standard og lavere husleie, kan det oppleves som tilfeldig og urettferdig selv om prisforskjellen i seg selv er saklig begrunnet.

Forskjeller på standard og pris innebærer dermed en forskjellsbehandling av de leietakerne som får tilvist boliger fra boligutvalget. Når dette i tillegg kombineres med ulik boligstandard, oppstår det en dobbel forskjellsbehandling, både i kvalitet og kostnad, som kan svekke tilliten til det kommunale boligsystemet. Dersom boligporteføljen er samlet i kommunen, er det enklere å unngå forskjellsbehandling.

Ved å samle boligporteføljen vil kommunen også ha bedre kontroll på mulighetene for å få tilskudd fra *Husbanken*. Kommuner i Norge kan få flere former for støtte fra *Husbanken* ved bygging av kommunale boliger, men regelverket for støtteordningene har den siste tiden blitt gradvis strammet inn mot at kommuner må sitte i førersetet og være initiativtaker i boligprosjektene. Ved bygging av omsorgsboliger og institusjonsplasser kan *Husbanken* gi kommunene inntil 45-55 pst. av godkjente anleggskostnader i tilskudd.

Det følger av *Husbankens* retningslinjer at investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem bare kan gis til kommunen, og at tilskuddet ikke kan videretildeles. Kommunen avgjør om den vil eie omsorgsplassene eller leie eller på annen måte fremskaffe dem gjennom avtaler på forretningsmessig basis. Det er kommunen som har ansvaret for at *Husbankens* vilkår følges i alle prosjekter, også de som innbefatter private aktører. Ved selv å eie omsorgsboligene og leie dem ut til brukergruppene kan kommunen få kontroll over bruken av omsorgsboligene uten tidsbegrensning. Hvis kommunen inngår avtaler om å leie omsorgsplasser/lokaler, må kommunen sørge for disposisjonsrett i minst 30 år for å kunne overholde tildelingsplikten. En ev. leiekontrakt skal tinglyses på eiendommen. Dersom omsorgsplassene brukes i strid med forutsetningene, skal *Husbanken* som hovedregel kreve tilbakebetaling av investeringstilskuddet i sin helhet.

I oppfølgingen av helhetlig plan for *Helse, omsorg og mestring* planlegges det flere nybygg for å kunne levere de vedtatte tjenestetilbudene. For at det skal være aktuelt med tilskudd fra *Husbanken*, må kommunen være en aktiv part. Oppstår det feil i søknad og byggeprosess i forhold til *Husbankens* krav, risikerer prosjektet å miste hele tilskuddet. Det har vært eksempler på at feil eller mangler på kommunikasjon mellom stiftelsen, *Husbanken* og kommunen har ført til tap av tilskuddsmidler. Dette kunne med stor sannsynlighet vært unngått dersom kommunen hadde vært eier og byggherre. Ved å eie denne type boliger selv har kommunen også bedre kontroll på at plassene brukes i tråd med *Husbankens* forutsetninger.

Det vil også være lettere for eiendomsforvaltningen å integrere boligforvaltningen i kommuneplan og boligsosiale planer hvis kommunen selv sitter på samtlige boliger. Kommunen vil da ikke være bundet av formål og vedtekter i eksterne stiftelser.

Husbanken har utviklet det digitale verktøyet *Kobo* for boligsosialt arbeid. *Kobo* skal lette prosessen med å søke, tildele og administrerer kommunale utleieboliger, samt følge opp beboere. Det har ikke vært mulig for kommunen å ta i bruk denne tjenesten så lenge boligporteføljen er delt.

Tabellen under peker på viktige områder innen boligforvaltning og hvilke alternativ kommunedirektøren vurderer er det mest hensiktsmessige for å møte ønskede behovene. Listen er ikke uttømmende.

	Alt. 0: Delt portefølje	Alt 1: Samlet i stiftelse	Alt 2: Samlet i kommunen
Bedre oversikt over porteføljen			X
Full tilpasning til kommunens behov			X
Forvaltning underlagt kommunens beslutningsmyndighet	Delvis		X
Forvaltning løsrevet fra kommunens beslutningsmyndighet	Delvis	X	

Gode utviklingsmuligheter i tråd med behovene			X
Nærhet mellom utleier og tildeler	Delvis		X
Muligheter for husbankstøtte	Delvis	Delvis	X
Kommunen har full kontroll på at <i>Husbankens</i> forutsetninger følges			X
Ressurskrevende tildelinger	Delvis	X	
Bruk av <i>Kobo</i> (digitalt verktøy) for å lette tildelingsprosessen			X

Tabellen viser utfordringer knyttet til alternative organisasjonsformer (ikke uttømmende).

Tabellen tar ikke hensyn til hvilken organisering som er aktuell dersom boligforvaltningen samles i kommunen. De mest nærliggende måtene å organisere boligforvaltningen på hvis alt skal samles i kommunen, er å enten samle hele eiendomsforvaltningen i basisorganisasjonen eller samle den i et kommunalt foretak (KF). KF er en organisasjonsform som en kommune kan bruke for å drive virksomhet som har en viss grad av selvstendighet, men som fortsatt er fullt eid og kontrollert av kommunen. Den største forskjellen mellom et KF og en boligstiftelse er at et KF er en del av kommunen og styres politisk, mens en boligstiftelse er en selvstendig enhet med eget formål og mindre kommunal kontroll.

Et KF gir flere strategiske fordeler sammenlignet med både stiftelse og basisorganisasjon. Et KF har større økonomisk og operativ fleksibilitet enn basisorganisasjonen. Dette gir bedre muligheter for å planlegge og gjennomføre systematisk vedlikehold og oppgraderinger, noe som er avgjørende for å ta vare på bygningsmassen. Ved å la et KF drifte både boliger, formålsbygg og ubebygde eiendommer, kan kommunen oppnå stordriftsfordeler og bedre ressursutnyttelse. Det gir bedre oversikt og bedre grunnlag for en strategisk eiendomsutvikling. I motsetning til en stiftelse er et KF underlagt kommunens politiske styring. Dette sikrer demokratisk kontroll og mulighet for å tilpasse virksomheten til kommunens prioriteringer og behov. Et KF kan ha en mer profesjonell driftsform enn basisorganisasjonen, med dedikert ledelse og enda mer spesialisert kompetanse innen eiendomsforvaltning. Dette kan bidra til mer effektiv drift og bedre tjenester til innbyggerne. Videre kan et KF bidra til å styrke fagmiljøet og samordne ressursene på tvers av eiendomsforvaltning, drift og vedlikehold.

Fremtidige løsninger for boligforvaltningen

Flere kommuner har begynt å utvikle sine kommunalt opprettede boligstiftelser, og det synes å være et skifte i retning av at kommunene ønsker å overta boligene selv. Bakgrunnen for utviklingen er en lovendring i stiftelsesloven som trådte i kraft i 2023. Endringen gir kommunene mulighet til å oppheve boligstiftelser de har opprettet, og skal forenkle overføring av eiendom og forpliktelser fra stiftelsene til kommunen. Dette ble gjort for å forenkle organiseringen av det boligsosiale arbeidet og gi kommunene større kontroll over boligtilbudet til vanskeligstilte gruppe. Lovendringen åpner for at kommunene kan treffe slike vedtak fram til utgangen av 2028.

Utfordringer knyttet til dagens løsning med delt boligforvaltning tilsier at det er fornuftig å se på muligheten for å oppheve stiftelsene og samle boligporteføljen i kommunen. Før dette ev. vedtas, må det utarbeides en rapport om opphevelse. Den skal som et minimum inneholde opplysninger om hvordan kommunen

planlegger å bruke eiendelene i stiftelsen, konsekvenser for stiftelsens kreditorer og ansatte, informasjon om hvordan stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser skal overføres til kommunen og plan for gjennomføring av opphevelsen. I tillegg skal det gjøres en vurdering av hvilken organisasjonsform som er mest hensiktsmessig for en samlet boligforvaltning. Rapporten bør også inneholde en grundig vurdering av om vilkårene for opphevelse etter stiftelsesloven er oppfylt, inkludert om stiftelsene faktisk er opprettet av én eller flere kommuner som er et sentralt krav. Rapporten skal forelegges stiftelsens styre for uttalelse, og uttalelsen skal inngå i saksdokumentene i den videre behandlingen i kommunen.

Opphevelse av kommunale boligstiftelser innebærer at kommunen får overført stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser. Kommunen vil i stor grad overta boliger som følge av opphevelsen og eventuell tilknyttet gjeld. Kommunen betaler ikke vederlag for dette. For 2025 er det også innført fritak for betaling av dokumentavgift ved overføring fra en stiftelse til kommunen. Det er usikkert om ordningen videreføres.

Etter at de midlertidige reglene i stiftelsesloven kapittel 6A utløper, har kommuner ikke lenger den spesifikke adgangen til å oppheve boligstiftelser. Da må i så fall de ordinære reglene i kapittel 6 følges. De innebærer blant annet at stiftelsen må ha oppfylt sitt formål eller at formålet ikke lenger kan oppfylles, og at opphevelsen må godkjennes av Stiftelsestilsynet. Dette vanskeliggjør en ev. opphevelse etter 2028.

Med bakgrunn i ikrafttreddelsen av de midlertidige reglene i stiftelsesloven i 2023 vedtok formannskapet at det skulle iverksettes arbeid med å utrede alternative boligstrategier ([FORM 023/23](#) 23.03.2023). For å kunne vurdere alternativene, har kommunedirektøren innhentet en rapport fra konsulentselskapet *HRP*. I tillegg har det vært dialog med *Holmestrand Boligstiftelse*, boligutvalget i kommunen og økonomiavdelingen for å ha tilstrekkelig bakteppe for vurderingen. *HRP* anbefaler klart i rapporten (vedlagt) at boligporteføljen bør samles, enten i en stiftelse eller i basisorganisasjonen i kommunen. Et tredje alternativ som vurderes er opprettelse av et KF.

Kommunedirektøren har vært i møte med *Holmestrand Boligstiftelse*. De er svært uenig i *HRP*s rapport og har innhentet en uttalelse fra *Ernst & Young*. De mener blant annet at rapporten er svak fordi den ikke i tilstrekkelig grad har vurdert om vilkårene i stiftelsesloven er oppfylt, at stiftelsen etter deres vurdering drifter bedre enn kommunen, hensynet til beboerne og den økonomiske situasjonen dersom kommunen overtar stiftelsens boliger. Kommunedirektøren har sett hen til uttalelsen, men mener at rapporten peker på en rekke utfordringer med å ha en delt boligportefølje. Dette er utfordringer som må tas på alvor. De manglene som påpekes, er hovedsakelig forhold som hører naturlig hjemme i en rapport om oppheving. En slik rapport vil måtte innhentes før det fattes et ev. vedtak om opphevelse.

Ved en samling av boligforvaltningen i kommunen, enten i basisorganisasjonen eller for eksempel som et KF, er det viktig at kommunen sikrer at boligene holder en god nok standard. Dette innebærer systematisk vedlikehold, oppgradering der det er behov og etablering av rutiner for tilsyn og kvalitetssikring.

Oppsummering

Stiftelsene driftes godt. Det anbefales imidlertid å samle boligporteføljen for å få en mer helhetlig boligforvaltning. Utfordringer knyttet til særlig tildelingsprosessen, husbanktilskudd og manglende kommunal kontroll gjør at det må ses videre på muligheten for å oppheve dagens stiftelser og overføre hele boligporteføljen til kommunen. Et KF fremstår som en særlig egnet organisasjonsform for fremtidig boligforvaltning da det kombinerer kommunal kontroll med operativ fleksibilitet og profesjonalisering. Tidsvinduet for at kommunene kan oppheve kommunalt opprettede boligstiftelser, er forholdsvis kort. Det er nå kommunen har muligheten til å opprette en mer helhetlig boligforvaltning innenfor egen kontroll.

Neste steg vil være å innhente en rapport som beskrevet over. Politisk sak fremlegges for kommunestyret etter at rapporten er utarbeidet og forelagt stiftelsene for uttalelse. I saken skal det gjøres en grundig

vurdering av hvordan boligforvaltningen skal organiseres i kommunen. Kostnadene for innhenting av rapporten dekkes innenfor programområdets budsjettamme.

2.2.2 Husleienivå på kommunale utleieboliger

Kommunen har et stort antall utleieboliger, hovedsakelig lokalisert i Sande. Tidligere Sande kommune innførte gjengs leie for kommunale boliger i 2011, og i 2013 ble det vedtatt å starte justering av husleie til gjengs leie for de kommunale omsorgsboligene. Alle husleiene indeksreguleres årlig etter KPI fra *Statistisk sentralbyrå* etter minimum 12 måneders leietid. Gjengs leie er ikke justert etter innføring utover KPI-justering.

Med gjengs leie menes den husleien som betales for lignende boliger på lignende leievilkår i samme område, med andre ord en slags gjennomsnittsleie eller et gjennomsnitt av leieprisen i alle løpende leieforhold av tilsvarende boenheter. Gjengs leie er ikke det samme som markedsleie. Markedsleie er den leie som vanligvis oppnås ved ny utleie av lignende leiebolig til lignende vilkår. Markedsleien vil følgelig utgjøre et «øyeblikksbilde», mens gjengs leie vil ligge noe etter i tid og variere mindre enn markedsleien.

Husleienivået har ikke blitt harmonisert etter kommunesammenslåingen og er noe ulikt i kommunedelene.

Område	Størrelse, kvm.	Antall soverom	Kommunalt	Privat
Sande sentrum	55	1	9 000	
Skafjellåsen	61	1	8 590	
Skafjellåsen	49	1		10 500
Hof	60	1	5 953 – 7 654	
Hof	65	1		10 000
Wingejordet	70	2	11 475	
Wingejordet	55	2		14 500
Dunihagen	109	3	14 095	
Tandbergåsen	108	3		18 000

Tabellen sammenligner husleien for noen kommunale og private boliger. Husleie for private boliger er eksempler hentet fra Finn.no.

Oversikten viser at kommunale boliger ligger ganske mye lavere enn tilsvarende boliger i sammenlignbare områder. Dagens husleienivå ligger langt under markedspris. For å kunne følge opp leietakere og utføre godt vedlikehold, bør husleien oppjusteres til et nivå som sikrer bærekraftig økonomi. Leiepris avhenger av leilighetens størrelse og standard. For noen leiligheter vil det antakelig bare være grunnlag for en minimal justering. For andre kan det være grunnlag for større justeringer. Dersom det legges til grunn at husleien i snitt økes med 2.000 kroner i måneden for de 219 kommunalt eide boliger, vil dette gi en årlig økning i leieinntekter på ca. 5 mill. kroner.

En eventuell økning i husleien må skje i tråd med husleielovens bestemmelser. For eksisterende leieavtaler kan leien først justeres etter at leieforholdet har vart i minst to og et halvt år, og det kreves seks måneders skriftlig varsel før endringen kan tre i kraft. Det må også ha gått minst ett år siden forrige leieendring (gjelder både indeksregulering og annen justering). Kommunens leieinntekter blir årlig indeksregulert. Dette innebærer at tilpasning til gjengs leie i praksis først kan gjennomføres etter tre år for nylig inngåtte leieavtaler, og tidligst etter ett år for eldre leieavtaler. Det bør imidlertid ikke sendes ut varsling om husleieøkning før det har vært oppe en politisk behandling av en sak om harmonisering av husleienivået. Denne saken forventes fremmet i løpet av 2026. For nye leieavtaler vil det være mulig å fastsette et høyere leienivå tidligere, men også dette forutsetter politisk avklaring. Det er samtidig usikkerhet knyttet til hvor mange nye avtaler som vil inngås årlig fremover, noe som gjør det utfordrende å anslå den økonomiske effekten på kort sikt.

Kommunedirektøren har per i dag ikke gjennomført en kartlegging av hvor mange leieavtaler som er under 2,5 år og hvor mange som er eldre. På bakgrunn av dette og den nødvendige politiske avklaringen, legges det ikke inn helårseffekt av husleieøkning før i 2030.

Det er viktig å ta hensyn til leietakerne. Mange av dem har økonomiske utfordringer. Kommunale boliger spiller en avgjørende rolle i å sikre at disse innbyggerne har tilgang til trygge og stabile boliger. Ved å opprettholde rimelige leiekostnader kan kommunen bidra til å redusere økonomisk stress og forbedre livskvaliteten deres. Dette må hensyntas i vurderingen av husleiefastsettelsen.

Ved å innføre nye prinsipper for fastsettelse av husleie i kommunale boliger, vil man kunne oppnå en harmonisering av husleienivået for kommunale utleieboliger i de ulike kommunedelene. Tydelige prinsipper for husleiefastsettelse er også nødvendig for at kommunen skal fremstå som en seriøs utleier av eiendom.

Oppsummering

Kommunen har ansvar for å tilby trygge, verdige og funksjonelle boliger til innbyggere med behov for kommunal bolig. Mange av boligene har i dag et betydelig vedlikeholdsetterslep, noe som påvirker både bokvalitet og langsiktig verdi. For å møte dette utfordringsbildet på en bærekraftig måte, bør en moderat justering av husleienivået i kommunale boliger vurderes.

Ved å øke husleien for kommunale boliger, vil kommunen kunne øke sine inntekter i tråd med tabellen under. Inntektene fra husleiejusteringen bør øremerkes til vedlikehold og oppgradering av boligene. På denne måten sikrer man at boligene holder en tilfredsstillende standard samtidig som man reduserer behovet for å finansiere vedlikeholdet gjennom det generelle kommunebudsjettet. Dette vil frigjøre midler til andre viktige vedlikeholdstjenester.

- Økte husleieinntekter for kommunale utleieboliger benyttes til nødvendig vedlikehold av boligene. Tallene er i tusen.

	2026	2027	2028	2029
Innsparing	0	0	0	-2 500
Økt behov	0	0	0	2 500

Tabellen viser innsparinger ved å øke husleieinntekten for kommunale boliger. Innsparingen baserer seg på et anslag og forutsetter at kommunen beholder dagens boligportefølje. Halvårseffekt fra 2029.

Kommunedirektøren kommer tilbake med en politisk sak om prinsipper for fastsettelse av husleie i alle kommunale utleieboliger. I saken vil andre hensyn enn de rent økonomiske belyses og avveies. Det er naturlig at en slik sak kommer etter sak om avklaring av fremtidig boligforvaltning, slik at det først vedtas hvilken løsning kommunen skal ha for boligforvaltningen før en ser på husleienivået for boligene kommunen eventuelt sitter igjen med.

2.2.3 Utleie av lokaler til frivillige organisasjoner, lag og foreninger

Kommunens lokaler, herunder idrettshaller og gymsaler, Hof kultursal, Biorama, Energihuset og Kommunelokalet i Sande m.fl, brukes av frivillige organisasjoner, lag og foreninger i sambruk med kommunens egne interesser. Kommunen har imidlertid også lokaler som ikke brukes til kommunale tjenester, men som hovedsakelig leies ut. Dette gjelder f.eks. Sande gamle prestegård og Ødegårdbua. I 2022 ble det innført en ordning med gratis bruk av lokaler for alle frivillige organisasjoner, idrettslag og foreninger. Løsningen fungerer som en form for tilskudd. Kommunens økonomiske situasjon med høye driftskostnader knyttet til utleielokalene, herunder vedlikehold, energi, renhold og administrasjon, gjør det ikke lenger bærekraftig å opprettholde dagens praksis. I *Helhetlig plan Oppvekst II* foreslås det revidering av tilskuddsordningen til kultur- og idrettsformål for å ta hensyn til økte driftskostnader.

Inntektene fra andre eksterne brukere er ikke tilstrekkelig til å dekke inn driftskostnadene. Kommunelokalet i Sande, Prestegården og Sandehallen er blant de lokalene som tydeligst viser dette.

Kommunelokalet brukes i dag både av kommunen selv og av eksterne brukere. Lokalet kan leies av alle mot å betale leie til kommunen. Frivilligheten, lag og foreninger låner lokalet gratis. Lokalet er mye brukt av ulike foreninger. Kommunelokalet er et av kommunens dyreste med tanke på driftskostnader, og leieinntektene er ikke tilstrekkelig til å dekke inn driftsutgiftene. Tallene i tabellen er i tusen.

Kommunelokalet	2023	2024
Inntekter	-334	-274
Kostnader	1 088	772
Netto driftsutgifter	754	499

Prestegården består av flere bygninger. Lokalene benyttes av flere foreninger. Noen av dem har gjennom eldre leieavtaler enerett på deler av Prestegården. Hovedbygningen har et selskapslokale som kan leies av alle mot å betale leie til kommunen. Frivilligheten, lag og foreninger låner lokalet gratis. Tallene i tabellen er i tusen.

Prestegården	2023	2024
Inntekter	-453	-289
Kostnader	859	638
Netto driftsutgifter	406	349

Sande videregående skole bruker Sandehallen på dagtid. På ettermiddag og kveld brukes den av lag og foreninger. Kommunen har leieinntekter fra den videregående skolen. Det er inngått avtale med håndballklubben HK-72 om at de skal ivareta tilsyn i hallen og på kunstgressbanen på ettermiddager og hallen i helger når de er leietaker selv fra 01.08. til 30.06. For dette mottar HK-72 200.000 kroner i året. Kommunen har ikke økonomi til å ha denne type avtaler med alle idrettslag, og det innebærer derfor en forskjellsbehandling at det er inngått en slik avtale med ett idrettslag for én av hallene. Denne tilsynsavtalen må vurderes avviklet. I vurderingen må avvikling av tilsynsordningen ses opp mot hva det vil koste kommunen å gjøre jobben selv. Tallene i tabellen er i tusen.

Sandehallen	2023	2024
Inntekter	-773	-651
Kostnader	2 565	1 861
Netto driftsutgifter	1 792	1 210

Det er en del hærverk og tilgrising som følge av manglende tilsyn ved bruk av kommunens lokaler. Kommunedirektøren har opprettet dialog med idrettsforeninger. Det er presisert at kommunen forventer et felles ansvar for lokalene, og at foreningene må være med på å forebygge hærverk o.l. ved å hjelpe til med å holde tilsyn. Dette burde være en selvfølge når man låner et lokale, men det er dessverre ikke alltid slik. Dette gir økte driftskostnader for kommunen.

