



HVAD ER BYFORNYELSE?

Uddrag fra Prioritering af Byfornyelsen, vedtaget af Borgerrepræsentationen 22. august 2019

Formålet med byfornyelsen er at højne boligstandard og sikre sammenhæng og tryghed i byen. København har fortsat et større byfornyelsesbehov med flere installationsmangler (manglende wc, bad og fjernvarme i boligerne) og mindre grønt i nærområdet (slidte opdelte baggårde) end resten af landet. Derudover er der stor forskel på udviklingen i de forskellige byområder.

I kommunens Politik for Udsatte Byområder og regeringens Parallelsamfundsudspil fra 2018 peges på flere områder i byen, hvor udviklingen går i en negativ retning. Det er områder, der har en overrepræsentation af socialt udsatte borgere, utryghed, ringere sundhed, negativ social arv, normbrydende adfærd mv. Områderne er ofte også nedslidte, har færre grønne nærområder og er isolerede fra den øvrige by.

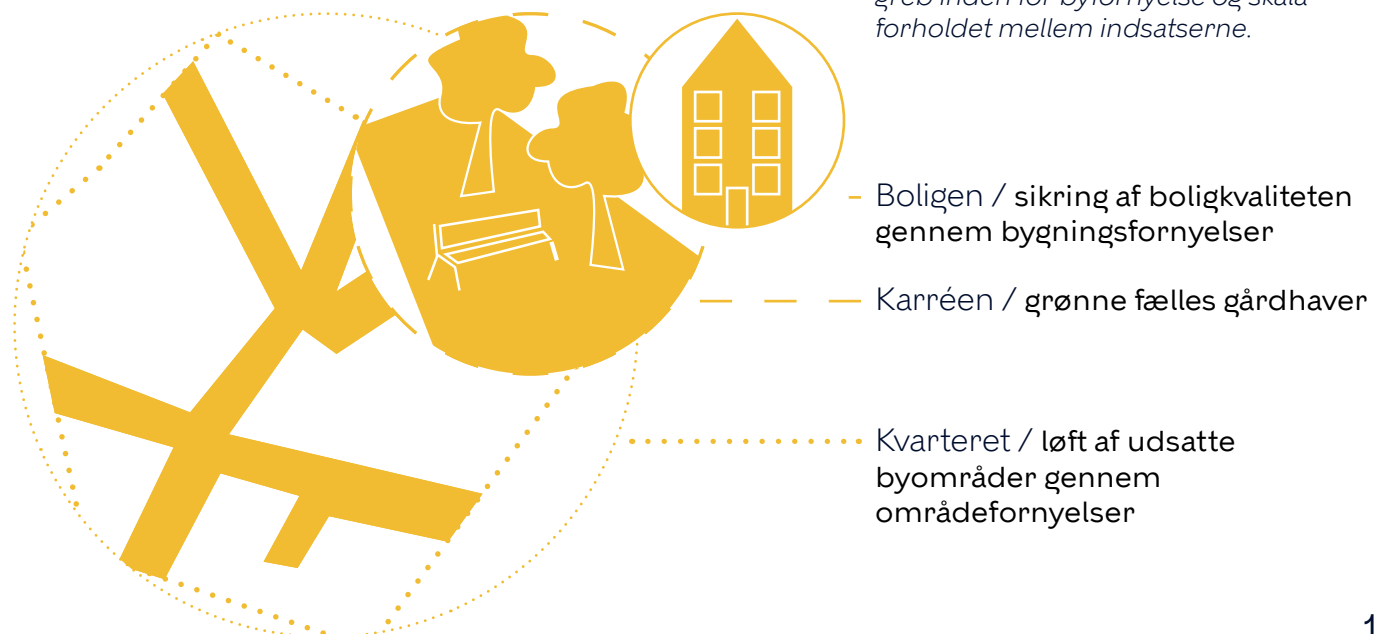
Derudover skal den eksisterende boligmasse bidrage til byens ambitiøse målsætning om at være CO2 neutral i 2025, og alle byen overflader, herunder veje, opholdsarealer og gårdhaver, indrettes så de øgede regnmængder klimaforandringerne har medført kan håndteres lokalt hvor den falder og ikke ledes direkte til kloak.



