

BLACK COUNTRY CENTRES STUDY – ADDENDUM 2022

for:

The Black Country Authorities

Comprising:

City of Wolverhampton Council
Dudley Metropolitan Borough Council
Sandwell Metropolitan Borough Council
Walsall Council

FINAL
Volume 2: Appendices

November 2022

Volume 2:

Appendix 1	Study Area
Appendix 2	Population and Expenditure: Convenience Goods
Appendix 3	Convenience Goods Market Shares (including SFT)
Appendix 4	Convenience Goods Turnover (excluding SFT)
Appendix 5A	Convenience Goods Capacity: City of Wolverhampton
Appendix 5B	Convenience Goods Capacity: Dudley MBC
Appendix 5C	Convenience Goods Capacity: Sandwell MBC
Appendix 5D	Convenience Goods Capacity: Walsall Council
Appendix 6	Population and Expenditure: Comparison Goods
Appendix 7	Comparison Goods Market Shares (including SFT)
Appendix 8	Comparison Goods Turnover (excluding SFT)
Appendix 9A	Comparison Goods Capacity: City of Wolverhampton
Appendix 9B	Comparison Goods Capacity: Dudley MBC
Appendix 9C	Comparison Goods Capacity: Sandwell MBC
Appendix 9D	Comparison Goods Capacity: Walsall Council

Appendix 1: Study Area

**Appendix 2: Population and Expenditure:
Convenience Goods**

TABLE 1: EXPERIAN BUSINESS STRATEGIES - BASE YEAR (2022) POPULATION & PROJECTIONS (to 2039) GROWTH 2022 to 2039 (%)

ZONE:	2022	2024	2029	2034	2039	2022-2029	2029-2039	2022-2039
Zone 1	74,414	75,163	76,773	78,294	79,912	3.2%	4.1%	7.4%
Zone 2	130,079	131,093	133,526	136,115	138,744	2.6%	3.9%	6.7%
Zone 3	76,861	77,296	78,824	80,073	80,907	2.6%	2.6%	5.3%
Zone 4	91,747	92,430	94,067	95,660	97,226	2.5%	3.4%	6.0%
Zone 5	40,148	40,375	40,933	41,527	42,207	2.0%	3.1%	5.1%
Zone 6	38,179	38,558	39,510	40,303	40,998	3.5%	3.8%	7.4%
Zone 7	30,087	30,336	30,820	31,360	31,855	2.4%	3.4%	5.9%
Zone 8	56,402	57,492	59,913	62,166	64,454	6.2%	7.6%	14.3%
Zone 9	25,136	25,295	25,646	25,992	26,389	2.0%	2.9%	5.0%
Zone 10	37,484	37,741	38,300	38,831	39,641	2.2%	3.5%	5.8%
Zone 11	18,397	18,553	18,874	19,226	19,623	2.6%	4.0%	6.7%
Zone 12	24,887	25,073	25,594	26,099	26,633	2.8%	4.1%	7.0%
Zone 13	25,716	26,063	26,869	27,688	28,690	4.5%	6.8%	11.6%
Zone 14	63,114	63,689	64,817	65,951	67,183	2.7%	3.7%	6.4%
Zone 15	30,924	31,297	32,059	32,845	33,759	3.7%	5.3%	9.2%
Zone 16	32,675	33,000	33,749	34,492	35,256	3.3%	4.5%	7.9%
Zone 17	32,066	32,350	33,013	33,551	34,188	3.0%	3.6%	6.6%
Zone 18	56,415	56,583	57,101	57,802	58,268	1.2%	2.0%	3.3%
Zone 19	34,974	35,342	36,222	37,339	38,524	3.6%	6.4%	10.2%
Zone 20	70,505	71,273	73,081	74,707	76,447	3.7%	4.6%	8.4%
Zone 21	36,659	37,042	37,946	38,963	40,084	3.5%	5.6%	9.3%
Zone 22	35,470	35,708	36,247	36,656	37,081	2.2%	2.3%	4.5%
Zone 23	46,435	46,913	48,094	49,404	50,787	3.6%	5.6%	9.4%
Zone 24	44,347	44,814	45,840	46,958	48,361	3.4%	5.5%	9.1%
Zone 25	29,793	29,951	30,466	30,852	31,200	2.3%	2.4%	4.7%
Zone 26	8,186	8,224	8,272	8,312	8,304	1.1%	0.4%	1.4%
Zone 27	52,306	52,681	53,401	54,152	54,954	2.1%	2.9%	5.1%
Zone 28	32,009	32,319	33,090	33,676	34,301	3.4%	3.7%	7.2%
Zone 29	15,916	16,016	16,241	16,412	16,615	2.0%	2.3%	4.4%
Zone 30	28,693	29,150	30,298	31,517	32,795	5.6%	8.2%	14.3%
Zone 31	42,339	43,037	44,588	46,111	47,737	5.3%	7.1%	12.7%
Zone 32	50,488	51,162	52,610	54,034	55,608	4.2%	5.7%	10.1%
Zone 33	84,233	85,355	87,851	90,269	92,796	4.3%	5.6%	10.2%
Zone 34	47,968	48,331	49,128	49,985	50,979	2.4%	3.8%	6.3%
Zone 35	54,190	54,728	56,040	57,238	58,509	3.4%	4.4%	8.0%
Zone 36	18,102	18,319	18,761	19,119	19,478	3.6%	3.8%	7.6%
Zone 37	21,971	22,189	22,677	23,119	23,534	3.2%	3.8%	7.1%
Zone 38	18,376	18,476	18,796	19,150	19,602	2.3%	4.3%	6.7%
Zone 39	30,551	30,786	31,292	31,761	32,357	2.4%	3.4%	5.9%
Zone 40	16,960	17,155	17,578	17,931	18,281	3.6%	4.0%	7.8%
Zone 41	27,649	27,844	28,198	28,582	29,013	2.0%	2.9%	4.9%
Zone 42	17,280	17,518	18,039	18,559	19,101	4.4%	5.9%	10.5%
Zone 43	63,314	64,072	65,705	67,379	69,224	3.8%	5.4%	9.3%
Zone 44	36,625	36,963	37,675	38,318	38,867	2.9%	3.2%	6.1%
Zone 45	26,532	26,844	27,525	28,173	28,862	3.7%	4.9%	8.8%
Zone 46	22,625	22,922	23,621	24,311	25,051	4.4%	6.1%	10.7%
Zone 47	51,318	51,839	53,033	54,207	55,445	3.3%	4.5%	8.0%
Zone 48	12,518	12,738	13,211	13,650	14,006	5.5%	6.0%	11.9%
Zone 49	19,116	19,344	19,879	20,386	20,988	4.0%	5.6%	9.8%
Zone 50	64,061	64,670	66,133	67,334	68,383	3.2%	3.4%	6.7%
Zone 51	35,009	35,365	36,069	36,735	37,444	3.0%	3.8%	7.0%
Zone 52	16,127	16,189	16,355	16,565	16,767	1.4%	2.5%	4.0%
Zone 53	17,614	17,794	18,233	18,632	19,028	3.5%	4.4%	8.0%
Zone 54	30,854	31,147	31,772	32,207	32,687	3.0%	2.9%	5.9%
Zone 55	28,195	28,722	29,842	30,688	31,415	5.8%	5.3%	11.4%
Study Area	2,174,039	2,195,329	2,244,197	2,291,366	2,340,548	3.2%	4.3%	7.7%

Source: EXPERIAN BUSINESS STRATEGIES

Notes: The base year (2022) population figures have been sourced directly from Experian's 'Retail Area Planner' Reports for each study zone using LSH's (Experian-based) MMG3 Geographic Information System (GIS). The base year figures are based on ONS (mid-year) population figures. The projections for zones are derived from Experian's revised 'demographic component model'; these projections take into account mid-year age and gender estimates and project the population forward year-on-year based on Government population projections for local authority areas in England. The yearly components of population change that are taken into account are the birth rate (0-4 age band), ageing, net migration, death rates, etc.

TABLE 2: REVISED CONVENIENCE GOODS EXPENDITURE PER CAPITA FORECASTS (excluding SFT)

	2022	2022	2024	2029	2034	2039
	(incl SFT)	EXCLUDING SPECIAL FORMS OF TRADING				
EXPERIAN - SPECIAL FORMS OF TRADING (%):		5.7%	6.3%	7.0%	7.4%	7.7%
REVISED SPECIAL FORMS OF TRADING (%):		2.5%	2.8%	3.1%	3.3%	3.4%
Zone 1	£2,330	£2,272	£2,270	£2,274	£2,281	£2,290
Zone 2	£2,113	£2,060	£2,059	£2,062	£2,069	£2,076
Zone 3	£2,220	£2,164	£2,162	£2,166	£2,173	£2,181
Zone 4	£2,421	£2,360	£2,358	£2,363	£2,370	£2,379
Zone 5	£2,387	£2,327	£2,325	£2,329	£2,337	£2,345
Zone 6	£2,566	£2,502	£2,500	£2,504	£2,512	£2,522
Zone 7	£2,382	£2,322	£2,321	£2,325	£2,332	£2,341
Zone 8	£2,597	£2,532	£2,530	£2,535	£2,543	£2,552
Zone 9	£2,486	£2,423	£2,422	£2,426	£2,434	£2,443
Zone 10	£2,435	£2,374	£2,372	£2,376	£2,384	£2,393
Zone 11	£2,299	£2,241	£2,240	£2,244	£2,251	£2,259
Zone 12	£2,307	£2,249	£2,247	£2,251	£2,258	£2,267
Zone 13	£1,908	£1,860	£1,859	£1,862	£1,868	£1,875
Zone 14	£2,202	£2,147	£2,145	£2,149	£2,156	£2,164
Zone 15	£2,225	£2,170	£2,168	£2,172	£2,179	£2,187
Zone 16	£1,998	£1,948	£1,946	£1,950	£1,956	£1,963
Zone 17	£2,246	£2,190	£2,188	£2,192	£2,199	£2,207
Zone 18	£2,687	£2,619	£2,618	£2,622	£2,631	£2,640
Zone 19	£2,288	£2,230	£2,229	£2,233	£2,240	£2,248
Zone 20	£2,506	£2,443	£2,441	£2,445	£2,453	£2,462
Zone 21	£2,135	£2,081	£2,080	£2,083	£2,090	£2,098
Zone 22	£2,430	£2,369	£2,367	£2,372	£2,379	£2,388
Zone 23	£2,143	£2,089	£2,088	£2,092	£2,098	£2,106
Zone 24	£2,277	£2,220	£2,219	£2,223	£2,230	£2,238
Zone 25	£2,507	£2,444	£2,442	£2,446	£2,454	£2,463
Zone 26	£2,880	£2,808	£2,806	£2,811	£2,820	£2,830
Zone 27	£2,526	£2,463	£2,461	£2,466	£2,474	£2,483
Zone 28	£2,534	£2,470	£2,469	£2,473	£2,481	£2,490
Zone 29	£2,612	£2,547	£2,545	£2,550	£2,558	£2,567
Zone 30	£2,072	£2,020	£2,018	£2,022	£2,028	£2,036
Zone 31	£2,087	£2,034	£2,033	£2,037	£2,043	£2,050
Zone 32	£2,139	£2,086	£2,084	£2,088	£2,095	£2,102
Zone 33	£2,378	£2,319	£2,317	£2,321	£2,329	£2,337
Zone 34	£2,536	£2,472	£2,470	£2,475	£2,483	£2,492
Zone 35	£2,271	£2,214	£2,212	£2,216	£2,223	£2,231
Zone 36	£2,397	£2,337	£2,335	£2,340	£2,347	£2,356
Zone 37	£2,352	£2,293	£2,291	£2,295	£2,303	£2,311
Zone 38	£2,344	£2,285	£2,284	£2,288	£2,295	£2,304
Zone 39	£2,419	£2,358	£2,356	£2,361	£2,368	£2,377
Zone 40	£2,369	£2,309	£2,308	£2,312	£2,319	£2,328
Zone 41	£2,529	£2,466	£2,464	£2,469	£2,476	£2,485
Zone 42	£2,198	£2,143	£2,141	£2,145	£2,152	£2,160
Zone 43	£2,256	£2,199	£2,197	£2,201	£2,208	£2,216
Zone 44	£2,368	£2,308	£2,307	£2,311	£2,318	£2,327
Zone 45	£2,293	£2,236	£2,234	£2,238	£2,245	£2,254
Zone 46	£2,179	£2,124	£2,123	£2,127	£2,134	£2,141
Zone 47	£2,247	£2,191	£2,189	£2,193	£2,200	£2,208
Zone 48	£2,672	£2,605	£2,603	£2,608	£2,616	£2,625
Zone 49	£2,067	£2,015	£2,013	£2,017	£2,024	£2,031
Zone 50	£2,372	£2,312	£2,310	£2,315	£2,322	£2,330
Zone 51	£2,360	£2,301	£2,299	£2,304	£2,311	£2,319
Zone 52	£2,619	£2,553	£2,551	£2,556	£2,564	£2,573
Zone 53	£2,617	£2,551	£2,550	£2,554	£2,562	£2,572
Zone 54	£2,520	£2,457	£2,455	£2,459	£2,467	£2,476
Zone 55	£2,669	£2,602	£2,600	£2,605	£2,613	£2,623
STUDY AREA AVERAGE:	£2,363	£2,304	£2,302	£2,306	£2,314	£2,322

Source: Average spend per capita estimates (2020 prices) are derived from Experian 'Retail Area Planner' Reports using the MMG3 GIS and the year-on-year expenditure growth forecasts have been informed by the latest Retail Planner Briefing Note 19 published by Experian Business Strategies (January 2022).

