

2015-12-08

Handläggare
Margaretha Larsson Almqvist
08-508 270 52

Markanvisningstävling för bostäder på det gamla trädskoleområdet i Riddersvik

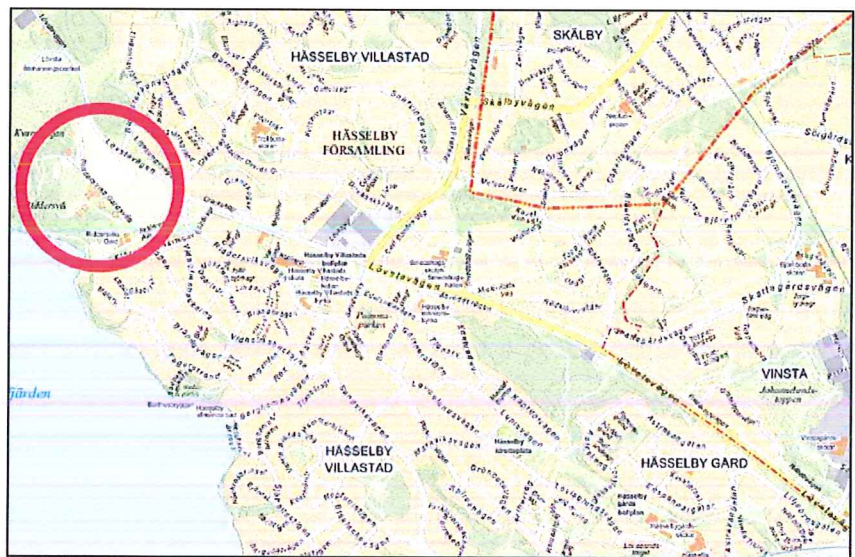
Exploateringskontoret bjuder in till markanvisningstävling för bostäder på det gamla trädskoleområdet i Riddersvik.

Staden kommer att träffa markanvisningsavtal med de bolag som i sina tävlingsbidrag bäst uppfyller bedömningskriterierna samt i övrigt uppfyller givna tävlingsförutsättningar och kvalificeringskriterier.

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns även på exploateringskontorets webbplats www.stockholm.se/markanvisningstävlingar/ På webbplatsen finns också länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen samt andra handlingar som kan ha betydelse för framtagande av tävlingsförslag, bl.a. stadens markanvisningspolicy, miljöprogram, renhållningspolicy, krav på tillgängliga utemiljöer, dagvattenstrategi (2015-03-09) m m.

Bakgrund

Staden planerar för ny bostadsbebyggelse på det f d trädskoleområdet i Riddersvik i Hässelby Villastad. En strukturplan med 350-400 bostäder i småhus och flerbostadshus har tagits fram för området. Av dessa har 50 småhus och 50 lägenheter anvisats till SMÅA, samt 50 lägenheter för vård- och omsorgsboende till Besqab. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-04-14 att förslag till detaljplan ska upprättas utifrån denna strukturplan.