Helhedsrenovering. Foto TMF

BYFORNYELSE: 3 GREB

Denne model viser de tre forskellige greb inden for byfornyelse og skalarforholdet mellem indsatserne.



BYGNINGSFORNYELSE



Med bygningsfornyelsen støttes renoveringer af nedslidte og tidsvarende andels-, ejer- og private udlejningsejendomme.

Formål

Bygningsfornyelsens formål er at skabe tidssvarende, sunde og gode boliger til københavnernes i byens eksisterende etageejendomme bl.a. ved at etablere toiletter i lejlighederne, og via gennem energirenovering sikre at boligerne kan nærme sig energibehovet og boligkvaliteten i nybyggeri. Herigennem styrkes indsatsen den sociale, økonomiske og miljømæssige bæredygtighed i København.

Behovet for bygningsfornyelser

Boligkvaliteten i København er stadig væsentligt ringere end i resten af landet. Der er i 2019 iht. Danmarks Statistik fortsat ca. 25.000 boliger uden basale installationer som toilet, bad og fjernvarme. Det fordeler sig med:

- ca. 3.150 boliger uden toilet,
- ca. 19.600 boliger uden bad og
- ca. 6.200 boliger uden fjernvarme.

Ca. 4.000 boliger har mere end én mangel.

Størstedelen af boligerne uden toilet/bad er beliggende på Nørrebro, Østerbro, Amager og Indre By. Det betyder, at ca. 9 pct. af boligerne i København har installationsmangler, mens de på landsplan udgør ca. 4,2 pct. Derfor er udbedring af manglende toilet, bad og fjernvarme i boliger et særligt fokusområde i den københavnske bygningsfornyelse.

Støj i boliger er et stigende problem. Ifølge "Handlingsplan for vejstøj 2018-2023" (denne forventes forelagt Borgerrepræsentationen i august 2019) er der i København ca. 135.400 støjbelastede boliger, der er udsat for vejstøj over 58 dB, heraf er ca. 22.800 boliger stærkt støjbelastede og udsat for vejstøj over 68 dB.



I Fællesskab København er formuleret et mål om, at antallet af stærkt støjbelastede boliger skal mere end halveres.

De ældre bygninger har et højt energibehov. I København er ca. 70 % af bygningerne opført før det første bygningsreglement trådte i kraft i 1961. Det betyder, at bygningerne ikke lever op til nutidens minimumskrav i forhold til de sikkerheds-, sundheds- og energimæssige forhold. Det er en af årsagerne til, at boliger står for over halvdelen af Københavns varmekonsum, hvilket understreger det store behov for at energirenovere byens ældre ejendomme.

Hvis energibehovet skal sænkes, så er der behov for at tænke i nye løsninger, der kan implementeres i det ældre byggeri på en måde, der ikke ødelægger byens arkitektur. Byfornyelsesloven giver mulighed for at byfornyelsesindsatserne skaber nye løsninger gennem demonstrationsprojekter, midlertidighed, nye tekniske løsninger og eksperimenterende tilgange til inddragelse af omverden.



*Modstående side:
Bygningsfornyelse
"De to tårne - porten til Valby"
Denne side:
Øverst/Ejendom før renovering
Midt/ Toilet på bagtrappen
Nederst/ Støjbelastet ejendom
Fotos TMF*

Prioritering af indsatsen

Hidtil har Borgerrepræsentationen hvert år igangsat bygningsfornyelser for ca. 100-130 mio. kr. Hvilket har resulteret i 15-20 helhedsrenoveringer årligt og en ekstraordinær støjindsats i 2018-2019, hvor ca. 50 ejendomme indtil nu har fået tilsagn om støtte. For at udnytte midlerne til bygningsfornyelser bedst muligt i 2020-2021, hvor reducerede anlægsmåltal forhindrer en fuld disponering af midlerne, anvendes størstedelen til etablering af wc/bad med nedenstående initiativer.