Oppsummering

Kommunedirektøren sørger for revurdering av avtale om betalt tilsynsordning for Sandehallen. Det kommer en egen politisk sak på dette når arbeidet er gjennomført. I saken skal det også ses nærmere på tilsynsordninger for de øvrige idrettshallene i kommunen.

Betalt eller gratis bruk av lokaler utredes i egen sak om kommunale tilskuddsmidler til kultur- og idrettsformål. Dette blir belyst i *Helhetlig plan Oppvekst II*.

2.2.4 Reduserte kostnader ved reduksjon av eiendomsmasse

Kommunestyret har vedtatt en eiendomsstrategi ([KS 101/21](#) 23.06.2021). Den gjelder for kommunens formålsbygg og fastsetter blant annet at kommunens arealbehov skal reduseres til 4 kvm. per innbygger, at vektet tilstandsgrad for formålsbyggene skal ligge på 1,2, at vedlikeholdsnivået innen 2025 skulle utgjøre 175 kroner pr kvadratmeter (kvm.), og det skal utarbeides en forvaltnings- og utviklingsplan for de kommunale byggene. Målene i strategien er fortsatt ikke nådd. Stadige kutt i vedlikeholdsbudsjettet gjør det vanskelig å nå disse målene knyttet til vedlikehold og tilstandsgrad. Vedlikeholdsbudsjettet for 2025 innebærer at det er avsatt ca. 77 kroner/kvm. Dette er mindre enn 50 pst. av det vedlikeholdsnivået som er vedtatt i eiendomsstrategien. I [Handlingsprogram 2025-2028](#) er det synliggjort under ønskede tiltak at vedlikeholdsbudsjettet tilføres 13,4 mill. kroner i året fra 2025 for å nå opp til et vedlikeholdsnivå på 175 kroner/kvm. per år. Det er også synliggjort et årlig behov anslått til i overkant av 105 mill. kr for å hente inn vedlikeholdsetterlepet. Dette er ikke inntatt i budsjettet. Uten økning av budsjettmidler er det ikke mulig å komme opp på vedtatt vedlikeholdsnivå. En vesentlig reduksjon av eiendomsmassen vil imidlertid være til god hjelp for å kunne nærme seg et akseptabelt vedlikeholdsnivå.

Helhetlig plan for salg og forvaltning av kommunens eiendommer kommer til behandling senere i høst. Den vil ta for seg disse problemstillingene og se på løsninger for å nå målene som er satt i eiendomsstrategien. Herunder vil planen se på muligheten for å selge overflødig bygningsmasse, ubebygd areal og areal med utbyggingspotensial. Reduksjon av eiendomsmasse forventes å gi reduserte kostnader for kommunens eiendomsenhet. For det første kan det redusere vedlikeholdskostnadene da kommunale bygg krever regelmessig vedlikehold som kan være kostbart. Ved å selge bygg kan kommunen spare penger både på vedlikehold og reparasjoner. Inntektene kan brukes til å nedbetale gjeld og redusere rente- og avdragsutgifter. I tillegg kan salg redusere administrasjonskostnadene ettersom det å eie og forvalte eiendommer også utløser mye administrativt arbeid. Salg kan også frigjøre kapital som kan brukes til andre investeringer eller prosjekter som kan gi bedre avkastning eller samfunnsnytte. I herværende sak er det ikke gjort en fullstendig beregning av hvor mye besparelser som knytter seg til de enkelte byggene som kan selges. Det anbefales imidlertid å ta sikte på en reduksjon av eiendomsmassen for å spare inn på kommunens driftsutgifter.

I dag sitter kommunen på en relativt stor eiendomsmasse. Selv om det på nåværende tidspunkt ikke er gjort endelige vurderinger knyttet til hvilke bygninger som skal brukes i den fremtidige driften, og hvilke som kan selges, antas det å være et stort potensial for reduksjon.

Kommunens gjennomsnittlige FDV-kostnader for formålsbygg er beregnet til ca. 500 kroner per kvadratmeter. Dette tallet er basert på den samlede rammen for *Byggedrift* fordelt på totalt areal av formålsbygg. Det gir et nyttig bilde av kostnadsnivået, selv om det er viktig å understreke at det er et snitt med betydelig feilmargin.

Noen bygg er vesentlig dyrere å drifte enn andre, og det er også enkelte avvik i beregningsgrunnlaget. Blant annet er kostnader til renhold ikke inkludert, mens vedlikeholdskostnader for boliger er medregnet, selv om boligene ikke inngår i arealet. Samlet sett vurderes det likevel at beregningen gir et noenlunde riktig bilde av FDV-kostnad per kvm. Med dette som utgangspunkt kan det anslås at for hver 1.000 kvm. formålsbygg som avhendes, vil kommunen kunne oppnå en potensiell innsparing på ca. 500.000 kroner i årlige FDV-kostnader. Dette er ikke et eksakt beløp, men gir en indikasjon på hvilke økonomiske effekter arealreduksjon kan ha.

Den faktiske innsparingen vil avhenge av hvilke bygg som avhendes, og må vurderes og vedtas i forbindelse med behandlingen av den helhetlige eiendomsplanen.

Under tiltak for eiendomsforsikring lenger ned er det vist til bygg som antas å kunne avhendes i løpet av de nærmeste årene, blant annet som følge av innflytting i nytt rådhus. Tabellen under viser potensialet for reduserte FDV-kostnader ved avhending av Sande administrasjonsbygg (bygg A og B) og rådhuset i Holmestrand. Innsparingsmulighetene knytter seg til de faktiske drifts- og vedlikeholdskostnadene STM har i dag.

- Reduserte forvaltningskostnader ved avhending av tre av kommunens bygninger. Tallene er i tusen.

	2026	2027	2028	2029
Innsparing	0	-1 100	-3 500	-3 500

Innsparingspotensialet viser hvilke forvaltningskostnader som kan bortfalle ved avhending av tre av kommunens bygninger. Det er lagt til grunn kostnadsførte forvaltning-, drift- og vedlikeholdsutgifter per bygg hentet fra regnskap 2023. Årsaken til at det ikke er benyttet tall fra 2024, er at disse ikke er reelle med hensyn til at det ble innført innkjøpsstopp på programområdet høsten 2024. Innsparinger legges ikke inn i økonomiplanen før kommende plan for salg og forvaltning av eiendom er vedtatt.

2.2.5 Reduserte kostnader til strøm, renovasjon og hærverk

Kostnader knyttet til strøm, renovasjon og hærverk, spesielt i kommunens formålsbygg, er betydelige.

Eiendomsforvaltningen administrerer alle kommunens strømfakturaer og har ansvaret for strømforbruket i alle kommunale bygg. Det har vært gjort en rekke tiltak for å få ned strømforbruket, blant annet er det et stort fokus på gjennomføring ENØK-tiltak, som vist til i kapitlet 2.4.3 *Byggdrift*.

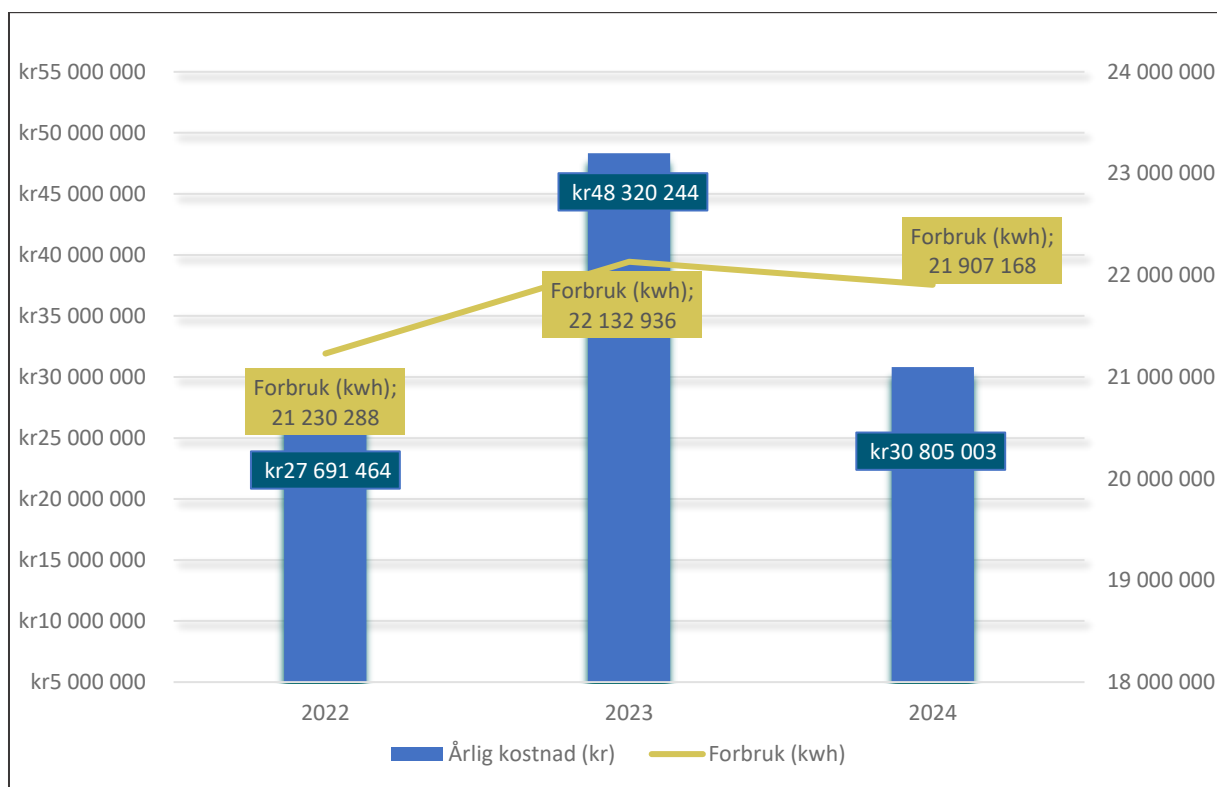


*Hærverk på Gjøklep ungdomsskole i september 2025.
Foto: Frode Røstvang.*

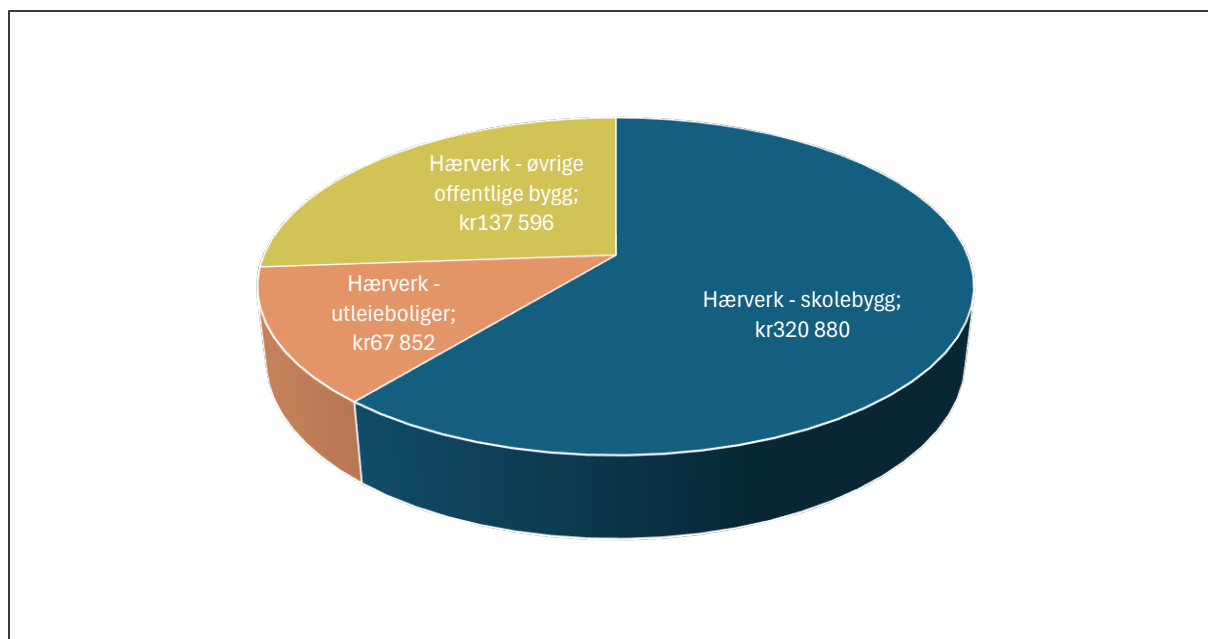
Byggdrift håndterer alle kommunale renovasjonsgebyrer. Det har vært utfordrende å etablere gode sorteringsordninger i flere formålsbygg, noe som har medført høyere renovasjonsgebyrer.

På flere bygg er det også betydelige kostnader knyttet til utbedring av skader etter hærverk. Dette går ut over kommunens allerede anstrengte vedlikeholdsbudsjett. I samarbeid med *Oppvekst* arrangerte *Byggdrift* derfor samlinger om hærverk for ungdommene på Klokkejordet skole i våres. Samlingene var dialogbasert. Dette ga effekt med mindre hærverk i ettertid. Problematikken er nå imidlertid grepet bredt an i et samarbeid mellom *Oppvekst* og STM. Hensikten er å forebygge at ungdommer kommer ut på skråplanet, få ned kostnader til utbedringer og gi bedre arbeidsforhold for drifts- og renholdspersonell som møter gjentatt tilgrising, skader og manglende respekt for kommunens eiendom. Det utvikles nå en tiltakspakke for å få bukt med problematikken.

Samarbeidet mellom programområdene er godt. Brukere av byggene utenom skoletid trekkes inn. Politiet er også en god og konstruktiv medspiller.



Grafen viser utviklingen i strømkostnader og strømforbruk.



Diagrammet viser hvilke kostnader kommunen hadde til utbedring av hærverk i 2024.

Oppsummering

Det er viktig å bevisstgjøre brukerne av de kommunale byggene om betydningen av å få ned strømforbruket, renovasjonskostnader og kostnader til utbedring av hærverk. For renovasjon må det ses på tiltak som kan gi brukerne av byggene et mer bevisst forhold til eget forbruk og søppelhåndtering. Dette vil også øke bevisstheten om miljøpåvirkning og oppmuntre til mer bærekraftig praksis. Det har allerede blitt gjort en

rekke tiltak for å redusere kostnader til strøm, renovasjon og utbedring av hærverk. Kommunedirektøren vil fortsette å fokusere på tiltak for å få ned denne type kostnader. Alle programområdene involveres i dette arbeidet med å øke brukernes innsats.

2.2.6 Optimal utnyttelse av tilskuddsordninger

Det finnes flere tilskuddsordninger som er relevante for kommunal eiendomsforvaltning. Det kommer stadig nye ordninger, og det er mange frister å forholde seg til. Kommuner kan for eksempel søke om flere typer tilskudd fra *Norges vassdrags- og energidirektorat* til utredning og planlegging av sikringstiltak for områder med bebyggelse hvor det er identifisert faresoner for flom eller skred. Det finnes også tilskuddsordninger for gjennomføring av fysiske sikringstiltak som kan beskytte bebyggelse mot skredmasser og flomvann, hindre erosjon eller redusere sannsynligheten for at skred utløses. Videre har *Miljødirektoratet* flere typer tilskuddsordninger, for eksempel Klimasats og klimatilpasningsmidler.

Fra *Husbanken* kan det søkes tilskudd til utleieboliger for vanskeligstilte, sykehjem og omsorgsboliger, og det kan i tillegg gis tilskudd til tilpasninger av boliger for personer med nedsatt funksjonsevne. Her er det viktig med et nært samarbeid mellom programområdene *STM* og *Helse, omsorg og mestring* når denne type bygg skal oppføres eller tilpasses. Tilskudd fra *Husbanken* vil kunne redusere lånebehov og gi lavere finanskostnader.

Det finnes også tilskudd til bevaring av kulturminner og kulturmiljøer administrert av *Riksantikvaren* og fylkeskommunen. Tilskuddene kan brukes til alt fra mulighetsstudier til istandsetting og vedlikehold. *Miljødirektoratet* gir tilskudd til friluftaktiviteter for å bedre tilgangen til friluftsområder og for å fremme helsefremmende og miljøvennlige aktiviteter. Det er viktig med tett samarbeid med kommunens kulturavdeling for å sikre en god utnyttelse av tilskuddsordningene i utvikling av aktuelle kommunale eiendommer. Kulturavdelingen er dyktige på å søke denne type midler, og kommunen får ofte tildelt midler til kultur- og fritidsaktiviteter.

Oppsummering

Kommunedirektøren skal sikre å benytte aktuelle tilskuddsordninger på fremtidige prosjekter.

2.2.7 Oppdatering av eiendomsforsikringer

Kommunens forsikringer må jevnlig oppdateres for ikke å betale for mye i forsikringspremie, men også for å sikre at kommunen er tilstrekkelig forsikret hvis uhellet skulle være ute.

Høsten 2024 gikk kommunedirektøren gjennom forsikrede eiendommer og VA-anlegg med sikte på å luke ut objekter som det ikke lenger er aktuelt å forsikre, enten fordi de er solgt eller revet, eller fordi verdien knapt overstiger egenandelen. Gjennomgangen resulterte i at forsikringspremien for 2025 ble redusert med ca. 80.000 kroner. Det viser betydningen av jevnlig oppdatering av forsikringsobjektene.

Kommunedirektøren ser allerede nå potensial for ytterligere innsparinger som følge av at det i kommende plan for salg og forvaltning av kommunens eiendommer høsten 2025 forventes å bli vedtatt salg av flere eiendommer. Resterende del av Sande ungdomsskole er solgt og kan tas ut fra 2025. Kulturskolebygget i Sande forventes å kunne tas ut fra 2026 etter gjennomført salg. Gamle Gullhaug barnehage kan tas ut fra 2026. Sande administrasjonsbygg bygg A og B vil kunne tas ut fra 2027 etter salg til Vestfold fylkeskommune. Rådhuset i Holmestrand vil antakelig kunne tas ut fra 2028.

Det kommer også noen nye behov på forsikringsfronten. Nye Gullhaug barnehage og flerbrukshall må tas inn fra 2025, og kommunedirektøren må årlig sørge for å oppdatere handlingsprogram og budsjett når nye bygg kommer til.

Dersom ovennevnte avhendinger og tilføyelser gjennomføres, vil det kunne medføre innsparinger og behov.

- Oppdatering av eiendomsforsikringer. Tallene er i tusen.

	2026	2027	2028	2029
Innsparing	-206	-376	-450	-450
Økt behov	50	50	50	50

Tabellen er en indikasjon på innsparing basert på dagens forventning om salg. Jo flere eiendommer/bygg som vedtas solgt, desto større blir innsparingen. Innsparinger legges ikke inn i økonomiplanen før kommende plan for salg og forvaltning av eiendom er vedtatt.

Det er viktig å oppdatere listen over forsikringsobjekter jevnlig, både for å unngå å betale forsikringspremie for noe kommunen ikke lenger trenger å forsikre, men også for å unngå at objekter over- eller underforsikres. Her er det forbedringspotensial, og kommunedirektøren har nylig utarbeidet en rutine for å sikre at dette følges tilstrekkelig og rettidig opp:

1. Ved kjøp eller oppføring av nye bygg skal disse meldes inn til forsikringsmegler senest dagen før overtakelse.
2. Ved avhending av kommunale bygg skal disse meldes inn til forsikringsmegler så raskt som mulig etter overtakelse.
3. Eiendomsforvalter og avdelingslederne på VA skal senest innen 1. november hvert år gjennomgå liste over kommunen forsikringer innen eiendom og VA og melde fra til forsikringsmegler ved behov for endringer. Både forsikringsobjektene og forsikringssummene skal gjennomgås for å sikre at objektene ikke er over- eller underforsikret.

Oppsummering

Ny rutine for oppfølging av kommunens eiendomsforsikringer legges inn i internkontrollsystemet. Rutinen skal følges for å sikre at kommunale bygg og VA-anlegg til enhver tid er adekvat forsikret.



Prosjektleder Torbjørn Frugård i STM og virksomhetsleder Jeanette Stenrud ved Gullhaug barnehage samarbeidet tett da nye Gullhaug barnehage skulle bygges. STM bygger, Oppvekst skal bruke bygget. Da er tett samarbeid avgjørende for suksess. Foto: Anitra Fossum.

2.2.8 Drift og bruk av Holmestrand svømmehall (Høyanghallen)

Høyanghallen, herunder Holmestrand svømmehall, ble donert til Holmestrand kommune i 1986. Kommunen bruker svømmehallen til skolesvømming for alle skolene. Siden 2014 har Holmestrand Idrettsforening (HIF Svømming) hatt en avtale om bruk utenom tidene for skolesvømming. De har også hatt ansvaret for drift av publikumsbading. Kommunen gir et årlig tilskudd på 100.000 kroner til HIF Svømming, og de beholder billettinntektene for publikumssvømmingen. Svømmehallen er åpen for publikum fredager kl. 17:00-21:00 og lørdag kl. 12:15-18:00. HIF Svømming bruker hallen til trening og konkurranser utenom publikumstidene. Avtalen som er inngått med HIF Svømming skiller seg fra tilsynsordningen i Sandehallen ved at svømmeklubben påtar seg et mer omfattende driftsansvar for svømmehallen.

Kommunedirektøren har vurdert hvorvidt man kan optimalisere driften av svømmehallen for å spare inn driftsutgifter.

Kommunen dekker kostnader for renhold, vedlikehold, oppvarming, elektrisitet og forsikring av svømmehallen. Den årlige kostnaden for teknisk drift av hallen er ca. 1,5 mill. kroner (2024), ekskludert energikostnader fra felles flisfyringsanlegg. En omfattende rehabilitering i 2018 forbedret energi- og driftseffektiviteten i hallen. Tiltakene inkluderte oppgradering av filtersystemer, overgang til CO2-behandling for bedre inn klima og tilkobling til et felles flisfyringsanlegg. Etter rehabiliteringen er det ikke planlagt større investeringsprosjekter i svømmehallen i den nåværende økonomiplanperioden med unntak av en oppgradering av garderoben. Det betyr at kommunen ikke trenger å bevilge midler til nye investeringer for å opprettholde dagens tilbud.