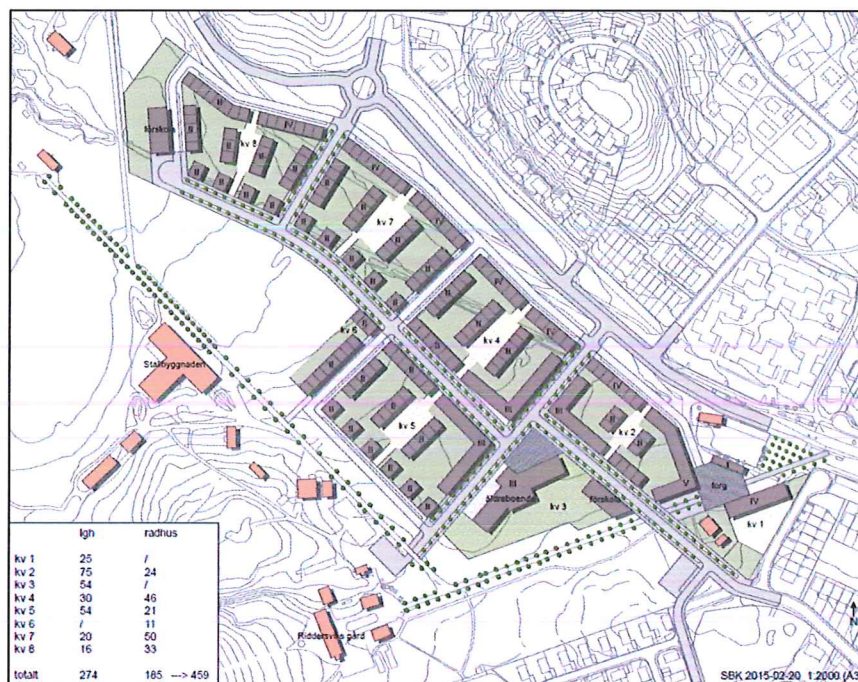


Översiktskarta med planområdet inringat.

Tävlingsområdet

Området som föreslås bebyggas utgörs till största delen av mark som tidigare varit odlingsmark (trädkola, lantbruk). Det avgränsas i norr av Lövstavägen som föreslås få delvis ny sträckning med nya vägkorsningar och gång- och cykelvägar. I söder och väster sträcker sig gamla trädalléer till Riddersviks Gård som är kulturhistoriskt värdefull och ska bevaras.

I den strukturplan som föreslås ligga till grund för fortsatt detaljplanearbete redovisas en kvartersstruktur med högre hus mot Lövstavägen och lägre mot alléerna. Gatustrukturen utgörs av genomgående allmänna gator och mindre angöringsgator på kvartersmark. Ett vård- och omsorgsboende är placerat i den södra delen av området. Två platser föreslås för förskola, en i söder och en i norr.



Strukturplan

I strukturplanen föreslås ett antal storkvarter med blandad bebyggelse och gemensamma gårdar och angöringsgator. Strukturplanen föreslår också en typ av mindre flerbostadshus sk ”stadvillor”. Ytterligare en byggnadstyp i strukturplanen är ”staplade radhus”. I sammanställningen över antal bostäder är dessa redovisade som radhus. I markanvisningstävlingen definieras dessa dock som flerbostadshus. Strukturplanens angivna våningsantal är en utgångspunkt i det fortsatta planarbetet, se länk ovan till kontorets webbplats.

Tävlingsförutsättningar

- Staden eftersträvar en blandning av upplåtelseformer.
- Förslagen ska uppvisa en god helhet beträffande skala och gestaltning med Ridderviks gård och den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Programsamrådet visade en stor prioritet hos både politik och remissinstanser angående ett respektfullt förhållningssätt.
- Förslaget ska tolka och utveckla en samtida trädgårdsstad anpassad till den lokala situationen.

- Bebyggelsen ska grupperas runt stora gemensamma gårdar och markbostäder har endast mindre privata uteplatser.
- Föreslagen bebyggelse ska uppvisa en tydlig idé om relationen mellan byggnader och gaturummet med avseende på entrésituationer och förgårdsmark.
- Föreslagen bebyggelse ska planeras för hög energiprestanda både avseende energianvändning och produktion av förnybar energi. Stadens krav är att ny bostadsbebyggelse på stadens mark ska klara 55 kWh/m² (köpt energi, Atemp) och år för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi vid normalt brukande. I elvärmda hus ska en faktor 2 tillämpas vid viktning av el till uppvärmning, komfortkyla samt varmvatten. Stadens målsättning är att sträva mot energiprestanda i nybyggda hus på motsvarande 45 kWh/m².
- Bebyggelse mot Lövstavägen måste studeras särskilt med tanke på buller och ska samtidigt uppvisa omsorgsfullt gestaltade fasader, som på ett medvetet sätt skapar visuell kontakt med Lövstavägen.
- Parkering för bil och cykel ska anordnas på kvartersmark inom tävlingsområdet. Cykelparkering ska vara 2,5-4 platser/100 kvm BTA. Parkeringstal för bil bedöms från fall till fall och kommer att bearbetas i det kommande planarbetet. Kollektivtrafikläget medför att stadens bedömning är att merparten av hushållen kommer att vilja ha egen bil. Staden ser positivt på att en så stor del som möjligt av flerbostadshusens parkeringsbehov löses med underjordiska garage.
- Bolaget skall, tillsammans med övriga byggherrar i området, bygga och bekosta erforderliga gemensamhetsanläggningar, såsom garage, angöringsgator, gårdar, sophertering m m.
- Bolaget skall tillsammans med övriga byggherrar och staden delta i möten för logistik och samordning även under byggskedet.

