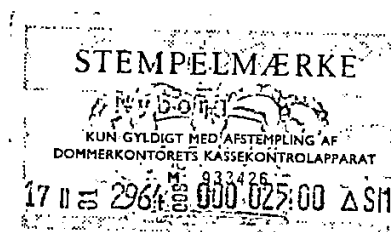


FOR ET TÆT-LAV BOLIGOMRÅDE
I ULLERSLEV
SEPTEMBER 1980

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning	side	2
Lokalplanens indhold	side	3
Forholdet til anden planlægning for området	side	4
§ 1 Lokalplanens formål	side	6
§ 2 Område og zonestatus	side	6
§ 3 Områdets anvendelse	side	7
§ 4 Udstykninger	side	8
§ 5 Vej- og stiforhold	side	8
§ 6 Spor- og ledningsanlæg	side	9
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	side	9
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	side	10
§ 9 Ubebyggede arealer	side	10
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	side	11
§ 11 Grundejerforening	side	11
§ 12 Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	side	12
§ 13 Vedtagelsespåtegning	side	12
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	side	13
Lokalplanens retsvirkninger	side	14
Fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag	side	15



INDLEDNING

På baggrund af ønsket om at åbne mulighed for etablering af udlejningsboliger og tæt-lavt boligbyggeri har Ullerslev kommunalbestyrelse udarbejdet dette forslag til lokalplan for et område øst for Svendborgvej i Ullerslev.

Kommuneplanloven. Efter den nye Kommuneplanlov, der trådte i kraft 1. februar 1977, har kommunen pligt til at udarbejde en lokalplan, før et større byggeri eller anlægsarbejde sættes i gang.

Meningen med lokalplanpligten er at sikre en større sammenhæng i planlægningen samt at sikre borgernes kendskab til og deltagelse i planlægningen.

Lokalplanen.

Lokalplanen kan omfatte en lang række forskellige bestemmelser, men viser fortrinsvis, hvorledes nye bygninger, grønne arealer, parkeringsarealer, veje og stier skal placeres inden for et bestemt område.

Kommunalbestyrelsen skal lægge alle lokalplanforslag frem for borgerne, således at disse kan komme med kommentarer og ændringsforslag, inden planen endeligt vedtages af kommunalbestyrelsen.

Lokalplanforslaget offentliggøres i perioden 20. november 1980 - 20. januar 1981
begge dage incl.

I denne periode er forslaget fremlagt på rådhuset.

Indsigelser skal være fremsendt til kommunalbestyrelsen inden den 20. januar 1981.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanforslaget omfatter et areal på 2,62 ha.

Området omfatter en gammel frugtplantage og en tidligere oplagsplads til en murerforretning.

Området ønskes udlagt til tæt-lavt boligbyggeri herunder udlejningsboliger.

Området er beliggende i byzone og bevares fortsat i byzone.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35.

Trafikbetjeningen foregår fra ny kommunevej med tilslutning til landevej 707, Svendborgvej.

Øst for området er planlagt en forlægning af landevej nr. 707.

Bebyggelsen og dens friarealer skal placeres på en sådan måde, at støj- og andre forureningsgener fra den projekterede landevej nr. 707 og landevej 703 undgås.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING FOR OMRÅDET

I kommunens § 15-rammer (1977) er området medtaget, hvor det udgør en del af område 5.1, for hvilket der er fastlagt følgende rammer:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til tæt-lav boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b. at der ved bebyggelse af et ubebygget areal ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal overstiger 35, samt at der iøvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 35,
- c. at mindst 20 % af området anvendes til større friarealer af forskellig karakter, fælles for det pågældende område,
- d. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager,
- e. at bebyggelsen og dens friarealer udformes og placeres på en sådan måde, at støj- og andre forureningsgener fra projekteret landevej nr. 707 og (A1) nr. 201 undgås.

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan, der i 1977 er fremsendt til Fyns amtskommune til godkendelse.

Lokalplanområdet vandforsynes fra Ullerslev Nordre Vandværk og vil være omfattet af den vandforsyningsplan, som er under udarbejdelse i kommunen.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommunens øvrige sektorplanlægning, således er der umiddelbart vest for området, placeret skole og idrætshaller med tilhørende idrætsanlæg, der er ligeledes i tilknytning til området placeret forretningscenter og bibliotek.