Kommunedirektøren anser at driftskostnadene er optimalisert så langt det er mulig gjennom 2018-rehabiliteringen. Det er ikke mulig med større driftsinnsparinger i dag. Driftskostnadene vil kommunen uansett ha så lenge svømmehallen skal brukes av skolene. Bruken utenom tidene for skolesvømming gir ingen stor økning i driftskostnader.

HIF Svømming mottar billettinntektene fra publikumsbading, noe som gir klubben inntekter for sitt frivillige arbeid. Dette bidrar til å dekke kostnadene for badevakter og betjening i svømmehallen uten at kommunen trenger å betale for disse tjenestene. De årlige lønnskostnadene ville vært minimum 400.000 kroner om kommunen skulle drevet publikumssvømmingen selv. Beløpet inkluderer lønn og sosiale kostnader for to ansatte som ville jobbet 10 timer pr. uke med kveld- og helgetillegg, samt ledelses- og administrasjonskostnader. Ved å la HIF Svømming drifte bruke hallen på kveldstid og håndtere publikumssvømmingen får ikke kommunen disse lønnskostnadene. Inntektene er ikke store nok til at lønnskostnadene ville blitt inndecket. Samarbeidet er positivt både for HIF Svømming og kommunen og bidrar til å opprettholde et bredt svømmetilbud for innbyggerne.

I dag fremstår Høyanghallen som fremtidsrettet og med et energieffektivt driftssystem. Mye av potensialet av innsparingseffekt i det tekniske anlegget ble hentet ut etter oppgraderingen i 2018. For å kunne oppnå en innsparingseffekt utover dette, måtte man vurdert om kommunen i det hele tatt skal drifte et svømmeanlegg. Et så drastisk tiltak vil å så fall medføre at kommunen må gå i dialog med omkringliggende kommuner for å kjøpe plass til lovpålagt svømmeundervisning. Hvis det finnes kapasitet i markedet, må leie av svømmehall og transport for alle elever i kommunen, som har lovpålagte krav til svømmeundervisning, sees opp mot driftskostnadene Holmestrand kommune har i dag. Dette er ikke regningssvarende.

Oppsummering

Svømmehallen er en viktig møteplass. Svømmetilbudet er positivt både med tanke på fysisk aktivitet og svømmeopplæring og er et sunt, sosialt tilbud. Skolesvømming og publikumsbading fremmer folkehelsen for kommunens innbyggere. Kommunedirektøren ønsker å fortsette samarbeidet med HIF Svømming om drift

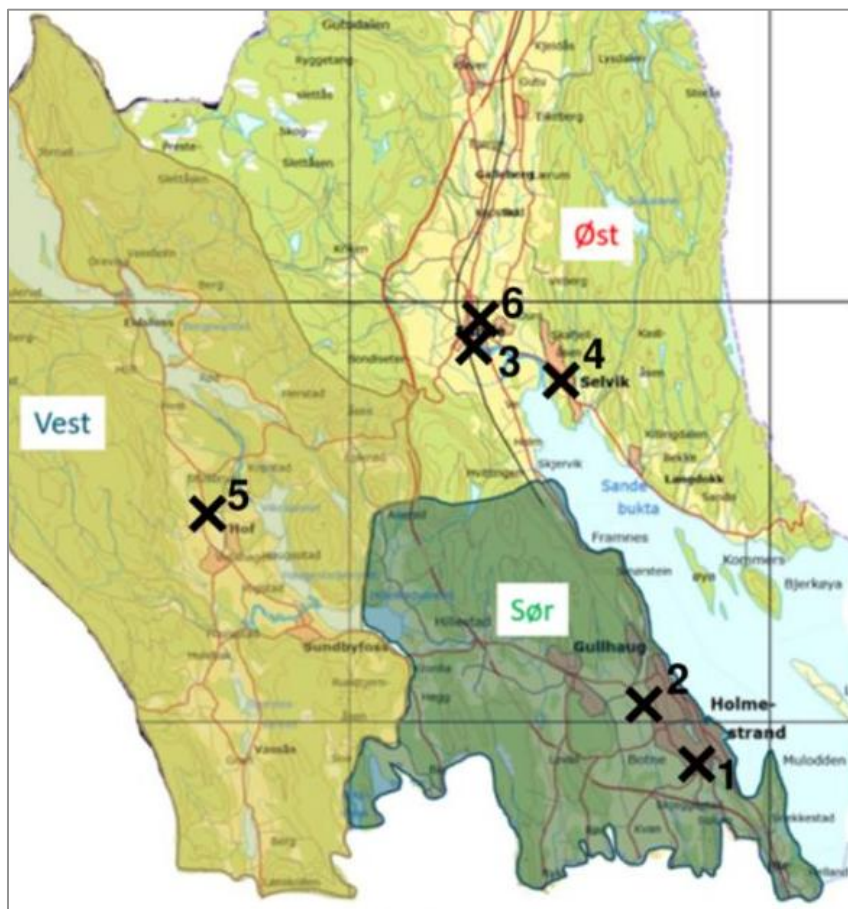
og bruk av svømmeanlegget. Høyanghallen videreutvikles som en energieffektiv og fremtidsrettet svømmehall. Tilbudet om svømmehall til innbyggere, skoleelever, lag og foreninger opprettholdes.

2.2.9 Samlokalisering av tekniske sentraler

Sett bort fra renseanleggene holder de tekniske driftsmiljøene i *Vann- og miljøteknikk* og *Eiendom, drift og samferdsel* nå til på fem forskjellige steder i tillegg til lagerbygg, se tabell.

Sted	Tjeneste	Driftsansatte	Andre brukere
Neperud allé 12 (Holmestrand)	Byggdrift	6	Renhold Hjelpemiddelsentralen
Hvittingfossveien 127 (Holmestrand)	Utedrift Vann- og miljøteknikk Byggdrift (lager)	24	-
Revåveien 28/30 (Sande)	Utedrift Byggdrift Vann- og miljøteknikk	12	Brannstasjon Parkering
Lersbrygga 12 (Sande)	Vann- og miljøteknikk	7	-
Vikeveien 7 (Hof)	Byggdrift Vann- og miljøteknikk	2	-
Kirkesanger Pedersens vei 3 (Sande)	Byggdrift (lager) Utedrift (lager)	0	Energihuset

Tabellen gir en oversikt over dagens lokaliseringer av driftsavdelingene.



Kartutsnittet viser dagens lokaliseringer: Neperud allé 12 (1), Hvittingfossveien 127 (2), Revåveien 28 og 30 (3), Lersbrygga 12 (4), Vikeveien 7 (5) og Kirkesanger Pedersens vei 3 (6).

Kommunestyret har vedtatt ([KS 108/20](#) 24.06.2020) at kommunedirektøren skulle gjennomføre en gevinst- og synergianalyse gjennom fortetting av arealer til én teknisk sentral. I Handlingsprogram 2022-2025 og budsjett 2022 vedtok kommunestyret ([KS 210/21](#), 15.12.2021) at det skulle gjennomføres strukturendringer for teknisk sektor med sikte på å oppnå innsparinger, eksempelvis gjennom samlokalisering av tekniske sentraler. Det ble i den forbindelse vedtatt en innsparing med effekt på 4 mill. kroner med halvårseffekt (2 mill. kroner) i 2023 og helårseffekt i 2024 og 2025.

Kommunedirektøren har med bakgrunn i disse vedtakene vurdert lønnsomheten av å samlokalisere tekniske sentraler. Det er gjort en gjennomgang som har kartlagt eksisterende fasiliteter, utstyr og verktøy samt de ansattes roller, arbeidsoppgaver og utfordringer i hverdagen. Resultatet fra dette arbeidet er brukt til å anslå hvordan tjenestene kan drives på en økonomisk og moderne måte. Målet er stordriftsfordeler og synergier ved effektiv ressursutnyttelse på tvers.

I vurderingen er det sett hen til dagens arealbruk. I dag har driftsavdelingene det bruksarealet de trenger, men ikke mer enn nødvendig. Likevel antas det at det er potensial for å effektivisere arealet om man samlokaliserer.

Type areal	Dagens omtrentlige arealbruk i kvm.
Kontorer og møterom	340
Spiserom	180
WC, garderober, korridorer m.m.	600
Maskinhall, verksted og lager	4000
Grus, strø	190
Totalt	5310

Oversikt over dagens arealbruk i bygningsmasse. Uteareal kommer i tillegg.

For å opprettholde effektivitet innenfor kommunens drifts- og vedlikeholdstjenester, må et eventuelt nytt driftsanlegg legge til rette for de behovene de forskjellige enhetene har. Det er ønskelig med sentral plassering for å sikre effektiv drift av tjenestene og tilstrekkelige størrelse til å ivareta funksjoner.

I vurderingen er det også sett hen til synergieffekter ved samlokalisering. Med synergieffekter menes merverdien man får ved å dele liknede lokaler, arealer og indirekte servicebehov. Samlokalisering skal med andre ord forbedre den samlokaliserte enhetens inntekter og/eller redusere dens kostnader.

Alle driftsavdelingene har lokaler som kontorer, møterom og personalplass. Indirekte servicebehov, som muligheter for å lade elbiler, vaskehall til bilvasking og dekklager, gjelder også for alle driftsavdelingene. Behov for lagerbygg gjelder for flere av tjenesteavdelingene. Kostnader hos enkelte driftsavdelinger kan reduseres ved å dele ett stort bygg mot å ha sitt eget mindre bygg.

Ser man kun på synergi og behovene for byggverk, er det åpenbart at samlokalisering skaper merverdi. Men driftsavdelingene utfører mesteparten av sitt arbeid «i felt», og kun en liten del utføres i selve lokalene. Geografiske lokalisering har derfor stor innvirkning på driftskostnadene.

Opprinnelig vurderte kommunedirektøren å plassere alle driftsavdelingene på ett sted. Det er imidlertid utfordringer med full samlokalisering. Enkelte arbeidsmaskiner, utstyr og materiell må være plassert i nærheten av det tjenesteområdet de betjener. Hvis avstanden blir for lang, påvirker det direkte kvaliteten på tjenesten, og det blir høyere driftskostnader som følge av lenger reisevei. Videre er det ikke aktuelt å flytte renseanleggene som er i bruk i dag.

Ingen av dagens lokasjoner er heller store nok til full samlokalisering av alle driftsavdelingene. Ved å plassere enkelte tjenesteelementer i lokale servicefilialer vil man imidlertid kunne bruke noen av dagens lokasjoner. Dette vil være en fordel fordi man vil spare kostnader til oppbygging av ny sentral på ny lokasjon.

Både *Utedrift* og *Byggdrift* har behov for nærhet til sentrumsområdene i kommunen. Ved vurderingen av mulighetene for samlokalisering er det derfor viktig at tomten har gode kjøreforhold med hensyn til å komme seg til alle tre kommunedelene. Det er også vektlagt at alle driftsavdelingene har behov for kort reisevei fra sine respektive oppmøtesteder da de kjører mye rundt over hele kommunen og noen ganger trenger å dra innom oppmøtestedet før de drar på nye oppdrag. Det nevnes særlig at når *Vann- og miljøteknikk* jobber med avløp, gjør strenge hygieneregler at de må dusje og vaske bil før de utfører andre oppgaver.

Ved vurdering av aktuelle tomteområder er det derfor i stor grad undersøkt områder nær sentrumsområdene i kommunen. Teknisk sentral/filial bør ligge innenfor en radius på ca. tre km. fra sentrumsområdene. Områder som da utpeker seg, er i tillegg til Hvittingfossveien 127, Barstad og Grefsrud i Holmestrand, Hanekleiva i Sande og Hillestad. Dette er områder hvor det er mulig å finne ubebygde tomter av tilstrekkelig størrelse. Lersbrygga i Sande er dessuten ikke langt unna den nevnte radiusen fra Sande sentrum.

Det er viktig å understreke at i områdene Barstad, Grefsrud, Hanekleiva og Hillestad må tomtene eventuelt kjøpes fra private tilbydere da det ikke finnes tomter i kommunalt eie der i dag. Dette vil medføre en dyrere løsning totalt sett både hensyntatt kjøpesum og at alle anlegg må bygges opp fra grunnen. Det å benytte tomter hvor det allerede er tekniske anlegg vil totalkostnaden bli langt rimeligere.

Utedrift og *Byggdrift* er i dag samlokalisert i Revåveien 28/30. Dette har hatt god effekt på samarbeidet. I Holmestrand er avdelingene delt på to oppmøtesteder. Dette er uheldig både med tanke på samarbeid, kontroll og trivsel. Dette må hensyntas i vurderingen av de ulike alternativene.

Etter omorganiseringen som er gjennomført i 2025 skal ikke VA-avdelingene lenger organiseres geografisk, men etter fagområde. Det gir muligheter for fleksibel bruk av fagressurser, bedre utnyttelse av utstyr og et bedre fagmiljø. Kommunikasjon og samhandling vil også bli enklere. For å få best mulig synergieffekter av denne inndelingen, må avdelingene *Drift vann- og miljøteknikk 1* og *2* samles i en felles teknisk sentral. Som følge av dette, er det også sett på et alternativ som innebærer samlokalisering av *Drift vann- og miljøteknikk 1* og *2* i Vikeveien 7 i Hof og samlokalisering av *Utedrift* og *Byggdrift* i Hvittingfossveien 127 i Holmestrand. Lersbrygga 12 i Sande foreslås i dette alternativet beholdt som en filial.

I Vikeveien 7 ligger dagens kommunelager i Hof. På Lersbryggen ligger et nedlagt renseanlegg som etter hvert skal saneres. Det er mye rørføring i bakken og tomten egner seg ikke for salg. Tomten vil imidlertid kunne egne seg som en filial. Ved å bruke Lersbryggen 12 vil man også frigjøre teknisk sentral i Revåveien i Sande.

Følgende alternativer er vurdert:

Alternativ 0	Status quo med oppgradering som følge slitasje og dårlig standard.
Alternativ I	Hillestadområdet – full samlokalisering
Alternativ II	Barstadområdet og to lokale servicefilialer
Alternativ III	Grefsrudområdet og to lokale servicefilialer
Alternativ IV	Hanekleivaområdet – full samlokalisering
Alternativ V	Hvittingfossveien 127 og to lokale servicefilialer

Alternativ VI	Hvittingfossveien 127 – Samlokalisering i Vikeveien 7 og Hvittingfossveien 127, filial på Lersbrygga
---------------	--

Kommunedirektøren har gjort skjønnsmessige beregninger av de ulike alternativene basert på den informasjonen som finner pr. i dag. Beregningene inneholder usikkerheter blant annet knyttet til fremtidige prioriteringer for drift og vedlikehold. Det er også usikkerhet knyttet til verdien av eiendomssalg, samtidig som det ikke er mulig å sette en fasit på kostnadseffekten av gevinst og synergier ved samlokalisering. Investeringen som omhandler VA, vil være selvkost, men det er p.t. ikke gjort beregninger for hvor stor andel av investeringen som knytter seg til VA.

Det er i vurderingene lagt til grunn at det vil gi best gevinst- og synergieffekt med full samlokalisering av driftsavdelingene, alternativt om *Drift vann- og miljøteknikk 1 og 2* er samlokalisert for seg og *Utedrift* er samlokalisert med *Byggdrift*. Som nevnt ser man gode effekter når *Byggdrift* og *Utedrift* er samlet, mens *Drift vann- og miljøteknikk 1 og 2* har andre behov. Med bakgrunn i et ønske om en samkjørt kommune som dekker de tre kommunedelene, utmerker Alternativ VI seg. Dette alternativet innebærer at *Utedrift* og *Byggdrift* samlokaliseres i Hvittingfossveien 127, mens *Drift vann- og miljøteknikk 1 og 2* samlokaliseres i Vikeveien 7. I tillegg benyttes Lersbryggen 12 som en filial i Sande, samt at Kirkesanger Pedersens vei 3 fortsatt benyttes som et sentrumsnært lager i Sande. Det vurderes at det vil være fordelaktig å ta i bruk Vikeveien 7 ettersom den antas å ha lav salgsverdi. Likeledes vil det være fordelaktig å bruke Lersbryggen 12 da tomten ikke egner seg for salg som følge av at tomten huser et nedlagt renseanlegg.

Kommunedirektøren har konkludert med at det sannsynligvis blir lønnsomt å samlokalisere driftsavdelingene, men antakeligvis ikke på én tomt. Rimeligste alternativ hensyntatt investeringskostnadene vurderes å være alternativ V (samlokalisering på Hvittingfossveien 127 med to lokale servicefilialer). Imidlertid vurderes det at alternativ VI vil gi lavere årlige driftskostnader og best effekt. Forskjellen på de totale årlige kostnadene hensyntatt investeringsbehovet anses for disse to alternativene å være såpass lav at den beste langsiktige løsningen vurderes å være alternativ VI.

	Driftskostnader pr år	Eiendomssalg	Innvestering	Effekt samlokalisering	Total årlig kostnad
Alternativ I - Hillestad "full samlokalisering" Teknisk Drift	6 640 000	- 36 000 000	217 830 000	500 000	17 557 011
Alternativ II - Barstad og to lokale servicefilialer	7 190 000	- 34 500 000	188 540 000	440 000	16 454 926
Alternativ III - Grefsrud og to lokale servicefilialer	7 190 000	- 34 500 000	187 510 000	740 000	16 695 918
Alternativ IV - Hanekleiva "full samlokalisering" Teknisk Drift	6 640 000	- 36 000 000	217 830 000	990 000	18 047 011
Alternativ V - Hvittingfossveien 127 og filial på Lersbrygga og Vikevein 7	7 260 000	- 25 500 000	151 430 000	40 000	14 514 509
Alternativ VI - Samlokalisering i Vikeveien og Hvittingfossveien, samt filial på Lersbrygga	6 720 000	- 25 500 000	187 530 000	- 630 000	15 372 672
0-løsning - Status Quo	9 990 000	-	94 840 000	-	15 423 368

Skjønnsmessig beregning av kostnader knyttet til de forskjellige alternativene. Beregningene er gjort med bakgrunn i den informasjonen kommunedirektøren har nå. Investeringsbehovet for 0-løsningen, innebærer en oppgradering av dagens bygg i tillegg til arbeider med å få på plass deponier tilknyttet tekniske sentraler.

Det å gå videre med alternativ VI vil ikke innebære en økonomisk besparelse sammenlignet med dagens situasjon (0-løsningen). Hensikten med arbeidet med helhetlige planer er imidlertid ikke bare økonomiske innsparinger, men også en samling av kommunen og effektivisering av arbeidet. Synergieffektene ved å samle *Bygghrift* og *Utedrift* ett sted og å samle *Drift Vann- og miljøteknikk 1* og 2 et annet sted vurderes imidlertid å være så gode at dette alternativet er bedre enn å beholde dagens situasjon. Det er i vurderingen hensyntatt at man i alternativ VI i større grad får samlet hele driftsmiljøet på de ulike fagområdene, noe som forventes å gi økt effektivitet, bedre ressursbruk og styrket samarbeid. En samling vil også forenkle ledelse og forbedrer informasjonsflyten. Ved å kun bruke Hvitvingfossveien 127 og to filialer (alternativ V) vil man ikke klare å samle fagmiljøene i like stor grad. I alternativ VI er det også hensyntatt behovet for mellomlagring av masser, rørdeler m.m. Det er ikke plass til dette på Hvitvingfossveien 127.

Gjennomgangen av samlokalisering av tekniske sentraler viser at det på lang sikt er betydelige fordeler ved å samle driftsfunksjonene på to hovedlokasjoner: *Bygghrift* og *Utedrift* i Holmestrand, og *Drift vann- og miljøteknikk 1* og 2 i Hof. En slik løsning vil kunne gi bedre ressursutnyttelse, styrket samarbeid, enklere ledelse og lavere driftskostnader over tid.

For STM er samlokalisering klart fordelaktig. Med bakgrunn i dagens kommuneøkonomi ser imidlertid kommunedirektøren at det på nåværende tidspunkt ikke er rom for å gjennomføre så store investeringer som i så fall er nødvendig. Kommunedirektøren kan ikke anbefale en samlokalisering innenfor dagens økonomiske rammer. På kort sikt anbefales det derfor å videreføre dagens løsning uten å gjennomføre investeringer for å oppgradere bygge og uten å anlegge deponier ved de tekniske sentralene. Dette innebærer at eksisterende bygg beholdes slik de er. En konsekvens av dette er at kommunen ikke vil kunne selge noen av de eksisterende byggene. Det må også påregnes at det kan komme pålegg om oppgradering av garderobefasiliteter og toalett da disse ikke er tilfredsstillende i dag. I tillegg er det nødvendig med oppgraderinger knyttet til sikkerhet. Kostnadene for dette er anslått til ca. 7 mill. kroner eksklusiv mva.

Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at bruken av Neperud Allé 12 hvor bygghrifterne i Holmestrand sitter i dag, vil gjennomgå i den helhetlige eiendomsplanen som kommer til behandling i løpet av høsten. Det kan der bli aktuelt å foreslå tiltak for en mer hensiktsmessig bruk av bygget. *Bygghrift* deler i dag bygget med flere andre brukere, herunder hjelpemiddelsentralen.

Oppsummering

Selv om en samlokalisering av driftsavdelingene vil gi gode synergieffekter og anses som en god langsiktig løsning, innebærer en samlokalisering at det må gjøres store investeringer. Av hensyn til økonomiske konsekvenser knyttet til kommunens øvrige drift, kan ikke kommunedirektøren anbefale å samlokalisere driftsavdelingene på nåværende tidspunkt.

2.3 MYNDIGHETSUTØVELSE

Myndighetsutøvelse er å gjøre vedtak med hjemmel i en lov. Typisk for en kommune dreier det seg om å behandle søknader og gjøre vedtak i form av tillatelser eller avslag. Myndighetsutøvelsen er lagt til kommunestyret som så delegerer myndigheten ned til kommunens administrasjon via kommunedirektøren. Det skjer gjennom et delegeringsreglement. I Holmestrand kommune lyder delegeringen slik:

Kommunedirektøren har myndighet til å treffe vedtak i saker som ikke har prinsipiell betydning, så langt det ikke fremgår av lov eller vedtak at kommunestyret selv skal fatte vedtak i saken, eller kommunestyret er pålagt ved lov eller selv har vedtatt å legge myndigheten til et annet organ.

Kommunedirektøren kan delegerer sin myndighet videre til andre personer i administrasjonen. Kommunens delegeringsreglement for særlover angir kommunedirektørens myndighetsområder innen lovpålagte ansvarsområder.

