



Frekhaug Bolig AS
Mjåtveitflaten 55
5918 FREKHAUG

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/153 - 20/45517

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
10.07.2020

Løyve til bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad - gbnr 312/14 Nedre Tveit

Administrativt vedtak: Saknr: 738/20
Tiltakshavar: Roald Engeseth
Ansvarleg søkjar: Frekhaug bolig as
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad på gbnr 312/14 Nedre Tveit på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan, datert 24.04.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt avlaupsanlegg i samsvar med godkjenning frå VA-avdelinga den 17.06.20 i sak 20/8573.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg fylkesveg via privat veg. Utvida bruk av avkjørsle er opparbeida i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 20.03.20.
5. Alver kommune gir fritak frå byggtknisk forskrift (TEK17) §§ 12-7,13-2,14-2 og 14-3, krav om romplanløysing, ventilasjon i bustad og krav til energieffektivitet i bustad. For tiltak på eksisterande byggverk då det ikkje er mogleg å tilpasse bygget til dagens tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader. Administrasjonen anser bruksendringa som forsvarleg, jf. pbl § 31-2.

Før det vert gjeve ferdigattest for tiltaket skal følgjande liggje føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til kommunalt avlaupsanlegg frå røyrleggjar.

Det kan gjevast mellombels bruksløyve for tiltaket før tiltaket er knytte kommunalt avlaupsanlegg på følgjande vilkår:

- 1. Det skal nyttast tidlegare godkjent minireinseanlegg av i sak 216/08 den 27.06.08 fram til tilkopling til kommunalt avlaup.**
- 2. Det skal søkjast om godkjenning av røyrleggjararbeid etter pbl før tilkopling.**

Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring frå fritidsbustad på gbnr 312/14 med bruksareal (BRA) på 106 m² og bygd areal (BYA) på 70 m² til heilårsbustad. Det er opplyst at tomteutnytting på eigedommen er på 11,3% BYA.

Bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad er eit søknadspliktig tiltak. Det ligg føre tilstandsrapport for bygningen oppført i 1958. Opphavleg vart bygget oppført som bustad men seinare vart det endra til fritidsbustad.

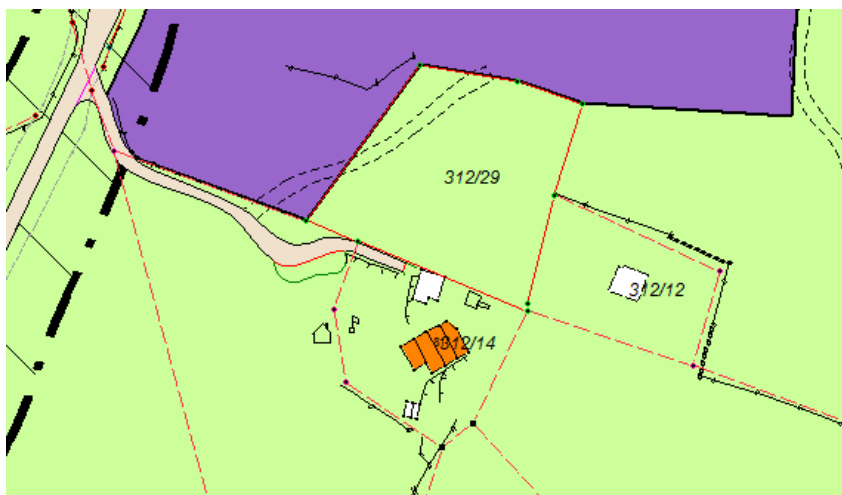
Ansvarleg søkjar har søkt om fritak frå TEK-krav om ventilasjon i bustad, krav til rom(planløyving, takhøgde), krav til radonsikring, våtrom på kjøkkenet og krav til energieffektivitet i bustad i samsvar med pbl §31-2.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken 28.04.20. Sakshandsamingsfristen er 12 veker.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for tidlegare Meland er definert som LNF spreidd fritidsbustad -føremål.



Eigedomen gbnr 312/14 er opplista i tab. 9.2 i kommunedelplanen sin arealdel (KPA) over fritidseigedomar med status som landbruks-, natur- og friluftsområde spreidd

fritidsbustad (LNF-SB). Dette inneber at det kan setjast i verk mindre byggjetiltak på eigedomen utan at det må søkjast om dispensasjon frå LNF- føremålet. Bruksendring er ikkje eit slikt tiltak, og før det kan gjevast løyve til bruksendring må det først vurderast om det er grunnlag for å gje dispensasjon frå arealformålet LNF.