Ny pulje til installationsmangler

Med den eksisterende bygningsfornyelsesindsats etableres årligt ca. 100 wc/bad. For at forbedre flere boliger, oprettes en ny 3-årig pulje på 50,0 mio. kr. til etablering af wc/bad som en del af bygningsfornyelsesindsatsen. Puljen kan som noget nyt også søges af enkeltboliger i etageejendomme. Ordningen løber i 2020-2022 og forvaltningen vil lave en opsøgende indsats ift. boliger med installationsmangler. Støtten maksimeres til 1/3 (dog max. 75.000 kr. pr. bolig). Forvaltningen forventer med puljen at kunne støtte etablering af wc/bad i ca. 810 boliger.

Såfremt der er politisk ønske om det, kan forvaltningen indstille til Teknik-og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen at der oprettes særskilte puljer, der understøtter Københavns målsætninger og strategier fx til støjreduktion med særskilte ansøgningsforløb, støttesatser og ansøgningsfrister. Puljer vil fremgå af byfornyelsens hjemmeside.

Demonstrationsprojekt "Living in light" på Gl. Jernbanevej. Forventes færdigt i 2021. Illustration Kuben.



Prioritering og kriterier -bygningsfornyelser

De overordnede kriterier for at opnå støtte er givet i byfornyelsesloven. Forvaltningen prioriterer indsatsen iht. nedenstående kriterier, så de mest nedslidte etageejendomme opnår støtte:

PRIORITERING OG KRITERIER FOR BYGNINGSFORNYELSER

Statslige kriterier (byfornyelsesloven):

- Andels-og ejerforeninger og private udlejningsejendomme.
- Ejendomme, hvor der mangler installationer (toilet, bad eller fjernvarme) i boligerne.
- Ejendomme, der er opført før 1960 og er væsentligt nedslidte.
- Ejendomme, der gennemfører tiltag fra energimærket (uanset alder).

Kommunale kriterier og prioritering:

- Ejendomme, hvor der mangler wc, bad eller fjernvarme i boligerne (prioriteres efter flest mangler)
- Ejendomme, der er udsat for vejstøj over 58 dB (prioriteres efter størst støjbelastning)
- Ejendomme, der ved renovering nedsætter energibehovet væsentligt (min. 20 %) og bidrager til byens CO2-målsætning.

Inden for hver kategori prioriteres ejendomme, der ligger i et udsat byområde/områdefornyelse. Der er i alle projekter fokus på arkitektoniske bevaringsværdier, energioptimering, skybrudssikring, begrønning og at projekterne bidrager mest muligt til det nære bymiljø. De mest nedslidte ejendomme prioriteres højest

Ansøgning om støtte til helhedsrenoveringer

Der er som udgangspunkt én årlig ansøgningsfrist for bygningsfornyelsesprojekter, denne fremgår af hjemmesiden. Ansøgningen er delt i to faser, og Københavns Kommune inviterer relevante ansøgere til et møde efter første ansøgning, såfremt der er behov for at få denne uddybet.

Efterfølgende modtager ansøger en tilkendegivelse af mulighederne for at opnå støtte og dermed om anden del af ansøgningen skal indsendes (kvalificeret ansøgning).

Støtte til bygningsfornyelser omfatter tilskud til håndværkerudgifter, øvrige omkostninger (fx forsikring og byggelån) og teknisk og administrativ rådgivning, samt genhusning jf. nedenstående.

Derudover yder kommunen tilskud i form af indfasningsstøtte til huslejestigningen i lejeboligerne som følge af de støttede forbedringer (jf. lejelovens opdeling af arbejderne i vedligeholdelses- og forbedringsarbejder). Indfasningsstøtten udgør det første år 2/3 af huslejestigningen og nedsættes over 10 år med lige store andele. Forvaltningen skal som hidtil godkende huslejestigningen, der fastsættes iht. udgifterne (§5,1) og ikke iht. den frie markedsleje (§5,2). Støttesatser vil fremgå af hjemmesiden forud for ansøgningsfristen.