Notes: An allowance has been made for the market share of retail expenditure per capita on non-store sales (SFT - including mail order and Internet shopping) at the base year informed by the household survey-derived market shares for SFT. Forecast growth in SFT is based on the year-on-year forecasts published by Experian Business Strategies in the most recent Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022).

TABLE 3: TOTAL AVAILABLE CONVENIENCE GOODS EXPENDITURE, BASE YEAR (2022) TO 2039 (£m) GROWTH 2022 to 2039 (%)

	2022 (incl SFT)	2022	2024	2029	2034	2039	2022- 2029	2029- 2039	2022- 2039
		EXCLUDING SPECIAL FORMS OF TRADING							
Zone 1	173.4	169.0	170.6	174.6	178.6	183.0	3.3%	4.8%	8.2%
Zone 2	274.9	268.0	269.9	275.4	281.6	288.1	2.8%	4.6%	7.5%
Zone 3	170.6	166.3	167.1	170.8	174.0	176.5	2.7%	3.3%	6.1%
Zone 4	222.1	216.5	218.0	222.2	226.7	231.3	2.6%	4.1%	6.8%
Zone 5	95.8	93.4	93.9	95.4	97.0	99.0	2.1%	3.8%	6.0%
Zone 6	98.0	95.5	96.4	98.9	101.3	103.4	3.6%	4.5%	8.2%
Zone 7	71.7	69.9	70.4	71.7	73.1	74.6	2.5%	4.1%	6.7%
Zone 8	146.5	142.8	145.5	151.9	158.1	164.5	6.3%	8.3%	15.2%
Zone 9	62.5	60.9	61.3	62.2	63.3	64.5	2.1%	3.6%	5.8%
Zone 10	91.3	89.0	89.5	91.0	92.6	94.8	2.3%	4.2%	6.6%
Zone 11	42.3	41.2	41.6	42.3	43.3	44.3	2.7%	4.7%	7.5%
Zone 12	57.4	56.0	56.3	57.6	58.9	60.4	3.0%	4.8%	7.9%
Zone 13	49.1	47.8	48.5	50.0	51.7	53.8	4.6%	7.5%	12.5%
Zone 14	139.0	135.5	136.6	139.3	142.2	145.4	2.8%	4.4%	7.3%
Zone 15	68.8	67.1	67.9	69.6	71.6	73.8	3.8%	6.0%	10.0%
Zone 16	65.3	63.6	64.2	65.8	67.5	69.2	3.4%	5.2%	8.8%
Zone 17	72.0	70.2	70.8	72.4	73.8	75.5	3.1%	4.3%	7.5%
Zone 18	151.6	147.8	148.1	149.7	152.1	153.8	1.3%	2.7%	4.1%
Zone 19	80.0	78.0	78.8	80.9	83.6	86.6	3.7%	7.1%	11.0%
Zone 20	176.7	172.2	174.0	178.7	183.3	188.2	3.8%	5.3%	9.3%
Zone 21	78.3	76.3	77.0	79.1	81.4	84.1	3.6%	6.4%	10.2%
Zone 22	86.2	84.0	84.5	86.0	87.2	88.5	2.3%	3.0%	5.4%
Zone 23	99.5	97.0	98.0	100.6	103.7	107.0	3.7%	6.3%	10.2%
Zone 24	101.0	98.5	99.4	101.9	104.7	108.2	3.5%	6.2%	9.9%
Zone 25	74.7	72.8	73.1	74.5	75.7	76.8	2.4%	3.1%	5.6%
Zone 26	23.6	23.0	23.1	23.3	23.4	23.5	1.2%	1.1%	2.2%
Zone 27	132.1	128.8	129.7	131.7	133.9	136.4	2.2%	3.6%	5.9%
Zone 28	81.1	79.1	79.8	81.8	83.5	85.4	3.5%	4.4%	8.0%
Zone 29	41.6	40.5	40.8	41.4	42.0	42.7	2.2%	3.0%	5.2%
Zone 30	59.4	57.9	58.8	61.3	63.9	66.8	5.7%	9.0%	15.2%
Zone 31	88.3	86.1	87.5	90.8	94.2	97.9	5.4%	7.8%	13.6%
Zone 32	108.0	105.3	106.6	109.9	113.2	116.9	4.3%	6.4%	11.0%
Zone 33	200.3	195.3	197.8	203.9	210.2	216.9	4.4%	6.4%	11.0%
Zone 34	121.6	118.6	119.4	121.6	124.1	127.0	2.5%	4.5%	7.1%
Zone 35	123.0	120.0	121.1	124.2	127.3	130.5	3.5%	5.1%	8.8%
Zone 36	43.4	42.3	42.8	43.9	44.9	45.9	3.8%	4.5%	8.5%
Zone 37	51.7	50.4	50.8	52.1	53.2	54.4	3.3%	4.5%	8.0%
Zone 38	43.1	42.0	42.2	43.0	44.0	45.2	2.4%	5.0%	7.5%
Zone 39	73.9	72.0	72.5	73.9	75.2	76.9	2.5%	4.1%	6.8%
Zone 40	40.2	39.2	39.6	40.6	41.6	42.6	3.8%	4.7%	8.6%
Zone 41	69.9	68.2	68.6	69.6	70.8	72.1	2.1%	3.6%	5.8%
Zone 42	38.0	37.0	37.5	38.7	39.9	41.3	4.5%	6.6%	11.4%
Zone 43	142.8	139.2	140.8	144.6	148.8	153.4	3.9%	6.1%	10.2%
Zone 44	86.7	84.5	85.3	87.1	88.8	90.4	3.0%	3.9%	7.0%
Zone 45	60.8	59.3	60.0	61.6	63.3	65.0	3.9%	5.6%	9.6%
Zone 46	49.3	48.1	48.7	50.2	51.9	53.6	4.5%	6.8%	11.6%
Zone 47	115.3	112.4	113.5	116.3	119.3	122.4	3.5%	5.3%	8.9%
Zone 48	33.4	32.6	33.2	34.4	35.7	36.8	5.7%	6.7%	12.8%
Zone 49	39.5	38.5	38.9	40.1	41.3	42.6	4.1%	6.3%	10.7%
Zone 50	151.9	148.1	149.4	153.1	156.4	159.4	3.3%	4.1%	7.6%
Zone 51	82.6	80.6	81.3	83.1	84.9	86.8	3.1%	4.5%	7.8%
Zone 52	42.2	41.2	41.3	41.8	42.5	43.1	1.5%	3.2%	4.8%
Zone 53	46.1	44.9	45.4	46.6	47.7	48.9	3.6%	5.1%	8.9%
Zone 54	77.7	75.8	76.5	78.1	79.5	80.9	3.1%	3.6%	6.8%
Zone 55	75.2	73.4	74.7	77.7	80.2	82.4	6.0%	6.0%	12.3%
STUDY AREA:	5,091.6	4,963.8	5,008.6	5,128.9	5,252.4	5,383.4	3.3%	5.0%	8.5%

**Appendix 3: Convenience Goods Market Shares
(including SFT)**

**Appendix 4: Convenience Goods Turnover
(excluding SFT)**

**Appendix 5A: Convenience Goods Capacity:
City of Wolverhampton**

TABLE 1: REVISED FORECAST CONVENIENCE GOODS TURNOVER (£m) - ALLOW FOR INFLOW FROM OUTSIDE STUDY AREA

LPA	CENTRE TYPE		Estimated 'Inflow' from Outside Study Area	2022	2024	2029	2034	2039
Wolverhampton	Strategic Centre	Wolverh	0%	£162.1	£163.6	£167.5	£171.6	£175.9
	Town Centre	Bilston	0%	£85.0	£85.8	£87.8	£90.0	£92.2
		Wednes	0%	£5.2	£5.3	£5.4	£5.5	£5.7
	District & Local Centres		0%	£145.1	£146.4	£149.9	£153.5	£157.3
	Out-of-Centre		0%	£269.4	£271.9	£278.4	£285.1	£292.2
City of Wolverhampton Council Area				£666.9	£672.9	£689.0	£705.7	£723.3

TABLE 2: COMMITTED CONVENIENCE FLOORSPACE: WITH PLANNING PERMISSION/UNDER CONSTRUCTION/ BUILT OUT SINCE 2019

	CENTRE	PLANNING REF	SCHEME	Gross Floorpace (sq m)	Net Floorpace (sq m)	Sales Density 2022 (£ per sqm)	Turnover (£m)				
							2022	2024	2029	2034	2039
[1]	Wolverhampton - Edge-of-City Centre	16/00598/PAOTH	Interchange: Railway Station - Wolverhampton Railway Station Railway Drive City Centre Wolverhampton West Midlands WV1 1LE	825	193	10,000	£1.9	£1.9	£2.0	£2.0	£2.0
[2]	Blakenhall District Centre (Dudley Road)	18/00132/FUL	Community Centre: Proposed part change of use from Industrial building to form 4 Retail units.	314	110	2,000	£0.2	£0.2	£0.2	£0.2	£0.2
[3]	Wolverhampton - Out-of-Centre	13/00871/FUL	Pountney Street, unit shops - Proposed change of use of the existing basement area to create a mixed use development comprising retail units, bar, restaurant, creche and indoor parking Basement Of Former J W Braithwaite Pountney Street Wolverhampton West Midlands WV2 4HX	1,098	384	5,000	£1.9	£1.9	£2.0	£2.0	£2.0
[4]	Wolverhampton - Out-of-Centre	16/00678/FUL	Aldi Portobello: Land Between New Street South Street Portobello Wolverhampton West Midlands. Proposed new Food Retail Store (Use Class A1), with associated car parking, servicing and landscaping (amended proposal following earlier approval).	1,505	1,064	11,000	£11.7	£11.8	£11.9	£12.1	£12.3
[5]	Parkfield Local Centre	19/01048/FUL	Aldi, Parkfield	421	320	11,000	£3.5	£3.5	£3.6	£3.6	£3.7
[6]	Bilston - 72-84 High St, Bilston.	21/01456/FUL	Lidl, Bilston	2,486	327	11,000	£3.6	£3.6	£3.7	£3.7	£3.8
[7]	Wolverhampton (Out-of-Centre)	21/00402/FUL	Lidl - Former Quality Hotel Site, 126 Penn Road	1,926	943	11,000	£10.4	£10.4	£10.6	£10.7	£10.9
TOTAL				8,575	3,341		£33.3	£33.4	£33.9	£34.4	£35.0

Notes:

- [1] Under construction in two stages, which will provide 6 units. Assume 33% A1 convenience and gross to net ratio of 70%
- [2] Built-out, unoccupied. Assumed that of the total floorspace 314 sqm permitted the convenience /comparison split will be 50% / 50% and the gross to net ratio applied is 70%.
- [3] One 120sqm unit built out, previously occupied by a comparison operator and now vacant. Assumed that of the total permitted floorspace of 1,098 sqm the convenience /comparison split will be 50% / 50% and netted down using a gross to net factor of 70%.
- [4] Built-out, occupied. Assumed of the 1,254sqm sales area 190sqm max sales area for comparison goods, remaining 1,064sqm is convenience sales area.
- [5] Construction about to commence. Aldi Goldthorn Hill Wolverhampton, WV2 3HP. Extension of existing food retail store (Class A1) with associated alterations to existing car parking, access, servicing & landscaping. Assumed net increase of 320 sqm is for convenience goods.
- [6] Lidl Bilston - Land And Buildings At 72-84 High St WV14 0EZ. Demolition of existing buildings and erection of a retail foodstore (Class E) and two commercial units (Class E) with access, car parking, landscaping and associated engineering works. The Council details that the replacement Lidl store would create an additional 327sqm convenience goods net sales area.
- [7] Lidl - Former Quality Hotel Site, 126 Penn Road (including 42 Oaklands Road And Business Centre) Wolverhampton WV3 0ER Demolition of existing buildings and erection of a Class E limited assortment discount foodstore with associated car parking, access, landscaping and engineering works. Council has detailed resolution to grant planning permission - condition restricts convenience sales area to 943sqm net and comparison goods to 236 sqm net.