Eigedommen er i matrikkelen oppgjeve med ein storleik på ca 1066 m². Den omsøkte hytta var allereie oppført i 1958 då tidlegare Meland kommune vedtok sin første arealplan i 1981. Generalplanen frå 1981 – og etterfølgjande arealplanar – har dermed ikkje gripe direkte inn i den etablerte bruken av eigedomen, men har likevel angjeve eit generelt forbod mot eit kvart nytt byggjetiltak i område avsett til LNF-formål.

Gjennom føresegnene til ny kommunedelplan er eigedomen gitt status som LNF-spreidd fritidsbustad. Denne endringa av status frå LNF til LNF-spreidd fritidsbustad vart gjort av tidlegare Meland kommunestyre ved vedtaking av ny kommunedelplan 17.6.2015. Føremålet var å leggje til rette for enklare og meir hensiktsmessig utnytting av eksisterande fritidseigedomar i uregulerte strøk, utan å måtte gå vegen om dispensasjon for mindre tiltak.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå planføremål LNF-spreidd fritidsbustad.

Det vart gitt dispensasjon frå planføremål for bruksendring i politisk sak 43/2020 den 11.03.20:

Utval for areal-, plan- og miljø godkjenner i medhald av Plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå arealformålet landbruk,- natur,- og friluftformål (LNF), for bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad på gbnr 312/14 på Nordre Tveit, i samsvar med søknad og vedlegg journalført motteke 18.12.19 på følgjande vilkår:

1. *Kopi av vedtaket om utvida bruk av avkjørsle frå fylkesveg 564 frå vegvesenet skal leggjast ved søknad om løyve etter pbl kapittel 20.*
2. *Det må søkjast om aukiing av utslepp seinast samstundes med søknad om bruksendring etter pbl kapittel 20.*
3. *Tiltaket krev løyve etter pbl §20-1 d) før det kan nyttast som heilårsbustad.*

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune og Landbruksavdelinga her. Det kom ingen merknad frå mynde innafør fristen.

Tiltaket råka ikkje dyrkbar mark og krev ikkje samtykke til omdisponering etter jordlova.

Landbruksavdelinga kom med følgjande uttale i saka den 13.02.20:

Tomten som er søkt bruksendra til bustad ligg på ei skogkledd kolle med fleire frådelt tomter. Kolla er omkransa av beitemark, men skogen dannar ei god buffersone mot dyrka mark på 20-50 meter. Slik landbruk ser det er det ikkje særleg større risiko for konflikter mellom bustadinteresser og landbruk om dette vert bruksendra. Meiner at kolla vart spelt inn til kommuneplanen som eit LNF spreidd bustadområdet eller som eit lite byggeområde. Ver obs på at delar av 312/2 er i ny kommuneplan avsett til næring. Planar om å byggja eit mat og kultursenter her. Det kan då verta meir trafikk på felles vegen.

Området rundt er prega av spreidd bustadbebyggelse og landbruk har ingen merknader til bruksendringa.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 24.04.20.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere ca. 7 meter. Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Avstand til offentleg fylkesveg er opplyst å vere ca. 83 meter.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og har innlagt kommunalt vatn. Når det gjeld avlaup vart det godkjent i sak 216/08 den 27.06.08 at fritidseigedom er tilkoppa til felles minireiseanlegg saman med naboeigedommen med gbnr 312/10. Dette anlegget har kapasitet for to fritidsbustader. Det er vurdert at heilårsbustad kan nytta denne løysinga før kommunalt anlegg for felles avlaup vert etablert i området Holme-Tveit. Det skal søkjast om tilkobling til kommunalt avløpsanlegg som skal byggjast frå Holme til Tveit i eigen byggesøknad. Det er mottatt signert tinglyst privat avtale om å leggje avløpsleidning over gbnr 312/1 og 312/2.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig fylkesveg via privat veg. Utvida bruk av eksisterande avkøyrsløp til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta, datert 20.03.20.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser eksisterande tiltak og avkøyrsløp. Det skal ikkje skje endringa av plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal projekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har administrasjonen ingen merknader i saka.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Vurdering:

Tekniske krav til byggverk

Det følgjer av pbl § 29-5 første ledd at «[et]hvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø, energi og bærekraftighet, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas.» Andre ledd legg til grunn at «[b]ygning med oppholdsrom for menneske skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt.»

Pbl § 29-5 fjerde ledd gir departementet heimel til å stille nærare krav til tekniske krav til tiltak ved forskrift. Nærare krav er stilt i byggteknisk forskrift (TEK17).

TEK17 kapittel 12 stiller krav til planløyning og bygningsdelar i byggverk, kapittel 13 til miljø og helse og kapittel 14 stiller energikrav.