- Kvartersmarken för bostäder med hyresrätt skall upplåtas med tomträtt. Parterna skall träffa tomträttsavtal så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft. Tomträttsavgälden skall beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas.
- För fastighet som upplåts med tomträtt bekostar staden (exploateringskontoret) fastighetsbildning och en anslutningsavgift för vatten och avlopp. Övriga tekniska anslutningar svarar bolaget för.
- Kvartersmark för bostäder med bostadsrätt eller äganderätt kommer att säljas. Priset för lägenheter i flerbostadshus (inklusive strukturplanens ”stadsvillor” och ”staplade radhus”) är 5 900 kr/kvm ljus BTA och priset för radhus är 1 050 000 kr/radhustomt. Priserna avser prisläge juni 2015 och ska prisregleras fram till tillträdesdagen utifrån prisförändringen på bostadsrätter enligt Mäklarstatistik vad gäller mark för flerbostadshus och förändringen i SCB:s Fastighetsprisindex för bebyggda småhus vad gäller mark för radhus. Prisregleringen ska ske utifrån de formler som framgår av bilaga 1.
- Priset för flerbostadshus förutsätter ett p-tal i underjordsgarage om 0,5 bilplats per lägenhet. Ifall p-talet enligt godkänd bygglovhandling avviker från 0,5 med mer än 0,1 ska priset (prisläge juni 2015) justeras med 100 kr/kvm ljus BTA för varje 0,1-enhet som p-talet avviker från 0,5. Justering ska göras uppåt vid p-tal mindre än 0,5 och neråt vid p-tal större än 0,5. Interpolation mellan 0,1-enheter ska ej ske.
- För markanvisningen gäller stadens krav enligt den markanvisningspolicy som exploateringsnämnden fastställt. Detta innebär bland annat att bolaget skall följa stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden och exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav, se länk ovan.

- Nödvändig flytt av allmänna ledningar ombesörjes och bekostas av staden (exploateringskontoret) och respektive ledningsbolag. Staden bekostar alla anläggningar på allmän platsmark.
- Bolaget står för samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för planarbetet och för att en överenskommelse om exploatering ska kunna träffas mellan bolaget och staden. Bolaget står också för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken inklusive anslutning till omgivande allmän platsmark.
- Markanvisningsavtal med sedvanliga villkor ska tecknas mellan bolaget och staden. Markanvisningen gäller under två år och innebär att bolaget har en option att ensam förhandla med staden om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal/tomträttsavtal.
- En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att ny detaljplan tas fram och vinner laga kraft samt att exploateringsnämnden fattar erforderliga beslut. Staden avser att planlägga hela området i en detaljplan.
- Fördelning av markanvisningar kommer att ske när alla bolag är utsedda. Vid fördelningen bestäms vilka bolag som får vilka markanvisningar i de olika kvarteren. Varje kvarter kan innehålla flera olika bolag. Ett bolag kan få markanvisningar i olika kvarter.
- Bolaget får lämna förslag på en eller flera bebyggelse typer. Ett förslag kan avse del av, ett helt eller flera kvarter. Förslaget utgör dock ingen garanti för att bolaget får markanvisning i just det kvarter som man har ritat på.
- Avgränsningen av tävlingsområdet enligt ovan, samt projektstorlek, kan komma att ändras under det fortsatta detaljplanarbetet.
- Slutlig omfattning och utformning av byggrätterna avgörs i planprocessen och kan komma att avvika från de nu givna förutsättningarna.