TABLE 3: CITY OF WOLVERHAMPTON COUNCIL AREA - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£666.9	£672.9	£689.0	£705.7	£723.3
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£666.9	670.2	680.3	690.6	701.0
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£2.7	£8.7	£15.1	£22.2
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£33.4	£33.9	£34.4	£35.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£30.7	-£25.2	-£19.4	-£12.7
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorpace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorpace Capacity (sq m):	-	-2,448	-1,977	-1,498	-969
(iii) Assumed Net / Gross Floorpace Ratio:	70%	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorpace Capacity (sq m):	-	-3,497	-2,825	-2,140	-1,384
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorpace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorpace Capacity (sq m):	-	-4,371	-3,531	-2,675	-1,730
(iii) Assumed Net / Gross Floorpace Ratio:	70%	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorpace Capacity (sq m):	-	-6,244	-5,044	-3,822	-2,471

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorpace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Co-Op, Budegens, etc.).

TABLE 4: CITY OF WOLVERHAMPTON COUNCIL: STRATEGIC CENTRE: WOLVERHAMPTON - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£162.1	£163.6	£167.5	£171.6	£175.9
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£162.1	163.0	165.4	167.9	170.4
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.7	£2.1	£3.7	£5.4
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£1.9	£2.0	£2.0	£2.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£1.3	£0.2	£1.7	£3.4
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-102	12	128	257
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	-146	17	183	367
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-183	21	229	459
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	-261	30	328	656

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Co-Op, Budegens, etc.).

TABLE 5: CITY OF WOLVERHAMPTON COUNCIL: TOWN CENTRE: BILSTON - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£85.0	£85.8	£87.8	£90.0	£92.2
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£85.0	85.4	86.7	88.0	89.4
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.3	£1.1	£1.9	£2.8
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£3.6	£3.7	£3.7	£3.8
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£3.3	-£2.6	-£1.8	-£0.9
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-261	-201	-139	-72
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	-372	-287	-199	-103
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-466	-358	-249	-129
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	-665	-512	-356	-164

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Co-Op, Budegens, etc.).

TABLE 6: CITY OF WOLVERHAMPTON COUNCIL: TOWN CENTRE: WEDNESFIELD - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£5.2	£5.3	£5.4	£5.5	£5.7
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£5.2	5.3	5.3	5.4	5.5
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.0	£0.1	£0.1	£0.2
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		£0.0	£0.1	£0.1	£0.2
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	2	5	9	13
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	2	8	13	19
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	3	10	16	24
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	4	14	23	34

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Co-Op, Budegens, etc.).

TABLE 7: CITY OF WOLVERHAMPTON COUNCIL: DISTRICT & LOCAL CENTRES - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£145.1	£146.4	£149.9	£153.5	£157.3
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£145.1	145.8	148.0	150.2	152.5
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.6	£1.9	£3.3	£4.8
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£3.8	£3.8	£3.9	£3.9
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£3.2	-£1.9	-£0.6	£0.9
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-253	-150	-46	69
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	-361	-215	-66	98
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-451	-269	-82	123
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	-645	-384	-118	176

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Co-Op, B&M, etc.).

TABLE 8: CITY OF WOLVERHAMPTON COUNCIL: OUT-OF-CENTRE LOCATIONS - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£269.4	£271.9	£278.4	£285.1	£292.2
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£269.4	270.8	274.9	279.0	283.2
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£1.1	£3.5	£6.1	£9.0
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£24.1	£24.5	£24.9	£25.2
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£23.0	-£21.0	-£18.8	-£16.2
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-1,834	-1,644	-1,450	-1,236
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	-2,619	-2,348	-2,071	-1,766
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-3,274	-2,935	-2,589	-2,207
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	-4,678	-4,193	-3,699	-3,153

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, B&M, etc.).

TABLE 9: CITY OF WOLVERHAMPTON COUNCIL: SUMMARY TABLE - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE (NET SQ M)
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

CENTRE TYPE	STORE FORMAT							
	Foodstore Format (sqm net)				Local Supermarket/ Deep Discounter Format (sqm net)			
	2024	2029	2034	2039	2024	2029	2034	2039
Residual Expenditure (after Commitments) (£m)	-£30.7	-£25.2	-£19.4	-£12.7	-£30.7	-£25.2	-£19.4	-£12.7
Strategic Centre								
Wolverhampton	-102	12	128	257	-183	21	229	459
Town Centre								
Bilston	-261	-201	-139	-72	-465	-358	-249	-129
Wednesfield	2	5	9	13	3	10	16	24
District & Local Centres								
Out-of-Centre	-253	-150	-46	69	-451	-269	-82	123
CITY OF WOLVERHAMPTON COUNCIL AREA	-2,448	-1,977	-1,498	-969	-4,371	-3,531	-2,675	-1,730

**Appendix 5B: Convenience Goods Capacity:
Dudley MBC**

TABLE 1: REVISED FORECAST CONVENIENCE GOODS TURNOVER (£m) - ALLOW FOR INFLOW FROM OUTSIDE STUDY AREA

LPA	CENTRE TYPE	Estimated 'Inflow' from Outside Study Area	2022	2024	2029	2034	2039	
Dudley	Strategic Centre	Brierley Hill- Traditional High Street	0%	£38.2	£38.6	£39.5	£40.5	£41.5
		Brierley Hill- Merry Hill	0%	£44.7	£45.1	£46.2	£47.3	£48.5
	Town Centre	Dudley	0%	£30.4	£30.7	£31.5	£32.2	£33.0
		Stourbridge	0%	£113.6	£114.6	£117.4	£120.2	£123.2
		Halesowen	0%	£62.2	£62.7	£64.2	£65.8	£67.4
District & Local Centres		0%	£163.1	£164.6	£168.6	£172.6	£176.9	
Out-of-Centre		0%	£322.6	£325.5	£333.3	£341.3	£349.9	
Dudley MBC Area				£774.9	£781.9	£800.7	£820.0	£840.4

TABLE 2: COMMITTED CONVENIENCE FLOORSPACE: WITH PLANNING PERMISSION/UNDER CONSTRUCTION/ BUILT OUT SINCE 2019

CENTRE	PLANNING REF	SCHEME	Gross Floorspace (sq m)	Net Floorspace (sq m)	Sales Density 2022 (£ per sqm)	Turnover (£m)				
						2022	2024	2029	2034	2039
[1] Dudley-Town Centre	P18/0590	Demolition, remodelling and remediation; redevelopment to allow: retail, service and leisure accommodation (use classes A1, A2, A3, A4, A5, D2); student accommodation (Use Class C2); dwelling houses (C3); hotel accommodation (C1); offices (B1a); non-residential institution uses (D1); car showroom (sui generis) taxi rank; public space; highways; access and pedestrian connectivity works; car parking; landscaping; associated works (outline, all matters reserved)	2,322	1,625	8,000	£13.0	£13.1	£13.3	£13.5	£13.7
[2] Lye-Out-of-Centre	P15/0845	Former Clarkson Place Unit, Thorns Road, Lye, DY5 2LD: Erection of retail store (Aldi) (A1) with associated car parking and landscaping.	1,554	1,003	11,000	£11.0	£11.1	£11.3	£11.4	£11.6
[3] Dudley-Out-of-Centre	P20/1428	Unit 10 Castle Mill Works: change of use from B2/B8 to Members Retail Warehouse Club	1,977	1,143	5,500	£6.3	£6.3	£6.4	£6.5	£6.6
[4] Kingwinford-Out-of-Centre	P19/0352	Former petrol filling station, Stream Rd, Kingswinford: Erection of a new convenience store and associated parking	233	163	10,000	£1.6	£1.6	£1.7	£1.7	£1.7
TOTAL			6,086	3,934		£32.0	£32.1	£32.6	£33.1	£33.6

Notes:

- [1] A1 shops (food): maximum 2,322 sqm, netted down by 70%.
- [2] Built-out, Council states 1,554 sq m of gross A1 retail floorspace and some 1,254 sq m net. The net floorspace figure is broken down into 1,003 sqm net convenience goods and 251 sqm net for comparison goods.
- [3] Built-out, Unit 10 Castle Mill Works: change of use from B2/B8 to Members Retail Warehouse Club. Dudley Council has provided a gross retail area of 1,977 sqm and net retail floorspace area of some 1,143 sqm.
- [4] Under construction: Erection of a new convenience store and associated parking. Dudley Council has provided a gross retail area of 233 sqm and a net retail floorspace area of some 163 sqm.

TABLE 3: DUDLEY MBC AREA - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£774.9	£781.9	£800.7	£820.0	£840.4
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£774.9	778.8	790.5	802.5	814.6
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£3.1	£10.1	£17.5	£25.8
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£32.1	£32.6	£33.1	£33.6
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£29.0	-£22.5	-£15.6	-£7.7
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-2,308	-1,761	-1,205	-890
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-3,297	-2,516	-1,721	-842
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-4,122	-3,145	-2,151	-1,053
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-5,888	-4,494	-3,073	-1,504

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 4: DUDLEY MBC AREA STRATEGIC CENTRE: BRIERLEY HILL (Incorporating Traditional High St+ Merry Hill) - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£82.9	£83.7	£85.7	£87.8	£89.9
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£82.9	83.3	84.6	85.9	87.2
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.3	£1.1	£1.9	£2.8
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:	£0.3	£1.1	£1.9	£1.9	£2.8
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	47	95	145	210
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	38	122	207	301
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	47	152	258	376
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	68	217	369	537

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 5: DUDLEY MBC AREA : TOWN CENTRE: DUDLEY - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£30.4	£30.7	£31.5	£32.2	£33.0
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£30.4	30.6	31.1	31.5	32.0
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.1	£0.4	£0.7	£1.0
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£13.1	£13.3	£13.5	£13.7
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:	-£12.9	-£12.9	-£12.8	-£12.8	-£12.7
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-1,031	-1,009	-987	-963
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	-1,472	-1,441	-1,410	-1,376
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-1,840	-1,802	-1,763	-1,720
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	-2,629	-2,574	-2,518	-2,457

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 6: DUDLEY MBC AREA : TOWN CENTRE: STOURBRIDGE - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£113.6	£114.6	£117.4	£120.2	£123.2
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£113.6	114.2	115.9	117.7	119.4
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.5	£1.5	£2.6	£3.8
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:	£0.5	£1.5	£2.6	£2.6	£3.8
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	38	117	198	285
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	52	166	283	412
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	65	208	354	515
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	93	297	506	736

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 7: DUDLEY MBC AREA : TOWN CENTRE: HALESOWEN - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£62.2	£62.7	£64.2	£65.8	£67.4
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£62.2	62.5	63.4	64.4	65.4
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.3	£0.8	£1.4	£2.1
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		£0.3	£0.8	£1.4	£2.1
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	20	64	108	158
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	28	91	155	225
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	36	114	194	282
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	51	163	277	403

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budegens, etc.).

TABLE 8: DUDLEY MBC AREA : DISTRICT & LOCAL CENTRES - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£163.1	£164.6	£168.6	£172.6	£176.9
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£163.1	163.9	166.4	168.9	171.5
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.7	£2.1	£3.7	£5.4
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		£0.7	£2.1	£3.7	£5.4
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	62	167	285	414
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	75	239	406	591
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	93	299	508	739
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	133	427	726	1,056

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budegens, etc.).

TABLE 9: DUDLEY MBC AREA : OUT-OF-CENTRE LOCATIONS - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£322.6	£325.5	£333.3	£341.3	£349.9
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£322.6	324.2	329.1	334.1	339.1
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£1.3	£4.2	£7.3	£10.8
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£19.0	£19.3	£19.6	£19.9
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£17.7	-£15.1	-£12.3	-£9.2
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-1,413	-1,185	-953	-697
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	-2,018	-1,693	-1,362	-996
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-2,523	-2,116	-1,702	-1,245
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	-3,604	-3,023	-2,432	-1,779

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budegens, etc.).