ULLERSLEV KOMMUNE LOKALPLAN NR. 12 FOR ET TÆT-LAV BOLIGOMRÅDE I ULLERSLEV

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975)
fastsættes følgende bestemmelse for det i § 2.1 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Formålet med tilvejebringelse af lokalplanen er at udlægge
et område til tæt-lavt boligbyggeri.

Boligerne tænkes opført dels som almentnyttigt byggeri og
dels som privat boligbyggeri.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1
og omfatter følgende matr.nre.:

11 ay og 11 aæ Ullerslev by og sogn, samt alle
parceller, der efter 1. oktober 1980 udstykkes fra nævnte
ejendom.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af række-, kæde- og gårdhuse og lignende tæt-lav bebyggelse.
- 3.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,
at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende.
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
Ejendommen må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.
- 3.3 Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke giver en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4 UDSTYKNING

- 8 -

4.1 Området opdeles i kvarterenheder som vist på vedhæftede kort.

4.2 Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 300 m² eller større end 700 m².

Ved almennyttigt byggeri, skal det gennemsnitlige grundareal pr. bolig i bebyggelsen være mindst 300 m² incl. fællesarealer.

§ 5 VEJ - OG STIFORHOLD

5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1:

stamvejen A-B udlægges med en bredde på 11 m og med et tværprofil som vist på kortbilag nr. 2.

Ved første udbygning af området udformes vejen med en kørebanebredde på 4 m og en dobbeltrettet cykel- og gangsti på 2,5 m.

Ved boligvejenes tilslutning til stamvejen hæves vejarealet ved en passage over cykel- og gangsti.

Ved en fremtidig udbygning på arealerne øst for lokalplanområdet træffer kommunalbestyrelsen beslutning om vejens fremtidige udformning, der kan udføres efter følgende alternativer:

1. Kørebanearealet udvides til 6 m's bredde som vist på kortbilag nr. 2.
2. Kørebanebredden fastholdes på 4 m og vejen indrettes som stillevej med højst tilladt hastighed på 30 km/t.

Ved tilslutning af vængerne til stamvejen udformes vejvejen med hastighedsdæpende foranstaltninger til sikring af cyklende og gående trafikanter.

5.2 Langs vejen A-B pålægges en byggelinie på 5 m fra vejskel.

5.3 Der er i medfør af lovgivningen om offentlige veje fastsat byggelinier langs landevej 707, Refsvindinge-Ullerslev.

5.4. Der er i medfør af lovgivningen om offentlige veje fastsat byggelinier og særlige adgangsbestemmelser langs landevej 703, Langeskov-Nyborg.

§ 6 SPOR- OG LEDNINGSANLÆG

- 6.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom og for området som helhed må ikke overstige 35.
- 7.2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.
- 7.3 Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20° og 45° .
- 7.4 Garager, udhuse og lignende kan udføres med fladt tag. Taget på disse bygninger skal udføres med vandret stern.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- 8.2 Ydervægge skal opføres af teglsten.
- 8.3 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 8.4 Såfremt der i området oprettes fællesantenneanlæg, må der ikke opsættes udvendige antenner på ejendommene.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Hegn i naboskel og vejskel skal etableres som levende hegn. Hegn mod vej- og stiskel skal plantes 40 cm indenfor skel-linien.
- 9.2 Det på kortbilag nr. 1 viste areal langs landevej 703, Langeskov-Nyborg, udlægges til beplantningsbælte.

Den eksisterende beplantning af frugttræer skal i videst muligt omfang bevares.

Den eksisterende beplantning suppleres med nyplantning og eventuelt en jordvold, således at det sikres at det konstante, ækvivalente støjniveau (målt i bebyggelsens facade-linie) ikke overstiger 55 db(A).
- 9.3 Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning med et lyspunkthøjde på max. 4 m.