Kommunens delegeringsreglement for særlover kalles Administrativt delegeringsreglement og gir oversikt sortert både etter organisering og den enkelte særlov. Med hensyn til organisering betyr det oversikt over hvilke lovparagrafer den enkelte kommunalsjef/virksomhetsleder er gitt ansvaret for etter videredelegering fra øverste administrative leder, kommunedirektøren.

Oversikten for den enkelte særlov gir i de fleste tilfeller samme resultat som oversikten sortert etter organisering. Noen ganger kan det likevel være mer hensiktsmessig å gi ansvaret til en annen virksomhetsleder, for eksempel ut fra faglig innsikt. Dette er muligheter som er vurdert i planarbeidet.

Myndighetsutøvelse skjer i virksomhetene *Plan, byggesak og landbruk, Eiendom, drift og samferdsel og Vann- og miljøteknikk*.

Utfordringsbilde

I arbeidet med helhetlig plan er alle lover delegert til STM gjennomgått med hensyn til;

- hvor ofte den kommer til anvendelse i Holmestrand
- hvor viktig den er for samfunnsutvikling og miljø i vår kommune
- hvor sårbar kommuneadministrasjonen er med tanke på løse myndighetsoppgavene sine

Viktighet dreier seg om myndighetsutøvelse med avgjørende betydning for velstand, utvikling og miljø i Holmestrand.

Sårbarhet dreier seg om ressursbruk og tilgang både med hensyn til saksbehandlingskapasitet og kompetanse.

Arbeidet med planen har bekreftet at lover med avgjørende betydning lar seg løse innenfor rammen av ett årsverk, men det er bare én person som har den nødvendige kompetansen. Det er heller ikke tilgang på ledig kompetent personell internt i organisasjonen å lære opp. Alle har mer enn nok å gjøre i den stillingen de er ansatt i. Utfordringen for Holmestrand blir da at kommunen er svært sårbar ved sykdom og annet fravær samt den betydningen et fagmiljø har for hhv. kvalitet i saksbehandlingen samt beholde og tiltrekke seg kvalifisert arbeidskraft.

Tiltak

Aktuelle tiltak er innadrettede og utadrettede. Innad i organisasjonen dreier det seg om å jobbe smartere, ta i bruk digitale løsninger eller gjøre organisasjonsendringer. Utenfor kommunens egen kontroll er det vertskommunesamarbeid som peker seg ut. Det er imidlertid avhengig av vilje hos aktuelle kommuner om å etablere et vertskommunesamarbeid. Ev. vertskommunesamarbeid gjelder byggesakstilsyn, forvaltning og ajourhold av geodata, administrasjon og kvalitetssikring av oppmålingsforretninger ved kjøp av tjenesten, forurensningsoppgaver og seksjonering av eiendom.

Interne organisasjonsendringer

Gevinstene ved å flytte forurensningsrådgiver fra daværende *STM Forvaltning og prosjekt* til virksomhet *Plan, byggesak og landbruk* ble identifisert tidlig i planarbeidet. Endringen ble gjennomført 01.01.2025.

Kommunedirektøren går videre med ev. vertskommunesamarbeid som den foretrukne permanente løsningen med tanke på betydningen av et mer robust fagmiljø.

Jobbe smartere

Kommunedirektøren har opprettet en felles klageressurs med utgangspunkt i ansatte som behandler klagesaker i STM. Dette gir bedre utnyttelse av administrasjonens samlede klagesakskompetanse for å avhjelpe behov der kommunen er klageinstans og ikke bare underinstans. Behovet gjelder både kapasitet og habilitet.

Det har tidligere vært gjort avklaringer av oppgavefordelingen mellom klima- og miljørådgiver og landbruk. Dette videreføres med tanke på å skape et best mulig fagmiljø og tilrettelegging av klima- og miljøarbeidet.

Kommunedirektøren fordeler utøvelsen av myndighet på enkelte lover på mer enn én virksomhetsleder der det kan gi en mer effektiv saksbehandling og med riktig kompetanse. For eksempel forvalter VA-området enkelte plan- og bygningslovbestemmelser, mens *Byggesak* forvalter enkelte veilovbestemmelser.

Digitalisering

eByggesak er tatt i bruk og effektiviserer arbeidet på dokumentsenderet og byggesak slik at det kan gjøres raskere til beste for innbyggere og næringsliv. Hovedutvalget har fått informasjon om dette tidligere.

I administrasjonen er det igangsatt et pilotprosjekt for bruk av kunstig intelligens i saksbehandlingen. Copilot er kommunens KI-løsning. Byggesak og plan er testpiloter. Dette handler om effektivisering av saksbehandlingen for innhenting av kunnskap og utarbeidelse av dokumenter.

I dag må publikum be om innsyn i historiske byggesaksarkiver. En selvbetjent løsning vil kunne gi merkbare tidsbesparelser på byggesak og geodata som må utføre denne typiske arkivfunksjonen nå. Kommunedirektøren undersøker dette nærmere for ev. innarbeiding i programområdets budsjett. Gevinsten er frigjort tid til raskere byggesaksbehandling og matrikkelføring.

Vertskommunesamarbeid

Der interne organisasjonsendringer, jobbe smartere eller digitalisering ikke gir tilstrekkelig robusthet, mener kommunedirektøren det er nødvendig å vurdere vertskommunesamarbeid. Det gjelder områdene listet opp under. Kommunedirektøren undersøker mulighetene nærmere.

Forebyggende byggesakstilsyn

Et vertskommunesamarbeid vil knyttes til forebyggende tilsyn utfra gjeldende tilsynsstrategi og ikke uttrykning utfra tips, henvendelser eller bekymringsmeldinger. Den type tilsyn ivaretas i egen organisasjon ved sambruk av egnet personell i *Plan*, *byggesak* og *landbruk* for direkte kopling til ulovlighetsoppfølging.

- Ressursbruk i dag: 1,0 årsverk som kan tilføres et vertskommunesamarbeid.
- Aktuelle samarbeidskommuner er nabokommunene Holmestrand grenser til.
- Økonomisk besparelse: Ja, gjennom samling av tilgjengelig ressurser dimensjonert etter samarbeidskommunenenes behov. Gunstig kostnadsfordeling etter innbyggertall.

Administrasjon og kvalitetssikring av oppmålingsforretninger gjennom kjøp av tjenesten

Holmestrand setter bort alle typer oppmålingsforretninger til oppmålingsfirma med autoriserte landmålere. Erfaringene er gode.

- Ressursbruk i dag: 1,0 årsverk som kan tilføres et vertskommunesamarbeid.
- Aktuelle samarbeidskommuner er nabokommunene Holmestrand grenser til.
- Økonomisk besparelse: Ja, gjennom dimensjonering av tjenesten etter samarbeidskommunenenes behov. Kan kombineres med seksjonering og gi grunnlag for ytterligere besparelser.

Seksjonering

- Ressursbruk i dag: < 1 årsverk.

Forurensning

- Ressursbruk i dag: 1,0 årsverk.
- Aktuelle samarbeidskommuner er nabokommunene Holmestrand grenser til.
- Økonomisk besparelse: Ja, gjennom dimensjonering av tjenesten etter samarbeidskommunenenes behov.

Forvaltning og ajourhold av geodata

- Ressursbruk i dag: 1,0 årsverk.
- Gjelder bl.a. ansvar for nykartlegging, planregister, ajourhold av kommunens GIS, kontakt mot Kartverket m.m. I tillegg er årsverket tillagt ansvar knyttet til utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel. Av den grunn fraråder kommunedirektøren vertskommunesamarbeid her siden kommunene reviderer samtidig. Heller styrke ressursen ved innsparing som følge av selvbetjent innsynsløsning.

Brukerundersøkelser

Den politiske bestillingen av brukerundersøkelser ([KS 121/24](#) 18.12.2024) nevner spesielt byggesak, men kommunedirektøren vurderer også søknad om sanitærabonnement som aktuelt for brukerundersøkelser. Det kan være brukers opplevelse av mottatt veiledning før innsending av søknad og/eller saksbehandling i forbindelse med vedtak om tillatelse, avslag eller dispensasjon i forbindelse med en byggesak og godkjenning av sanitærabonnement, som er en tjeneste innenfor vann og avløp.

Kommunens saksbehandlingssystem gir mulighet for automatisk “questback” ved utsendelse av vedtak. Andre kommuner i Vestfold har gjennomført brukerundersøkelser innenfor byggesak, og erfaringer derfra inkludert utforming av spørsmål kan være nyttig å bygge videre på.

Kommunedirektøren arbeider videre med utforming av brukerundersøkelser og holder hovedutvalget orientert.

Oppsummering

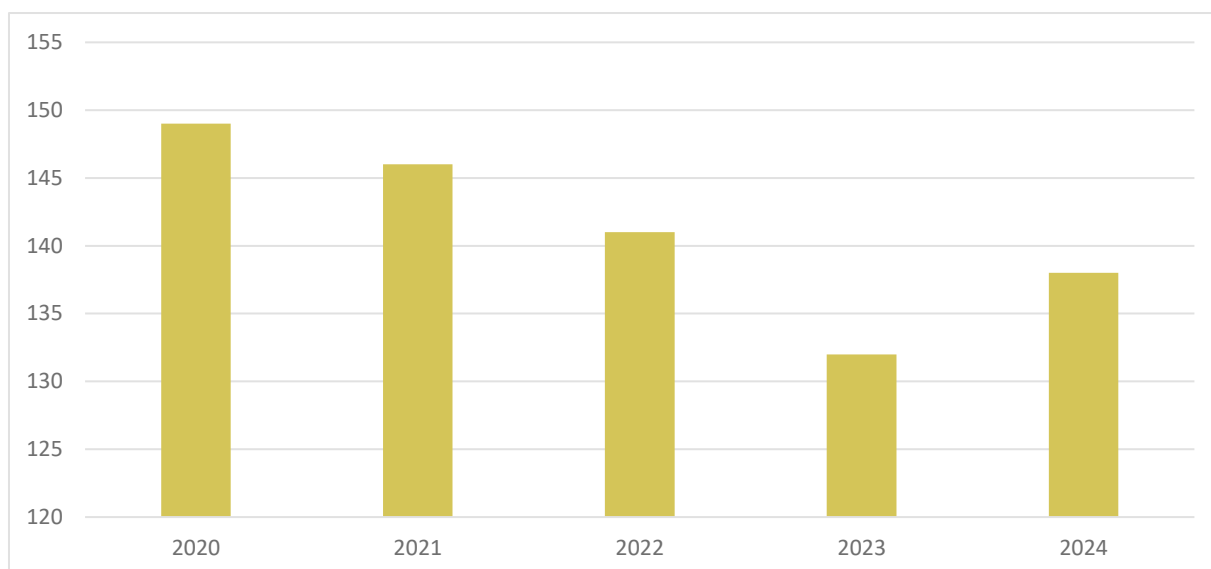
Kommunedirektøren fortsetter å gå opp linjer i oppgavefordeling der det trengs. Klagesaksressursen er etablert. Digitaliseringsarbeidet videreføres til beste for innbyggere og for å sikre effektiv bruk av ansatte. Åpning av historiske byggesaksarkiver for publikum er under utredning. Samkjøring av matrikkel opp mot VA-gebyrer søkes gjennomført. Dialogen med andre kommuner om ev. vertskommunesamarbeid videreføres. Kommunedirektøren kommer tilbake til hovedutvalget med beskrivelser av opplegg for brukerundersøkelser.

2.4 DRIFT

Virksomhetene *Vann- og miljøteknikk*, *Eiendom, drift og samferdsel* og *Service og renhold* løser driftsoppgaver som er viktige for innbyggere og ansatte. Et flertall av de ansatte arbeider rundt omkring på kommunens mange bygg, uteområder, veier og annen infrastruktur.

2.4.1 Renhold

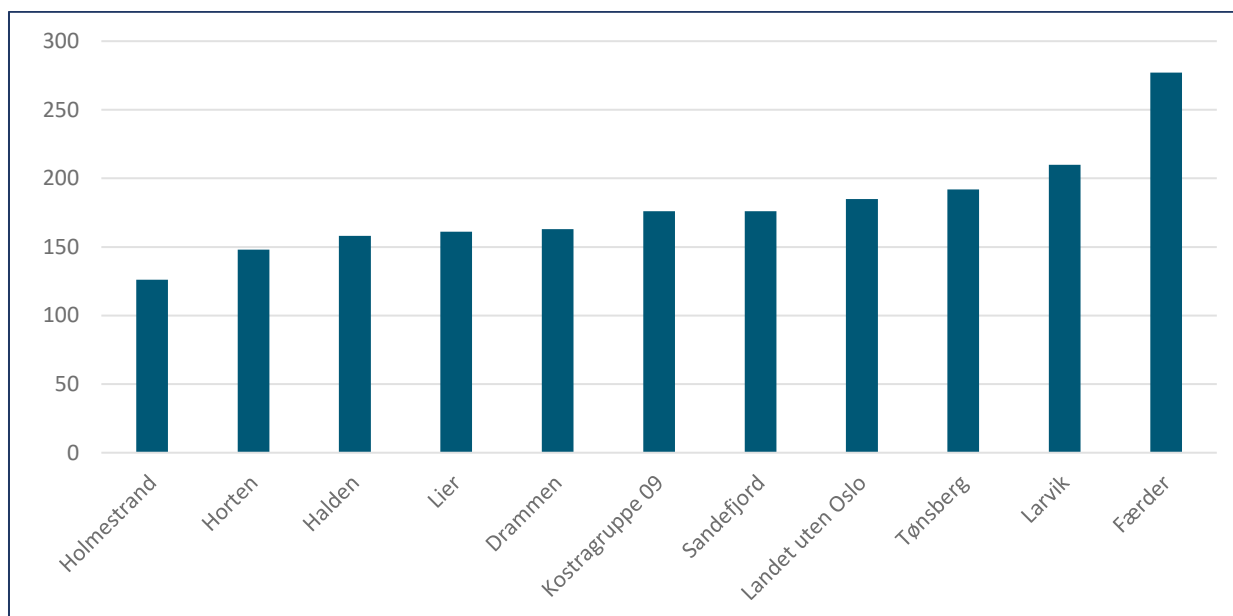
Renholdsoperatørene jobber på ca. 72 ulike bygg og håndterer 125.000 kvm. renholdsareal (renholdsareal avviker fra bruttoareal oppgitt i kapitlet *2.4.3 Byggdrift* da lager og tekniske rom ikke er omfattet, mens leide arealer er inkludert). De siste årene har det vært gjort betydelige effektiviseringer og besparelser ved å tenke nytt, noe som har gitt mange fordeler, både for renholdsoperatørene og for dem som bruker lokalene. Hver renholdsoperatør rengjør i snitt 450 kvm. pr. time. Det er en meget høy ytelse, noe som fremgår tydelig i KOSTRA-tall. Søylene under viser hvordan kostnadene pr. kvm. har gått ned de siste årene. I Holmestrand kommune har kostnaden økt med seks kroner. I flere andre kommuner har økningen vært på 20 kroner. Holmestrand driver derfor fortsatt svært kostnadseffektivt.



Renholdskostnader pr kvadratmeter formålsbygg i Holmestrand kommune. Økningen i 2024 skyldes lønnsoppgjøret. Holmestrand driver tross dette fortsatt svært kostnadseffektivt sammenlignet med andre kommuner. Kilde: Statistisk sentralbyrå (KOSTRA).

KOSTRA gir grunnlag for å sammenligne renholdskostnader pr. kvm. for formålsbygg med andre nærliggende kommuner. Holmestrand ligger lavest blant kommunene i samme KOSTRA-gruppe (sammenlignbare kommuner). Drammen, Lier og Halden har avtaler med private leverandører som alle ligger høyere i pris enn Holmestrand.

KOSTRA gir innenfor renhold et reelt sammenligningsgrunnlag kommunene imellom, i motsetning til innenfor bygg- og utedrift, se omtale av dette i kapitlene 2.4.3 Byggdrift og 2.4.4 Utedrift.



Holmestrand kommunes renholdskostnader pr. kvadratmeter formålsbygg ligger lavest blant sammenlignbare kommuner. 2024-tall. Kilde: Statistisk sentralbyrå (KOSTRA).

Utviklingsarbeid

Renholdsfaget er i kontinuerlig utvikling med bruk av ny teknologi, noe som gir muligheter for ytterligere effektivisering og kvalitetsheving av arbeidet. Det er viktig å følge med på denne utviklingen, både hva gjelder utstyr og kompetanse hos medarbeidere. Her er noen metoder og teknologier som allerede er tatt i bruk:

- Logistikk/effektivitet. Det er ikke noe fast oppmøte- eller sluttsted. Alle møter på avtalt bygg. Skoler og idrettshaller prioriteres fra kl. 06:00. De aller fleste med 100 pst.-stilling går videre til barnehager, administrasjonsbygg og sykehjem utover dagen. Det er organisert slik at det skal ta minst mulig tid å forflytte seg til nytt bygg. Alle avviker spisepause på personalrom i det bygget de befinner seg. Det opereres med faste renholdsoperatører på alle bygg, slik blir renholdsoperatørene en del av virksomheten på stedet.
- Automatisering med roboter. Renholdsroboter tar over tunge oppgaver som gulvvask og støvsuging. Dette frigjør tid for renholderne til å sette søkelys på mer detaljerte oppgaver.
- Standardisering med NS Insta 800. Dette er en standard for å måle og sikre kvalitet. Ved å følge standarden sikrer man at renholdet utføres på en konsistent og pålitelig måte, noe som kan forbedre både effektiviteten og kundetilfredsheten.
- Bruk av bioteknologi. Noen innovative metoder inkluderer bruk av bakterier som bryter ned urinsyre og fjerner vond lukt. Dette er spesielt nyttig på toaletter og andre områder med høy belastning.
- Opplæring og utvikling. Kontinuerlig opplæring av renholdspersonalet i nye metoder og teknologier har gitt høy kvalitet og effektivitet i arbeidet. Det gjennomføres to fagsamlinger pr. år i egen regi.
- Digitalisering av renholdsplaner, beregning av renholdstid, Beste praksis renhold-programmet og LAFT er tatt i bruk, og samtlige bygg er registrert inn. Her melder renholdsoperatøren inn behov for vedlikehold og utbedringer direkte til byggdriftsavdelingen. Beste praksis renhold er igangsatt, renholdsplaner er utarbeidet for alle bygg og inneholder frekvenser, kvalitet og ansvarsfordeling mellom renholder og brukere. Dette gir en trygg arbeidsdag. Alle vet hvilke oppgaver som skal utføres, og det dokumenteres elektronisk via nettbrett.
- Faste matter i alle inngangspartier. Kommunen har rammeavtale med firmaet N3. Mattene forhindrer at smuss dras videre inn i bygget. De rengjøres daglig med en egen teppebørstestøvsuger. Renholdsfrekvens har blitt betydelig redusert etter installasjon av N3-konseptet.

Kommunestyret har lagt til rette for videreutvikling av teknologi og arbeidsformer ved at det ble gitt midler i budsjettet for 2025 til tre piloter. Hovedutvalget har tidligere fått informasjon om gjennomføring av pilotene.

Pilot – robotteknologi

Her prøves det ut små robotstøvsugere på fellesarealer i helsebygg og på biblioteket i Holmestrand. Piloten er i gang. Erfaring så langt:

- Tidsbesparende. Robotstøvsugeren rengjør gulvene mens renholdsoperatøren gjør andre ting, noe som frigjør tid til andre oppgaver.
- Lite vedlikehold. I motsetning til tradisjonelle støvsugere krever robotstøvsugere lite vedlikehold.
- Utilgjengelig blir tilgjengelig. Robotstøvsugere er designet for å komme til under møbler og i hjørner som kan være vanskelige å nå med en vanlig støvsuger.
- App-styrt. Noen av modellene kan styres via en app. Appen varsler om driftsstans og renholdsoperatøren kan ev. programmere alternativ rute.
- Høyeffektiv teknologi. Noen av modellene i pilot er utstyrt med avanserte sensorer og kartleggingsteknologi som gjør dem svært effektive til å navigere rundt.

Piloten har allerede gitt effektivisering ved Rovebakken og 3 tallet hvor frekvensen er satt ned på ordinært renhold i fellesarealene, i tillegg til at kvaliteten i lokalene oppleves bedre. Besparelsen er flyttet til vaskeritjenesten for å hente og levere tøy fra vaskeriet til Rovebakken og 3 tallet. På biblioteket i Holmestrand har det vært noen startproblemer. Det er forsøkt ut med ulike type roboter, men det ser nå ut som det kan løse seg med en noe større variant. Hvis dette er vellykket, kan renholdstiden reduseres betydelig pr. uke. Det er planer om tester på én eller to avdelinger på Sande, Holmestrand og Hof bo- og behandlingssentre.



Utstyr og ny teknologi gir besparelser og bedre kvalitet først når ansatte er godt kjent med bruksområder. På en fagsamling for alle kommunens renholdsoperatører våren 2025 ble det god anledning til faglig oppdatering. Foto: Anitra Fossum.

Pilot – sensorteknologi

Konseptet [N3smart](#) er under utprøving. Dette er en avansert løsning for renholdsbransjen som bruker IoT-teknologi (Internet of Things) for å optimalisere drift og vedlikehold. Systemet inkluderer sensorer som holder oversikt over renholdssoner og renholdsmaskiner, og sender data til en driftsportal. Det gir full oversikt over driftstid og lokasjon. [Her er mer informasjon om innovasjon og sensorteknologi](#). I portalen finnes også en flåtestyring hvor man har oversikt på hva som finnes av maskiner og utstyr pr. bygg. Piloten er allerede godt i gang på Hof skole, Rovebakken og 3 tallet. Den videreføres til noen flere bygg i løpet av 2025. Erfaring så langt er at N3smart har flere fordeler som kan bidra til mer effektiv drift og renhold:

- Full oversikt. N3smart gir komplett oversikt over renholdssoner og renholdsmaskiner. Informasjon om driftstid og lokasjon logges automatisk, noe som gjør det enkelt å følge med på vedlikehold.
- Effektiv drift. IoT-sensorer overvåker renholdssoner og maskiner og sender data direkte til en driftsportal. Dette sikrer at renholdet utføres riktig og at eventuelle avvik raskt kan håndteres.
- Lavere kostnader. Optimalisering av renholdet kan redusere kostnader til vedlikehold og drift.
- Bedre hygiene. Regelmessig overvåking og vedlikehold av renholdssoner og gulv bidrar til et renere og mer hygienisk miljø.
- Enkel administrasjon. Driftsportalene gir enkel oversikt over drift og vedlikehold og mottar automatiske varsler om avvik.