Støtte til bygningsfornyelser forudsætter en delvis egenfinansiering fra ejer. I alle projekter er der fokus på at fremme tiltag, der bidrager til kommunens visioner og kommer byen til gode - fx facaderenovering og begrønning på facaden.

Københavns Kommune vil også fremover stille som betingelse, at mindst 50 % af lejerne i private udlejningsejendomme skriftligt tilslutter sig renoveringsprojektet i forbindelse med den kvalificerede ansøgning iht. Borgerrepræsentationens beslutning 9. juni 2004. Andels- og ejerforeninger skal vedtaget projektet iht. foreningens vedtægter og indsende referat fra generalforsamlingen.

Genhusning

Ift. genhusning vil kommunen fremover tilbyde genhusning efter byfornyelseslovens minimumsregler. Det betyder, at der fremover tilbydes permanente genhusninger når lejeforhøjelsen efter bygningsfornyelsen overstiger 197 kr. pr. m² (2019-niveau). Der tilbydes ikke længere midlertidige genhusninger.

I stedet vil etablering af midlertidige foranstaltninger som fx toiletvogne i byggeperioden være støtteberettiget. Ved at begrænse genhusningen vil kommunen forventeligt kunne spare ca. 3. mio. kr. årligt, som anvendes til de fysiske renoveringer.

Deklaration

Når en bygningsfornyelsessag afsluttes, tinglyses en deklARATION om hel eller delvis tilbagebetaling af tilskud til Københavns Kommune ved salg eller ejerskifte inden for 20 år. I udlejningsejendomme og andelsboligforeninger tinglyses deklARATIONEN på ejendommen, mens der i ejerforeninger tinglyses på den enkelte ejerlejlighed jf. byfornyelsesloven.

Boligkommissionen

Bygningsfornyelse omfatter også Boligkommissionen, der fastlægger og håndhæver den nedre grænse for boligstandarden i København i forhold til brand- og sundhedsfare. I København er boligstandarden under gennemsnittet i Danmark. Samtidig vokser antallet af københavnere, og der er behov for alle byens boliger. De dårligste boliger bliver ikke altid reoveret på trods af et stort behov. Boligkommissionens opgave er at sikre, at ingen københavnere presses til at bo i en sundhedsskadelig bolig.

Boligkommissionen kan selvstændigt tage sager op. Kommissionen har pligt til at reagere, hvis den støder på sundhedsskadelige dvs. kondemnabile forhold. Reaktionsmulighederne strækker sig fra forbud mod beboelse over påbud til ejeren om at udføre udbedringsarbejder og påbud om nedrivning. Kommissionen behandler løbende sager i enkeltstående ejendomme, der vedrører boliger med udeliggende toilet, skimmelsvamp og en række andre problemer i forhold til sundheds- og brandfare.

Bygningsfornyelsesindsatsen i 2020-2022

- Forvaltningen gennemfører ansøgningsrunder til 50,0 mio. kr. puljen i 2020-2022. Der vil være to årlige ansøgningsrunder. Fristen vil fremgå af hjemmesiden.
- Forvaltningen vil opstarte den opsøgende indsats over for boliger med installationsmangler i 2019.
- Forvaltningen gennemfører ansøgningsrunde til helhedsrenoveringer af ejendomme i 2020-2021. Der vil være en årlig ansøgningsfrist. Se hjemmeside.
- Forvaltningen vil inden hver ansøgningsrunde afholde et åbent informationsmøde om prioriteringer og krav.



FÆLLES GÅRDHAVER



Københavns Gårdhaver er renovering af nedslidte og utidssvarende friarealer til fælles, grønne rekreative områder.

Formål

Københavns Gårdhaver medvirker til at gøre København til en grønnere by, øge livskvaliteten og fastholde københavnernes i byen. Indsatsen bidrager til at bibeholde og øge biodiversiteten i byen, og bidrager til at København udvikler sig i en mere bæredygtig retning. Derfor etableres de fælles gårdhaver med et øget grønt udtryk ved begrønning af vægge og tagflader, samt flere beplantede områder og grønne vandgennemtrængelige (permeable) flader end i det oprindelige udgangspunkt.