Tävlingsbidragen skall innehålla

- Registreringsbevis (ej äldre än tre månader) för bolaget samt hela ägarkedjan/koncernen upp till slutlig ägare.
- En kontaktperson för bolaget.
- Undertecknade personers fullmakt att företräda bolaget vid markanvisningstävling och avtalstecknande med staden.
- Bolaget ska ange önskad upplåtelseform och för hyreslägenheter ska bolaget redovisa en organisation för långsiktig förvaltning av bostäderna.
- Kopia av ID-handling för de personer som tecknar bolaget.

Inlämningskrav

Förslagen ska redovisa relation till omgivande bebyggelse, park och landskap, gaturummet, platsbildningar och gemensamma gårdar.

- Situationsplan (landskapsplan) / illustrationsplan skala 1:500.
- Sektion skala 1:500.
- Plan för entrévåningen skala 1:200.
- Plan för representativ bostadsvåning skala 1:200.
- Fasader skala 1:200.
- Perspektiv på den föreslagna bebyggelsen från ögonhöjd (gatunivå).
- Redovisning av förslag till parkeringslösning.
- Förslaget ska redovisa en kortfattad platsanalys, motiv och arkitektoniskt uttryck.

- Redovisning av energieffektivitet och produktion av förnybar energi inom kvartersmarken ska ske enligt redovisningsmall i bilaga 2.

Utvärdering och val av byggherrar

Inkomna tävlingsbidrag kommer att bedömas utifrån följande kriterier:

- Den föreslagna bebyggelsens gestaltning och arkitektoniska kvalitet.
- Tolkning av trädgårdsstadsmotivet och hur bebyggelsen anpassas till och samverkar med de kulturhistoriska värdena vid Riddersviks Gård.
- Den föreslagna bebyggelsens boendekvalitet med betoning på kopplingen mellan inne och ute samt utformningen av de gemensamma uterummen på kvartersmark i förhållande till grönstrukturen i sin helhet.
- Den föreslagna bebyggelsens relation till gaturummet med avseende på entrésituationer och förgårdsmark.
- Den föreslagna bebyggelsens genomförbarhet med avseende på arkitektonisk kvalitet, teknik och ekonomi.
- Hållbara och innovativa lösningar för energieffektivitet och produktion av förnyelsebar energi inom kvartersmarken.
- Innovativa lösningar för parkering på kvartersmark.

Bedömning och val av byggherrar görs utifrån en samlad bedömning av hur väl dessa uppfyller kraven och kan redovisa en bebyggelse som på bästa sätt uppfyller de kriterier som staden har ställt upp. Även tidigare av bolagen genomförda projekt kan ingå i bedömningen.

Utvärderingen görs gemensamt av en grupp representanter från exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret. Staden kommer att utse ett antal byggherrar beroende på de förslag som lämnas in. De bolag som lämnat tävlingsbidrag och som valts ut av staden är de bolag med vilka staden kommer att teckna

markanvisningsavtal. Slutligt beslut om markanvisning fattas alltid av exploateringsnämnden.