TABLE 10: DUDLEY MBC AREA: SUMMARY TABLE - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE (NET SQ M)
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

CENTRE TYPE	STORE FORMAT	STORE FORMAT							
		Foodstore Format (sqm net)				Local Supermarket/ Deep Discounter Format (sqm net)			
		2024	2029	2034	2039	2024	2029	2034	2039
Residual Expenditure (after Commitments) (£m)		-£29.0	-£22.5	-£15.6	-£7.7	-£29.0	-£22.5	-£15.6	-£7.7
Strategic Centre	Brierley Hill (Traditional High St +Merry Hill)	27	85	145	210	47	152	258	376
Town Centre	Dudley	-1,031	-1,009	-987	-963	-1,840	-1,802	-1,763	-1,720
	Stourbridge	36	117	198	288	65	208	354	515
	Halesowen	20	64	108	158	36	114	194	282
District & Local Centres		52	167	285	414	93	299	508	739
Out-of-Centre		-1,413	-1,185	-953	-697	-2,523	-2,116	-1,702	-1,245
DUDLEY MBC AREA		-2,308	-1,761	-1,205	-590	-4,122	-3,145	-2,151	-1,053

**Appendix 5C: Convenience Goods Capacity:
Sandwell MBC**

TABLE 1: REVISED FORECAST CONVENIENCE GOODS TURNOVER (£m) - ALLOW FOR INFLOW FROM OUTSIDE STUDY AREA

LPA	CENTRE TYPE	Estimated 'Inflow' from Outside Study Area	2022	2024	2029	2034	2039	
Sandwell	Strategic Centre	West Bromwich	0%	£94.7	£95.5	£97.8	£100.2	£102.7
	Town Centre	Blackheath	0%	£55.6	£56.1	£57.4	£58.8	£60.3
		Cradley Heath	0%	£66.1	£66.7	£68.3	£70.0	£71.7
		Great Bridge	0%	£94.7	£95.5	£97.8	£100.2	£102.7
		Oldbury	0%	£58.2	£58.8	£60.2	£61.6	£63.2
		Wednesbury	0%	£38.2	£38.6	£39.5	£40.4	£41.4
		Cape Hill	0%	£66.7	£67.3	£69.0	£70.6	£72.4
	Bearwood	0%	£35.2	£35.5	£36.4	£37.3	£38.2	
	District & Local Centres	0%	£103.4	£104.3	£106.8	£109.4	£112.1	
	Out-of-Centre	0%	£211.8	£213.7	£218.8	£224.1	£229.7	
Sandwell MBC Area			£824.6	£832.0	£852.0	£872.5	£894.3	

TABLE 2: COMMITTED CONVENIENCE FLOORSPACE: WITH PLANNING PERMISSION/UNDER CONSTRUCTION/ BUILT OUT SINCE 2019

CENTRE	PLANNING REF	SCHEME	Gross Floorpace (sq m)	Net Floorpace (sq m)	Sales Density 2022 (£ per sqm)	Turnover (£m)				
						2022	2024	2029	2034	2039
[1] West Bromwich-Town Centre	DC/13/66479	3 Bull Street West Bromwich Ringway West Bromwich B70 6EU. mixed use development including retail, restaurant and five apartments.	300	210	4,000	£0.8	£0.8	£0.9	£0.9	£0.9
[2] West Bromwich-Town Centre	DC/16/59740	Proposed mixed use development consisting of 4 No. ground floor commercial units with 49 No. apartments above with undercroft car parking to rear and cycle and refuse storage Car Park Victoria Street West Bromwich	295	103	4,000	£0.4	£0.4	£0.4	£0.4	£0.4
[3] West Bromwich-Edge of Town Centre	DC/18/62210	Staples Limited Tildasley Street West Bromwich B70 9SJ. Proposed variation of condition 1 of planning permission DC/18/62210 (Proposed change of use to supermarket (Class A1), external alterations including new store access, loading bay extension, trolley bay canopy, and alterations to car park and landscaping) to remove loading bay extension and replace with rear access ramp and new ramp to customer service entrance.	1,973	1,052	11,000	£11.6	£11.6	£11.8	£12.0	£12.2
[4] Great Bridge-Town Centre	DC/15/58596	87 Whitehall road and land adjacent to West Bromwich, Great Bridge. 2 No. retail units with 2 No. two bedroom flats above and two storey building comprising of 8 No. two bedroom flats with associated parking.	150	105	4,000	£0.4	£0.4	£0.4	£0.4	£0.4
[5] Oldbury Town Centre-Edge of Centre	DC/17/61306	9 Oldbury Green Retail Park Oldbury Ringway Oldbury B69 3DD. Proposed installation of mezzanine floor.	465	326	10,000	£3.3	£3.3	£3.3	£3.4	£3.4
[6] Cradley Heath - Town Centre	DC/17/61336	Land Adj 149 Halesowen Road Cradley Heath B64 6HX. Proposed 2 storey building comprising of 3 shops at ground floor with 2 No. one bedroom flats above and associated parking (revised application - DC/17/60463).	128	90	4,000	£0.4	£0.4	£0.4	£0.4	£0.4
[7] Wednesbury - Out-of-Centre	DC/15/57967	Johal Supersave 90 Oxford Street Wednesbury WS10 0PY - replacement shop with five apartments above	203	142	4,000	£0.6	£0.6	£0.6	£0.6	£0.6
[8] Smethwick Local Centre - Town Centre	DC/15/58733	Site Of 2 To 4 Cape Hill Smethwick. Proposed three storey development comprising of 3 No. retail units at ground floor and 6 No. 2 bed apartments at first and second floor.	202	141	4,000	£0.6	£0.6	£0.6	£0.6	£0.6
[9] Tipton Local Centre-In-Centre	DC/17/60958	Lidl UK & Car Repairs & Testing Centre 119 Horseley Heath Tipton DY4 7AH. Demolition of existing buildings and proposed construction of a replacement foodstore with associated access, parking, cycle parking, landscaping, and associated works.	262	183	11,000	£2.0	£2.0	£2.1	£2.1	£2.1
[10] Smethwick Local Centre - Town Centre	DC/20/64854	15 Tollhouse Way, Smethwick; B66 1HJ. Proposed demolition of derelict garage and erection of 3 storey building to create 3 No. commercial ground floor units and 6 No. apartments above.	182	64	5,000	£0.3	£0.3	£0.3	£0.3	£0.3
[11] Wednesbury Town Centre	DC/20/64006	41 Lower High Street, Wednesbury, WS10 7AJ. Proposed change of use of the former Barclays Bank into a shop (Class A1) at ground floor and self-contained flats (Class C3) on first and second floors with external alterations to windows and doors.	207	145	4,000	£0.6	£0.6	£0.6	£0.6	£0.6
[12] Out-of-Centre: Gorse Farm Road	DC/19/63758	The Red Admiral; 52 Gorse Farm Road, Great Barr; B43 5LR. Proposed demolition of existing public house and erection of 1 No. single storey retail building (Class A1) with associated car parking and plant area.	366	256	4,000	£1.0	£1.0	£1.0	£1.1	£1.1
[13] Tipton Local Centre-In-Centre	DC/19/63355	Unit 12 - 16, Unity Walk, Tipton; DY4 8QL. Proposed change of use to shops (Class A1).	425	149	4,000	£0.6	£0.6	£0.6	£0.6	£0.6
[14] Oldbury Town Centre	DC/19/63208	Former Perrott Arms; 2 Birmingham Road, Oldbury; B69 4ED. Proposed change of use and two storey rear extension to create 3 No. shops at ground floor and 2 No. one bedroom flats above.	205	72	4,000	£0.3	£0.3	£0.3	£0.3	£0.3
[15] Cradley Heath - Town Centre	DC/20/63941	Jays Bar 3 Graingers Lane Cradley Heath B64 6AH. Proposed change of use from a public house (Class use A4) to 3 No. retail units (Class use A1).	123	86	4,000	£0.3	£0.3	£0.4	£0.4	£0.4
[16] West Bromwich-Town Centre	DC/21/65782	9B Astle Park West Bromwich B70 8NS. Proposed change of use to retail (Class E(a)).	555	389	10,000	£3.9	£3.9	£4.0	£4.0	£4.1
[17] Tipton Local Centre-Out-of-Centre	DC/18/62117	The Sportsman, St Marks Road, Tipton. Proposed re-development and extension of existing Public House to provide new Class A1 local food store along with associated car parking and servicing.	404	280	10,000	£2.8	£2.8	£2.9	£2.9	£2.9
[18] Tipton Local Centre-In-Centre	DC/19/63355	Unit 12 - 16 Unity Walk Tipton DY4 8QL. Proposed change of use to shops (Class A1).	430	151	10,000	£1.5	£1.5	£1.5	£1.6	£1.6
TOTAL			6,875	3,943		£31.3	£31.5	£32.0	£32.5	£33.0

Notes:

- [1] Assumed gross to net ratio of 70% and that all the floorspace is for convenience goods.
- [2] Assumed gross to net ratio of 70% and that 50% of the floorspace is for A1 convenience goods and that 50% is for A3 uses.
- [3] A1d application, as per planning and retail statement net sales area of 1,315. It is assumed that of this 80% of all the floorspace is for convenience good and that remainder 20% is for comparison goods.
- [4] Assumed gross to net ratio of 70% and that all the floorspace is for convenience goods.
- [5] Assumed gross to net ratio of 70% and that all the floorspace is for convenience goods.
- [6] Assumed gross to net ratio of 70% and that all the floorspace is for convenience goods.
- [7] Assumed gross to net ratio of 70% and that all the floorspace is for convenience goods.
- [8] Assumed gross to net ratio of 70% and that all the floorspace is for convenience goods.
- [9] Assumed gross to net ratio of 70% and that all of the net additional floorspace proposed is for convenience goods.
- [10] Assumed gross to net ratio of 70% and that 50% of the floorspace is for convenience goods and that 50% is for comparison goods.
- [11] Assumed gross to net ratio of 70% and that all the floorspace is for convenience goods.
- [12] Assumed gross to net ratio of 70% and that all the floorspace is for convenience goods.
- [13] Assumed gross to net ratio of 70% and that 50% of the floorspace is for convenience goods and that 50% is for comparison goods.
- [14] Assumed gross to net ratio of 70% and that 50% of the floorspace is for convenience goods and that 50% is for comparison goods.
- [15] Assumed gross to net ratio of 70% and that all the floorspace is for convenience goods.
- [16] Assumed gross to net ratio of 70% and that all the floorspace is for convenience goods.
- [17] Assumed that all the floorspace is for convenience goods.
- [18] Assumed gross to net ratio of 70% and that 50% of the floorspace is for convenience goods and that 50% is for comparison goods.