Pilot - komprimerbare avfallssystemer

Her prøves det ut et nytt komprimerbart avfallssystem som skal ha flere kostnadsbesparende effekter. Erfaring så langt er at komprimerbare avfallsbeholdere har flere fordeler:

- Økt kapasitet. Reduserer avfallsvolumet med opptil 90 pst., noe som reduserer antall tømninger.
- Lavere kostnader og miljøgevinster. Færre tømninger reduserer kostnadene knyttet til avfallshåndtering, inkludert transport og arbeidskraft.
- Bedre hygiene. Områdene rundt avfallsbeholderne blir renere og mer hygieniske.
- Effektiv drift. Sensorer overvåker fyllingsgraden og gir beskjed når tømning er nødvendig, noe som optimaliserer avfallshåndteringen.

Virksomheten er nå bedre rustet til å gjøre mer selv, som vinduspuss, støv i høyden og sanering ved hærverk og akutte hendelser. Flere medarbeidere har gjennomført liftkurs. Det har også vært gjennomført smittevernkurs med søkelys på sanering. Her er noen eksempler på besparelser som følger av at kommunen oppgaver i egenregi:

- Vinduspuss i Holmestrand rådhus. I 2018 betalte kommunen 23.000 kroner til et privat selskap for puss av alle vinduer. I 2022 var prisen 15.000 kroner for tredje og fjerde etasje. Nå blir dette gjort i egenregi. Leie av lift koster 5.000 kroner. Jobben kan utføres i skolens ferier med faste ansatte uten ekstra kostnad og eventuelt koble på ungdommer til sommerjobb og frivillige.
- Sanering etter tilgrising. Timepris er erfaringsmessig inntil 2.000 kroner. I tillegg kommer utrykningstillegg, kjøring med servicebil og bruk av diverse utstyr og maskiner. Ved å gjøre dette i egenregi vil det kun tilkomme timelønn og ev. overtidsbetaling.

Videreutvikle bruk av teknologi

På bakgrunn av de positive effektene av pilotene i år og tidligere utviklingsarbeid, vil kommunedirektøren fortsette å tenke nytt og fortsette å ta i bruk ny teknologi og utstyr for å jobbe enda smartere og videreutvikle virksomheten.

- Effektivisering og videreutvikling av *Service og renhold* gir en innsparing på halvannet årsverk i løpet av tre år. Økt behov er knyttet til flere sensorer. Tallene er i tusen.

	2026	2027	2028	2029
Innsparing	-363	-725	-1 088	-1 088
Økt behov	150	150	150	150

Nytt rådhus gir reduksjon i kostnader

Eiendomssalg og samlokalisering av virksomheter vil redusere antall årsverk for renhold. Dette vil være konsekvenser av helhetlige planer for *Oppvekst og Helse, omsorg og mestring* og helhetlig plan for salg og forvaltning av eiendom. Kommunedirektøren har ikke grunnlag for å beregne reduksjonen før sakene er vedtatt sakene. Samlokalisering i nytt rådhus vil imidlertid gi en besparelse på 70 pst.-stilling på renhold.

- Renholdskostnader reduseres tilsvarende 70 pst.-stilling ved samlokalisering i nytt rådhus. Tallene er i tusen.

	2026	2027	2028	2029
Innsparing	0	-508	-508	-508

Redusert renholdsfrekvens i klasserom

Å redusere renholdet av klasserom fra to til tre dager i uka som i dag, til kun én dag per uke kan ha både fordeler og ulemper, avhengig av konteksten og kompenserende tiltak. Det er viktig å avveie de økonomiske besparelsene opp mot de potensielle helse- og trivselsmessige utfordringene. Redusert renholdsfrekvens må ligge innenfor rammene av nasjonale føringer for renhold i barnehager, skoler og fritidsordninger. Kommunedirektøren vil bruke tid på gjennomføring av tiltaket for å sikre at dette er ivaretatt.

Fordeler:

- Innsparinger. Mindre behov for renholdspersonell og rengjøringsmidler kan redusere driftskostnadene betydelig.
- Miljøgevinster. Redusert bruk av rengjøringsmidler og vann er mer bærekraftig og miljøvennlig.
- Mindre forstyrrelser. Sjeldnere renhold kan føre til færre avbrudd i undervisningen, spesielt hvis renholdet tidligere ble gjort i skoletiden.
- Økt ansvarsfølelse. Elever og lærere kan bli mer bevisste på å holde det rent selv, noe som kan fremme ansvar og fellesskapsfølelse.

Ulemper:

- Hygiene og helse. Sjeldnere renhold kan føre til opphopning av støv, bakterier og virus, noe som kan øke risikoen for sykdom og allergier.
- Dårligere inneklima. Skitt og støv kan påvirke luftkvaliteten negativt, noe som igjen kan påvirke konsentrasjon og trivsel.
- Estetikk og trivsel. Skitne klasserom kan gi et dårlig visuelt inntrykk og redusere elevenes og lærernes trivsel og motivasjon.
- Skadedyr. Matrester og søppel som ikke fjernes regelmessig, kan tiltrekke seg skadedyr som mus og insekter.
- Langsiktige kostnader. Dårlig vedlikehold kan føre til slitasje og skade på inventar og bygninger, som kan bli dyrt å reparere på sikt.

Kommunedirektøren har utarbeidet detaljerte renholdsplaner med klar ansvarsfordeling mellom virksomhet *Service og renhold* og brukerne av lokalene. I planen er brukerne pålagt å holde orden, feie og tørke opp søl. Det skal i tillegg etableres en inneskoordning i alle skoler og barnehager. Det anbefales ikke å ha avfallskurver inne på klasserom, men ha kildesorteringsstasjoner ute i fellesarealer. Innsparingene vist under, forutsetter god oppfølging av retningslinjene.

- Redusert renholdsfrekvens i klasserom gir en innsparing på halvannet årsverk i løpet av tre år. Tallene er i tusen.

	2026	2027	2028	2029
Innsparing	-363	-725	-1 088	-1 088

Redusert manuelt renhold i barnehagenes fellesarealer

I dag rengjøres barnehagenes fellesarealer annenhver dag. Å redusere manuelt renhold i barnehager og erstatte noe av arbeidet med robotvaskere kan ha både fordeler og ulemper. Robotvaskere kan installeres inne på hver avdeling og kan settes i gang av personalet, enten ved stengetid eller rett før man har utetid. *Service og renhold* har ansvar for vedlikeholdet av maskinene og kvalitetssjekker renholdet en gang i uka.

Fordeler:

- Kostnadsbesparelser på sikt. Robotvaskere kan redusere behovet for manuell arbeidskraft, noe som kan gi lavere driftskostnader over tid.
- Effektivitet og konsistens. Roboter kan rengjøre jevnt og systematisk og kan programmeres til å vaske til faste tider, også utenom åpningstidene.
- Redusert belastning på ansatte. Mindre fysisk krevende arbeid for ansatte som tidligere måtte utføre tungt renhold.

- Teknologisk modernisering. Innføring av robotteknologi kan være et steg mot mer moderne og teknologisk oppdaterte barnehager, og opplevelsen av godt renhold kan styrkes, ved at kvaliteten heves når robotmaskinene går daglig. Det er satt i verk et prøveprosjekt på nye Gullhaug barnehage. Robotvaskere er utplassert på alle avdelinger. Så langt ser det ut som det fungerer bra.

Ulemper:

- Hygienekrav og smittevern. Barnehager har høye krav til hygiene. Roboter kan ha begrensninger i å rengjøre grundig nok, spesielt på steder som krever manuell detaljrengjøring (f.eks. toaletter og garderober som ikke kan erstattes av roboter). Det legges ikke opp til at robotvaskerne skal utføre renhold i toaletter og garderober. Dette vil fortsatt gjøres manuelt.
 - Oppstarts- og vedlikeholdskostnader. Investering i robotvaskere og vedlikehold kan være dyrt, og tekniske problemer kan føre til driftsstans.
 - Begrenset fleksibilitet. Roboter kan ha problemer med å navigere i rom med mange hindringer, som leker, møbler og barn i bevegelse. Det er derfor viktig at arealene ryddes før roboten settes i gang.
 - Utskifting. Robotvaskere har en levetid på fem til syv år.
- Redusert manuelt renhold i barnehager gir ett årsverk innsparing. Investeringsbehov er knyttet til robotvaskere. Tallene er i tusen.

	2026	2027	2028	2029
Innsparing	-540	-725	-725	-725
Investeringsbehov	350	0	0	0

Renholdsfrekvens på administrasjonsbygg, helsebygg og andre nærliggende bygg

På administrasjonsbygg, helsebygg og andre nærliggende bygg er det allerede redusert kraftig på frekvens, og ytterligere reduksjon vil ikke være innenfor lovverket.

Oppsummering

På bakgrunn av de positive effektene av pilotene i 2025 og tidligere utviklingsarbeid, vil kommunedirektøren fortsette å tenke nytt og fortsette å ta i bruk ny teknologi og utstyr for å jobbe enda smartere og videreutvikle virksomheten. Det gjelder robotteknologi, sensorteknologi, nye avfallssystemer, mindre bruk av kjemi, bruke utstyr og maskiner på riktig måte, gjøre mer selv (vinduspuss, støv i høyden, sanering ved hærverk og akutte hendelser), levere avtalt kvalitet i henhold til Norsk standard NS INSTA 800, koble på frivillighet og ungdommer til sommerjobb og løpende vurdere reduksjon av renholdsfrekvens der det er mulig.



Service og renhold har jevnlig fagdager, her i mars 2025. Renholdsoperatør Abreth Tewelbhan tester nytt utstyr. En representant for leverandøren ses til venstre. Foto: Bente K. Håkonsrud.

2.4.2 Vaskeritjenesten

Kommunen har to vaskerier; ett på Sande bo- og behandlingssenter og ett på Holmestrand bo- og behandlingssenter. I tillegg vaskes alt av tøy fra Hof bo- og behandlingssenter, Rovebakken, 3 tallet og omsorgsboliger i Sande. Tre dager i uka fraktes tøy mellom Hof, Rovebakken og 3 tallet.

Utviklingsarbeid

Virksomheten har de siste årene gjort betydelige effektiviseringer ved vaskeritjenesten. Dette har høynet både kvaliteten på tjenestene og arbeidsmiljøet for de ansatte. Følgende tiltak er gjennomført:

- Automatisering og digitalisering. Det er tatt i bruk digitale løsninger som har effektivisert driften ved å automatisere administrasjon og overvåking av vaskemaskiner. Dette har redusert behovet for manuelt arbeid og sikret rask problemløsning ved feil.
- Optimalisering av arbeidsflyt. Det er iverksatt en systematisk tilnærming til vaskerutiner ved å bruke separate kurver for håndklær, laken, farget tøy m.m. Dette har gjort prosessen mer strømlinjeformet og redusert tiden brukt på sortering.
- Regelmessig vedlikehold. Serviceavtaler er på plass. Det er også sørget for rutiner for vaskemaskiner og tørketromler slik at de rengjøres og vedlikeholdes regelmessig for å forhindre opphopning av bakterier og sikre best mulig ytelse.
- Opplæring av personale. De ansatte har fått grundig opplæring i bruk av utstyr og beste praksis for vaskeriarbeid. Dette har bidratt til å redusere feil og forbedre effektiviteten.

- Bruk av miljøvennlige produkter. Det er valgt vaskemidler og rengjøringsprodukter som er effektive, men også skånsomme mot miljøet. Dette bidrar til å redusere miljøpåvirkningen og forbedre arbeidsmiljøet for de ansatte.
- Luftrensere. Det er montert luftrensere som desinfiserer lokalene på nattestid. Dette bidrar til et bedre innemiljø for vaskeriansatte og til et hygienisk miljø.
- Ny turnus. Det er innført ny turnus slik at maskinene går fra kl 06.00 til 17.00 alle hverdager. Dette har bidratt til større kapasitet uten å sette inn flere ressurser.
- Ny bil til tøykjøring. Det er inngått ny leasingavtale av en stor elektrisk varebil for tøykjøring. Dette bidrar til effektiv levering og besparelse på tidsbruk.
- Ny vaskemaskin. Det er inngått ny leasingavtale på en stor ny vaskemaskin med dobbel kapasitet sammenlignet med den gamle maskinen.

Vaskeriene som driftes pr i dag, er gamle og tåler ikke så mange år til før det er behov for oppgradering. Det er heller ikke kapasitet til å betjene 80 nye heldøgns plasser ved nytt helsehus i de nåværende vaskeriene.

Oppsummering

Vaskeriene videreføres som i dag på Holmestrand og Sande bo- og behandlingssentre ut økonomiplanperioden. Alternative løsninger i fremtiden kan være oppgradering av dagens vaskerier, integrering av vaskeri i nytt helsehus, konkurranseutsetting eller kombinasjoner av disse alternativene. Dette følges opp i sak om mulighetsstudie knyttet til nytt helsehus og heldøgns bolig i *Helse, omsorg og mestring*.

2.4.3 Byggdrift

Avdelingen har ansvar for drift og vedlikehold av formålsbygg og kommunale boliger. Formålsbyggene utgjør ca. 127.000 kvm. Antall kommunale boliger er ca. 219 inkludert omsorgsboliger. Avdelingen betjenes av egen vakttelefon utenom arbeidstid. Kommunen kjøper inn en rekke større tjenester innen elektriker, tømrer, maler, flislegger, rørlegger og øvrige håndverkstjenester. Det utføres ikke vedlikehold av betydning med egne ressurser i dag. Store utbedringer bestilles hos rammeleverandører etter gjennomført konkurranse. Byggdrifterne er ansvarlige for daglig tilsyn og kontrollrutiner og sørger for at ventilasjon, vann, varme, dører og låser, snørydding, nødutganger og andre områder fungerer som de skal. En brukeravtale regulerer ansvars- og oppgavefordeling mellom drift og brukerne av de kommunale bygningene og lokalene. Kommunen har i dag endel SD-anlegg på byggene, men det er behov for oppgradering. Byggdrifterne ivaretar også alle hendelser og saker som meldes inn i FDV-systemet LAFT.

Den vedtatte eiendomsstrategien, som det er vist til ovenfor, sier at det skal utarbeides en forvaltnings- og utviklingsplan for de kommunale byggene for å avgjøre fremtidig bruk, samt plan for rehabilitering og avhending av porteføljen. Vedlikeholdsplanen er utsatt flere ganger på grunn av manglende ressurser til å gjøre detaljerte tilstandsvurderinger av alle bygg og komponenter i «sanntid». Arbeidet med å få på plass en vedlikeholdsplan er nå i gang. Planen fokuserer på vedlikeholdsarbeid som skal gjennomføres innenfor dagens tilgjengelige budsjett. En fullstendig vedlikeholdsplan er avhengig av helhetlig plan for eiendom som legges fram i høst. Den fullstendige planen vil omfatte bygg som fortsatt skal være i kommunens eie.

KOSTRA-tall gir ikke godt grunnlag for å sammenligne kommunens kostnader for drift av kommunale bygg med tilsvarende hos andre kommuner. I Holmestrand legger man en del felleskostnader til *Byggdrift* sitt budsjett. Dette gjelder f.eks. renovasjon, strøm, LPG (gass), samt sentrale service- og driftsavtaler som omhandler alt fra personløftere og trykkgheisalarmer til driftsutgifter på fjellheisen. Dette medfører at tallene ikke er sammenlignbare med andre kommuner da praksis på hva som ligger til byggdriftsbudsjettene, varierer fra kommune til kommune. Skulle man sammenlignet KOSTRA-tall kommuner imellom, måtte kommunene fulgt en fast, felles standard. Det gjør de ikke.

Oppmøte direkte på faste bygg

I dag har byggdrifterne felles oppmøtesteder i Sande, Holmestrand og Hof. Fordelene med dette er at det legger til rette for tett samarbeid, gir samhold i teamet og gjør det enklere for avdelingsleder å følge opp og planlegge arbeidsdagen. Dette kan ha positiv effekt på arbeidsmiljø og trivsel, og dermed også på den totale effektiviteten. Dersom oppmøte er direkte på bygget byggdrifterne skal jobbe på, kan de imidlertid spare tid og redusere responstiden. Dette gir en mer effektiv start på arbeidsdagen og bedre ressursutnyttelse. På sikt kan denne løsningen gi en besparelse tilsvarende et halvt årsverk, noe som gjør det til et attraktivt tiltak sett i et effektiviseringsperspektiv. Ulempene ved direkte oppmøte, som utfordringer med koordinering, fordeling av oppgaver og tilgang til utstyr, kan i stor grad kompenseres gjennom faste digitale møter og bruk av digitale plattformer for informasjonsdeling og kommunikasjon. Det er altså en balanse mellom operasjonell effektivitet og sosial og faglig samhandling.

- Effektivisering av arbeidet på *Byggdrift* bedre med oppmøte direkte på faste bygg gir en innsparing på et halvt årsverk. Tallene er i tusen.

	2026	2027	2028	2029
Innsparing	-425	-425	-425	-425

Gjøre mer selv

Sandetunprosjektet er eksempel på et prosjekt utført i egenregi. I mai 2024 ble det oppdaget rotter ved Sande bo- og behandlingssenter. Tiltakene som ble iverksatt, hadde ikke ønsket effekt, og Anticimex avdekket at rotter hadde kommet seg under bygget og kunne trenge inn i sykehjemmet. Prosjektkostnadene ble anslått



En av mange rotter som måtte bøte med livet på Sandetun. Arbeidet ble ledet av avdelingsleder Frode Røstvang. Foto: Ann Kristin Lindstrøm.

til ca. 3,5 mill. kroner ved å bruke eksterne aktører. I tillegg ville konkurransegjennomføring gjøre at verdifull tid gikk tapt i kampen mot rottene. Arbeidet ble i stedet utført i egenregi, og kostnadene ble med det redusert til rundt en tredjedel. Egenregi ga også rask respons og økt samhold og eierfølelse til oppdraget med varierte arbeidsoppgaver for de ansatte.

I år er også en rekke andre prosjekter gjennomført i egenregi med store besparelser for kommunen. Dette gjelder bl.a. bygging av bod og ny avdeling i Haga barnehage, utskifting av lysarmaturer i Sandehallen, på Botne skole, på teknisk sentral i Sande og på Lersbrygga, bytting av vinduer på Ødegårdbua, utskifting av avløpsrør ved kommunale boliger, flytting av kjøkken på Kjeldås skole og utskifting av farlige masser ved Nordre Jarlsberg barnehage. Egne ansatte med kompetanse innen håndverksfag som rørlegger, tømrer, murer, elektriker, maler og anleggsgartner har løst oppgavene. Dette har blitt svært godt mottatt blant ansatte. De gode

effektene det har gitt i arbeidsmiljøet, viser at kommunen blir en attraktiv arbeidsgiver ved å tilby varierte oppgaver. Egenregi har gitt god kvalitet, effektiv oppgaveløsning, tett oppfølging og smart bruk av lokalkjennskap. Dette har gitt merverdi for både byggene, brukerne, kommuneøkonomien og ansatte.



Kommunens byggdrifere har god og variert kompetanse. Bildet er fra juni 2025 da Sandetunprosjektet var helt i sluttfasen. Nye plattinger er støpt, gressplener er sådd, og beboerne kan igjen nyte kaffen ute på godværsdager. Fra venstre avdelingsleder Frode Røstvang, byggdrifter Per Magne Sæter og fagarbeider Bjørn Vegard Sire. Jobben ble langt på vei gjort i egenregi. Foto: Anitra Fossum.

På sikt kan egenregi gi kostnadsbesparelser gjennom bedre vedlikehold og verdibevaring. Dette er spesielt viktig med tanke på det store vedlikeholdsetterslepet på formålsbyggene. Tidlig vedlikehold kan forhindre større og mer kostbare rehabiliteringer i fremtiden. Ved å utnytte de ansatte effektivt, kan man også oppnå raskere respons på akutt hendelser, minimere nedetid og potensielle skader på eiendom, samt bidra til høyere kvalitet og lengre levetid på vedlikeholdsarbeidet.

Samtidig er det et dilemma at tid og ressurser tas fra andre driftsoppgaver. Likevel viser erfaringene at det kan ligge betydelige innsparinger i å gjøre mer selv. Et enkelt regnestykke illustrerer dette. Tar man utgangspunkt i en anslått timepris for ekstern entreprenør på 1.000 kroner og timepris for kommunalt ansatt på rundt 568 kroner, vil utført arbeid i egenregi ca. 1.000 timer i året gi en potensiell innsparing på 432.000 kroner. Den økonomiske gevinsten kan styres tilbake til vedlikehold for å holde standarden oppe og innhente etterslep. Slik kan kommunen få mer penger til vedlikehold uten å øke budsjettet.

- «Gjøre mer selv» gir innsparing som benyttes til styrket vedlikehold. Tallene er i tusen.

	2026	2027	2028	2029
Innsparing	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000
Økt behov	1 000	1 000	1 000	1 000



Byggdrifter Mikael Antonsen har skiftet ut lysarmaturer på Botne skole. Foto: Frode Røstvang.

Energiøkonomisering (ENØK)

Med mange eiendommer og stor bygningsmasse er de årlige utgiftene til energiinnkjøp betydelige. Strømkostnadene i 2022-2024 var på hhv. ca. 31, 52 og 29 mill. kroner inkl. mva. I tillegg kommer årlige utgifter på ca. 3,5 mill. kroner til bioenergi, fjernvarme/-kjøling, gass og fyringsolje. Høyt energiforbruk og høyere gjennomsnittlig strømpris gjør redusert energiforbruk til et viktig fremtidig innsparingstiltak. Det har også en viktig miljøside og vil virke gunstig inn på kommunens klimaregnskap.

Kommunedirektøren har over tid jobbet kontinuerlig med ENØK-tiltak. Takket være de siste års økte bevilgninger fra kommunestyret har det vært mulig å forsterke innsatsen. I 2024 ble det vedtatt en investeringsramme på 4 mill. kroner til ENØK-tiltak og fra 2025 til 2028 en årlig ramme på 3 mill. kroner.

