

Datum 2014-10-22
Tid 08:30–09:35
Plats Sammanträdesrummet Bollmora

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats
och tid Kommunkansliet 2014-09-27

Paragrafer 146 - 160

Sekreterare

Rebecca Berlin

Ordförande

Fredrik Saweståhl

Justerande

Jerry Svensson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet
Sammanträdesdatum 2014-10-22
Datum då anslaget sätts upp 2014-10-28
Datum då anslaget tas ned 2014-11-19
Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadsförvaltningens arkiv

Underskrift

Rebecca Berlin

	Utdragsbestyrkande
--	--------------------

Närvarolista

Beslutande

Fredrik Saweståhl (M)
Anki Svensson (M)
Lotta Stjernfeldt (M)
Mats Larsson (FP)
Leif Kennerberg (KD)
Kristjan Vaigur (S)
Anita Mattsson (S)
Jerry Svensson (S)
Marie Åkesdotter (MP)

Ersättare

Dick Bengtson (M)
Mats Lindblom (FP), fr.o.m. 8:40, § 148
Margareta Ternstedt (FP)
Ulrica Riis-Pedersen (C)
Lennart Jönsson (S)
Karin Ljung (S)

Övriga

Carolina Fintling Rue, Översiktsplanerare, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Christian Nützel, Planarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Göran Bardun, Kommunekolog, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Helene Hallberg, Planchef, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Henrik Lagerhed, Controller, Ekonomi
Jenny Linné, Mark- och exploateringschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sara Kopparberg, Stadsbyggnadschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Åke Skoglund, Förvaltningschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Marita Bertilsson, Politisk sekreterare, S
Rebecca Berlin, Nämndsekreterare, Kommunstyrelsen
Susann Markow, Verksamhetsansvarig, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Amalia Tjärnstig, Exploateringsingenjör, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Amanda Hammer, Praktikant, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

Göran Norlin, Miljö- och trafikchef, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Frånvarande

Mathilda Lundh (M)

Peter Bylund (MP)

Elisabet Hedlund (V)

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

§ 146

Dnr 2014/KSM 0878 210

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets nämndplan 2015

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen

- Nämndplanen för 2015 godkänns.

Särskilt yttrande

Marie Åkesdotter (MP) lämnar in ett särskilt yttrande (bilaga).

Protokollsanteckning

Socialdemokraterna och Miljöpartiet deltar inte i beslutet med hänvisning till egna budgetalternativ.

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram förslag till nämndplan för att styra och leda miljö- och samhällsbyggnadsutskottets verksamheter. Nämndplanen utgår från kommunplanen och anger nämndens mål, kvalitetsgarantier och budget. Planen ska bidra till att uppfylla de övergripande kommunmålen.

Bilagor

Nämndplan SBF 2015 ver2.pdf

Tjänsteskrivelse.pdf

Nämndplan SBF 2015.pdf

Bilaga 1 Riskhanteringplan inklusive kontrollplan.pdf

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

§ 147

Dnr 2014/SBF 0108

Information om plan- och bygglovstaxa

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets beslut

- Informationen noteras.
-

Beskrivning av ärendet

Planchef Heléne Hallberg informerar vid sammanträdet om kommande ändring av plan- och bygglovstaxa.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

§ 148

Dnr 2014/KSM 0590

Försäljning av Krusmyntan 1

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen

1. Köpekontraktet för Krusmyntan 1 godkänns.
2. Samhällsbyggnadschefen samt kommunstyrelsens ordförande ges i uppdrag att underteckna erforderliga handlingar.

Reservation

Anita Mattsson (S) lämnar in en skriftlig reservation (bilaga).

Särskilt yttrande

Marie Åkesdotter (MP) lämnar in ett särskilt yttrande (bilaga).

Beskrivning av ärendet

Den 23 november 2012 vann detaljplanen Äldreboende vid Basilikagränd laga kraft. Bakgrunden till detaljplanen var att socialförvaltningen kommit med önskemål om att möjliggöra en utökning av ett befintligt äldreboende på fastigheten Krusmyntan 2.