TABLE 3: SANDWELL MBC AREA - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£824.6	£832.0	£852.0	£872.5	£894.3
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£824.6	828.7	841.2	853.9	866.8
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£3.3	£10.8	£18.6	£27.5
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£31.5	£32.0	£32.5	£33.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£28.2	-£21.2	-£13.8	-£5.5
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-2,244	-1,662	-1,070	-415
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-3,206	-2,375	-1,528	-593
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-4,007	-2,968	-1,910	-741
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-5,724	-4,240	-2,729	-1,059

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 4: SANDWELL MBC AREA STRATEGIC CENTRE: WEST BROMWICH - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£94.7	£95.5	£97.8	£100.2	£102.7
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£94.7	95.1	96.6	98.0	99.5
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.4	£1.2	£2.1	£3.2
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£16.8	£17.0	£17.3	£17.6
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£16.4	-£15.8	-£15.2	-£14.4
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-1,306	-1,240	-1,172	-1,097
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-1,866	-1,771	-1,674	-1,566
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-2,333	-2,214	-2,092	-1,958
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-3,333	-3,163	-2,989	-2,797

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 5: SANDWELL MBC AREA : TOWN CENTRE: BLACKHEATH - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£55.6	£56.1	£57.4	£58.8	£60.3
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£55.6	55.8	56.7	57.5	58.4
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.2	£0.7	£1.3	£1.9
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		£0.2	£0.7	£1.3	£1.9
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	18	57	97	141
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		25	81	138	201
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	32	102	173	252
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		45	145	247	360

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 6: SANDWELL MBC AREA : TOWN CENTRE: CRADLEY HEATH - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£66.1	£66.7	£68.3	£70.0	£71.7
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£66.1	66.5	67.5	68.5	69.5
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.3	£0.9	£1.5	£2.2
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.7	£0.7	£0.7	£0.7
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.4	£0.1	£0.8	£1.5
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-35	12	69	112
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	-50	17	84	159
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-63	21	106	199
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	-89	30	151	285

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 7: SANDWELL MBC AREA : TOWN CENTRE: GREAT BRIDGE - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£94.7	£95.5	£97.8	£100.2	£102.7
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£94.7	95.1	96.6	98.0	99.5
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.4	£1.2	£2.1	£3.2
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.4	£0.4	£0.4	£0.4
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		£0.0	£0.8	£1.7	£2.7
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-3	63	132	207
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	-5	91	188	295
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-6	113	235	369
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	-8	162	336	527

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 8: SANDWELL MBC AREA : TOWN CENTRE: OLDBURY - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£58.2	£58.8	£60.2	£61.6	£63.2
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£58.2	58.5	59.4	60.3	61.2
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.2	£0.8	£1.3	£1.9
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£3.6	£3.6	£3.7	£3.7
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£3.3	-£2.9	-£2.4	-£1.8
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-265	-224	-182	-136
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	-378	-319	-260	-194
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-473	-399	-325	-242
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	-675	-570	-464	-346

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 9: SANDWELL MBC AREA : TOWN CENTRE: WEDNESBURY - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£38.2	£38.6	£39.5	£40.4	£41.4
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£38.2	38.4	39.0	39.6	40.2
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.2	£0.5	£0.9	£1.3
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.6	£0.6	£0.6	£0.6
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.4	-£0.1	£0.3	£0.7
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-34	-7	20	51
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	49	10	29	72
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-61	-13	36	90
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	87	18	52	129

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 10: SANDWELL MBC AREA : TOWN CENTRE: CAPE HILL - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£66.7	£67.3	£69.0	£70.6	£72.4
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£66.7	67.1	68.1	69.1	70.2
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.3	£0.9	£1.5	£2.2
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		£0.3	£0.9	£1.5	£2.2
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	21	68	116	169
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	31	98	166	242
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	38	122	208	302
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	55	175	297	432

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 11: SANDWELL MBC AREA : TOWN CENTRE: BEARWOOD - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£35.2	£35.5	£36.4	£37.3	£38.2
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£35.2	35.4	35.9	36.5	37.0
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.1	£0.5	£0.8	£1.2
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		£0.1	£0.5	£0.8	£1.2
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	11	36	61	89
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	16	52	88	128
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	20	64	110	160
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	-	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	29	92	157	228

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 12: SANDWELL MBC AREA : DISTRICT & LOCAL CENTRES - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£103.4	£104.3	£106.8	£109.4	£112.1
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£103.4	103.9	105.5	107.1	108.7
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.4	£1.4	£2.3	£3.4
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£5.0	£5.1	£5.2	£5.3
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£4.6	-£3.7	-£2.8	-£1.8
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-367	-284	-220	-138
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-524	-420	-314	-197
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-655	-525	-392	-246
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-936	-750	-561	-351

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 13: SANDWELL MBC AREA : OUT-OF-CENTRE LOCATIONS - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£211.8	£213.7	£218.8	£224.1	£229.7
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£211.8	212.8	216.0	219.3	222.6
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.9	£2.8	£4.8	£7.1
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£4.4	£4.5	£4.5	£4.6
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£3.6	-£1.7	£0.2	£2.4
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-284	-134	18	186
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-405	-192	26	266
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-507	-240	32	332
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-724	-343	46	474

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 14: SANDWELL MBC AREA: SUMMARY TABLE - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE (NET SQ M)
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

CENTRE TYPE		STORE FORMAT							
		Foodstore Format (sqm net)				Local Supermarket/ Deep Discounter Format (sqm net)			
		2024	2029	2034	2039	2024	2029	2034	2039
Residual Expenditure (after Commitments) (£m)		-£28.2	-£21.2	-£13.8	-£5.5	-£28.2	-£21.2	-£13.8	-£5.5
Strategic Centre	West Bromwich	-1,306	-1,240	-1,172	-1,097	-2,333	-2,214	-2,092	-1,958
Town Centre	Blackheath	18	57	97	141	32	102	173	252
	Cradley Heath	-35	12	59	112	-63	21	106	199
	Great Bridge	-3	63	132	207	-6	113	235	369
	Oldbury	-265	-224	-182	-136	-473	-399	-325	-242
	Wednesbury	-34	-7	20	51	-61	-13	36	90
	Cape Hill	21	68	116	169	38	122	208	302
	Bearwood	11	36	61	89	20	64	110	160
District & Local Centres		-367	-294	-220	-138	-655	-525	-392	-246
Out-of-Centre		-284	-134	18	186	-507	-240	32	332
SANDWELL MBC AREA		-2,244	-1,662	-1,070	-415	-4,007	-2,968	-1,910	-741

**Appendix 5D: Convenience Goods Capacity:
Walsall Council**

TABLE 1: REVISED FORECAST CONVENIENCE GOODS TURNOVER (£m) - ALLOW FOR INFLOW FROM OUTSIDE STUDY AREA

LPA	CENTRE TYPE		Estimated 'Inflow' from Outside Study Area	2022	2024	2029	2034	2039
Walsall	Strategic Centre	Walsall	0%	£110.1	£111.1	£113.7	£116.5	£119.4
	Town Centre	Bloxwich	0%	£47.4	£47.8	£49.0	£50.2	£51.4
		Brownhills	0%	£68.5	£69.1	£70.8	£72.5	£74.3
		Aldridge	0%	£64.8	£65.4	£66.9	£68.5	£70.2
		Willenhall	0%	£66.2	£66.8	£68.4	£70.1	£71.8
	Darlaston	0%	£46.7	£47.1	£48.2	£49.4	£50.6	
District & Local Centres		0%	£38.8	£39.2	£40.1	£41.1	£42.1	
Out-of-Centre		0%	£123.2	£124.3	£127.3	£130.4	£133.7	
Walsall MBC Area				£565.7	£570.8	£584.5	£598.6	£613.5

TABLE 2: COMMITTED CONVENIENCE FLOORSPACE: WITH PLANNING PERMISSION/UNDER CONSTRUCTION/ BUILT OUT SINCE 2019

CENTRE	PLANNING REF	SCHEME	Gross Floorspace (sq m)	Net Floorspace (sq m)	Sales Density 2022 (£ per sqm)	Turnover (£m)				
						2022	2024	2029	2034	2039
[1] Willenhall Town Centre-In-Centre	18/0438	Proposed demolition of existing class A1 retail (Budgens) store. Erection of new class A1 retail store (Aldi) with associated amendments to access, car	1,831	195	11,000	£2.1	£2.2	£2.2	£2.2	£2.3
[2] Birchills Local Centre	18/0460	15 Old Birchills, Walsall, WS2 8QH. Change of Use from A4 to A1 (Costcutter) with external installation of plant and machinery to accommodate internal refrigeration.	292	204	11,000	£2.2	£2.3	£2.3	£2.3	£2.4
[3] Brownhills Town Centre	17/1629	Land Between 75-85 High Street, Brownhills. New 2.5 storey development of 3 commercial units and 3 x 1 bed flats	171	60	11,000	£0.7	£0.7	£0.7	£0.7	£0.7
[4] Darlaston (Out-of-Centre)	18/1494	Demolition of existing petrol station and construction of new shop and forecourt to include 3 x new pump islands, canopy including parking	230	121	11,000	£1.3	£1.3	£1.4	£1.4	£1.4
TOTAL			2,524	580		£6.4	£6.4	£6.5	£6.6	£6.7

Notes:

- [1] Built-out, the net additional floorspace proposed is 278sqm gross (Existing: 1,553 sqm and proposed 1,831 sqm), the applied gross to net ratio of 70% and that all of this space is for convenience goods.
- [2] Built-out, assumed gross to net ratio of 70% and that all the floorspace is for convenience goods.
- [3] Assumed gross to net ratio of 70% and that 50% of the floorspace is for convenience goods and that 50% is for comparison goods.
- [4] Built-out, Council has stated that net new convenience goods space amounts to 121 sqm.

TABLE 3: WALSALL MBC AREA - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT

Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£565.7	£570.8	£584.5	£598.6	£613.5
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£565.7	568.6	577.1	585.8	594.7
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£2.3	£7.4	£12.8	£18.9
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£6.4	£6.5	£6.6	£6.7
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£4.1	£0.9	£6.2	£12.2
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):		-329	70	477	926
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-470	100	681	1,322
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):		-887	125	851	1,653
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-839	179	1,216	2,361

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 4: WALSALL MBC AREA STRATEGIC CENTRE: WALSALL - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£110.1	£111.1	£113.7	£116.5	£119.4
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£110.1	110.6	112.3	114.0	115.7
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.4	£1.4	£2.5	£3.7
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		£0.4	£1.4	£2.5	£3.7
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	35	113	192	279
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		50	161	274	399
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	63	202	343	499
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		90	288	490	713

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Netto, Co-Op, Budejns, etc.).

TABLE 5: WALSALL MBC AREA : TOWN CENTRE: BLOXWICH - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£47.4	£47.8	£49.0	£50.2	£51.4
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£47.4	47.6	48.4	49.1	49.8
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.2	£0.6	£1.1	£1.6
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		£0.2	£0.6	£1.1	£1.6
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	15	49	83	120
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		22	69	118	172
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	27	87	148	215
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		39	124	211	307

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Co-Op, Budejns, etc.).

TABLE 6: WALSALL MBC AREA : TOWN CENTRE: BROWNHILLS - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£68.5	£69.1	£70.8	£72.5	£74.3
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£68.5	68.8	69.9	70.9	72.0
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.3	£0.9	£1.5	£2.3
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.7	£0.7	£0.7	£0.7
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.4	£0.2	£0.9	£1.6
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	31	18	67	121
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		44	25	96	173
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	65	32	120	217
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		78	45	171	309

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Co-Op, Budejns, etc.).

TABLE 6: WALSALL MBC AREA : TOWN CENTRE: ALDRIDGE - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£64.8	£65.4	£66.9	£68.5	£70.2
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£64.8	65.1	66.1	67.1	68.1
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.3	£0.8	£1.5	£2.2
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		£0.3	£0.8	£1.5	£2.2
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	21	66	113	164
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		30	95	161	235
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	37	119	202	294
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		53	169	288	419

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 7: WALSALL MBC AREA : TOWN CENTRE: WILLENHALL - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£66.2	£66.8	£68.4	£70.1	£71.8
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£66.2	66.6	67.6	68.6	69.6
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.3	£0.9	£1.5	£2.2
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£2.2	£2.2	£2.2	£2.3
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£1.9	-£1.3	-£0.7	£0.0
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-150	-103	-56	-3
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-214	-148	-80	-4
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-268	-184	-99	-6
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-383	-264	-142	-8

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 8: WALSALL MBC AREA : TOWN CENTRE: DARLSTON CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£46.7	£47.1	£48.2	£49.4	£50.6
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£46.7	46.9	47.6	48.3	49.1
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.2	£0.6	£1.1	£1.6
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		£0.2	£0.6	£1.1	£1.6
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	15	48	81	118
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		21	68	116	169
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	27	85	145	212
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		38	122	208	302

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 9: WALSHALL MBC AREA : DISTRICT & LOCAL CENTRES - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£38.8	£39.2	£40.1	£41.1	£42.1
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£38.8	39.0	39.6	40.2	40.8
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.2	£0.5	£0.9	£1.3
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£2.3	£2.3	£2.3	£2.4
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£2.1	-£1.8	-£1.5	-£1.1
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-167	-140	-112	-81
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-239	-200	-160	-116
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-299	-250	-200	-145
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-427	-357	-286	-207

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 10: WALSHALL MBC AREA : OUT-OF-CENTRE LOCATIONS - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£123.2	£124.3	£127.3	£130.4	£133.7
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£123.2	123.9	125.7	127.6	129.5
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.5	£1.6	£2.8	£4.1
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£1.3	£1.4	£1.4	£1.4
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.8	£0.3	£1.4	£2.7
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£12,500	£12,563	£12,752	£12,945	£13,140
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-67	20	108	206
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-96	28	155	295
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERMARKET/DISCOUNT FORMAT FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£7,000	£7,035	£7,141	£7,249	£7,358
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-120	36	194	368
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-171	51	277	526

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's convenience retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEPS 6 & 7: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimated based on the assumed higher average sales performance of superstore operators (i.e. Tesco, Asda, Sainsbury's, Waitrose, Morrisons and Marks & Spencer) and the lower average sales performance of supermarket and discount operators (e.g. Aldi, Lidl, Co-Op, Budgens, etc.).