Det er søkt om løyve til å fråvike TEK17 på følgjande punkt:

- Krav til rom i § 12-7
- Krav til ventilasjon i § 13-2
- Krav til energieffektivitet i §§ 14-2 og 14-3

Søkjar skriv følgjande den 22.04.20:

Endring fra fritidsbolig til helårsbolig og avvik fra TEK 17 ligger det til rette for bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig, slik det blir omsøkt her. Kostnadene til oppgradering av boligene til dagens forskrifter er både vanskelig og blir uforholdsmessig store kostnader. Boligen er som nevnt oppgradert i den siste tiden og holder en god og nøktern standard.

Det søkes fravik fra TEK for eksisterende byggverk i henhold til Pbl § 31-1 for boligen

Bolig er oppgradert de senere årene med nytt vaskerom, nye vinduer, el.skap oppgradert. Boligen er godt vedlikeholdt, med normal aldring og slitasje. Boligen holder kravene til byggeforskrift for bolig fra 1969.

Beskrivelse:

1. **Beliggenhet** for boligen på eiendommen: Hovedfasade mot vest. Gode solforhold. Gode uteareal med plen og terrasse mot sør/vest.
2. **Brannslukning og rømningsveier:** Røykvarsler, 2 stk. 6kg pulverapparat ABC. Rømningsvei fra 2.etg. via trapp, vinduer.(ca 4 meter til terreng)
3. **Kjøkkenen**, med benkeskap, veggskap, laminat benkeplater, stålvaske med 2 kummer. Avtrekkskappe over komfyr.
4. **Sanitær:** Tilkoblet offentlig vann og avløp via privat ledning til biovac renseanlegg. Nye rør installasjon til vaskerom. Vvs- bereder 115 liter. Bad: toalett. Baderomsinnredning, vask med blandebatteri. Dusjkabinett. Belegg på gulv og lakkert panel på vegger, sluk i gulv som dusjkabinett er tilkoblet. Vaskerom: Stålvaske, oppbygget benk, tilkobling for vaskemaskin, fliser på gulv og baderompanel på vegg. Sluk i gulv.
5. **Ventilasjon:** Naturligavtrekk med ventiler i vegg, tak og vinduer. Avtrekksvifte over komfyr.
6. **Vinduer** er skiftet til energi vinduer på loft (2019) og hovedplan. Terrassedør med 2-lags energiglass
7. **Varmekilder**, Peis oven, varmekabler og elektrisk
8. **Takhøyder**
Kjellerrom 1.9 – 2,0 meter, 1.etg. 2,11- 2,7(skrå tak i stue og gang himling), loft 1,95
Alle etasjer har målbart areal i henhold til NS 3940
9. **Yttervegger** er isolert med 10 cm isolasjon, gulv og tak er isolert med 15 cm isolasjon
10. **Takkonstruksjon** Sperr isolert og utvendig tak er tekket med shingel takpapp

Pbl § 31-2 gjev heimel til å fråvike TEK17 ved tiltak på eksisterande byggverk. Fjerde ledd legg til grunn at «[k]ommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.»

I følgje forarbeida gjev føresegna kommunen muligheit til å gi løyve til unntak frå tekniske krav når det er forsvarlig, men det bør «ikke stilles så strenge krav i tillatelsen at fortsatt bruk ikke blir kostnadssvarende, for eksempel må det kunne tillates lavere takhøyde i gamle bygg enn normalt anbefalt.»¹

Spørsmålet er om bruksendring frå fritidsbustad til bustad kan tilpassast tekniske krav utan «uforholdsmessige kostnader». Viss tilpassing medfører uforholdsmessige kostnader, vert spørsmålet om fråviket er «forsvarlig» og «nødvendig» for å sikre hensiktsmessig bruk. I så fall kan det gis løyve til å fråvike tekniske krav.

- Krav til utforming i TEK17 § 12-7:

¹ Ot.prp. nr. 45 (2007-08) s. 349

TEK17 § 12-7 første ledd legg til grunn at «[r]om og annet oppholdsareal skal ha utforming tilpasset sin funksjon og ha tilstrekkelig størrelse, romhøyde og plass til fast og løs innredning.»

Omsyn med føresegna er å sikre at rom får tilfredsstillande storleik, høgd og plass til fast og laus innreining som er tilpassa forventta bruk. TEK17 § 12-7 andre ledd bokstav a)-d) legg til grunn at i ei buening skal rom for varig opphald ha ei høgd på minimum 2,4 m. Rom som ikkje er for varig opphald skal ha ei høgd på minimum 2,2 m. Delar av rom kan ha ei lågare høgd der dette ikkje påverkar rommet sin tiltenkte funksjon.