Socialförvaltningen har efter detaljplanens antagande fört diskussioner om hur en utökning av antalet platser för äldreboende kan ske på lämpligt sätt. Utifrån dessa diskussioner har samhällsbyggnadsförvaltningen fått i uppdrag att sälja fastigheten Krusmyntan 1 till Ambea som är utvecklaren av befintlig äldreboendeverksamhet på grannfastigheten Krusmyntan 2. Genom en försäljning till befintlig verksamhetsutövare kan marken utnyttjas mer effektivt och fler platser för äldreboende går att säkerställa.

Ordförandeförslag

Ordföranden föreslår att miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslutar att föreslå kommunstyrelsen att godkänna köpekontraktet för Krusmyntan 1 och

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

ge samhällsbyggnadschefen samt kommunstyrelsens ordförande i uppdrag att underteckna erforderliga handlingar.

Yrkande

Anita Mattsson (S) yrkar i första hand att ärendet återremitteras för komplettering (se vidare motivering i bifogad skriftlig reservation, bilaga). I andra hand yrkar Anita Mattsson (S) att ordförandeförslaget avslås.

Beslutsgång

Ordföranden ställer proposition på Anita Mattssons (S) yrkande att återremittera ärendet och finner att yrkandet avslås.

Ordföranden ställer proposition på Anita Mattssons (S) yrkande att avslå ordförandeförslaget och finner att yrkandet avslås.

Ordföranden ställer proposition på ordförandeförslaget. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslutar enligt ordförandeförslaget.

Bilagor

Tjänsteskrivelse_Forsaljning_Krusmyntan1.pdf

Utkast MSU Kopekontrakt Krusmyntan1.pdf

Ambea och Vardaga Företagsinfo Krusmyntan1.pdf

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

§ 149

Dnr 2014/KSM 0690

Utkast till samrådsredogörelse för Kryddvägen

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets beslut

- Ärendet återremitteras.

Beskrivning av ärendet

I september 2014 godkände miljö- och samhällsbyggnadsutskottet planhandlingarna och beslutade om att gå ut på samråd för Kryddvägen. Sedan dess har samhällsbyggnadsförvaltningen genomfört ett samråd samt en så kallad öppen samrådsaktivitet på plats vid Kryddvägen. Under samrådet inkom sammanlagt 18 yttranden varav 7 från remissinstanser i form av statliga och regionala myndigheter och förbund. Under den så kallade öppna samrådsaktiviteten inkom sammanlagt 36 yttranden. Dessa har sammanställts i ett separat dokument.

Yrkande

Ordföranden föreslår att miljö- och samhällsbyggnadsutskottet återremitterar ärendet för att se över planområdets gräns.

Beslutsgång

Ordföranden ställer proposition på ordförandeförslaget att återremittera ärendet. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslutar enligt ordförandeförslaget.

Bilagor

Tjänsteskrivelse_samrådsredogörelse_Kryddvägen.pdf
3A_utkast-Samrådsredogörelse_Kryddvägen.pdf
3B_Sammanställning samrådsenkät_aktivitet_kryddvägen.pdf
3C_Rörelsemönster_Kryddvägen.jpg

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

§ 150

Dnr 2014/KSM 0870

Markanvisningstävling Kryddvägen

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets beslut

- Ärendet återremitteras.

Beskrivning av ärendet

I september 2014 godkände miljö- och samhällsbyggnadsutskottet planhandlingarna och beslutade om att gå ut på samråd för Kryddvägen. Sedan dess har samhällsbyggnadsförvaltningen arbetat vidare med ett program för markanvisningstävling som omfattar delområde 2 och 3 i detaljplanen. Nu vill samhällsbyggnadsförvaltningen att en markanvisningstävling anordnas för uppförande av bostäder och gemensamma vistelseytor inom delområde 2 och 3.

Yrkande

Ordföranden föreslår att miljö- och samhällsbyggnadsutskottet återremitterar ärendet för att se över planområdets gräns.

Beslutsgång

Ordföranden ställer proposition på ordförandeförslaget att återremittera ärendet. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslutar enligt ordförandeförslaget.