Bedömningsgruppen består av följande personer:

Exploateringskontoret:

Enhetschef och tillika bedömningsgruppens

ordförande: Gustaf Schneidler

Projektledare: Margaretha Larsson Almqvist

Miljöchef: Ingmarie Ahlberg

Sakkunnig landskap: Christian Karlsson

Stadsbyggnadskontoret:

Enhetschef: Monika Joelsson Vestlund

Projektledare: Maria Pettersson

Jurysekreterare:

Owe Swanson

Kvalificeringskriterier

Deltagande bolag ska kvalificera sig enligt vissa kriterier. Staden kan i samband med utvärderingen komma att kräva in material som styrker detta. Förslag från bolag som inte uppfyller dessa kriterier kommer att förkastas. Kriterierna ska vara uppfyllda vid ansökningstidpunkten. Exploateringskontoret kan komma att väga in kvalificeringskriterier ända fram till beslutstillfället i exploateringsnämnden.

- Ledande befattningshavare i bolaget får inte ha gjort sig skyldiga till ekonomisk brottslighet eller skattebrott.
- Bolaget ska kunna visa att man i sig själv eller genom ett moderbolag har ekonomisk stabilitet, hållbarhet och organisatoriska förutsättningar för att kunna genomföra projektet.
- Bolaget, eller de personer som ansvarar för projektet, ska kunna redovisa tidigare färdigställda och väl genomförda referensprojekt av motsvarande omfattning och komplexitet som anbudsobjektet (samverkan mellan byggherrar, antal lägenheter osv).
- Stadens tidigare erfarenheter av bolaget kan vägas in i bedömningen.

Tidplan

Bedömningsarbetet med tävlingsbidragen bedöms till ca 1,5 månad och markanvisningsprocessen bedöms till ca 1,5 månad. Planarbetet beräknas pågå i drygt ett år från exploateringsnämndens beslut om markanvisningar. En antagen detaljplan beräknas till tidigast september 2017. Vid utbyggnaden av området kommer Lövstavägen att flyttas först. Sedan byggs stadens gator i området, så att de kan fungera för byggtrafik. Utbyggnadstakt och eventuell etappindelning för kvarteren får bestämmas i samråd med de olika byggherrarna. En första byggstart för bostäder och anläggningar på kvartersmark beräknas till tidigast i mitten av 2019.

Tävlingens genomförande

Inbjudan samt länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen samt andra handlingar som kan ha betydelse för framtagande av tävlingsförslag finns på exploateringskontorets webbplats. Informationen på webbplatsen kan komma att kompletteras under tävlingsperioden. Frågor rörande tävlingen kan ställas via formulär på webbplatsen fram till en vecka innan tävlingsperiodens slut. Ställda frågor kommer där att redovisas anonymt tillsammans med svaren så att alla kan ta del av dem.

Tävlingsbidrag ska märkas ”**Markanvisningstävling för bostäder i Riddersvik**”, Dnr E2015-01572 och skickas till Exploateringskontoret, Box 8189, 104 20 Stockholm.


Tävlingsbidraget ska ha inkommit till registraturet senast 2016-03-14.

Tävlingsbidrag kommer att förkastas om det inte följer givna tävlingsförutsättningar eller om bolaget inte uppfyller uppsatta kvalificeringskriterier.

Staden har fri prövningsrätt av lämnade tävlingsbidrag.

När exploateringsnämnden fattat beslut om markanvisning kommer resultatet av tävlingen att redovisas, dels i ett tjänsteutlåtande som ligger till grund för nämndens beslut, dels på exploateringskontorets webbplats.

Med vänliga hälsningar



Håkan Falk
Förvaltningschef



Gunnar Jensen
Avdelningschef



Åsa Wigfeldt
Avdelningschef

Prisreglering

Småhus

Priset är bestämt i prisläge juni 2015 (värdetidpunkt). Priset ska för tiden mellan värdetidpunkten och tillträdesdag indexeras i relation till förändringen i fastighetsprisindex (FASTPI) från SCB för småhus för permanentboende inom Storstockholm enligt nedanstående formel:

$$A=B*(C/D)$$

A= Pris på tillträdesdagen, kr per radhustomt

B= Pris vid värdetidpunkten, kr per radhustomt

C= SCBs senast publicerade kvartals fastighetsprisindex (FASTPI) för småhus för permanentboende inom Storstockholm vid tillträdesdagen