Der arbejdes løbende med demonstrationsprojekter i de fælles gårdhaver. Såfremt der er politisk ønske om det, kan forvaltningen indstille til Teknik-og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen at der vælges projekter med temaer, der understøtter Københavns målsætninger og strategier fx klimatilpasning, miljøvenlige materialer og genbrug, biodiversitet, beboerinddragelse, sociale relationer i gården, tryghed eller belysning. I de senere år har demonstrationsprojekterne fokuseret på at udvikle nye måder til klimatilpasning og lokal afledning af regnvand, der samtidig skal skabe øget livskvalitet og nye måder at sammentænke regnvand, ophold og aktiviteter.



Behov for fælles gårdhaver

Gårdarealerne udgør en betydelig del af københavnernes nære rekreative friarealer. Der er ca. 400 baggårde i København (ca. 70.000 boliger) med utidssvarende friarealer. Gårdene er kendetegnet ved at være nedslidte, opdelt af hegn og have få opholdspladser og grønne arealer.

Med etableringen af de fælles gårdhaver nedlægges hegningerne mellem ejendommene, hvilket muliggør en bedre udnyttelse af pladsen, da cykelparkering, renovation mv. kan sammentænkes på tværs af matrikelskellene. Herved kan der skabes plads til ophold, grønne områder og leg i de trange baggårde, som derfor er med til at sætte rammerne for de lokale fællesskaber. Gårdhaverne bidrager samtidig til klimasikring ved at forøge de grønne arealer. Hvor det er muligt, afkobles arealet i gårdhaverne og tagvand mod gården fra kloakkerne, og der arbejdes med at tilbageholde og forsinke regnvandet ved skybrud, således at belastningen på kloakkerne mindskes, når der er størst behov for det.

Efter anlægningen af en gårdhave stiftes et gårdlaug med repræsentanter fra beboere og ejere. Gårdlauget og beboerne står herefter selv for driften og vedligeholdelsen.

Venstre side:

Øverst/ Plads til ophold og fællesskab

Midt/ Plantekasser og begrønning

Nederst/ Plads til leg og natur

Herunder / Nedslidt baggård. Fotos TMF



Prioritering af indsatsen

Hidtil har Borgerrepræsentationen hvert år igangsat ca. 6 nye fælles gårdhaver, der tilfører København ca. 25.000 m² grønne fællesarealer til glæde for ca. 2.500 københavnere.

Teknik- og Miljøudvalget vedtog den 19. november 2018 et midlertidigt stop for tilgang af nye gårde til ventelisten, som følge af Budget 19, hvor gårdhaveindsatsen blev halveret til 12,7 mio. kr. årligt i perioden i 2019-2022. Dermed reduceredes indsatsen til 2-3 gårdhaver årligt i disse år.