Bilagor

- Tjänsteskrivelse Kryddvägen Markanvisningstävling.pdf
- 1_Tävlingsprogram_kryddvägen.pdf
- 2A_Planbeskrivning_kryddvägen.pdf
- 2B_Plankarta_kryddvägen.pdf
- 2C_Behovsbedömning_kryddvägen.pdf
- 2D_Infobroschyr_kryddvägen.pdf
- 3A_utkast-Samrådsredogörelse_Kryddvägen.pdf
- 3B_Sammanställning samrådsenkät_aktivitet_kryddvägen.pdf

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

- 3C_Rörelsemönster_Kryddvägen.jpg
- 4_markdispositions-karta_Kryddvägen.pdf
- 5A_Markanvisningsavtal Utkast, delområde 2.pdf
- 5B_Markanvisningsavtal Utkast, delområde 3.pdf
- 6_Energiriktlinjer.pdf
- 7_Referensbibliotek_kryddvägen.pdf
- 8C_utdrag_ur_teknisk_handbok_AVFALLSHANTERING.pdf
- 8G_Kryddvägen Gatusektioner.pdf
- 8H_Kommunala investeringar_Kryddvägen.pdf
- 8I_Beslut-MSU_Kryddvägen_fortsatt arbete.pdf
- 8J_Dagvattenriktlinjer_Tyresö_medbilagor.pdf

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

§ 151

Dnr 2013/KSM 0678

Detaljplan för fastigheten Bussen 5, beslut om granskning

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen

1. Granskningshandlingarna för ny detaljplan för leklandsverksamhet på fastigheten Bussen 5 och del av Bollmora 2:1 godkänns.
2. Samhällsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att ställa ut planförslaget för granskning.

Reservation

Marie Åkesdotter (MP) reserverar sig med hänvisning till tidigare reservation i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet den 4 december 2013, § 175.

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för fastigheterna Bussen 5, Bussen 2 och del av Bollmora 2:1. Syftet är att ändra användningen från småindustri- och kontorsändamål och allmän plats till att även rymma leklandsverksamhet. Läget görs också lämpligt för leklandsverksamheten genom krav på olika säkerhetsåtgärder.

Ordförandeförslag

Ordföranden föreslår att miljö- och samhällsbyggnadsutskottet föreslår kommunstyrelsen att godkänna granskningshandlingarna för ny detaljplan för leklandsverksamhet på fastigheten Bussen 5 och del av Bollmora 2:1 och ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ställa ut planförslaget för granskning.

Yrkande

Marie Åkesdotter (MP) yrkar att ordförandeförslaget avslås.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

Beslutsgång

Ordföranden ställer proposition på Marie Åkesdotters (MP) yrkande att avslå ordförandeförslaget och finner att yrkandet avslås.

Ordföranden ställer proposition på ordförandeförslaget. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslutar enligt ordförandeförslaget.

Bilagor

Tjänsteskrivelse_granskning_Bussen 5.pdf

Planbeskrivning granskning Bussen 5.pdf

Plankarta Bussen 5 granskning.pdf

Bussen 5 lekland Tyresö riskbedömning utg 2 LÅ-am 140909.pdf

Samrådsredogörelse_Bussen5.pdf

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

§ 152

Dnr 2014/KSM 0848

Ändring genom tillägg för detaljplan del av Gimmersta 1:1

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets beslut

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring genom tillägg till gällande plan för del av fastigheten Gimmersta 1:1. Detta för att möjliggöra utbyggnaden av en separat gång- och cykelbana längs med Tyresövägen. Det aktuella området behöver korsas för att kunna möjliggöra anslutning till den gång- och cykeltunnel som går under Tyresövägen. Planarbetet sker med enkelt förfarande. I uppdraget ingår samråd.
2. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11§, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning med Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) bedöms därför inte behöva upprättas i samband med planprocessen.

Beskrivning av ärendet

Längs Tyresövägen ska en ny, separat gång- och cykelbana anläggas. Tanken är att koppla an till den befintliga tunneln som går under Tyresövägen. På grund av höjdskillnad beräknas den aktuella marken behöva tas i anspråk för en del av cykelbanan. Då markanvändningen i gällande plan är natur, behöver denna ändras till park för att tillåta cykelbanan. Marken kommer även fortsatt att vara allmän platsmark.