§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes fjernvarmeanlægget ved Ullerslev kommunale fjernvarmewærk. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.
- 10.2 Før ny bebyggelse inden for området tages i brug skal der være etableret de i § 9 nævnte afskærmningsforanstaltninger.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 75 % af de udstykkede grunde er solgt eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i området udlagte fællesarealer.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 12 EVENTUELLE TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 12.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået dispensation hertil fra fredningsstyrelsen om ophævelse af de i naturfredningslovens fastlagte vejbyggelinier, der er gældende for landevej nr. 763 og nr. 707 samt dennes projekterede forlægning øst for Ullerslev.

§ 13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 12.1 Således vedtaget af Ullerslev kommunalbestyrelse, den 12. november 1980.

På kommunalbestyrelsens vegne


Niels Peter Madsen
borgmester

- 12.2 I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ullerslev kommunalbestyrelse, den 11. februar 1981.

På kommunalbestyrelsens vegne


Niels Peter Madsen
borgmester

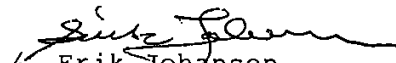
- 12.3 Den endeligt vedtagne lokalplan er den 18. februar 1981 offentliggjort ved annoncering i Nyborg-Bladet.

13.4 TINGLYSNING:

Nærværende lokalplan nr. 12 begæres herved tinglyst
på matr. nre. 11^{ay} og 11^æ Ullerslev by, Ullerslev,
jvf. vedlagte kortbilag nr. 1.

Ullerslev kommune, den 16. februar 1981.


Niels Peter Madsen
borgmester

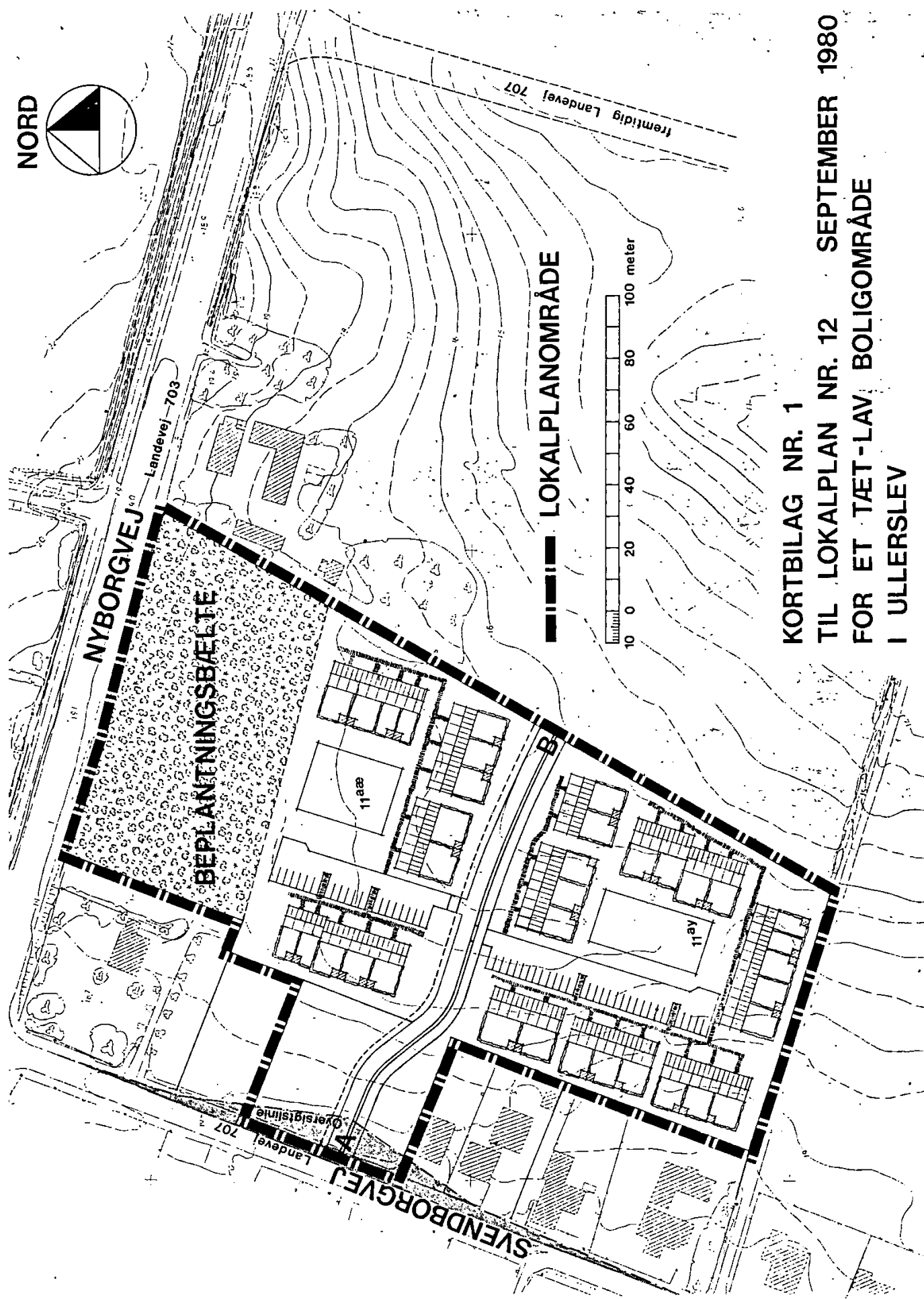
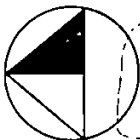