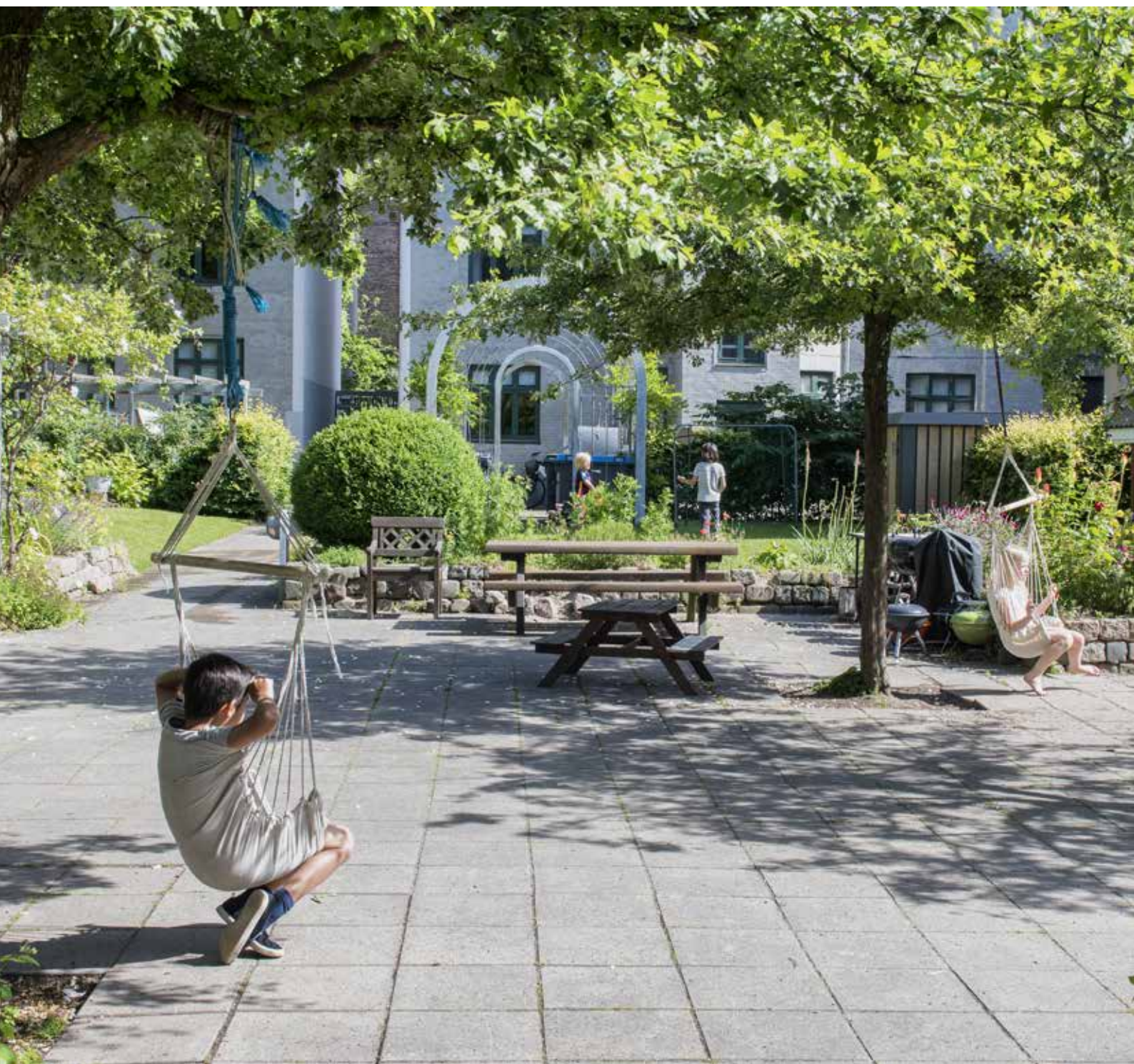
Derudover vedtog udvalget nye kriterier for udvælgelsen af gårdhaver på ventelisten, hvor projekter i et udsat byområde/i igangværende områdefornyelser eller projekter med særligt klimatilpasningspotentiale prioriteres. Hvis flere projekter, end der er budget til at igangsætte, lever op til de nævnte kriterier, prioriteres projekter med flest ejendomme, da disse gårde erfaringsmæssigt er sværere for beboerne selv at etablere.

I den nuværende praksis er der ikke krav om privat medfinansiering, men i udviklingsprocessen for gårdene opfordres ejerne til at reovere deres kloaker, forsyningsledninger og lignende, og de bidrager ofte økonomisk til indretningen af gården ved fx at finansiere skure, cykelstativer eller andet inventar.

Forvaltningen vil undersøge muligheden for øge medfinansieringen, men ser samtidig en udfordring ved, at gårdhaverne prioriteres ud fra at være placeret i udsatte byområde/ i igangværende områdefornyelser, hvor de økonomiske midler ofte er trange. Det vil derfor blive undersøgt, hvordan medfinansieringen kan øges, uden at indsatsen svækkes i disse områder.