I 2024 ble prosjektet *Energisparing i formålsbygg* startet opp. Prosjektet identifiserer tiltak for energisparing i kommunens egne formålsbygg og følger opp investeringsrammen. Orientering om prosjektet ble gitt i hovedutvalget 20.06.2024. Fremdriften rapporteres i forbindelse med økonomirapporteringene.

I løpet av 2024 ble flere tiltak som vil redusere strømforbruket startet opp og gjennomført. Blant dem kan nevnes første del av solcelleanlegget på Klokkejordet, skifte til LED-belysning, sensorstyring av lys, takvarme/varmeflåte i Sandehallen, nytt sentralt driftsanlegg ved Gjøklep fyringsanlegg, LED-belysning på Gjøklep flerbrukshall, ungdomsskolen og Hof skole og digitalisering av styringssystemer på Holmestrand bo- og behandlingssenter.

Flere større tiltak er under planlegging for å redusere energiforbruk og driftskostnader i bygg med høyt varmebehov. Spesielt sykehjem og skoler står i fokus der dagens løsninger med strøm, olje, gass og bioenergi gir høye utgifter og klimabelastning.

- Holmestrand bo- og behandlingssenter (Rove). Her planlegges ny varmepumpeløsning for både sykehjemmet og omsorgsboligene i Roveveien. Bygget har et svært høyt strømforbruk på ca. 1,3 mill. kWh årlig. I tillegg kommer utgifter på ca. 125.000 kroner til olje og gass. Tiltaket er under planlegging.

- Hof bo- og behandlingssenter (Veset). To tiltak er under planlegging: teknisk bistand og konkurransegrunnlag for ny varmepumpeløsning. Bygget har et årlig strømforbruk på ca. 1,2 mill. kWh. Besparelsen vil avhenge av når tiltaket gjennomføres.
- Sande bo- og behandlingssenter (Sandetun). Her er det også planlagt ny varmepumpeløsning. Prosjektet er i planleggingsfasen, og besparelsen vil først kunne realiseres når tiltaket er gjennomført. Bygget har i dag utgifter på 630.000 kroner til bioenergi og naturgass og et strømforbruk på ca. 225.000 kWh (tilsvarende ca. 400.000 kroner). Ny varmepumpeløsning er planlagt, men ikke påstartet.

Kommunedirektøren vurderer også installasjon av solcelleanlegg på flere formålsbygg. Hovedutvalget vil holdes informert om dette.

Mange usikkerhetsfaktorer gjør at endelig innsparingseffekt er vanskelig å anslå, men det forventes årlige innsparinger opp mot 1 mill. kroner når alle 2024-tiltakene får effekt. Arbeidet fortsatte uten opphold inn i 2025. Tiltakene som er identifisert og prioritert, er de som gir størst innsparing sett i forhold til investeringskostnadene. Tiltakene forventes å gi en tydelig nedgang i energiforbruk etter hvert som de blir gjennomført. Det er stor usikkerhet og vanskelig å anslå fremtidig effekt, men hvis alle tiltak gjennomføres, forventes det at energikostnadene årlig vil kunne reduseres som vist i tabellen under. Endring i energipriser er en stor usikkerhetsfaktor. Flere av prosjektene vil kreve detaljerte tekniske utredninger og anbudsutlysninger før man kan fastslå endelig innsparingseffekt.

ENØK-tiltak er både fysiske tiltak i formålsbygg og tiltak på systemnivå. Aktuelle systemtiltak er felles retningslinjer for innetemperatur i formålsbyggene, utarbeiding av informasjonsmateriale for enkle ENØK-handlinger på arbeidsplassen og en gjennomgang av strømkostnadsfordeling for å bevisstgjøre brukerne. Et viktig poeng er at ENØK-tiltakene i tillegg til økonomisk innsparing også gir positive effekter med bedre innemiljø og trivsel, verdivedlikehold, reduserte klimagassutslipp og faglig utvikling hos ansatte. Det har for eksempel kommet veldig gode tilbakemeldinger fra brukere av både Gjøklep flerbrukshall og Sandehallen etter oppgraderingen til LED-belysning. I Sandehallen har *SpareBank 1 Stiftelsen* støttet midler til ny belysning, mens kommunen har gått inn med nye, nødvendige varmekåper i taket.

- Energiøkonomisering (ENØK). Innsparingen forutsetter at vedtatt investeringsramme til ENØK-tiltak videreføres. Tallene er i tusen.

	2026	2027	2028	2029
Innsparing	-2 000	-3 000	-4 000	-4 500

Nytt utstyr til snørydding

Kommunen har mye gammelt utstyr som krever vedlikehold og er tungvint å bruke. I perioder med forhøyet sykefravær har tilbakemeldinger fra ansatte vist at det er sammenheng mellom fravær, nedbør og tilgjengelig utstyr. Dersom utstyrsparken fornyes, kan det gi bedre arbeidsforhold, redusert sykefravær, redusert risiko for skader og redusert belastning på den enkelte ansatte. Nytt og mer effektivt utstyr gir også økt produktivitet. Besparelsen ved å investere i nytt utstyr er et halvt årsverk på sikt. Investeringen tas over vedtatt investeringsramme til maskiner og utstyr.

- Nytt utstyr til snørydding på *Byggdrift* gir en innsparing på et halvt årsverk. Innsparingen forutsetter at vedtatt investeringsramme til maskiner og utstyr videreføres. Tallene er i tusen.

	2026	2027	2028	2029
Innsparing	-425	-425	-425	-425

Redusere plenklipping og bruke robotklippere

Avdelingen utfører mange manuelle oppgaver som plenklipping, hekkklipping, lusing, løvfjerning og håndmåking av snø. Dersom man, der det er mulig, reduserer frekvensen på plenklipping og investerer i robotklippere og annet nødvendig utstyr, kan kostnader kuttes. Erfaring fra Rove viser at robotklippere forutsetter tilsyn og noe manuelt ettersyn. Der man ikke kan bruke robotklippere, kan klippefrekvens justeres ned. Reduksjon av klipping, planting og lusing vil gi besparelser og kan fremme vekst av ville blomster og øke biodiversiteten. Imidlertid kan det også føre til økt vekst av ugress og misnøye blant innbyggerne.

Avdelingen bruker sommerhjelpere og får bistand fra frivillige. Sommerhjelp annonseres det etter årlig. Erfaringene er imidlertid blandet.

Bygghrift vil redusere plenklipping, bruke robotklippere der det er mulig, redusere klipping av hekker og lusing på sommerhalvåret, løvfjerning på høsten og gå ned på frekvensen av håndmåking i vinterhalvåret. Redusert klippefrekvens og flere robotklippere kan på sikt gi en besparelse på ett årsverk. Det forutsetter kjøp av sitteklipper og robotklippere. I tillegg kommer drift og vedlikehold. Investeringen tas over vedtatt investeringsramme til maskiner og utstyr.

- Investering i sitteklipper og robotklipper, redusert plenklipping, redusert klipping av hekker, mindre lusing i sommerhalvåret og løvfjerning på høsten på *Bygghrift* gir en innsparing på ett årsverk i løpet av tre år. Innsparingen forutsetter at vedtatt investeringsramme til maskiner og utstyr videreføres. Tallene er i tusen.

	2026	2027	2028	2029
Innsparing	-425	-425	-850	-850

Oppsummering

I tillegg til tiltakene som er vist i tabellene over, vil kommunedirektøren gjennomføre flere oppgaver i egenregi der det er beste løsning og gjennomførbart innenfor tilgjengelige ressurser. Det kan for eksempel være akutthendelser, vedlikehold, service og reparasjoner. Erfaringer fra *Sandetunprosjektet* knyttet til kostnader, bruk av kompetanse og positive følger for arbeidsmiljøet blir tatt med i vurderingene.

2.4.4 Utedrift

Avdelingen vedlikeholder og drifter omtrent 180 km. veier og 10 km. gang- og sykkelveier. Brøyting utføres med én lastebil, fire traktorer og to hjullastere. Snøen i Holmestrand sentrum og på torvet i Sande fjernes med egne maskiner og lastebiler. Strøing skjer på alle veier, fortrinnsvis på dagtid. 5.000 brøytestikker settes ut med egen maskin, og all oppsamling av grus på veiene etter vinteren utføres også med eget personell og maskiner. I sommerhalvåret brukes feiemaskin jevnlig i bysentrum for å holde gatene rene. Øvrige roder kjøpes eksternt fra Norvei AS, Re Maskin AS og Veianlegg AS.

80 søppelkasser tømmes i egenregi. I sommerhalvåret to til tre ganger per uke, i vinterhalvåret én gang. På våren klargjøres grusveiene ved å etterfylle med grus, skrape og påføre støvdempingsmiddel. Asfaltlapping av slagghull foregår hele året. Grøfterensk og vedlikehold av stikkrenner skjer med egne maskiner.



En vakker sommerdag på Dr. Graaruds plass. Utedrift sørger for frodig blomsterprakt. Foto: Tiril T. S. Børresen.

Grøntanlegg vedlikeholdes i egenregi. Fem store parker og badeplasser klippes to ganger per uke, i tillegg til mange småplasser. Friidrettsanleggene klippes også to ganger per uke. Vedlikehold av kvartalslekeplasser og andre mindre lekeplasser inkluderer både klipping og annet vedlikehold. Avdelingen luker og stiller blomsterbed på havnepromenaden i Holmestrand by. Om sommeren kommer 800 sommerblomster i jorda. Ansatte vanner blomstene to til tre ganger i uka.

Skjærgårdstjenesten sikrer at skjærgården er tilgjengelig og trygg for allmennheten. Tjenesten drifter og vedlikeholder friluftsområder i skjærgården og langs kysten i samarbeid med flere andre kommuner. Blant oppgavene er vedlikehold av brygger, stier og toaletter, utsetting av badebrygger og badebøyer, strandrydding, dyretransport og transport knyttet til offentlig forvaltning av Oslofjorden.



Kantslått pågår gjennom høsten. Utedrift slår ned kantvegetasjon og overheng fra trær og busker. Det gir frie siktlinjer for bilister og myke trafikanter. Foto: Tiril T. S. Børresen.

I løpet av året installeres GPS-systemer i traktorene hos aktører kommunen kjøper tjenester fra. Det gir bedre kontroll på at oppdraget er utført i henhold til bestilling. Det vil også lette arbeidet med å svare ut spørsmål fra publikum og tjenestebrukere da man i sanntid kan svare ut hvor maskinene er til enhver tid.

Gemini Melding ble lansert høsten 2024. Denne skytjenesten håndterer innbyggerdialogen og gjør at innbyggere kan melde fra om hærverk, forsøpling, hull i veien, badeplasser, parkering, renovasjon, avløp, skadedyr m.m. Den er lett tilgjengelig [på kommunens hjemmesider](#) der den heter *Meld feil*. Alle innkomne henvendelser registreres og tildeles ulike fagavdelinger fortløpende med mulighet for automatisk tildeling. Innbyggerne kan også registrere observasjoner via kommunens nettsider. Fra oppstart og frem til utgangen av september kom det inn ca. 700 henvendelser. Innmelder får en melding noen sekunder etter at feil er meldt inn og kan velge å få oppdateringer etter hvert som saken behandles. Arbeidet med å rette feil påbegynnes i gjennomsnitt én til to arbeidsdager etter innmelding. Saker som ikke er kommunens ansvar, videresendes automatisk til relevante instanser.

Har fått inn over 400 henvendelser via den nye tjenesten: – Vi er takknemlige



SPRER ORDET: Mange innbyggere har allerede begynt å bruke «Meld feil»-tjenesten til Holmestrand kommune. Nå er Kateryna Chornovol og kollega Pål Andreassen i gang med å gjøre portalen kjent for enda flere. Foto: Holmestrand kommune

Kateryna Chornovol og Pål Andreassen reklamerer for meldingstjenesten Meld feil. Faksimile fra Jarlsberg avis 14.05.2025.

På samme måte som beskrevet i kapitlet 2.4.3 *Byggedrift* er det også for *Utedrift* vanskelig å bruke KOSTRA-tall for å sammenligne kommunens kostnader med andre kommuner. I Holmestrand legger man blant annet renovasjon og strøm knyttet til uteanlegg og offentlige friområder til *Utedrift* sitt budsjett. Andre kommuner har annen praksis. KOSTRA-tall er derfor ikke direkte sammenlignbare med andre kommuner.

Redusere plenklipping og bruke robotklippere

På linje med Byggheldrift driver også Utedrift med plenklipping, hekkklipping, lusing, løvfjerning. Også for Utedrift er det innsparingsmuligheter gitt at man investerer i nødvendig utstyr. Investeringen tas over vedtatt investeringsramme til maskiner og utstyr.

- Investering i robotklipper, redusert plenklipping m.m. på Utedrift gir en innsparing på ett årsverk. Innsparingen forutsetter at vedtatt investeringsramme til maskiner og utstyr videreføres. Tallene er i tusen.

	2026	2027	2028	2029
Innsparing	0	- 850	-850	-850

Ny hovedplan vei

[Kommunal planstrategi 2024–2027](#) ble vedtatt av kommunestyret høsten 2024 og fastsetter at det skal utarbeides en hovedplan for vei ([KS 103/24](#) 20.11.2024). Planen er et viktig strategisk dokument for investeringer, drift og forvaltning i kommunens veianlegg. Verdibevarende vedlikehold har gjennom de senere år fått et stadig større etterslep. Budsjettet strekker ikke til for å opprettholde tilstrekkelig god teknisk veistandard. Foreløpige anslag viser at det er et økt investeringsbehov på rundt 1-2 mill. kroner i året. Hovedplanen skal gi retning for hvordan vedlikehold bør prioriteres. Planen skal også avklare administrativ kapasitet som er nødvendig for videre oppfølging. Kommunedirektørens foreløpige vurdering er at det kan være behov for styrking med ett årsverk. Dette årsverket vil også kunne bidra inn i daglig veiforvaltning der kapasiteten i dag er begrenset. Kommunedirektøren har fersk erfaring med utvikling av hovedplaner for vann og avløp og ser at det er nødvendig med konsulentbistand for å utvikle planen.

- Utarbeiding av ny hovedplan vei iht Kommunal planstrategi 2024-2027. Tallene er i tusen.

	2026	2027	2028	2029
Økt behov	500	500	0	0

Etter veiloven har ikke kommunen plikt til å drifte og vedlikeholde veilys langs private veier. Sammen med vedlikehold er dette de private veieierens ansvar. Holmestrand kommune har likevel driftet og vedlikeholdt veilys langs mange private veier gjennom flere år. Noen steder driftes og betales dette av beboerne, andre steder av kommunen. Praksis synes å være ulik i kommunedelene.

Kommunen overtar drift og vedlikehold av enkelte private veier. Tilbakemeldinger tyder på at rutinene er uklare, og kommunedirektøren vil derfor gjennomgå retningslinjene og sette krav til veiens tilstand, bærelag, dekke, bredde, grøfter og belysning. Dette er nødvendig for å unngå å overta veier som raskt får behov for vedlikehold over kommunale budsjetter. Det bør også være klart hvem som dekker kostnadene for eventuelle utbedringer før overtakelse, samt kostnader knyttet til vedlikehold etter overtakelse.

Kommunedirektøren oppdaterer rutiner og praksis knyttet til veilys og overtagelse av private veier. Kapasiteten til utviklingsarbeidet er imidlertid begrenset, og dette må gjøres over noe tid.

Oppsummering

Ny hovedplan vei er avgjørende for å sikre rette prioriteringer. Kommunedirektøren oppdaterer rutiner og praksis knyttet til veilys langs private veier og overtagelse av veianlegg fra private.

2.4.5 Vann og avløp

Ansvar for all drift og vedlikehold av det kommunale vann- og avløpsnettet er fordelt mellom to VA-avdelinger. Begge avdelingene betjener vakttelefoner utenom arbeidstiden. Både drift og investering ligger innenfor selvkost.

I dag har driftsoperatører oppmøte på Lersbrygga 12, renseanlegget i Holmestrand og i Hvitvingfossveien 127 med kontorsted på teknisk sentral i Sande. Driftsavdelingene drifter og vedlikeholder all VA-infrastruktur, fire renseanlegg (i Holmestrand sentrum, på Vike, i Sundbyfoss og i Eidsfoss) og Blindvannverket IKS i Sande.

Kommunen har 650 km. rør nedgravd i bakken. Dette er fordelt på 350 km. vannledninger og 300 km. avløpsledninger. Det er registrert 6.500 kommunale kummer, stadig flere kartlegges. Kommunen har 110 hydranter og 800 brannkummer. 70 pumpestasjoner må vedlikeholdes. Mye tid går med til vedlikehold av to til tre pumper som går døgnet rundt hele året i hver stasjon, både innenfor vanlig arbeidstid og på vakta. Det er et utall oppdrag på lekkasjesøk og situasjoner der driftspersonell må ut for å åpne tett avløp.

Viktige deler av arbeidet er digitalisert:

- Et sentralisert SD-anlegg overvåker alle installasjoner, både på vann og avløp.
- *Gemini Portal+* er en avansert digital plattform utviklet for vann- og avløpsbransjen. Den bygger videre på den eksisterende *Gemini Portal* som allerede brukes av over 6.000 ansatte i bransjen.
- *Gemini Melding* brukes innenfor VA. Tjenesten er beskrevet over.



Fagarbeider Niels Suthmann på Seterdammen vannbehandlingsanlegg i Sande. Anlegget er del av vannforsyningen til Blindvannverket IKS. Foto: Anitra Fossum.

Vurdering av reduksjon til ett vaktlag

De to VA-avdelingene er satt opp med hvert sitt vaktlag på forskjellige plasser. Vaktlagene bistår hverandre ved større hendelser. Kommunedirektøren har vurdert om det er mulig å gå ned til ett vaktlag. Kommunen er imidlertid utstrakt og kompleks med separate ledningsnett. Dette er krevende å følge opp hvis man kun har ett vaktlag. Med kun ett vaktlag vil trolig også HMS-krav i arbeidsmiljøloven utfordres med for mange arbeidstimer, spesielt i helger. I tillegg vil det være utfordrende å ha bakvakt med riktig kompetanse. Holmestrand renseanlegg krever jevnlig oppfølging. Skulle man gått ned til ett vaktlag uten å utfordre beredskap og responstid ved akutte hendelser, måtte man uansett ha økt antall ansatte som rullerer på vaktene. Kommunedirektøren har kommet frem til at ordningen med to vaktlag videreføres.

Spylebil

En egen spylebil kan få ned kostnadene for spyling og rengjøring av avløpsledninger, avløpsanlegg og sandfangsluk. I tillegg gir det gode muligheter for å planlegge vedlikeholdsarbeidene og bedre kontroll på kommunens egne anlegg. Det vil også medføre en raskere respons på akutte behov. Bilen kan brukes til å løse oppgaver både for *Utedrift* og VA-avdelingene. En slik endring krever investering i kjøretøy og vedlikehold, ansatte til å håndtere spylebilen og behov for egen oppvarmet parkeringsplass. I 2022 regnet kommunen på mulige besparelse ved kjøp av en slik bil. Besparelsen ble anslått til 2,5 mill. kroner. Det antas at kostnadene til denne type tjeneste vil øke med årene. Investering i spylebil og nødvendig bemanningsbehov ligger innenfor selvkost og vises ikke som egne tiltak her.

Oppsummering

Kommunedirektøren går opp ansvarsdeling mellom avdelingslederne på VA. Av hensyn til sikkerhet og beredskap opprettholdes to vaktlag. Kommunedirektøren anskaffer spylebil i stedet for å kjøpe tjenesten.



Trykkøkningsstasjonen på Eidsfoss er teglsteinskledd og passer inn i det kulturhistoriske miljøet. Foto: Anitra Fossum.

2.5 SELVKOST

Kommunestyret har vedtatt *Hovedplan vann 2024-2042* og *Hovedplan avløp 2024-2042* ([KS 20/24](#) 13.03.2024). Planene med tilhørende tiltaksplaner er styrende for investeringer i VA-infrastruktur av avgjørende betydning for sikker og nok vannforsyning, vannmiljø, transport og rensing av avløpsvann, folkehelse og næringsliv m.m. Hovedplanvedtaket har gitt oppgaveområdet en tydeligere politisk styring. Kommunedirektøren følger opp planene og rapporterer jevnlig til hovedutvalget og i forbindelse med tertialrapporter.

Investeringene finansieres av gebyrer som betales av dem som mottar tjenestene. Gebyrene settes innenfor rammene av selvkostprinsippet og generasjonsprinsippet.

2.5.1 Selvkostprinsippet og generasjonsprinsippet

Kommunen beregner gebyrer i tråd med selvkostforskriften innenfor områdene vann, avløp, renovasjon, feiing, havn, reguleringsplaner, bygge- og delesaker, seksjonering og oppmåling. Fra innbyggernes perspektiv er selvkost viktig av flere grunner:

- Rettferdighet og gjennomsiktighet. Innbyggerne skal føle seg trygge på at de kun betaler for de faktiske kostnadene ved tjenestene de bruker og ikke mer. Dette er rettferdig for innbyggerne og gjør kommunens økonomiske praksis transparent.
- Kvalitet og ansvarlighet. Når innbyggerne betaler for tjenestene, forventer de også at kvaliteten på tjenestene er høy. Selvkostprinsippet motiverer kommunene til å være ansvarlige og effektive i sin ressursbruk, noe som kan føre til bedre tjenester for innbyggerne.
- Medvirkning og innflytelse. Selvkostprinsippet gir innbyggerne en mulighet til å påvirke hvilke tjenester som tilbys og hvordan de leveres. Gjennom deltakelse i kommunale prosesser kan innbyggerne bidra til å forme tjenestene etter deres behov og ønsker.
- Bærekraftig økonomi. Ved å sikre at kostnadene for tjenestene dekkes av brukerne, kan kommunene opprettholde en bærekraftig økonomi. Dette er viktig for å kunne tilby stabile og pålitelige tjenester over tid.