Erik Johansen
kommuneingeniør

INDFØRT I DAGBOGEN
17.02.81 02382
RETTEEN I NYBORG
LYST.


M. Steffensen
Retsassessor


B. 6
Rb

NORD

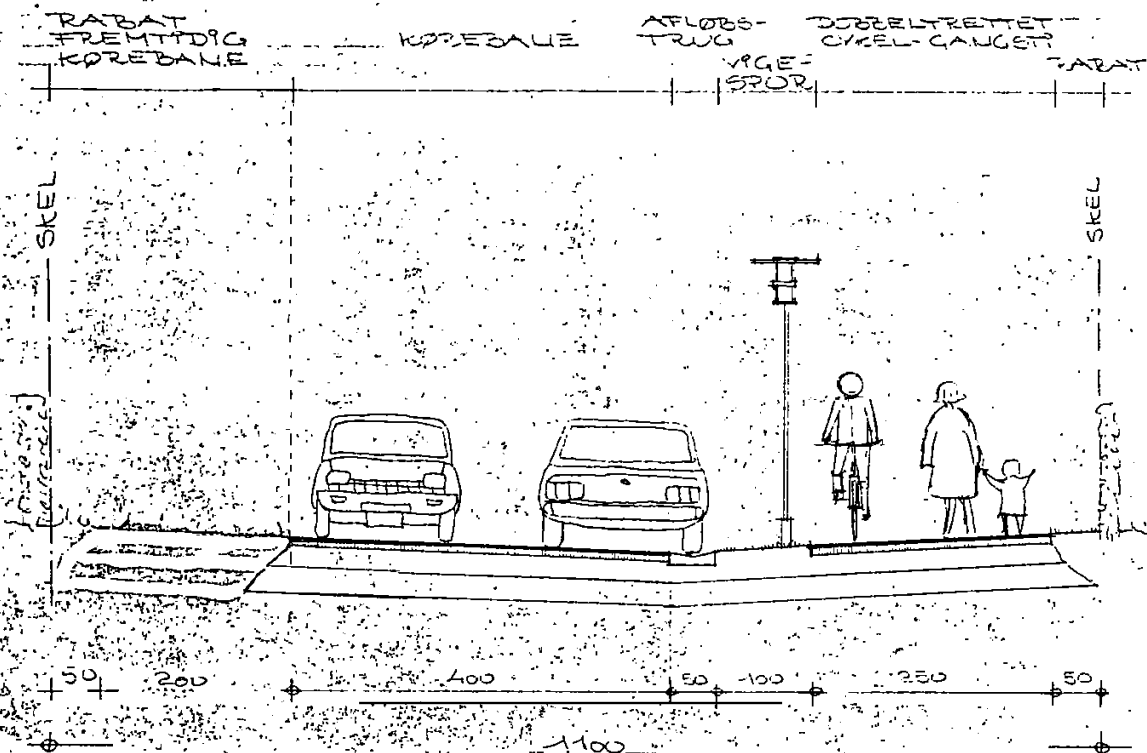


KORTBILAG NR. 1

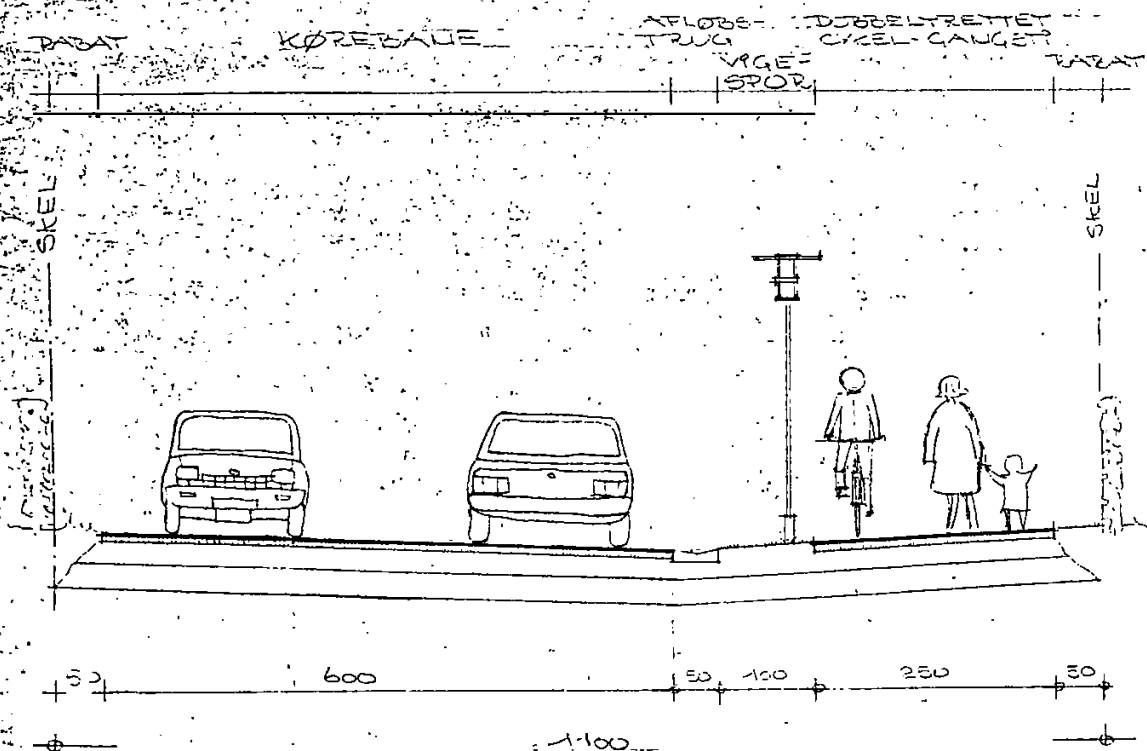
TIL LOKALPLAN NR. 12 SEPTEMBER 1980

FOR ET TÆT-LAV BOLIGOMRÅDE

I ULLERSLEV



VEJPROFIL - 1. etape.



ALT. VEJPROFIL VED SENERE UDBYGNING.

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsættes som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 20. november 1980 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst til den 20. november 1981.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

1. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

2. Lokalplanforslaget indeholder i § 2 bemærkninger om områdets zonestatus og eventuel ændret zonestatus. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift. (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift) samt lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt.

FREMSÆTTELSE AF INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG

Offentliggørelsen af denne lokalplan er sket den 20. november 1980 via annonce i Østfyns Avis.

Samtidig med offentliggørelsen af forslaget har kommunalbestyrelsen givet skriftlig underretning herom til:

1. ejerne af ejendomme, der er omfattet af planen, og lejerne i og brugerne af disse ejendomme,
2. ejerne af ejendomme uden for planens gyldighedsområde og lejerne i og brugerne af sådanne ejendomme i den udstrækning, hvor planen efter kommunalbestyrelsens skøn har væsentlig betydning for dem,
3. de foreninger o.lign. med lokalt tilhørsforhold, som over for kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive holdt underrettet om forslag til lokalplanen,
4. miljøministeriet, amtsrådet samt
5. de statslige myndigheder, for hvem planen har særlig interesse.

Ved offentliggørelsen den 20. november 1980 har borgerne 2 måneder til at komme med indsigelser eller evt. selv lave andet forslag.