TABLE 9: WALSHALL MBC AREA : SUMMARY TABLE - CONVENIENCE GOODS CAPACITY ASSESSMENT FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE (NET SQ M)
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

CENTRE TYPE		STORE FORMAT							
		Foodstore Format (sqm net)				Local Supermarket/ Deep Discounter Format (sqm net)			
		2024	2029	2034	2039	2024	2029	2034	2039
Residual Expenditure (after Commitments) (£m)		-£4.1	£0.9	£6.2	£12.2	-£4.1	£0.9	£6.2	£12.2
Strategic Centre	Walsall	35	113	192	279	63	202	343	499
Town Centre	Bloxwich	15	49	83	120	27	87	148	215
	Brownhills	-31	18	67	121	-55	32	120	217
	Aldridge	21	66	113	164	37	119	202	294
	Willenhall	-150	-103	-56	-3	-268	-184	-99	-6
	Darlaston	15	48	81	118	27	85	145	212
District & Local Centres		-167	-140	-112	-81	-299	-250	-200	-145
Out-of-Centre		-67	20	108	206	-120	36	194	368
WALSALL MBC AREA		-329	70	477	926	-587	125	851	1,653

**Appendix 6: Population and Expenditure:
Comparison Goods**

TABLE 1: EXPERIAN BUSINESS STRATEGIES - BASE YEAR (2022) POPULATION & PROJECTIONS (to 2039) GROWTH 2022 to 2039 (%)

ZONE:	2022	2024	2029	2034	2039	2022-2029	2029-2039	2022-2039
Zone 1	74,414	75,163	76,773	78,294	79,912	3.2%	4.1%	7.4%
Zone 2	130,079	131,093	133,526	136,115	138,744	2.6%	3.9%	6.7%
Zone 3	76,861	77,296	78,824	80,073	80,907	2.6%	2.6%	5.3%
Zone 4	91,747	92,430	94,067	95,660	97,226	2.5%	3.4%	6.0%
Zone 5	40,148	40,375	40,933	41,527	42,207	2.0%	3.1%	5.1%
Zone 6	38,179	38,558	39,510	40,303	40,998	3.5%	3.8%	7.4%
Zone 7	30,087	30,336	30,820	31,360	31,855	2.4%	3.4%	5.9%
Zone 8	56,402	57,492	59,913	62,166	64,454	6.2%	7.6%	14.3%
Zone 9	25,136	25,295	25,646	25,992	26,389	2.0%	2.9%	5.0%
Zone 10	37,484	37,741	38,300	38,831	39,641	2.2%	3.5%	5.8%
Zone 11	18,397	18,553	18,874	19,226	19,623	2.6%	4.0%	6.7%
Zone 12	24,887	25,073	25,594	26,099	26,633	2.8%	4.1%	7.0%
Zone 13	25,716	26,063	26,869	27,688	28,690	4.5%	6.8%	11.6%
Zone 14	63,114	63,689	64,817	65,951	67,183	2.7%	3.7%	6.4%
Zone 15	30,924	31,297	32,059	32,845	33,759	3.7%	5.3%	9.2%
Zone 16	32,675	33,000	33,749	34,492	35,256	3.3%	4.5%	7.9%
Zone 17	32,066	32,350	33,013	33,551	34,188	3.0%	3.6%	6.6%
Zone 18	56,415	56,583	57,101	57,802	58,268	1.2%	2.0%	3.3%
Zone 19	34,974	35,342	36,222	37,339	38,524	3.6%	6.4%	10.2%
Zone 20	70,505	71,273	73,081	74,707	76,447	3.7%	4.6%	8.4%
Zone 21	36,659	37,042	37,946	38,963	40,084	3.5%	5.6%	9.3%
Zone 22	35,470	35,708	36,247	36,656	37,081	2.2%	2.3%	4.5%
Zone 23	46,435	46,913	48,094	49,404	50,787	3.6%	5.6%	9.4%
Zone 24	44,347	44,814	45,840	46,958	48,361	3.4%	5.5%	9.1%
Zone 25	29,793	29,951	30,466	30,852	31,200	2.3%	2.4%	4.7%
Zone 26	8,186	8,224	8,272	8,312	8,304	1.1%	0.4%	1.4%
Zone 27	52,306	52,681	53,401	54,152	54,954	2.1%	2.9%	5.1%
Zone 28	32,009	32,319	33,090	33,676	34,301	3.4%	3.7%	7.2%
Zone 29	15,916	16,016	16,241	16,412	16,615	2.0%	2.3%	4.4%
Zone 30	28,693	29,150	30,298	31,517	32,795	5.6%	8.2%	14.3%
Zone 31	42,339	43,037	44,588	46,111	47,737	5.3%	7.1%	12.7%
Zone 32	50,488	51,162	52,610	54,034	55,608	4.2%	5.7%	10.1%
Zone 33	84,233	85,355	87,851	90,269	92,796	4.3%	5.6%	10.2%
Zone 34	47,968	48,331	49,128	49,985	50,979	2.4%	3.8%	6.3%
Zone 35	54,190	54,728	56,040	57,238	58,509	3.4%	4.4%	8.0%
Zone 36	18,102	18,319	18,761	19,119	19,478	3.6%	3.8%	7.6%
Zone 37	21,971	22,189	22,677	23,119	23,534	3.2%	3.8%	7.1%
Zone 38	18,376	18,476	18,796	19,150	19,602	2.3%	4.3%	6.7%
Zone 39	30,551	30,786	31,292	31,761	32,357	2.4%	3.4%	5.9%
Zone 40	16,960	17,155	17,578	17,931	18,281	3.6%	4.0%	7.8%
Zone 41	27,649	27,844	28,198	28,582	29,013	2.0%	2.9%	4.9%
Zone 42	17,280	17,518	18,039	18,559	19,101	4.4%	5.9%	10.5%
Zone 43	63,314	64,072	65,705	67,379	69,224	3.8%	5.4%	9.3%
Zone 44	36,625	36,963	37,675	38,318	38,867	2.9%	3.2%	6.1%
Zone 45	26,532	26,844	27,525	28,173	28,862	3.7%	4.9%	8.8%
Zone 46	22,625	22,922	23,621	24,311	25,051	4.4%	6.1%	10.7%
Zone 47	51,318	51,839	53,033	54,207	55,445	3.3%	4.5%	8.0%
Zone 48	12,518	12,738	13,211	13,650	14,006	5.5%	6.0%	11.9%
Zone 49	19,116	19,344	19,879	20,386	20,988	4.0%	5.6%	9.8%
Zone 50	64,061	64,670	66,133	67,334	68,383	3.2%	3.4%	6.7%
Zone 51	35,009	35,365	36,069	36,735	37,444	3.0%	3.8%	7.0%
Zone 52	16,127	16,189	16,355	16,565	16,767	1.4%	2.5%	4.0%
Zone 53	17,614	17,794	18,233	18,632	19,028	3.5%	4.4%	8.0%
Zone 54	30,854	31,147	31,772	32,207	32,687	3.0%	2.9%	5.9%
Zone 55	28,195	28,722	29,842	30,688	31,415	5.8%	5.3%	11.4%
Study Area	2,174,039	2,195,329	2,244,197	2,291,366	2,340,548	3.2%	4.3%	7.7%

Source: EXPERIAN BUSINESS STRATEGIES

Notes: The base year (2022) population figures have been sourced directly from Experian's 'Retail Area Planner' Reports for each study zone using LSH's (Experian-based) MMG3 Geographic Information System (GIS). The base year figures are based on ONS (mid-year) population figures. The projections for zones are derived from Experian's revised 'demographic component model'; these projections take into account mid-year age and gender estimates and project the population forward year-on-year based on Government population projections for local authority areas in England. The yearly components of population change that are taken into account are the birth rate (0-4 age band), ageing, net migration, death rates, etc.

TABLE 2: REVISED COMPARISON GOODS EXPENDITURE PER CAPITA FORECASTS (excluding SFT)

	2022	2022	2024	2029	2034	2039
	(incl SFT)	EXCLUDING SPECIAL FORMS OF TRADING				
EXPERIAN - SPECIAL FORMS OF TRADING (%):		23.9%	25.4%	28.0%	29.3%	30.0%
REVISED SPECIAL FORMS OF TRADING (%):		25.3%	26.9%	29.7%	31.1%	31.8%
Zone 1	£3,344	£2,496	£2,582	£2,855	£3,229	£3,685
Zone 2	£2,914	£2,176	£2,250	£2,488	£2,814	£3,212
Zone 3	£3,256	£2,431	£2,514	£2,781	£3,145	£3,589
Zone 4	£3,492	£2,607	£2,696	£2,981	£3,372	£3,848
Zone 5	£3,224	£2,407	£2,490	£2,753	£3,114	£3,553
Zone 6	£3,855	£2,878	£2,976	£3,291	£3,723	£4,248
Zone 7	£3,703	£2,764	£2,859	£3,162	£3,576	£4,081
Zone 8	£4,239	£3,164	£3,273	£3,619	£4,093	£4,671
Zone 9	£3,919	£2,926	£3,026	£3,346	£3,785	£4,319
Zone 10	£3,652	£2,726	£2,820	£3,118	£3,527	£4,025
Zone 11	£3,160	£2,359	£2,440	£2,698	£3,051	£3,482
Zone 12	£3,319	£2,478	£2,563	£2,834	£3,205	£3,658
Zone 13	£2,230	£1,665	£1,722	£1,904	£2,153	£2,457
Zone 14	£3,070	£2,292	£2,371	£2,621	£2,965	£3,384
Zone 15	£3,102	£2,316	£2,396	£2,649	£2,996	£3,419
Zone 16	£2,548	£1,902	£1,967	£2,176	£2,461	£2,808
Zone 17	£3,070	£2,292	£2,371	£2,621	£2,965	£3,384
Zone 18	£4,525	£3,378	£3,494	£3,863	£4,370	£4,987
Zone 19	£3,220	£2,404	£2,486	£2,749	£3,110	£3,549
Zone 20	£3,797	£2,835	£2,932	£3,242	£3,667	£4,185
Zone 21	£2,934	£2,190	£2,265	£2,505	£2,833	£3,234
Zone 22	£3,744	£2,795	£2,891	£3,197	£3,616	£4,127
Zone 23	£2,867	£2,141	£2,214	£2,448	£2,769	£3,160
Zone 24	£3,325	£2,482	£2,567	£2,839	£3,211	£3,665
Zone 25	£4,124	£3,079	£3,184	£3,521	£3,983	£4,545
Zone 26	£4,959	£3,702	£3,829	£4,234	£4,789	£5,465
Zone 27	£3,908	£2,917	£3,017	£3,337	£3,774	£4,307
Zone 28	£4,052	£3,025	£3,129	£3,460	£3,913	£4,466
Zone 29	£4,322	£3,226	£3,337	£3,690	£4,174	£4,763
Zone 30	£2,667	£1,991	£2,059	£2,277	£2,575	£2,939
Zone 31	£2,656	£1,983	£2,051	£2,268	£2,565	£2,927
Zone 32	£2,935	£2,191	£2,266	£2,506	£2,834	£3,235
Zone 33	£3,666	£2,737	£2,831	£3,131	£3,541	£4,041
Zone 34	£4,182	£3,122	£3,229	£3,571	£4,039	£4,610
Zone 35	£3,175	£2,371	£2,452	£2,711	£3,066	£3,500
Zone 36	£3,579	£2,672	£2,763	£3,056	£3,456	£3,944
Zone 37	£3,577	£2,670	£2,762	£3,054	£3,454	£3,942
Zone 38	£3,727	£2,782	£2,878	£3,182	£3,599	£4,107
Zone 39	£3,901	£2,913	£3,013	£3,331	£3,768	£4,300
Zone 40	£3,607	£2,693	£2,785	£3,080	£3,483	£3,975
Zone 41	£3,978	£2,970	£3,072	£3,397	£3,842	£4,385
Zone 42	£2,859	£2,134	£2,208	£2,441	£2,761	£3,151
Zone 43	£3,047	£2,275	£2,353	£2,602	£2,943	£3,359
Zone 44	£3,458	£2,582	£2,670	£2,953	£3,340	£3,811
Zone 45	£3,542	£2,644	£2,735	£3,024	£3,420	£3,903
Zone 46	£3,097	£2,312	£2,392	£2,645	£2,991	£3,414
Zone 47	£3,116	£2,326	£2,406	£2,661	£3,009	£3,434
Zone 48	£4,566	£3,409	£3,526	£3,899	£4,410	£5,033
Zone 49	£2,603	£1,943	£2,010	£2,223	£2,514	£2,869
Zone 50	£3,537	£2,641	£2,731	£3,020	£3,416	£3,899
Zone 51	£3,589	£2,680	£2,772	£3,065	£3,466	£3,956
Zone 52	£4,342	£3,241	£3,352	£3,707	£4,193	£4,785
Zone 53	£4,324	£3,228	£3,339	£3,692	£4,176	£4,765
Zone 54	£3,964	£2,959	£3,061	£3,385	£3,828	£4,369
Zone 55	£4,300	£3,210	£3,320	£3,672	£4,153	£4,739
STUDY AREA AVERAGE:	£3,525	£2,632	£2,722	£3,010	£3,404	£3,885

Source: Average spend per capita estimates (2020 prices) are derived from Experian 'Retail Area Planner' Reports using the MMG3 GIS and the year-on-year expenditure growth forecasts have been informed by the latest Retail Planner Briefing Note 19 published by Experian Business Strategies (January 2022).