Selvkostprinsippet handler om at innbyggerne skal betale for de faktiske kostnadene ved tjenestene de mottar. Prinsippet sikrer at kommunene ikke tjener penger på gebyrbelagte tjenester. Et annet sentralt prinsipp for selvkost er at overskudd fra det enkelte år skal tilbakeføres til abonnentene/brukerne i form av lavere gebyrer innen de neste fem årene. Dette betyr at hvis kommunen har bokført et overskudd som er eldre enn fire år, må dette brukes til å redusere gebyrene i det kommende budsjettåret. Et såkalt «selvkostfond» skal ikke brukes til å finansiere investeringer på vann og avløp. De skal i all hovedsak finansieres med lån. Investeringsutgiftene skal også inkluderes i selvkostkalkylen og gebyrene. Kostnadene til investeringene fordeles over investeringsens levetid gjennom avskrivninger og renter.

Ny kommunelov trådte i kraft 1. januar 2020. Den åpner for lengre maksimal avskrivningstid enn 40 år. Dette betyr at kostnadene for VA-investeringene kan fordeles over en lengre periode og gi lavere årlige gebyrer for innbyggerne. I tillegg bidrar lengre avskrivningstid til mer bærekraftig økonomiforvaltning ved at kostnadene fordeles jevnere over tid, ofte omtalt som *generasjonsprinsippet*. Prinsippet innebærer at brukerne av dagens tjenester betaler det som dagens tjenester koster. De skal verken subsidiere eller bli subsidiert av framtidige innbyggere, men så langt som mulig betale gebyrer som stemmer overens med de kostandene kommunen har med å levere tjenesten.

Forskjellen mellom selvkostprinsippet og generasjonsprinsippet er at selvkostprinsippet handler om å sikre at gebyrer ikke overstiger kostnadene, mens generasjonsprinsippet handler om å fordele kostnadene rettferdig mellom generasjoner.

2.5.2 Avskrivningstid på anleggsmidler

I hovedplanvedtaket fra 2024 var ett av vedtakspunktene at kommunedirektøren i helhetlig plan for STM skulle vurdere avskrivningstiden på investeringer og muligheter for og konsekvenser av å endre på dagens praksis. Holmestrand kommune benytter i dag en avskrivningstid på 40 år for ledningsanlegg innen VA, slik som de fleste andre kommuner i Norge. I henhold til dagens budsjett- og regnskapsforskrift § 3-4 er dette maksimal avskrivningstid. Dette gjelder for kommuneregnskapet hvor anleggsmidler med begrenset utnyttbar levetid skal avskrives over den forventede utnyttbare levetiden.

Det er per i dag et fåtall kommuner som benytter lengre levetid enn 40 år som avskrivningstid i selvkostkalkylen, ref. [SØF-rapport 06/24, Selvkost i kommunene - avskrivningstid, kalkylerente og framføringsperiode](#).

Kommunal- og distriktsdepartementet sendte i mai 2025 ut en høring om endring av budsjett- og regnskapsforskriften. Departementet foreslår å endre maksimal avskrivningstid for ledningsnett fra 40 år til 80 år. Høringssaken ble behandlet i formannskapet før sommeren ([FSK 39/25](#) 05.06.2025). Holmestrand kommune støttet de foreslåtte endringene i høringsuttalelsen.

Effekt på årsgebyr og minimumsavdrag

Dersom kommunen velger lengre avskrivningstid, reduseres de årlige avskrivningene. Dette fører isolert sett til at kravet til minimumsavdrag på lån blir lavere. Tilpasser kommunen seg dette ved faktisk å redusere sine avdrag, vil det isolert sett gi en positiv effekt på netto driftsresultat på kort sikt.

For eksempel vil lengre avskrivningstider for bygg og ledningsnett fra 2026 kunne styrke netto driftsresultat, så lenge kommunen justerer avdragene i tråd med det nye minimumskravet. Samtidig vil lavere avskrivninger i selvkostkalkylen føre til lavere gebyrgrunnlag og dermed lavere gebyrinntekter fra 2026.

Effekten av disse endringene avhenger av hvordan kommunen faktisk tilpasser seg. Dersom avdragene reduseres tilsvarende som minimumsavdraget, vurderer departementet at effekten av lavere avdrag og lavere gebyrinntekter i stor grad vil balansere hverandre. Resultatet blir da lavere gebyrer for innbyggerne, men omtrent uendret økonomisk handlingsrom for kommunen.

Beregninger viser at med dagens avskrivningsplan på 40 år for VA, vil samlet årsgebyr i 2045 være ca. 26.300 kroner. Med lengre levetid vil gebyret reduseres til ca. 25.900 kroner, dvs. 400 kroner lavere.

På lengre sikt vil en forlengelse av avdrags- eller avskrivningstiden føre til høyere samlede renteutgifter. Lavere årlige avdrag betyr at lånet nedbetales saktere, noe som gir økte rentekostnader over tid. I selvkostkalkylen vil lavere avskrivninger også føre til høyere kalkulatoriske renter etter hvert, noe som isolert sett øker gebyrgrunnlaget og dermed gebyrene. Denne renteeffekten vil gradvis vokse år for år, og vil etter hvert motvirke den reduserte kostnaden som lavere avskrivninger gir.

Oppsummering

Dagens avskrivningsplan på VA-investeringer der ledningsnettet avskrives over maksimalt 40 år, videreføres inntil ny budsjett- og regnskapsforskrift er på plass. Deretter endres maksimal avskrivningstid i tråd med ny forskrift.

2.5.3 Feil eller mangler i gebyrgrunnlaget – «gratispassasjerer»

Kommunedirektøren har avdekket at det finnes eiendommer som mottar VAR-tjenester fra kommunen uten å bli fakturert, eller blir fakturert uten å motta tjenester. Dette oppdages tilfeldig i forbindelse med meglerhenvendelse eller ved søknad fra innbyggere. Dette kan ha flere konsekvenser:

- Økonomisk tap. Kommunen mister inntekter som er nødvendige for å dekke kostnadene ved å levere VAR-tjenester, noe som kan føre til budsjettunderskudd. Innbyggere som blir feilaktig fakturert, kan oppleve økonomiske belastninger og kreve tilbakebetaling.
- Urettferdig kostnadsfordeling. Eiendommer som betaler, subsidierer indirekte de som ikke betaler. Dette er urettferdig og kan skape misnøye blant innbyggerne.
- Redusert tillit til kommunen. Feilfakturerings kan være negativt for kommunens omdømme.
- Administrative kostnader. Feilretting gjennom oppdatering av registre, utsending av fakturaer og håndtering av klager er ressurskrevende.
- Juridiske konsekvenser. Kommunen kan bli forpliktet til å kreve inn utestående beløp eller tilbakebetale feilaktig fakturerte beløp, noe som kan føre til juridiske tvister og ytterligere kostnader.

For å redusere risikoen beskrevet over, kan kommunen iverksette flere tiltak:

- Regelmessig oppdatering av registre. Sørge for at registre over eiendommer tilknyttet VAR-tjenester er oppdatert og nøyaktige.
- Kommunikasjon. Informere innbyggere om deres ansvar og rettigheter knyttet til VAR-tjenester og hvordan de kan rapportere feil.

Oppsummering

Kommunedirektøren viderefører arbeidet med å oppdatere matrikkelen som er grunnlaget for fakturering. For å sikre at innbyggerne har rett informasjon, tydeliggjøres informasjon om rettigheter og ansvar på nettsider og gjennom andre kanaler.

2.5.4 Vannmålere

En vannmåler er et instrument som måler forbruket av mengden vann som forbrukes i en husholdning eller en bygning. Vannmåleren registrerer vannstrømmen gjennom rørene, og forbruket kan leses av på en analog/digital skjerm. Det finnes flere typer:

- Mekaniske vannmålere som bruker løpehjul for å måle vannstrømmen.
- Ultralydvannmålere som bruker ultralydssignaler for å måle vannstrømmen.
- Smartvannmålere som kobles til internett for fjernavlesning og overvåking/registrering.

Det er flere fordeler ved vannmålere:

- Vannmålere gir en nøyaktig måling og sikrer at abonnenten kun betaler for det faktiske forbruket.
- Abonnenten kan identifisere og redusere unødvendig vannbruk, noe som kan føre til lavere kostnader.
- Lekkasje blir oppdaget tidlig forutsatt at abonnenten jevnlig følger med på vannmåleren. Vannskader og kostbare reparasjoner kan forhindres.
- Abonnenten kan redusere vannsløsing og dermed beskytte miljøet.

Vannmålere med stipulert forbruk over flere år

Holmestrand kommunes forskrift om vann og avløpsgebyr sier følgende om avlesing av vannmålere (§ 10-3):

Abonnenten skal lese av vannmåler minst en gang pr. år. Frist for å sende resultatet til kommunen er 31. desember hvert år. Unnlater abonnenten å foreta avlesing, kan kommunen fastsette årsgebyret skjønnsmessig etter purring. Dersom abonnenten unnlater å foreta avlesning kan kommunen selv foreta avlesing uten ytterligere varsel til abonnenten og kan kreve særskilt gebyr for dette.

Erfaringsmessig er det rundt 400 vannmålere som ikke avleses. Forbruket fastsettes da skjønnsmessig iht. til lokal gebyrforskrift. Dette kan føre til at abonnenten betaler for mye eller for lite. Kommunen har også

anledning til å kreve gebyr for å lese av måleren. Kommunale VA-gebyrforskrifter er hjemlet i lov om kommunale vass- og avløpsanlegg § 5 og forskrift om begrensning av forurensning § 16-1 annet ledd. Loven tillater ikke straffegebyr for manglende etterlevelse av forskriftene, men kommunen kan kreve gebyr for å dekke kostnader for oppgaver som avlesning og leie av vannmåler, hvis dette er definert i forskriften.

For eiendommer uten vannmåler beregnes årsgebyret ut fra stipulert forbruk. Hvis en husholdningsabonnent ikke har installert vannmåler, må gebyret kreves inn basert på areal frem til måleren er installert.

Ved manglende måleravlesning og på eiendommer uten vannmåler fastsettes forbruket skjønnsmessig. Kommunen kan bruke ulike modeller, som å benytte samme forbruk som ved forrige avlesning, eller et gjennomsnitt av de siste avlesningene. Det er viktig at kommunen har en bestemmelse i sin lokale forskrift om hvordan årsgebyret fastsettes ved manglende måleravlesning.

Kommunen har disse fremgangsmåtene å velge blant når avlesning mangler:

- Skjønnsmessig fastsettelse av forbruket. Kommunen har adgang til skjønnsmessig fastsettelse av forbruket ifølge lokal forskrift § 10-3. Kommunens fagprogram, *Komtek*, beregner automatisk gebyret basert på tidligere års forbruk hvis vannmåleravlesning mangler. Forskriften spesifiserer ikke hvordan skjønnsmessig fastsetting skal gjøres, noe som utgjør en viss juridisk risiko for kommunen. *Norsk Vann* påpeker at forskriften må inneholde en klar bestemmelse om fastsettelse av årsgebyr ved manglende måleravlesning. Kommunen bør revidere § 10-3 for å tydeliggjøre grunnlaget for fakturering i de tilfeller abonnenten ikke leser av vannmåleren selv.
- Forbruket fastsettes etter stipulert areal. Dette alternativet fremkommer ikke av § 10-3 ved manglende måleravlesning. Det er derfor tvilsomt om forbruksgebyret kan kreves iht. stipulert areal.
- Kommunen foretar vannmålerlesning selv. Det følger av lokal forskrift at kommunen kan lese av vannmåleren og kreve gebyr for dette dersom abonnenten ikke gjør det selv. Det kan være noen praktiske utfordringer, for eksempel dersom en abonnent nekter tilgang til vannmåleren. Kommunen kan ikke tvinge seg inn på en privat eiendom eller inn i et privat hjem uten klar hjemmel.

Utskifting av gamle vannmålere

Gamle vannmålere kan bli unøyaktige over tid, noe som kan føre til feil måling av vannforbruket. Iht. kommunens VA-gebyrforskrift skal kommunen betale for utskifting av vannmålere, unntatt der årsaken er forhold abonnenten er ansvarlig for. I henhold til forskrift til krav til vannmålere § 35 skal brukeren, dvs. kommunen, kvalitetssikre måleverdiene og håndtering av disse gjennom hele måleverdikjeden. Det vil si fra avlesning/fjernavlesning, registrering, avregning og fakturering. I praksis vil det si at kommunen som ansvarlig for vannmålerne må leververdier, bør eie vannmålerne og bekoste utskifting pga. alder eller skade som ikke skyldes abonnenten selv. Kostnadene ved utskifting dekkes gjennom vann- og avløpsgebyrer.

Innføring av fjernavlesning av vannmålere

Fjernavleste vannmålere har flere fordeler sammenlignet med tradisjonelle vannmålere. De gir flere og riktige avlesninger noe som kan bidra til å redusere feilfakturering. Dataene sendes automatisk til vannleverandøren, noe som sparer tid og innsats. Fjernavleste målere kan gi sanntidsdata om vannforbruket. Det gjør det lettere for abonnentene å oppdage lekkasjer eller uvanlig høyt forbruk raskt. Vannleverandører kan samle inn data uten å måtte sende ut ansatte for å lese av målere. Bedre styring av vannforbruket kan bidra til å redusere sløsing med vann. Det er bra for miljøet. Kontrolltiltak må naturligvis være i tråd med reglene om personvern.

Kommunedirektøren har planlagt et prosjekt med test av 100 fjernavlesbare vannmålere. Prosjektet planlegges å gjennomføres fra høsten 2025 og et års tid fremover.

Oppsummering

Kommunedirektøren utarbeider forslag til revisjon av kommunens forskrift om vann og avløpsgebyrer §10-3 for å tydeliggjøre hvilken modell som skal legges til grunn ved manglende avlesning av vannmålere. Det blir lagt frem politisk sak om dette. Kommunedirektøren gjennomfører testprosjekt med fjernavlesbare vannmålere. Når testprosjektet er gjennomført, vil kommunedirektøren vurdere om fjernavlesbare vannmålere bør innføres.

2.5.5 Gjennomføring av investeringsprosjekter

Kommunens store vann- og avløpsprosjekter gjennomføres via prosjektavdelingen og legges ut på anbud. En styringsgruppe følger opp prosjektene. For mindre og akutte oppdrag under 2 mill. kroner benyttes en rammeavtale med entreprenørfirmaer, mens større oppdrag lyses ut separat. Rammeavtalen tillater ikke minikonkurranse før avrop, og avregning skjer etter tilbudspris og kontraktsform. Akutte oppdrag loggføres og kontrolleres mot ressursbruk, mens planlagte oppdrag krever oppdragsbekreftelse og følges opp med sjekklister og byggemøter annenhver uke. Fakturering skjer månedlig og kontrolleres mot inngått avtale. Kommunen har også rammeavtale med konsulentfirmaer for prosjektering og rådgivning, med tilsvarende oppfølging. Anskaffelsesprosessene er beskrevet i internkontrollsystemet, og innkjøpsavdelingen informeres årlig om status.

Målet med systematisk oppfølging av anskaffelser og avtaler er å sikre høy kvalitet på varer og tjenester, god kostnadskontroll og at kommunen og kommunens innbyggere får mest mulig igjen for pengene.

Hovedutvalgets sak [STM 088/24](#) 07.11.2024 beskriver oppfølging og kontroll av prosjekter innenfor vann og avløp. Sak [STM 009/25](#) 27.02.2025 beskriver videre praksis med anbud og rammeavtaler. Tidlig i 2026 får hovedutvalget ny sak om erfaringer og utvikling i praksis fra det siste året med vurdering av forbedringsmuligheter.

2.5.6 Vann- og slamkiosker



Vannkiosk utenfor Vike renseanlegg i Hof. Foto: Anitra Fossum.

Kommunen har tatt i bruk vannkiosker. Dette er ikke en lovpålagt tjeneste, men en sikker metode som tilbys bedrifter og organisasjoner som trenger å hente ut større mengder vann direkte fra det offentlige vannforsyningsnettet. Vannkiosker gir mulighet for å tappe store mengder rent drikkevann og sikrer at bare godkjente brukere får tilgang. Systemet overvåker vannuttaket og sikrer at det ikke oppstår forurensning, for eksempel ved omvendt strømning eller for høyt mottrykk. Et webbasert system gir administrasjonen oversikt over alle registreringer, mengder og brukere, noe som forenkler fakturering og rapportering. Vannkiosker er tilgjengelige 24 timer i døgnet og gir brukerne fleksibilitet. I noen tilfeller kan vannkiosker også tilby ikke-drikkbart vann til vanning, kloakkspyling el.a.

Ved Fibo pumpestasjon i tilknytning til Holmestrand renseanlegg er det installert en slamkiosk. Den brukes til å måle, registrere og ta betalt for levering av slam fra slambiler. Slamkiosken kan måle mengden slam som leveres til renseanlegget og

registrere hvilken type slam det er, for eksempel avvannet eller ikke-avvannet slam. Kommunen fakturerer kunden for levert mengde.

Kostnader og inntekter til både vann- og slamkiosk er lagt innenfor selvkostområdet fordi de er en del av vannforsyningstjenesten og avløpshåndteringen som kommunen tilbyr.

Oppsummering

Kommunedirektøren følger opp gebyrene for vann- og slamkiosker. Gebyrene reguleres årlig i gebyrregulativet.

2.5.7 Gebyrer på byggesak

Gebyrrevisjon i byggesaker handler om å justere og fastsette gebyrer som kommunene krever for behandling av byggesøknader. Ved siste revisjon av byggesaksgebyrene ble det sett hen til gebyrer i Vestfold og andre nærliggende kommuner. Etter revisjonen ligger Holmestrand fortsatt under satsene i andre kommuner i Vestfold og spesielt under satsene i kommuner innover mot Oslo.

I hovedsak stemmer gebyrregulativet nå overens med faktisk brukt tid, men det kan fortsatt være behov for ytterligere justeringer i 2026. Dette er viktig for å sikre at gebyrene dekker kommunens kostnader samtidig som de skal være rettferdige og forståelige for søkere.

Oppsummering

Kommunedirektøren arbeider videre med justering av gebyrene som skal vedtas i gebyrregulativet for 2026.

2.5.8 Malopprydding

Innen selvkostområdet byggesak har kommuneadministrasjonen mange maler. Mange er ikke i bruk eller trenger oppdatering. For å effektivisere saksbehandlingen er det behov for gjennomgang av disse malene.

Innen selvkostområdet vann og avløp er det for kort tid siden utarbeidet en rekke maler og standardtekster for saksbehandling. Blant annet er det utarbeidet maler om frakopling av taknedløp, utkobling av slamavskillere, retting av gebyr og om tilknytning til kommunalt vann- og avløp. Malene er utarbeidet i *Godt Vann*-samarbeidet som består av kommunene Drammen, Lier, Øvre Eiker, Asker, Modum, Holmestrand og *Glitrevannverket IKS*. Malene er kvalitetssikret opp mot gjeldende lovverk. De tilrettelegger for å jobbe smartere, effektivisere saksbehandlingen og sikre likebehandling for innbyggerne.

Oppsummering

Det kan bli aktuelt å samarbeide med Tønsberg kommune om effektivisering og automatisering av maler og med informasjon gjennom *eByggesak*. Kommunedirektøren arbeider videre med dette.

2.6 KONKURRANSEUTSETTING

Kommunedirektøren har vurdert konkurranseutsetting på områder der dette er aktuelt. Generelt kan konkurranseutsetting gi fordeler i form av redusert investeringsbehov på maskiner og utstyr, økt kapasitet i perioder med høy belastning, tilgang til spesialisert utstyr og kompetanse og mulighet for kostnadskontroll gjennom konkurranse. Eksterne fagmiljøer har også større muligheter for innovasjon og teknologisk utvikling ettersom leverandører i et konkurranseutsatt marked har muskler til å utvikle nye løsninger og ta i bruk moderne teknologi. Lønnsomhet for kommunen forutsetter gode avtaler og detaljerte kravspesifikasjoner. Fordeler ved å løse oppgaver i egenregi kan være god beredskap og responstid ved uforutsette og kritiske hendelser som ekstremvær, robusthet mot situasjoner med få tilbydere eller leverandører som trekker seg eller går konkurs, fleksibel oppgaveløsning som ikke er bundet av inngåtte avtaler, givende arbeidsmiljø for ansatte, helhetlig styring og samordning, videreføring av lokalkunnskap og kompetanse og at ressurser brukes direkte i tjenesteleveranser i stedet for anskaffelser og kontraktsoppfølging. Egenregi gjør det også

enklere å sikre tilstrekkelig kvalitetskontroll og dokumentasjon i tråd med gjeldende lover, retningslinjer og interne rutiner.

Myndighetsutøvelse

Holmestrand kommune har gode erfaringer med å kjøpe inn oppmålingsforretninger og gjør dette i dag. De gode erfaringene har resultert i at ett årsverk er trukket inn allerede ved naturlig avgang, og oppgavene er overført til firmaet kommunen har avtale med uten at det utløser behov for reforhandling. Tidligere erfaringer i de gamle kommunene med kjøp av konsulentbistand for løpende plan- og byggesaksbehandling falt dyrt ut, la beslag på mye administrativ kapasitet og frister ikke til gjentakelse. Utover dette er kommunedirektørens vurdering at annen myndighetsutøvelse ikke er egnet eller lovlig å konkurranseutsette. Det er heller ikke kjent at andre kommuner har gjort dette.

Renhold

Kommunen gjennomfører i dag renhold i egenregi, men har hentet inn informasjon fra ulike nettverkskommuner som har erfaring med å bruke private aktører. Det har ikke vært noen suksess, og flere kommuner ønsker nå å reversere prosessene. Kostnader for drift av eget personell har vist seg å ligge betydelig lavere i timepris enn hos en privat aktør. Kommunene opplever også flere klager og avvik med de private leverandørene, og de bruker mye tid til oppfølging. Kommunedirektøren ser pr. i dag, med bakgrunn i utviklingsarbeid og dokumentert lønnsomhet som vist i kapitlet 2.4.1 *Renhold*, ingen gevinster med ev. konkurranseutsetting. Kommunedirektøren kommer til å fortsette arbeidet med bruk av teknologi og god organisering av arbeidet og stadig se etter effektiviseringsmuligheter.

Vaskeri

Kommunen er bundet av løpende leasingavtaler ut 2026. Vaskeriene videreføres som i dag på Holmestrand og Sande bo- og behandlingssentre ut økonomiplanperioden. Alternative løsninger i fremtiden kan være oppgradering av dagens vaskerier, integrering av vaskeri i nytt helsehus, konkurranseutsetting eller kombinasjoner av disse alternativene. Dette følges opp i sak om mulighetsstudie knyttet til nytt helsehus og heldøgns boliger.