Rettleiaren til TEK17 § 12-7 andre ledd bokstav d) nr. 2 legg til grunn at delar av eit rom kan ha skrå himling med lågare høgd enn 2,2 meter.

Ansvarleg sækjar skriv at bustaden sine viktigaste opphaldsrom i 1.etasje har rikelig takhøgd. Rom i kjellaren nyttast som bodar og tilfredsstillar ikkje kravet til romhøgd. Høgden er 1,9-2,0 m:

8. Takhøyder

Kjellerrom 1.9 – 2,0 meter, 1.etg. 2,11- 2,7(skrå tak i stue og gang himling), loft 1,95
Alle etasjer har målbart areal i henhold til NS 3940

Administrasjonen føreset at rom på loft vert møblert på ein slik måte at høgda på 1,95 m ikkje påverkar rommet sin tiltenkte funksjon. Når det gjeld kjellaren så er det kun bodar som nyttast i denne etasjen. Rom for varig opphald tilfredstillar krava til takhøgde. På bakgrunn av dette oppfyller bygningen krava til utforming av rom og anna oppholdsareal i TEK17 § 12-7. Vi finn difor grunnlag for å gje fritak frå føresegna, jf. pbl § 31-2.

- Krav til ventilasjon i TEK17 § 13-2:

TEK17 § 13-2 stiller krav til ventilasjon i ulike rom i ei buening. For å tilfredsstille krava må ein bustad vanlegvis ha installasjonar for balansert ventilasjon, jf. rettleiinga til TEK17 § 13-2.

Ansvarleg sækjar skriv at det ikkje er prosjektert mekanisk ventilasjonsanlegg med berekning for luftmengder for tiltaket. Fråvik frå TEK17 § 13-2 er grunngeve slik:

Bustaden overholder ikke dagens krav til ventilasjon. Bustaden er ventilert med naturleg avtrekk i vegg, tak og vindaug. Alle oppholdsrom og soverom har åpningsbare vinduer.

Administrasjonen er einig med ansvarleg sækjar i at montering av ventilasjonsanlegg i bygningen nok vil medføre uforholdsmessige kostnader. Det er opplyst at tiltaket skal verte godt ventilert med naturleg ventilasjon gjennom ventilar, vindauge og liknande. På bakgrunn av dette finn vi at det vil vere både forsvarleg og nødvendig å gi løyve til å fråvike TEK17 § 13-2, jf. pbl § 31-2.

- Krav til energieffektivitet i TEK17 §§ 14-2 og 14-3:

TEK17 § 14-2 legg til grunn eit netto energibehov for ulike bygningar, og føreset at krava i § 14-3 vert oppfylte. § 14-3 angjev minimumskrav til energieffektivitet for å sikre ein akseptabel kvalitet.

Ansvarleg søkjar skriv at tiltaket vert etterisolert mot grunn snarast. Fråvik frå TEK17 § 14-2 er grunngjeve slik:

Vinduer er skiftet til energi vinduer på loft (2019) og hovedplan

Terrassedør med 2-lags energiglass

Yttervegger er isolert med 10 cm isolasjon, gulv og tak er isolert med 15 cm isolasjon

Takkonstruksjon Sperr isolert og utvendig tak er tekket med shingel takpapp

Hytten overholder ikke dagens krav til isolasjon. Vegger har 10cm isolasjon, mens golv og tak har 15cm isolasjon. Det vart skifte vindaug for å oppnå mindre varmetap.

Administrasjonen ser at det er både vanskeleg og uforholdsmessig dyrt å skulle oppfylle krava til energieffektivitet i TEK17 §§ 14-2 og 14-3 i dette tilfellet.

Bustaden vart etterisolert nyleg og det vert montert nye vindauga i 2019 på loft og hovudplan. Terrassedør med 2 lags energiglass vart montert nylig. Administrasjonen vurderer det dermed slik at det også er forsvarleg og nødvendig å gi løyve til å fråvike TEK17 §§ 14-3, jf. 14-2, jf. Pbl § 31-2.

Ansvarsrettar

Ansvarsrettar gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, gjennomføringsplanen, journalført motteke 28.04.20.20. Ansvarsrettar for røyrleggjar skal sendast inn i byggesøknad for tilkopling til kommunalt avlaupsanlegg når det er etablert i område Holme-Tveit.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast i samsvar med pbl § 21-3.

- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsnering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommune vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/153

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om bygggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart
Teikningar

Kopi til:

Kristian Henanger	Holsbergstien 39 C	5918	FREKHAUG
Roald Engeseth	Melandsvegen 81	5919	FREKHAUG

Mottakarar:

Frekhaug Bolig AS	Mjåtveitflaten 55	5918	FREKHAUG
-------------------	----------------------	------	----------