Notes: An allowance has been made for the market share of retail expenditure per capita on non-store sales (SFT - including mail order and Internet shopping) at the base year informed by the household survey-derived market shares for SFT. Forecast growth in SFT is based on the year-on-year forecasts published by Experian Business Strategies in the most recent Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022).

TABLE 3: TOTAL AVAILABLE COMPARISON GOODS EXPENDITURE, BASE YEAR (2022) TO 2039 (£m) GROWTH 2022 to 2039 (%)

	2022 (incl SFT)	2022	2024	2029	2034	2039	2022- 2029	2029- 2039	2022- 2039
		EXCLUDING SPECIAL FORMS OF TRADING							
Zone 1	248.8	185.8	194.1	219.2	252.8	294.5	18.0%	34.4%	58.5%
Zone 2	379.1	283.0	295.0	332.2	383.1	445.6	17.4%	34.1%	57.5%
Zone 3	250.3	186.9	194.4	219.2	251.8	290.4	17.3%	32.5%	55.4%
Zone 4	320.3	239.2	249.2	280.4	322.6	374.1	17.3%	33.4%	56.4%
Zone 5	129.4	96.6	100.5	112.7	129.3	150.0	16.6%	33.1%	55.2%
Zone 6	147.2	109.9	114.8	130.0	150.0	174.2	18.4%	33.9%	58.5%
Zone 7	111.4	83.2	86.7	97.4	112.1	130.0	17.2%	33.4%	56.3%
Zone 8	239.1	178.5	188.2	216.8	254.5	301.1	21.5%	38.9%	68.7%
Zone 9	98.5	73.5	76.5	85.8	98.4	114.0	16.7%	32.8%	55.0%
Zone 10	136.9	102.2	106.4	119.4	136.9	159.5	16.9%	33.6%	56.1%
Zone 11	58.1	43.4	45.3	50.9	58.7	68.3	17.3%	34.2%	57.5%
Zone 12	82.6	61.7	64.3	72.5	83.7	97.4	17.6%	34.3%	58.0%
Zone 13	57.3	42.8	44.9	51.2	59.6	70.5	19.5%	37.8%	64.7%
Zone 14	193.8	144.7	151.0	169.9	195.5	227.3	17.5%	33.8%	57.1%
Zone 15	95.9	71.6	75.0	84.9	98.4	115.4	18.6%	35.9%	61.2%
Zone 16	83.3	62.2	64.9	73.4	84.9	99.0	18.1%	34.8%	59.3%
Zone 17	98.4	73.5	76.7	86.5	99.5	115.7	17.7%	33.7%	57.4%
Zone 18	255.3	190.6	197.7	220.6	252.6	290.6	15.8%	31.7%	52.5%
Zone 19	112.6	84.1	87.9	99.6	116.1	136.7	18.5%	37.3%	62.6%
Zone 20	267.7	199.9	209.0	237.0	274.0	320.0	18.5%	35.0%	60.1%
Zone 21	107.6	80.3	83.9	95.1	110.4	129.6	18.4%	36.4%	61.4%
Zone 22	132.8	99.2	103.2	115.9	132.6	153.0	16.9%	32.0%	54.3%
Zone 23	133.1	99.4	103.9	117.7	136.8	160.5	18.5%	36.3%	61.5%
Zone 24	147.5	110.1	115.1	130.1	150.8	177.2	18.2%	36.2%	61.0%
Zone 25	122.9	91.7	95.4	107.3	122.9	141.8	17.0%	32.2%	54.6%
Zone 26	40.6	30.3	31.5	35.0	39.8	45.4	15.6%	29.6%	49.8%
Zone 27	204.4	152.6	159.0	178.2	204.4	236.7	16.8%	32.8%	55.1%
Zone 28	129.7	96.8	101.1	114.5	131.8	153.2	18.2%	33.8%	58.2%
Zone 29	68.8	51.4	53.4	59.9	68.5	79.1	16.7%	32.1%	54.1%
Zone 30	76.5	57.1	60.0	69.0	81.2	96.4	20.8%	39.7%	68.7%
Zone 31	112.5	84.0	88.3	101.1	118.3	139.7	20.4%	38.2%	66.4%
Zone 32	148.2	110.6	115.9	131.8	153.2	179.9	19.2%	36.4%	62.6%
Zone 33	308.8	230.6	241.6	275.0	319.6	375.0	19.3%	36.3%	62.6%
Zone 34	200.6	149.8	156.1	175.4	201.9	235.0	17.1%	33.9%	56.9%
Zone 35	172.1	128.5	134.2	151.9	175.5	204.8	18.3%	34.8%	59.4%
Zone 36	64.8	48.4	50.6	57.3	66.1	76.8	18.5%	34.0%	58.8%
Zone 37	78.6	58.7	61.3	69.3	79.9	92.8	18.0%	34.0%	58.1%
Zone 38	68.5	51.1	53.2	59.8	68.9	80.5	17.0%	34.6%	57.5%
Zone 39	119.2	89.0	92.7	104.2	119.7	139.1	17.1%	33.5%	56.4%
Zone 40	61.2	45.7	47.8	54.1	62.5	72.7	18.5%	34.2%	59.1%
Zone 41	110.0	82.1	85.5	95.8	109.8	127.2	16.6%	32.8%	54.9%
Zone 42	49.4	36.9	38.7	44.0	51.2	60.2	19.4%	36.7%	63.2%
Zone 43	192.9	144.0	150.8	171.0	198.3	232.5	18.7%	36.0%	61.4%
Zone 44	126.7	94.6	98.7	111.2	128.0	148.1	17.6%	33.2%	56.7%
Zone 45	94.0	70.1	73.4	83.2	96.4	112.7	18.7%	35.3%	60.6%
Zone 46	70.1	52.3	54.8	62.5	72.7	85.5	19.4%	36.9%	63.5%
Zone 47	159.9	119.4	124.7	141.1	163.1	190.4	18.2%	34.9%	59.5%
Zone 48	57.2	42.7	44.9	51.5	60.2	70.5	20.7%	36.8%	65.2%
Zone 49	49.8	37.1	38.9	44.2	51.2	60.2	18.9%	36.3%	62.1%
Zone 50	226.6	169.2	176.6	199.7	230.0	266.6	18.1%	33.5%	57.6%
Zone 51	125.7	93.8	98.0	110.5	127.3	148.1	17.8%	34.0%	57.9%
Zone 52	70.0	52.3	54.3	60.6	69.5	80.2	16.0%	32.3%	53.5%
Zone 53	76.2	56.9	59.4	67.3	77.8	90.7	18.4%	34.7%	59.5%
Zone 54	122.3	91.3	95.3	107.5	123.3	142.8	17.8%	32.8%	56.4%
Zone 55	121.2	90.5	95.4	109.6	127.4	148.9	21.1%	35.9%	64.5%
STUDY AREA:	7,516.2	5,611.3	5,859.9	6,622.6	7,645.3	8,908.2	18.0%	34.5%	58.8%

**Appendix 7: Comparison Goods Market Shares
(including SFT)**

TABLE 4: AUDIO VISUAL, PHOTOGRAPHIC & COMPUTER ITEMS - 2022 MARKET SHARE ANALYSIS (%)
 Including Internet Shopping and other Special Forms of Trading
 Based on 2022 household survey