Gårdhaveindsatsen i 2020-2022

- Teknik- og Miljøudvalget tildelte 29. april anlægsmåltal til tre gårdhaver i Sydhavnen, der alle er placeret i Områdefornyelsen Sydhavnen og som har klimatilpasningspotentiale. Forvaltningen vil i 2019 udarbejde projektforslag med henblik på at sende gårdhaverne i høring og til afstemning. Hvis gårdhaverne lever op til de politisk vedtagne opbakningskriterier om, at mere end 2/3 af de afgivne stemmer er for gården (TMU 27. april 2015), vil forvaltningen indstille dem til endelig politisk beslutning i 2019.
- Hvis der som hidtil skal igangsættes nye gårdhaver i 2020-2021, skal der politisk prioriteres anlægsmåltal ved budgetforhandlingerne. Der er tidligere lavet ca. 6 gårdhaver årligt.
- Pt. er 14 gårdhaver i bero og der er 23 gårdhaver på ventelisten. For 12 af de 14 berossatte gårdhaver gælder, at der er bevilliget midler fra byfornyelsesrammen, men ikke prioriteret anlægsmåltal i 2020-2021.
- Alle seks igangværende gårdhaver, med prioriteret anlægsmåltal, forventes at være færdiganlagt i 2021.



OMRÅDEFORNYELSE



Områdefornyelser er strategiske og helhedsorienterede indsatser, der gennemføres i et geografisk afgrænset byområde.

Formål

Formålet med indsatsen er at starte en positiv udvikling, der kan bringe området op på niveau med resten af København.

Behovet for områdefornyelser

På trods af at København er en by i hastig vækst, er der flere områder, hvor udviklingen går i en negativ retning. Det er områder, der har en overrepræsentation af socialt udsatte borgere, utryghed, ringere sundhed, negativ social arv, normbrydende adfærd mv. Områderne er nedslidte, har færre grønne nærområder og er ofte isolerede fra den øvrige by. Uden en ekstraordinær indsats, er der risiko for, at den negative udvikling vil fortsætte og at forskellen mellem de københavnske byområder vil stige.

Den københavnske model

Den københavnske model for områdefornyelser er centreret om et tæt og forpligtende samarbejde med lokalområdet. Der etableres en lokal styregruppe og områdefornyelsen drives af et lokalt forankret sekretariat.

Områdefornyelsens overordnede ramme beskrives i en kvarterplan, der også indeholder et katalog over de fysiske, sociale og kulturelle projekter, områdefornyelsen vil gennemføre. Områdefornyelsens styregruppe består af borgere, erhvervs- og foreningsliv, private og offentlige institutioner, samt repræsentanter fra alle kommunens forvaltninger. Styregruppen godkender kvarterplanen inden den sendes til politisk godkendelse.

Faktaboks

- **Kvarterplan:** Beskriver visionen for områdefornyelserne og de projekter områdefornyelsen vil gennemføre.
- **Udviklingsplan:** Hvis et område defineres som en hård ghetto, skal der laves en udviklingsplan, der beskriver, hvordan andelen af almene familieboliger reduceres til højst 40 pct.
- **Forandringsplan:** Et overordnet styringsdokument for de indsatser, der gennemføres i de områder der af regeringen er udpeget som ghettoområder.
- **Fysisk helhedsplan:** En plan for et fysisk renoveringsprojekt af en almen boligafdeling.
- **Boligsocial helhedsplan:** En plan for de boligsociale aktiviteter, der skal gennemføres i et udsat alment boligområde.

Udpegning af nye områdefornyelser

Områdefornyelserne udpeges med udgangspunkt i de 16 udsatte byområder (svarende til ca. 13 pct. af byen), der er defineret i Politik for Udsatte Byområder. Borgerrepræsentationen vedtog den 30. marts 2017, at der hvert år frem til 2021 skal igangsættes en områdefornyelse.

Det er Teknik- og Miljøudvalget, der udvælger det byområde, hvor områdefornyelsen igangsættes. Byområdet udpeges på baggrund af en kvalitativ og kvantitativ vurdering af de udsatte byområder og af de udfordringer og potentialer, der er på spil i de forskellige byområder.