Fristen udløber altså den 20. januar 1981.

Når fristen på de 2 måneder er gået, kan kommunalbestyrelsen vedtage forslaget endeligt.

Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser ^{x)} og/eller ændringsforslag kan vedtagelsen tidligst ske en måned efter udløbet af indsigelsesfristen.

x) Lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26. juni 1975).

- § 25 Amtsrådet påser at et forslag til lokalplan er i overensstemmelse med regionplanlægningen, en kommuneplan og midlertidige rammer godkendt efter § 15, stk. 2. Miljøministeren kan bestemme at amtsrådet tillige skal påse andre forhold, herunder at forslaget opfylder forskrifter efter § 51.
- stk. 2 Finder amtsrådet anledning til at gøre indsigelse efter stk. 1, skal amtsrådet give meddelelse herom til kommunalbestyrelsen samt underrette miljøministeren. Fremsættes amtsrådets indsigelser inden udløbet af fristen efter § 24, kan kommunalbestyrelsen ikke vedtage planen endeligt, før der er opnået enighed mellem kommunalbestyrelsen og amtsrådet om de nødvendige ændringer af forslaget. Opnås sådan enighed ikke, kan spørgsmålet indbringes for miljøministeren. Har miljøministeren ikke truffet afgørelsen inden 6 måneder efter spørgsmålets indbringelse for ministeren, underretter ministeren amtsrådet og kommunalbestyrelsen om grunden dertil.
- § 26 Hvis en statslig myndighed ud fra de særlige hensyn, som denne varetager, rettidigt fremsætter indsigelse mod et forslag til lokalplan, kan kommunalbestyrelsen ikke vedtage planen endeligt, før der er opnået enighed mellem kommunalbestyrelsen og vedkommende myndighed om planens indhold. Opnås sådan enighed ikke, kan spørgsmålet indbringes for miljøministeren. Har ministeren ikke truffet afgørelsen inden 6 måneder efter sagens indbringelse for miljøministeren, underretter ministeren amtsrådet og kommunalbestyrelsen om grunden dertil.

Ved den endelige vedtagelse af planen kan kommunalbestyrelsen foretage ændringer af det offentliggjorte forslag som følge af fremkomne indsigelser eller ændringsforslag. Hvis en ændring efter kommunalbestyrelsens skøn på væsentlig måde vil berøre andre end dem, der ved indsigelse eller ændringsforslag har foranlediget ændringen foretaget, kan kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af planen ikke ske, før de pågældende er underrettet om ændringen og har fået lejlighed til at fremsætte bemærkninger til spørgsmålet inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist.

Hvis afvigelserne er så omfattende at der reelt foreligger et nyt forslag, kan kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af planen ikke ske, før det ændrede forslag har været offentliggjort påny.

Umiddelbart efter den endelige vedtagelse af lokalplanen foretager kommunalbestyrelsen offentlig bekendtgørelse herom efter regler, der er fastsat af miljøministeriet. Bekendtgørelsen skal bl.a. oplyse, om planen afviger fra det tidligere offentliggjorte forslag.

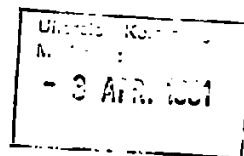
Kommunalbestyrelsen sender endvidere et eksemplar af den offentliggjorte bekendtgørelse til:

1. ejerne af ejendomme, der er omfattet af planen,
2. enhver, der rettidigt har fremsat skriftlige indsigelser mod eller ændringsforslag til planforslaget, og
3. foreningerne og myndighederne - som nævnte på side 15.

Sluttelig lader kommunalbestyrelsen lokalplanen tinglyse på de ejendomme, der er omfattet af planen.

FYNS
AMTSKOMMUNE

Ullerslev kommune
Rådhuset
5540 Ullerslev

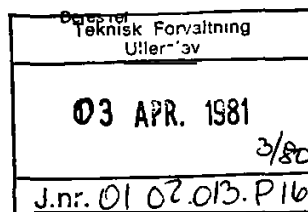


DET CENTRALE
PLANLÆGNINGSKONTOR

Journal-nr

Deres brev af

1-50-1(489)/1-76
OK/BB



Dato

- 2 APR. 1981

Vedrørende forslag til lokalplan nr. 13 samt tillæg nr. 6 til § 15-rammerne for Ullerslev kommune.