Bilagor

StartPM_Del av Gimmersta.pdf

Planbeskrivning_Del av Gimmersta.pdf

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

§ 153

Dnr 2014/KSM 0871

Uppdrag att ta fram riktlinjer för exploaterings- och markanvisningsavtal

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets beslut

- Samhällsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att ta fram riktlinjer för exploateringsavtal och för markanvisningar.

Särskilt yttrande

Marie Åkesdotter (MP) lämnar in ett särskilt yttrande (bilaga).

Beskrivning av ärendet

Den 1 januari 2015 börjar Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar och nya bestämmelser i PBL gällande riktlinjer för exploateringsavtal att gälla. Förvaltningen föreslår nu att denna ges i uppdrag att ta fram riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal. I dessa bör processen för en exploatering i Tyresö klargöras. De bör också skapa tydliga spelregler genom att hjälpa intressenter att tidigt ta del av vilka krav som ställs utifrån olika förutsättningar och vilka ekonomiska konsekvenser dessa ger. Hur markprissättning görs och att Tyresö idag inte tillämpar tomträtt bör också framgå.

Bilagor

Tjänsteskrivelse_Riktlinjer exploateringsavtal och markanvisningar.pdf

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

§ 154

Dnr 2014/KSM 0178

Effektivisering av industriområden i Bollmora

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets beslut

1. Redovisningen inventering av industriområdena i Bollmora samt utredd utnyttjad byggrätt i Lindalens industriområde noteras.
2. Näringslivschefen ges i uppdrag att informera fastighetsägare i Lindalens industriområde om hur byggrätten är utnyttjad i dagsläget.
3. Samhällsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att utreda hur fastighetsägare i Bollmora industriområde ser på områdets framtida utveckling.

Beskrivning av ärendet

I rapporten Översyn av Tyresös industriområden med fokus på ett effektivare markutnyttjande (bilaga 1) från 2011 framhölls vikten av att få fler företag och arbetsplatser till Tyresö kommun. För att utreda möjligheten för detta i de befintliga industriområdena fick samhällsbyggnadsförvaltningen i februari 2014 i uppdrag att inventera områdenas förutsättningar i gällande detaljplaner utifrån hur givna byggrätter nyttjas idag samt genom att utreda markägoförhållanden och befintliga verksamheter mer utförligt än vad som tidigare gjorts. Samhällsbyggnadsförvaltningen fick även i uppdrag att i Lindalens industriområde se över möjligheten till en utökad byggrätt.

En inventering av Bollmoras industriområden är nu utförd (bilaga 2). För Bollmora, Södra Lindalens samt Petterbodas industriområden har samtliga fastigheter gått igenom och fastighetsägare, verksamhet och eventuell tillstånds- /anmälningspliktig verksamhet har kartlagts. Därtill har detaljplanerna för respektive fastighet setts över och utnyttjad byggrätt har utretts.

Bilagor

Tjänsteskrivelse_Effektivisering_industriomraden.pdf

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

Bilaga 1 Utredning_Tyresos_Industriomraden.pdf

Bilaga 2 Industriområden_inventering.xlsx

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

§ 155

Dnr 2014/KSM 0884 334

Uppdrag om hundrastgård

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets beslut

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att ta fram ett förslag på lämplig placering av en hundrastgård i Tyresö och en tidsplan för att förverkliga anläggandet av en sådan.
2. Samhällsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att söka samverkan med andra parter i förverkligandet och driften av en hundrastgård.

Beskrivning av ärendet

Hundägare i Tyresö har under en tid fört fram önskemål om att det i kommunen ska anläggas en hundrastgård. Ordföranden i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet föreslår därför att samhällsbyggnadsförvaltningen ska ges uppdrag i ärendet, se vidare under ordförandeförslag.

Ordförandeutlåtande

Det har under en tid förts fram en rad önskemål från hundägare i Tyresö att det i kommunen ska anläggas en hundrastgård. Hundrastgårdar är tämligen vanliga i våra grannkommuner och har upplevts vara något som saknas i Tyresö.