Erfaringen fra de sidste 21 års arbejde med områdefornyelser i København viser, at en områdefornyelses mulighed for at skabe varige forandringer i et byområde er størst, når den gennemføres samtidig med andre indsatser i byområdet. Det kan være bygningsfornyelser i private ejendomme, initiativer i fysiske helhedsplaner i almene boligafdelinger, etablering af fælles gårdhaver, renoveringer af skoler, idrætsparker, realisering af skybrudsprojekter mv. Udpegningen af en områdefornyelse handler derfor også om at time indsatsen i forhold til andre større offentlige eller private investeringer.

Ved de seneste års udpegning af områdefornyelser, har forvaltningen overfor Teknik- og Miljøudvalget anbefalet et byområde og samtidig foreslået to alternative byområder.



*Områdefornyelse:
Øverst / Bydelsfest
Midt / Borgerdialog
Nederst / Klimatilpasset plads
Foto TMF*

Prioritering af indsatsen

Regeringens lovændringer vedr. ghettoer og udpegning af 7 ghettoområder i København (december 2018) betyder, at der er kommet stort fokus på at vende udviklingen i netop de boligområder. De syv ghettoer ligger alle i de udsatte byområder. Forvaltningen anbefaler, at områdefornyelserne i de kommende år kobler sig på kommunens arbejde med ghetto-områderne.

To af de syv ghettoer (Mjølnerparken og Tingbjerg/Utterslevhuse) er karakteriseret som hårde ghettoer, og dermed underlagt krav om udviklingsplaner. For de resterende fem boligområder (Bispeparken, Aldersrogade, Lundtoftegade, Hørgården og Gadelandet/Husumgård) er det besluttet, at der skal udarbejdes forandringsplaner. På Overførelsessagen 2018/19 blev bevilget midler til at Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejder forandringsplaner for to ghettoområder: Bispeparken og Aldersrogade. Forandringsplanerne skal være færdige i juni 2021. Der blev også bevilget midler til at Økonomiforvaltningen i samarbejde med velfærdsforvaltningerne, udarbejder en analyse af de borgerrettede indsatser målrettet udsatte borgere eller borgere i de udsatte byområder. Formålet med analysen er at kortlægge de udfordringer og behov, der knytter sig til de enkelte boligområder og dermed afklare, hvilke borgerrettede indsatser der skal til for at sikre en varig positiv forandring i boligområderne.

Områdefornyelsesindsatsen i 2020-2021

- I januar 2020 igangsættes de tre områdefornyelser, der er i bero i 2019 – Christiania, Sundby og Bavnehøj.
- De kommende to områdefornyelser udpeges så de anvendes til realisering af de forandringsplaner, der udarbejdes for de to ghetto-områder (jf. statens ghetto-liste) Aldersrogade og Bispeparken, og ikke som hidtil primært iht. Politik for Udsatte Byområder. Dermed kan områdefornyelsen og byfornyelsesrammen understøtte realiseringen af de to ghettoers forandringsplaner, der ikke i sig selv har finansiering tilknyttet.

Områdefornyelse:
Midlertidig lysinstallation
Foto TMF



- Der skal politisk prioriteres anlægsmåltal ved budgetforhandlingerne, hvis der skal igangsættes nye områdefornyelser som hidtil i 2020 og 2021.
- Forvaltningen vil undersøge, hvilke justeringer der skal til, for at områdefornyelsen bedst kan fungere som værktøj til realisering af forandringsplanerne, så det sikres at forvaltningernes arbejde tænkes sammen og dermed skaber det bedst mulige fundament for en varig forandring af de af regeringen udpegede ghettoområder og af de byområder 'ghettoerne' ligger i.
- Forvaltningen vil se nærmere på, hvordan arbejdet i områdefornyelserne løbende evalueres, så nye områdefornyelser og andre indsatser kan lære af erfaringerne og bringe dem videre i udviklingen af andre udsatte byområder. Forvaltningen forventer at præsentere dette arbejde for Teknik- og Miljøudvalget i juni 2020.

Klimakvarter

Tåsinge plads - klimatilpasset byrum. Foto TMF