Ullerslev kommune har med skrivelse af 2. februar 1981 fremsendt forslag til lokalplan nr. 13 for et bolig- og erhvervsområde i Ellinge. Lokalplanens område er omfattet af kommunens forslag til tillæg nr. 6 til § 15-rammer, som er fremsendt til godkendelse hos Planstyrelsen.

Fyns amtskommune skal til lokalplanforslaget udtale, at man, som tilkendegivet i amtskommunens skrivelse af 31. oktober 1979, ikke har indvendinger imod lokalplanforslaget.

Kommunens opmærksomhed henledes på, at der ikke kan forventes meddelt tilladelse til nye adgange fra området til landevej 527, Ferritslev - Nyborg.

Endvidere giver de eksisterende og fremtidigt planlagte spildevandsforhold for området anledning til at bemærke,

at yderligere udnyttelse/bebyggelse af områder, beliggende uden for godkendt kloakopland, forinden kræver godkendelse/tilladelse efter bestemmelserne i miljølovens kapitel 4, hvilket kan ske særskilt eller i forbindelse med amtsrådets godkendelse af § 21-spildevandsplanen for hele Ullerslev kommune,

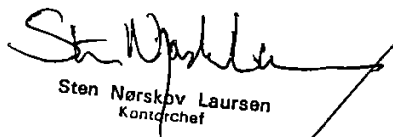
at udnyttelse af området ud over allerede eksisterende bebyggelse først bør påbegyndes, når spildevandet fra Ellinge by er afskåret til det mekanisk-biologiske renseanlæg i Ferritslev og Årslev kommuner, og

at de lokale recipientforhold sammenholdt med den planlagte udformning af spildevandsplanen ikke tillader, at der i området placeres virksomheder med egentlig produktion og afledning af processpildevand.

Endelig bemærkes, at området er omfattet af naturfredningslovens åbeskyttelseslinie og landevejsbyggelinie, men man kan over for Fredningsstyrelsen anbefale disse ophævet inden for lokalplanområdet.

Fyns amtskommune skal til slut bemærke, at man kan tilslutte sig den af kommunen i skrivelse af 2. februar 1981 foreslåede ændring af forslag til tillæg nr. 6 til § 15-rammer, som fortsat kan anbefales godkendt af Planstyrelsen.

Planstyrelsen og Fredningsstyrelsen er orienteret ved kopi af denne skrivelse.


Sten Nørskov Laursen
Kontorchef



Ole Knudsen
Fm.

ULLERSLEV KOMMUNE



RÅDHUSET, 5540 ULLERSLEV
TLF. (09) 35 11 71, lokal:

Ekspeditionstid:
Alle hverdage kl. 9,30-12,30,
torsdag tillige kl. 14,00-18,00
Postgirokonto: 5 43 59 00

Dato: 3. februar 1981
Journ. nr.:

NYBORG-BLADET
Kirkegade 3-5
5800 Nyborg

TEKNISK FORVALTNING

De bedes venligst indrykke nedenstående annonce (2-spaltet)
i avisen onsdag, den 11. februar 1981.

U L L E R S L E V K O M M U N E

(kortbilaget placeres her)

BLANDET BOLIG- OG ERHVERVSOMRÅDE I ELLINGE

Forslag til lokalplan nr. 13 for et blandet bolig- og erhvervs-
område ved Kirkeballe.

FORSLAGET BETYDER

I øjeblikket ligger området delvis ubebygget i landzone. Kommu-
nalbestyrelsen har besluttet at foreslå området udlagt til blan-
det bolig- og erhvervsbyggeri. I området må opføres boliger og
mindre butikker til områdets daglige forsyning samt mindre hånd-
værksvirksomheder, som er mere eller mindre knyttet til den lo-
kale befolkning.

HER KAN DE SE FORSLAGET

Forslaget kan De se på:

Rådhuset, Egevangsvej 2, Ullerslev.

Åben mandag til fredag kl. 9³⁰ til 12³⁰
torsdag tillige 14⁰⁰ til 18⁰⁰.