D= SCBs redovisade fastighetsprisindex (FASTPI) avseende andra kvartalet år 2015 för småhus för permanentboende inom Storstockholm

Om denna formel inte är användbar på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder, eller källor ska reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset ska dock regleras med stöd av denna formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

Flerbostadshus

Priset i kronor per m² ljus BTA är bestämt i prisläge juni 2015 (värdetidpunkt) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset skall ske enligt nedanstående formel.

$$A = B + 0,20 * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom Västerorts ytterförorter som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Västerorts ytterförorter enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Om ovanstående formel inte är användbar på grund förändring av eller upphörande av Mäklarstatiks redovisningsmetoder eller

Bilaga 1

källor, skall reglering ske utifrån den vid tillträdestidpunkten mest relevanta statistiken. Priset skall dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt statistiken upphör/förändras.

Tävlingsförutsättningar energi

ENERGIBERÄKNING- Riddersvik

För markanvisningstävlingen i Riddersvik är energiprestanda en av tävlingsförutsättningarna:

Föreslagen bebyggelse ska planeras för hög energiprestanda både avseende energi-användning och produktion av förnybar energi. Stadens krav är att ny bostadsbebyggelse på stadens mark ska klara 55 kWh/m² (köpt energi, Atemp) och år för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi vid normalt brukande. För elanvändning för uppvärmning, komfortkyla och varmvatten ska en faktor 2 tillämpas vid viktning av el till uppvärmning, komfortkyla samt varmvatten. Stadens målsättning är att sträva mot energiprestanda i nybyggda hus på motsvarande 45 kWh/m².

RESULTATSAMMANSTÄLLNING

Detta pm utgör redovisningsmall för tävlingskriterierna energieffektivitet och produktion av förnybar energi i markanvisningstävlingen för Riddersvik.

SVEBYs brukarindata ska användas - se <http://www.sveby.org/>.

Generella anvisningar

Energiberäkningar skall göras och redovisas för varje enskild byggnad. Om det finns olika verksamheter eller zoner med olika innetemperaturkrav måste byggnaden delas in zoner och beräkningarna ska göras för respektive zon. Slutresultatet redovisas för hela byggnaden.

Brukarindata varierar beroende på olika beteenden och verksamheter, vilket gör att det är viktigt att all indata är spårbar. Tabell 1a och 1b för indata listar viktiga parametrar som granskas i detta syfte.

Resultatet från beräkningarna sammanställs i tabell 2 där det finns en detaljerad uppdelning av olika energiposter, som är viktiga för bedömningen av tävlingsunderlag.

Notera att det är viktigt att ha säkerhetsmarginal i energiberäkningsresultaten för att täcka in eventuella variationer i utförandet.

Detta dokument skall kompletteras med:

- **en kort systembeskrivning,**
- **utskrift av beräkningar/ körningar av energiprestanda**
- **beräkningar av egen produktion - (solvärme och solel).**

Förutsättningar för beräkningar

Parameter	Värde
Innetemperatur vid uppvärmning	21°C
Luftväxling (enligt BBR)	Min 0,35 l/s,m ²
Behovsstyrt luftflöde vid forcering i kök	30 min per dag
Vädringspåslag på energiprestanda	4 kWh/m ² Atemp,år eller 0,025 l/s,m ² (24h/dag)
Solvskärningsfaktor	0,5
Tappvarmvattenschablon	25 kWh/m ² Atemp,år
Internvärme från personer	1 kWh/m ² Atemp,år (om okänd lägenhetsfördelning) http://www.sveby.org/wpcontent/uploads/2012/10/Sveby_Brukarindata_bostader_version_1.0.pdf
Hushållsenschablon	30 kWh/m ² Atemp,år http://www.sveby.org/wpcontent/uploads/2012/11/Energianvisningar-Sveby-Version-1.0-2012-11-06.xls
Internvärme från hushållsel som är möjlig att tillgodogöras	70 %
Närvarotid för personvärme	14 timmar per dygn
Effektavgivning per person	80 W
Solfångare	Krav på tillgänglighet för tillsyn av moduler. Minsta lutning 20 grader.
Solceller	Krav på tillgänglighet för tillsyn av moduler.