Att anlägga en hundrastgård innebär en kostnad för kommunen men den kan genom till exempel samverkan med andra parter som brukshundklubben hållas nere. Den driftkostnad som uppstår kopplad till att anlägga och sköta en hundrastgård skulle även den kunna hållas låg genom samverkan med till exempel någon av aktörerna inom daglig sysselsättning i Tyresö eller brukshundklubben.

Lämplig placering för en hundrastgård skulle kunna vara någonstans i området från Barnsjön förbi Prästängen till Alby-området. Platser som är lätta att nå för många Tyresöbor.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

Alliansen vill därför uppdra till samhällsbyggnadsförvaltningen att ta fram ett förslag på lämplig placering av en hundrastgård i Tyresö och en tidsplan för att förverkliga anläggandet av en sådan, samt att söka samverka med andra parter i förverkligandet och driften av en hundrastgård.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

§ 156

Dnr 2013/KSM 1226 210

Yttrande inför Länsstyrelsens beslut om utvidgat strandskydd för Tyresö kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslutar att be Länsstyrelsen revidera förslaget till beslut om utvidgat strandskydd för området söder om Ällmora i enlighet med det förslag Tyresö kommun överlämnat i januari 2014. I övrigt har kommunen inga invändningar mot Länsstyrelsens beslutsförslag.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Beskrivning av ärendet

Länsstyrelsen ska senast den 31 december 2014 fatta beslut om utvidgat strandskydd, för att befintligt ska fortsätta gälla. Samtidigt görs en översyn och det finns möjlighet att komplettera med nya områden och revidera befintliga. Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslog i januari 2014 tre nya områden för utvidgat strandskydd (upp till 300 meter), det är; ett skogsområde söder om Fiskarsundet, vid Klövberget och söder om Ällmora träsk. Kommunen, Naturvårdsverket och Nordiska museet är markägare.

Länsstyrelsens Remiss av förslag till beslut om utvidgat strandskydd för Tyresö kommun går i linje med det förslag kommunen redovisade i januari. Dock föreslår Länsstyrelsen att komplettera området söder om Ällmora träsk vilket Tyresö kommun motsäger sig eftersom det kompletterande området ligger på privat mark. Kommunen planerar att inrätta ett naturreservat i området där den södra gränsen följer gränsen för kommunens mark.

Bilagor

Tjänsteskrivelse utvidgat strandskydd.pdf

Remiss utvidgat strandskydd Tyresö.pdf

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

§ 157

Dnr 2014/SBF 0040

Information om Norra Tyresö centrum

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets beslut

- Redovisningen noteras.
-

Beskrivning av ärendet

Planchef Heléne Hallberg och mark- och exploateringschef Jenny Linné lämnar en muntlig redovisning om projekt Norra Tyresö centrum.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

§ 158

Dnr 2014/SBF 0014

Månadsrapport från samhällsbyggnadsförvaltningen

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets beslut

- Informationen noteras.
-

Beskrivning av ärendet

Rapporten är en beskrivning av vad som hänt inom samhällsbyggnadsförvaltningens verksamhetsområde under september-oktober 2014.

Bilagor

Månadsrapporter.pdf

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

§ 159

Dnr 2014/SBF 0018

Anmälan av delegationsbeslut

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets beslut

- Anmälan av delegationsbeslut noteras.
-

Beskrivning av ärendet

Beslut fattade på delegation redovisas i bifogad bilaga.

Bilagor

Delegationsbeslut september.pdf

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

§ 160

Sammanträdesdatum miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2015

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets beslut

1. Ärendet tas upp som ett extra ärende.
2. Datum för miljö- och samhällsbyggnadsutskottets sammanträden under 2015 fastställs enligt bifogat förslag.

Beskrivning av ärendet

Årshjulet för kommunens styrprocess styrs av beslutad kommunplan och sammanträdesdatum för kommunfullmäktige, kommunstyrelse och nämnder. I bifogad fil finns förslag på datum för miljö- och samhällsbyggnadsutskottets sammanträden under 2015. Förslaget är gjort utifrån kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges sammanträdesdatum.

Sammanträdesdatum för miljö- och samhällsbyggnadsutskottet föreslås fastställas enligt bifogat förslag från samhällsbyggnadsförvaltningen.

Bilagor

Sammanträdesplan för miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2015.pdf

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------