Byggdrift

Kommunen kjøper i dag en god del vedlikeholdstjenester, mens *Byggdrift* forestår drift av byggene. Det som gjenstår å vurdere for konkurranseutsetting, er det daglige tilsynet, oppfølging av driften og ivaretagelse av daglige hendelser og brukerservice. Det er flere forhold som gjør at kommunen blir sårbar om dette konkurranseutsettes, både med tanke på økonomi og tjenesteleveranse. En privat leverandør er bare forpliktet til å gjøre det som klart faller innenfor avtalen. Når behov oppstår underveis, blir alt fakturert som tillegg. Det er svært krevende, om ikke umulig, å få avtaler som tar høyde for alle uventede situasjoner uten at avtalene blir kostbare for kommunen. Dersom en aktør går konkurs i en kontraktsperiode, vil kommunen i en periode være uten tjenesten eller må kjøpe midlertidig av andre leverandører inntil ny avtale er på plass. Skulle en leverandør levere dårlig kvalitet, må kommunen dokumentere dette for å kunne ha en saklig grunn for oppsigelse av avtalen. Dersom driftsoppgaver kjøpes inn, må man også sørge for å bygge opp bestillerkompetanse i administrasjonen. Dette vil ta ressurs fra rene driftsoppgaver.

Det finnes noen få kommuner som har valgt å konkurranseutsette hele drift-/vaktmestertjenesten, men dette er ikke vanlig praksis i Norge. Det vanligste er at kommunene beholder vaktmestertjenesten i egen driftsorganisasjon, slik som ordningen er i Holmestrand. Årsaken er blant annet behov for lokal beredskap og fleksibilitet, teknisk kompleksitet i bygningsmassen, vanskeligheter med å spesifisere og følge opp kontrakter, samt risiko for kompetansetap og svekket eierskap.

- Horten kommune fikk i 2023 utarbeidet en rapport fra PwC som frarådet konkurranseutsetting av drift og vedlikehold av bygg grunnet risiko, ekstrakostnader og behov for høy kompetanse og oppfølging.
- Asker kommune har tidligere prøvd ut konkurranseutsetting av enkelte tjenester, men valgt å gå tilbake til egenregi. Kommunen har satset på intern kompetanse og digitalisering, blant annet gjennom bruk av FDV-systemer.
- Moss kommune har hatt politisk debatt om konkurranseutsetting, men det finnes ingen dokumentasjon på at kommunen har satt ut drift og vedlikehold av bygg i sin helhet.
- Færder kommune har ikke offentliggjort erfaringer med konkurranseutsetting av byggdrift. Kommunen har en tradisjonell organisering med teknisk sektor og eiendomsforvaltning i egenregi.

Kommunedirektøren har vært i kontakt med Horten kommune, jf. første kulepunkt i lista over, andre kommuner og KS for å få tallfestet erfaringer med konkurranseutsetting av drift- og vaktmestertjenester. Slike tall har imidlertid ikke vært mulig å oppdrive.

Konkurranseutsetting og organisering av drift og vedlikehold av bygg er spilt inn som tema til *Norsk Kommunalteknisk Forening* som arrangerer faglige samlinger om eiendomsforvaltning. Samlingene retter seg mot fagpersoner og ledere innen kommunal eiendomsdrift og tar opp erfaringer fra ulike kommuner, inkludert fordeler og utfordringer ved konkurranseutsetting. Kommunedirektøren følger arbeidet.

Basert på lønnskostnader og tilgjengelige vedlikeholdsmidler har kommunens byggdriftere en timespris på 568 kroner. Erfaring viser at private aktører tar mellom 800 og 1.200 kroner per time og noen ganger mer. Dette kan skyldes overhead, fortjenestemarginer, maskineri, spesialisering eller kvalitet på tjenestene de tilbyr. Det er ikke lønnsomt å kjøpe inn tjenestene. Det gir heller ikke de gevinstene for fleksibilitet, arbeidsmiljø, ansatte og kompetanseutvikling som vist i avsnittet *Gjøre mer selv* i kapitlet 2.4.3 *Byggdrift*. Kommunedirektøren ser pr i dag ingen gevinster med ytterligere konkurranseutsetting, men vil heller øke innsatsen i egenregi.

Utedrift

Utedrift inkluderer drift og vedlikehold av parker, veier og uteområder, snøbrøyting, brøytepinner og strøing, gressklipping, vedlikehold av lekeplasser og parkbenker, søppeltømming, stell av blomster og beplantning, oppsyn, mindre reparasjoner og tilrettelegging for publikumsrettede arrangementer. Kommunen har allerede satt bort deler av disse tjenestene. Holmestrand har en blandingsmodell for vinterdrift. Deler av snøbrøytingen er satt bort til eksterne entreprenører, mens kommunen selv håndterer brøyting i prioriterte områder. Strøing utføres hovedsakelig av kommunen, med mulighet for ekstern bistand ved behov. Denne modellen gir fleksibilitet og gjør det mulig å møte kapasitetsbehov i perioder med høy belastning.

Blant store bykommuner, som ikke er sammenlignbare med Holmestrand, kjenner kommunedirektøren følgende erfaringer fra konkurranseutsetting:

- Oslo kommune har hatt gode erfaringer med konkurranseutsetting av drift og vedlikehold av veier og parker siden 2012. Dette tilskrives blant annet større økonomiske og administrative ressurser samt stordriftsfordeler i tettbygde områder.
- Trondheim kommune har opplevd skjulte kostnader og behov for omfattende kontraktsoppfølging, noe som har ført til høyere administrasjonskostnader enn forventet.
- Bergen kommune har hatt utfordringer med kvaliteten på tjenestene etter konkurranseutsetting og har måttet bruke ekstra ressurser for å sikre at leverandørene leverer i henhold til avtale.
- Stavanger kommune har erfart tap av intern kompetanse som følge av langsiktig konkurranseutsetting, noe som har gjort det vanskelig å ta tjenestene tilbake i egenregi.

Flere mellomstore kommuner benytter delvis konkurranseutsetting:

- Hamar kommune bruker detaljerte rodekart og kravspesifikasjoner i sine anbud.
- I Malvik håndterer kommunen hovedveier, mens private aktører tar seg av boligområder.
- Kristiansand kommune kombinerer egne mannskaper med innleide entreprenører for å håndtere væravhengige kostnader.

Etter det kommunedirektøren kjenner til, er det uvanlig at kommuner med samme forutsetninger som Holmestrand konkurranseutsetter hele utedriften.

Kommunens egne ansatte har en timespris på rundt 568 kroner inkludert drift og vedlikehold av utstyr. Kostnadene ved å kjøpe tjenester fra eksterne aktører varierer og ligger på ca. 1.000 kroner per time uten maskin og opptil 2.300 kroner per time med maskin og fører. Dette innebærer at kjøpte tjenester enten vil være dyrere, eller at kommunen må redusere tjenesteomfanget sammenlignet med dagens nivå.

Holmestrands nåværende praksis med delvis konkurranseutsetting er i tråd med det som er vanlig i sammenlignbare kommuner og gir god balanse mellom kostnadseffektivitet, kvalitet og fleksibilitet. Kommunedirektøren ser pr i dag ingen gevinster med ytterligere konkurranseutsetting innenfor utedrift.

Vann og avløp

Vann- og avløpstjenestene gir oss rent vann i springen og rent vann i naturen. Svikt i vann- og avløpstjenestene vil ha store konsekvenser for helse, miljø og samfunnssikkerhet. I Norge står i hovedsak kommunene og kommunalt eide selskaper for driften av vann- og avløpstjenestene da det er nære forbindelser til øvrige kommunale ansvarsområder som plan og bygg, miljøforvaltning, brannvern og beredskap. Særlig er driften av vannverkene ansett som viktig å gjennomføre i egenregi da tjenesten er kritisk for liv, helse og samfunnssikkerhet.

Vann- og avløpstjenestene er en naturlig monopolvirksomhet da det ikke er aktuelt å bygge ut konkurrerende infrastruktur. Vass- og avløpsanleggslova er en viktig lov. Den sikrer at vann- og avløpsanleggene i hovedsak eies av kommunene, og at vann- og avløpstjenestene finansieres av gebyrer fra abonnentene til selvkost. Den enkelte kommune må ha et bevisst forhold til hva som er mest hensiktsmessig organisering, herunder grad av interkommunalt samarbeid og bruk av markedet i sin tjenesteproduksjon.

Kommuner og kommunalt eide selskaper bruker i stor grad markedet til prosjektering og utbygging av anlegg samt til planleggings-, drifts- og vedlikeholdsoppgaver som det ikke er nødvendig å gjennomføre i egenregi. Anskaffelser skjer iht. regelverk for offentlige anskaffelser. I Holmestrand kommune er store vann- og avløpsprosjekter konkurranseutsatt og legges ut på anbud. Dette er beskrevet i kapitlet 2.5.5 *Gjennomføring av investeringsprosjekter*.

Vann- og avløpsanlegg er en del av kommunens kritiske infrastruktur. Hvis oppgaver settes bort, må sikkerheten ivaretas. Leverandører, entreprenører og konsulenter må i noen tilfeller ha tilgang til kommunens fagsystemer og driftskontrollanlegg. Det stiller høye krav til vurdering av sikkerhetsrisikoer. PST har nylig pekt på disse kritiske utfordringene. I tillegg innebærer bruk av eksterne aktører komplekse juridiske utfordringer, særlig innen forvaltning, hvor kommunen har en rolle som overordnet myndighet som ikke kan delegeres til private aktører.

Stadig flere kommuner ser behov for å etablere større kompetansemiljøer på vann- og avløpsområdet for å sikre kvaliteten på tjenestene, for å rekruttere kompetent personell og for å løse utfordringene mest mulig kostnadseffektivt. Større enheter kan oppnås gjennom kommunesammenslåing, interkommunale selskap, vertskommuner og regionale vannassistanser. Holmestrand kommune benytter seg av interkommunalt

samarbeid, vertskommuneavtale med Lier kommune og faglig, kommunalt samarbeid som for eksempel *Godt Vann*.

Oppsummering

Hensikten med konkurranseutsetting er å spare penger eller heve kvalitet på tjenestene. En stor andel av STMs oppgaver er allerede konkurranseutsatt og løses godt av eksterne aktører. Til dette går det med administrativ kompetanse og kapasitet både i anskaffelsesfasen og i kontraktperioden gjennom oppfølging og dialog med valgt aktør. Det vil også til enhver tid være oppgaver, for eksempel knyttet til akutte hendelser, pålegg o.l., som må løses raskt av kommunens egen organisasjon. Det betyr at kommuneadministrasjonen uansett må være satt opp med nødvendig kompetanse, ansatte og utstyrspark. Disse ressursene må være tilgjengelig gjennom hele året og utnyttes fullt ut. En del av programområdets oppgaver er det etter lovverket ikke mulighet for å sette ut til private.

Kommunedirektøren er kommet frem til at det som kan konkurranseutsettes i STM, allerede er konkurranseutsatt. Vaskeridriften vil bli vurdert særskilt på et senere tidspunkt.

2.7 ANNET UTVIKLINGSARBEID

I tillegg til tiltak som er beskrevet i det tverrfaglige kapitlet 2. *Nåsituasjon og endringer*, ønsker kommunedirektøren å redegjøre litt mer generelt for utviklingsarbeid innenfor programområdets virksomheter:

Eiendom, drift og samferdsel: Systematisk tilstandsvurdering og vedlikeholdsplaner for bygg, forebyggende vedlikehold og kompetanseheving innen teknisk drift og HMS vil gi færre akutte hendelser og mer stabile driftskostnader. SD-anlegg, energistyringssystemer og digitale sjekklister vil gi samme effekter. Alle disse forholdene vil gi langsiktige innsparinger gjennom mer effektiv drift, redusert behov for akutt innsats og økt levetid på kommunale bygg og anlegg. Samlet sett vil dette styrke tjenestekvaliteten og bidra til en mer bærekraftig og robust kommunal tjenesteproduksjon.

Service og renhold: Virksomheten har over tid arbeidet systematisk med effektivisering. Ytterligere reduksjoner på renholdet i kommunale bygg utover det som er beskrevet i planen, vil komme i konflikt med krav til forsvarlig renhold i lovverket. Renhold er et samfunnskritisk yrke som må følge gjeldende lovverk, og det kan ikke reduseres til lavere kvalitet enn det som leveres pr i dag. Virksomheten jobber imidlertid videre med bruk av teknologi og standardiseringer av arbeidet.

Vann- og miljøteknikk: Store investeringer som påvirker kommunens og innbyggernes økonomi, planlegges og gjennomføres i virksomheten. Gjennom god planlegging og gjennomføring av nye investeringsprosjekter og utskiftning av eksisterende anlegg kan man få lavere, totale investeringskostnader over tid. Innsparinger kan også oppnås gjennom driftsoptimalisering, systematisk vedlikehold og automatisering. Dette krever investering i nye anlegg, nyere teknologi og bemanning med tilstrekkelig fagkunnskap. Jobber man med for eksempel med å redusere innlekking av fremmedvann i avløpssystemer, vil dette på lang sikt føre til lavere energikostnader og at oppdimensjonering av transportsystemet kan settes på vent. Driftskostnader kan over tid bli lavere dersom kommunen satser på ny teknologi. På bemanningssiden må kommunen ha tilstrekkelig ressurser for beredskap og for å kunne løse arbeidsoppgaver i henhold til HMS-krav. Mange drifts- og vedlikeholdsoppgaver er det ikke lov at én person jobber løser alene, de må løses med to driftsoperatører. Virksomheten driver myndighetsutøvelse som krever tilstrekkelig bemanning og rett kompetanse. Det jobbes kontinuerlig med å profesjonalisere og effektivisere forvaltningsarbeidet.

Plan, byggesak og landbruk: Virksomhetens oppgaver er lovpålagte med unntak av forvaltningen av kommunens skogeiendommer. Lovpålagte myndighetsoppgaver og tjenester er avhengig av nødvendig kompetanse og tilstrekkelig behandlingskapasitet. Dette henger i sin tur sammen med inntekter gjennom gebyrer og utbygging og arealutvikling i kommunen. Gjennom to kommunesammenslutninger har

virksomheten kalibrert kompetansebehov og saksbehandlingskapasitet. I tillegg fører staten tilsyn med utøvelsen av myndigheten innenfor de lovverkene virksomheten har ansvaret for. Sist, men ikke minst er virksomheten eksponert for påvirkning både fra publikum, næringsliv og andre fordi utviklingen av Holmestrand er avhengig av oppgavene virksomheten har ansvar for og utfører.

Digitalisering: Programområdet har digitalisert deler av arbeidet og tatt i bruk ny teknologi. Dette har hevet kvaliteten, effektivisert det daglige arbeidet og vært til inspirasjon for ansatte. Temaet er beskrevet flere steder i plandokumentet. *Gemini Melding* er kommunikasjonsplattform ut mot innbyggere. *Gemini Portal+* og *LAFT* brukes til dokumentasjon og kommunikasjon innad i programområdet og i dialog med andre deler av organisasjonen. SD-anlegg overvåker alle installasjoner på vann og avløp. Et pilotprosjekt med fjernavlesbare vannmålere er i gang. På byggesak er et pilotprosjekt for bruk av kunstig intelligens og eByggesak tatt i bruk for å effektivisere byggesaksbehandlingen. Renhold har oppnådd store gevinster gjennom bl.a. robotisering og sensortechnologi. Det pågår altså utviklingsarbeid på mange hold i programområdet. Likevel skulle programområdet gjerne jobbet mer systematisk med digitalisering. Slik situasjonen er nå, mangler imidlertid tilstrekkelig ressurs og kompetanse. Temaet digitalisering blir nærmere belyst i kommende helhetlig plan for administrasjonsområdet.

Oppsummering

Kommunedirektøren videreutvikler virksomhetene i tråd med det som er beskrevet over og forventer at utviklingsarbeidet vil gi videre effektivisering samtidig som tjenestene holder tilstrekkelig kvalitet.

3. KOMMUNEDIREKTØRENS ANBEFALINGER

3.1 ØKONOMISK OVERSIKT

Under følger fire tabeller. Alle tall er i tusen. Nærmere beskrivelser av tiltakene finnes i kapitlet 2. *Nåsituasjon og endringer*.

- Tabell 1 viser innsparinger.
- Tabell 2 viser økt behov.
- Tabell 3 viser netto innsparing.
- Tabell 4 viser nye investeringsbehov.

Tiltak med budsjettmessige konsekvenser innarbeides i budsjett 2026 og økonomiplan 2026-2029.

Nytt rådhus vil gi enkelte endringer i forsikringer, FDV-kostnader og renholdsbehov. Dette er beskrevet i plandokumentet. Alle andre økonomiske konsekvenser av nytt rådhus innarbeides i økonomiplanen.

Ytterligere innsparinger i STM vil bli oppnådd når man avhender og selger formålsbygg i større omfang. Salg vil kunne redusere behov på alle driftsavdelingene, men også innenfor administrative oppgaver. Med unntak av noen anslag i kapitlet om reduksjon av eiendomsmasse er det ikke grunnlag for å vise de samlede innsparingsmulighetene i foreliggende plan. Dette avhenger av hva som blir vedtatt i ovennevnte sak om salg og forvaltning av kommunal eiendom.

TABELL 1 - INNSPARINGER

Tiltak	Innsparing (tall i tusen)			
	2026	2027	2028	2029
Økte husleieinntekter for kommunale utleieboliger benyttes til nødvendig vedlikehold av boligene.	0	0	0	-2 500
Reduserte forvaltningskostnader ved avhending av tre av kommunens bygninger.	0	-1 100	-3 500	-3 500
Oppdatering av eiendomsforsikringer.	-206	-376	-450	-450
Effektivisering og videreutvikling av <i>Service og renhold</i> gir en innsparing på halvannet årsverk i løpet av tre år. Økt behov er knyttet til flere sensorer.	-363	-725	-1 088	-1 088
Renholdskostnader reduseres tilsvarende 70 pst.-stilling ved samlokalisering i nytt rådhus.	0	-508	-508	-508
Redusert renholdsfrekvens i klasserom gir en innsparing på halvannet årsverk i løpet av tre år.	-363	-725	-1 088	-1 088
Redusert manuelt renhold i barnehager gir ett årsverk innsparing. Investeringsbehov er knyttet til robotvaskere.	-540	-725	-725	-725
Effektivisering av arbeidet på <i>Byggdrift</i> bedre med oppmøte direkte på faste bygg gir en innsparing på et halvt årsverk.	-425	-425	-425	-425
«Gjøre mer selv» gir innsparing som benyttes til styrket vedlikehold.	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000

Energiøkonomisering (ENØK). Innsparingen forutsetter at vedtatt investeringsramme til ENØK-tiltak videreføres.	-2 000	-3 000	-4 000	-4 500
Nytt utstyr til snørydding på <i>Byggdrift</i> gir en innsparing på et halvt årsverk. Innsparingen forutsetter at vedtatt investeringsramme til maskiner og utstyr videreføres.	-425	-425	-425	-425
Investering i sitteklipper og robotklipper, redusert plenklipping, redusert klipping av hekker, mindre lusing i sommerhalvåret og løvfjerning på høsten på <i>Byggdrift</i> gir en innsparing på ett årsverk i løpet av tre år. Innsparingen forutsetter at vedtatt investeringsramme til maskiner og utstyr videreføres.	-425	-425	-850	-850
Investering i robotklipper, redusert plenklipping m.m. på <i>Utedrift</i> gir en innsparing på ett årsverk. Innsparingen forutsetter at vedtatt investeringsramme til maskiner og utstyr videreføres.	0	-850	-850	-850
Sum innsparing <i>Samfunn, teknikk og miljø</i>	-5 747	-10 284	-14 909	-17 909

TABELL 2 – ØKT BEHOV

Tiltak	Økt behov (tall i tusen)			
	2026	2027	2028	2029
Økte husleieinntekter for kommunale utleieboliger benyttes til nødvendig vedlikehold av boligene.	0	0	0	2 500
Oppdatering av eiendomsforsikringer.	50	50	50	50
Effektivisering og videreutvikling av <i>Service og renhold</i> gir en innsparing på halvannet årsverk i løpet av tre år. Økt behov er knyttet til flere sensorer.	150	150	150	150
«Gjøre mer selv» gir innsparing som benyttes til styrket vedlikehold.	1 000	1 000	1 000	1 000
Utarbeiding av ny hovedplan vei iht Kommunal planstrategi 2024-2027.	500	500	0	0
Sum nye behov <i>Samfunn, teknikk og miljø</i>	1 700	1 700	1 200	3 700

TABELL 3 – NETTO INNSPARING

Tiltak	2026	2027	2028	2029
Hittil ikke inndekket del av tidligere rammekutt	1 200	1 200	1 200	1 200
Innsparinger i helhetlig plan STM	-5 747	-10 284	-14 909	-17 909
Økt behov i helhetlig plan STM	1 700	1 700	1 200	3 700
Sum netto innsparing	-2 847	-7 384	-12 509	-13 009
Netto innsparing i forhold til opprinnelig budsjett 2025	4,1 pst.	10,6 pst.	18,0 pst.	18,7 pst.

TABELL 4 – NYE INVESTERINGSBEHOV

Tiltak	Nye behov for investeringer (tall i tusen)			
	2026	2027	2028	2029
Redusert manuelt renhold i barnehager gir ett årsverk innsparing. Investeringsbehov er knyttet til robotvaskere.	350	0	0	0
Sum investeringsbehov <i>Samfunn, teknikk og miljø</i>	350	0	0	0

3.2 GJENNOMFØRING

Kommunedirektøren lager en plan for oppfølging av *Helhetlig plan 2026-2029 Samfunn, teknikk og miljø* når planen er vedtatt. Tiltak i tabellene over gjennomføres i tråd med årstallene som er angitt. Andre tiltak og endringer beskrevet i planen, gjennomføres fortløpende. Ansatte, ledere, tillitsvalgte og vernetjenesten involveres. Hovedutvalget blir holdt løpende orientert om oppfølgingen.

Vedlegg

HRP Holmestrand kommune. Organisering av boligforvaltningen. 2024.