Tabell 1a.

Redovisning av indata

Parameter	
Atemp total	
Antal lägenheter	
Finns garage- kallt eller varmt (ingår ej i Atemp)	
Internvärme- personer [W/m ² Atemp]	
Internvärme- hushåll [W/m ² Atemp]	
Innetemperatur	
Klimatskal	
Fasadväggar- Area och U- värde för alla väderstreck	
Fönster- Area och U- värde för alla vä- derstreck	
Portar, altandörrar, Area och U- värde för alla väderstreck	
Tak- Area och U- värde	
Golvbjälklag- Area och U- värde	
Köldbryggor	I programhandlingsskede accepteras påslag (ca 20%)
Formfaktor- Aoms/Atemp	
Installationssystem	
Luftläckage vid 50 Pa	Rekom. 0,3 l/s,m ²
Luftflöde (till- och frånluft med förse- ring)	BBR
Uppvärmningssystem/uppdelning	-
Effekt (storlek) och COP för värme- pumpar	
$\eta_{v\ddot{v}x}$ - verkningsgrad för FTX	+
Avloppsvärmeväxlare	
Distributionsförluster (luft och vatten)	I programhandlingsskede accepteras påslag enligt Sveby.
Fastighetsenergi	

Fastighetsel- för uppvärmning (om VP)	W/m ²
Övrigt	

Tabell 1b.**Redovisning indata egenproduktion**

Egenproduktion av värme	
Antal solfångarmoduler	[st]
Total solfångaryta (inkl. ramar)	[m ²]
Värmeproduktion enligt solfångartillverkare (produktblad)	[kWh/m ² och år]
Indata till simuleringsprogram:	
Total värmeproduktion enligt simulering	[kWh/år]
Egenproduktion av el	
Antal solcellsmoduler	[st]
Yta per solcellsmodul	[m ²]
Toppeffekt per modul	[W _p]
Total toppeffekt	[kW _p]
Indata till simuleringsprogram:	
Total elproduktion enligt simulering	[kWh/år]

Tabell 2.

Resultatredovisning

Energipost	kWh/m ² Atemp,år
1 Energi för uppvärmning (exklusive varmvatten)	
2. Energi för tappvarmvatten	
3. Energi komfortkyla (om den finns)	
4.1 Fastighetsenergi- fläktar och pumpar	
4.2 Fastighetsenergi- trappbelysning, hissar, extern	
ENERGIANVÄNDNING * (1+2+3+4 ovan)	
Tillskott VV-återvinning (avloppsvärmeväxlare)	
Total värmeproduktion (av solfångare)	
Total elproduktion (av solceller)	
SLUTLIG ENERGIANVÄNDNING **	
Övrigt/ kommentarer	

* Byggnadens energianvändning är den energi som, vid normalt brukande, under ett normalår behöver levereras till en byggnad (oftast benämnd köpt energi) för uppvärmning, komfortkyla, tappvarmvatten och byggnadens fastighetsenergi. Om golvvärme, handdukstork eller annan apparat för uppvärmning installeras, inräknas även dess energianvändning. Byggnadens specifika energianvändning är byggnadens energianvändning fördelat på Atemp uttryckt i kWh/m² och år. (BBR). För elanvändning för uppvärmning, komfortkyla och varmvatten ska en faktor 2 tillämpas vid viktning av el till uppvärmning, komfortkyla samt varmvatten.

** Med en byggnads slutliga energianvändning avses den mängd köpt energi som erfordras för att nå en specificerad komfort i byggnaden.