LOCAL PLANNING AUTHORITY	CENTRE TYPE	Zone 1																																		Zone 2																																		Zone 3																																		Zone 4																																		Zone 5																																		Zone 6																																		Zone 7																																		Zone 8																																		Zone 9																																		Zone 10																																		Zone 11																																		Zone 12																																		Zone 13																																		Zone 14																																		Zone 15																																		Zone 16																																		Zone 17																																		Zone 18																																		Zone 19																																		Zone 20																																		Zone 21																																		Zone 22																																		Zone 23																																		Zone 24																																		Zone 25																																		Zone 26																																		Zone 27																																		Zone 28																																		Zone 29																																		Zone 30																																		Zone 31																																		Zone 32																																		Zone 33																																		Zone 34																																		Zone 35																																		Zone 36																																		Zone 37																																		Zone 38																																		Zone 39																																		Zone 40																																		Zone 41																																		Zone 42																																		Zone 43																																		Zone 44																																		Zone 45																																		Zone 46																																		Zone 47																																		Zone 48																																		Zone 49																																		Zone 50																																		Zone 51																																		Zone 52																																		Zone 53																																		Zone 54																																		Zone 55																																		Zone 56																																		Zone 57																																		Zone 58																																		Zone 59																																		Zone 60																																		Zone 61																																		Zone 62																																		Zone 63																																		Zone 64																																		Zone 65																																		Zone 66																																		Zone 67																																		Zone 68																																		Zone 69																																		Zone 70																																		Zone 71																																		Zone 72																																		Zone 73																																		Zone 74																																		Zone 75																																		Zone 76																																		Zone 77																																		Zone 78																																		Zone 79																																		Zone 80																																		Zone 81																																		Zone 82																																		Zone 83																																		Zone 84																																		Zone 85																																		Zone 86																																		Zone 87																																		Zone 88																																		Zone 89																																		Zone 90																																		Zone 91																																		Zone 92												
																				Zone 93																																		Zone 94																																		Zone 95																																		Zone 96																																		Zone 97																																		Zone 98																																		Zone 99																																		Zone 100																																		Zone 101																																		Zone 102																																		Zone 103																																		Zone 104																																		Zone 105																																		Zone 106																																		Zone 107																																		Zone 108																																		Zone 109																																		Zone 110																																		Zone 111																																		Zone 112																																		Zone 113																																		Zone 114																																		Zone 115																																		Zone 116																																		Zone 117																																		Zone 118																																		Zone 119																																		Zone 120																																		Zone 121																																		Zone 122																																		Zone 123																																		Zone 124																																		Zone 125																																		Zone 126																																		Zone 127																																		Zone 128																																		Zone 129																																		Zone 130																																		Zone 131																																		Zone 132																																		Zone 133																																		Zone 134																																		Zone 135																																		Zone 136																																		Zone 137																																		Zone 138																																		Zone 139																																		Zone 140																																		Zone 141																																		Zone 142																																		Zone 143																																		Zone 144																																		Zone 145																																		Zone 146																																		Zone 147																																		Zone 148																																		Zone 149																																		Zone 150																																		Zone 151																																		Zone 152																																		Zone 153																																		Zone 154																																		Zone 155																																		Zone 156																																		Zone 157																																		Zone 158																																		Zone 159																																		Zone 160																																		Zone 161																																		Zone 162																																		Zone 163																																		Zone 164																																		Zone 165																																		Zone 166																																		Zone 167																																		Zone 168																																		Zone 169																																		Zone 170																																		Zone 171																																		Zone 172																																		Zone 173																																		Zone 174																																		Zone 175																																		Zone 176																																		Zone 177																																		Zone 178																																		Zone 179																																		Zone 180																																		Zone 181																																		Zone 182																																		Zone 183																												
																					Zone 184																																		Zone 185																																		Zone 186																																		Zone 187																																		Zone 188																																		Zone 189																																		Zone 190																																		Zone 191																																		Zone 192																																		Zone 193																																		Zone 194																																		Zone 195																																		Zone 196																																		Zone 197																																		Zone 198																																		Zone 199																																		Zone 200																																		Zone 201																																		Zone 202																																		Zone 203																																		Zone 204																																		Zone 205																																		Zone 206																																		Zone 207																																		Zone 208																																		Zone 209																																		Zone 210																																		Zone 211																																		Zone 212																																		Zone 213																																		Zone 214																																		Zone 215																																		Zone 216																																		Zone 217																																		Zone 218																																		Zone 219																																		Zone 220																																		Zone 221																																		Zone 222																																		Zone 223																																		Zone 224																																		Zone 225																																		Zone 226																																		Zone 227																																		Zone 228																																		Zone 229																																		Zone 230																																		Zone 231																																		Zone 232																																		Zone 233																																		Zone 234																																		Zone 235																																		Zone 236																																		Zone 237																																		Zone 238																																		Zone 239																																		Zone 240																																		Zone 241																																		Zone 242																																		Zone 243																																		Zone 244																																		Zone 245																																		Zone 246																																		Zone 247																																		Zone 248																																		Zone 249																																		Zone 250																																		Zone 251																																		Zone 252																																		Zone 253																																		Zone 254																																		Zone 255																																		Zone 256																																		Zone 257																																		Zone 258																																		Zone 259																																		Zone 260																																		Zone 261																																		Zone 262																																		Zone 263																																		Zone 264																																		Zone 265																																		Zone 266																																		Zone 267																																		Zone 268																																		Zone 269																																		Zone 270																																		Zone 271																																		Zone 272																																		Zone 273																																		Zone 274																											
																								Zone 275																																		Zone 276																																		Zone 277																																		Zone 278																																		Zone 279																																		Zone 280																																		Zone 281																																		Zone 282																																		Zone 283																																		Zone 284																																		Zone 285																																		Zone 286																																		Zone 287																																		Zone 288																																		Zone 289																																		Zone 290																																		Zone 291																																		Zone 292																																		Zone 293																																		Zone 294																																		Zone 295																																		Zone 296																																		Zone 297																																		Zone 298																																		Zone 299																																		Zone 300																																		Zone 301																																		Zone 302																																		Zone 303																																		Zone 304																																		Zone 305																																		Zone 306																																		Zone 307																																		Zone 308																																		Zone 309																																		Zone 310																																		Zone 311																																		Zone 312																																		Zone 313																																		Zone 314																																		Zone 315																																		Zone 316																																		Zone 317																																		Zone 318																																		Zone 319																																		Zone 320																																		Zone 321																																		Zone 322																																		Zone 323																																		Zone 324																																		Zone 325																																		Zone 326																																		Zone 327																																		Zone 328																																		Zone 329																																		Zone 330																																		Zone 331																																		Zone 332																																		Zone 333																																		Zone 334																																		Zone 335																																		Zone 336																																		Zone 337																																		Zone 338																																		Zone 339																																		Zone 340																																		Zone 341																																		Zone 342																																		Zone 343																																		Zone 344																																		Zone 345																																		Zone 346																																		Zone 347																																		Zone 348																																		Zone 349																																		Zone 350																																		Zone 351																																		Zone 352																																		Zone 353																																		Zone 354																																		Zone 355																																		Zone 356																																		Zone 357																																		Zone 358																																		Zone 359																																		Zone 360																																		Zone 361																																		Zone 362																																		Zone 363																																		Zone 364																																		Zone 365																								
																											Zone 366																																		Zone 367																																		Zone 368																																		Zone 369																																		Zone 370																																		Zone 371																																		Zone 372																																		Zone 373																																		Zone 374																																		Zone 375																																		Zone 376																																		Zone 377																																		Zone 378																																		Zone 379																																		Zone 380																																		Zone 381																																		Zone 382																																		Zone 383																																		Zone 384																																		Zone 385																																		Zone 386																																		Zone 387																																		Zone 388																																		Zone 389																																		Zone 390																																		Zone 391																																		Zone 392																																		Zone 393																																		Zone 394																																		Zone 395																																		Zone 396																																		Zone 397																																		Zone 398																																		Zone 399																																		Zone 400																																		Zone 401																																		Zone 402																																		Zone 403																																		Zone 404																																		Zone 405																																		Zone 406																																		Zone 407																																		Zone 408																																		Zone 409																																		Zone 410																																		Zone 411																																		Zone 412																																		Zone 413																																		Zone 414																																		Zone 415																																		Zone 416																																		Zone 417																																		Zone 418																																		Zone 419																																		Zone 420																																		Zone 421																																		Zone 422																																		Zone 423																																		Zone 424																																		Zone 425																																		Zone 426																																		Zone 427																																		Zone 428																																		Zone 429																																		Zone 430																																		Zone 431																																		Zone 432																																		Zone 433																																		Zone 434																																		Zone 435																																		Zone 436																																		Zone 437																																		Zone 438																																		Zone 439																																		Zone 440																																		Zone 441																																		Zone 442																																		Zone 443																																		Zone 444																																		Zone 445																																		Zone 446																																		Zone 447																																		Zone 448																																		Zone 449																																		Zone 450																																		Zone 451																																		Zone 452																																		Zone 453																																		Zone 454																																		Zone 455																																		Zone 456																					
																															Zone 457																																		Zone 458																																		Zone 459																																		Zone 460																																		Zone 461																																		Zone 462																																		Zone 463																																		Zone 464																																		Zone 465																																		Zone 466																																		Zone 467																																		Zone 468																																		Zone 469																																		Zone 470																																		Zone 471																																		Zone 472																																		Zone 473																																		Zone 474																																		Zone 475																																		Zone 476																																		Zone 477																																		Zone 478																																		Zone 479																																		Zone 480																																		Zone 481																																		Zone 482																																		Zone 483																																		Zone 484																																		Zone 485																																		Zone 486																																		Zone 487																																		Zone 488																																		Zone 489																																		Zone 490																																		Zone 491																																		Zone 492																																		Zone 493																																		Zone 494																																		Zone 495																																		Zone 496																																		Zone 497																																		Zone 498																																		Zone 499																																		Zone 500																																		Zone 501																																		Zone 502																																		Zone 503																																		Zone 504																																		Zone 505																																		Zone 506																																		Zone 507																																		Zone 508																																		Zone 509																																		Zone 510																																		Zone 511																																		Zone 512																																		Zone 513																																		Zone 514																																		Zone 515																																		Zone 516																																		Zone 517																																		Zone 518																																		Zone 519																																		Zone 520																																		Zone 521																																		Zone 522																																		Zone 523																																		Zone 524																																		Zone 525																																		Zone 526																																		Zone 527																																		Zone 528																																		Zone 529																																		Zone 530																																		Zone 531																																		Zone 532																																		Zone 533																																		Zone 534																																		Zone 535																																		Zone 536																																		Zone 537																																		Zone 538																																		Zone 539																																		Zone 540																																		Zone 541																																		Zone 542																																		Zone 543																																		Zone 544																																		Zone 545																																		Zone 546																																		Zone																	
547																																		Zone 548																																		Zone 549																																		Zone 550																																		Zone 551																																		Zone 552																																		Zone 553																																		Zone 554																																		Zone 555																																		Zone 556																																		Zone 557																																		Zone 558																																		Zone 559																																		Zone 560																																		Zone 561																																		Zone 562																																		Zone 563																																		Zone 564																																		Zone 565																																		Zone 566																																		Zone 567																																		Zone 568																																		Zone 569																																		Zone 570																																		Zone 571																																		Zone 572																																		Zone 573																																		Zone 574																																		Zone 575																																		Zone 576																																		Zone 577																																		Zone 578																																		Zone 579																																		Zone 580																																		Zone 581																																		Zone 582																																		Zone 583																																		Zone 584																																		Zone 585																																		Zone 586																																		Zone 587																																		Zone 588																																		Zone 589																																		Zone 590																																		Zone 591																																		Zone 592																																		Zone 593																																		Zone 594																																		Zone 595																																		Zone 596																																		Zone 597																																		Zone 598																																		Zone 599																																		Zone 600																																		Zone 601																																		Zone 602																																		Zone 603																																		Zone 604																																		Zone 605																																		Zone 606																																		Zone 607																																		Zone 608																																		Zone 609																																		Zone 610																																		Zone 611																																		Zone 612																																		Zone 613																																		Zone 614																																		Zone 615																																		Zone 616																																		Zone 617																																		Zone 618																																		Zone 619																																		Zone 620																																		Zone 621																																		Zone 622																																		Zone 623																																		Zone 624																																		Zone 625																																		Zone 626																																		Zone 627																																		Zone 628																																		Zone 629																																		Zone 630																																		Zone 631																																		Zone 632																																		Zone 633																																		Zone 634																																		Zone 635																																		Zone 636																																		Zone 637																																																
	Zone 638																																		Zone 639																																		Zone 640																																		Zone 641																																		Zone 642																																		Zone 643																																		Zone 644																																		Zone 645																																		Zone 646																																		Zone 647																																		Zone 648																																		Zone 649																																		Zone 650																																		Zone 651																																		Zone 652																																		Zone 653																																		Zone 654																																		Zone 655																																		Zone 656																																		Zone 657																																		Zone 658																																		Zone 659																																		Zone 660																																		Zone 661																																		Zone 662																																		Zone 663																																		Zone 664																																		Zone 665																																		Zone 666																																		Zone 667																																		Zone 668																																		Zone 669																																		Zone 670																																		Zone 671																																		Zone 672																																		Zone 673																																		Zone 674																																		Zone 675																																		Zone 676																																		Zone 677																																		Zone 678																																		Zone 679																																		Zone 680																																		Zone 681																																		Zone 682																																		Zone 683																																		Zone 684																																		Zone 685																																		Zone 686																																		Zone 687																																		Zone 688																																		Zone 689																																		Zone 690																																		Zone 691																																		Zone 692																																		Zone 693																																		Zone 694																																		Zone 695																																		Zone 696																																		Zone 697																																		Zone 698																																		Zone 699																																		Zone 700																																		Zone 701																																		Zone 702																																		Zone 703																																		Zone 704																																		Zone 705																																		Zone 706																																		Zone 707																																		Zone 708																																		Zone 709																																		Zone 710																																		Zone 711																																		Zone 712																																		Zone 713																																		Zone 714																																		Zone 715																																		Zone 716																																		Zone 717																																		Zone 718																																		Zone 719																																		Zone 720																																		Zone 721																																		Zone 722																																		Zone 723																																		Zone 724																																		Zone 725																																		Zone 726																																		Zone 727																																		Zone 728																																															
				Zone 729																																		Zone 730																																		Zone 731																																		Zone 732																																		Zone 733																																		Zone 734																																		Zone 735																																		Zone 736																																		Zone 737																																		Zone 738																																		Zone 739																																		Zone 740																																		Zone 741																																		Zone 742																																		Zone 743																																		Zone 744																																		Zone 745																																		Zone 746																																		Zone 747																																		Zone 748																																		Zone 749																																		Zone 750																																		Zone 751																																		Zone 752																																		Zone 753																																		Zone 754																																		Zone 755																																		Zone 756																																		Zone 757																																		Zone 758																																		Zone 759																																		Zone 760																																		Zone 761																																		Zone 762																																		Zone 763																																		Zone 764																																		Zone 765																																		Zone 766																																		Zone 767																																		Zone 768																																		Zone 769																																		Zone 770																																		Zone 771																																		Zone 772																																		Zone 773																																		Zone 774																																		Zone 775																																		Zone 776																																		Zone 777																																		Zone 778																																		Zone 779																																		Zone 780																																		Zone 781																																		Zone 782																																		Zone 783																																		Zone 784																																		Zone 785																																		Zone 786																																		Zone 787																																		Zone 788																																		Zone 789																																		Zone 790																																		Zone 791																																		Zone 792																																		Zone 793																																		Zone 794																																		Zone 795																																		Zone 796																																		Zone 797																																		Zone 798																																		Zone 799																																		Zone 800																																		Zone 801																																		Zone 802																																		Zone 803																																		Zone 804																																		Zone 805																																		Zone 806																																		Zone 807																																		Zone 808																																		Zone 809																																		Zone 810																																		Zone 811																																		Zone 812																																		Zone 813																																		Zone 814																																		Zone 815																																																																																																																																																																																				
--------------------------	-------------	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--																
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--																			
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--																			
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--																			
----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--																			
--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--																			
--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--																			
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--																																																																																																																																											
--------------------------	-------------	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--
--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--
--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--
--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--
----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--
--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--
--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--
--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

**Appendix 8: Comparison Goods Turnover
(excluding SFT)**

**Appendix 9A: Comparison Goods Capacity:
City of Wolverhampton**

TABLE 1: REVISED FORECAST COMPARISON GOODS TURNOVER (£m) - ALLOW FOR INFLOW FROM OUTSIDE STUDY AREA

LPA	CENTRE TYPE	Estimated 'Inflow from Outside Study Area	2022	2024	2029	2034	2039
Wolverhampton							
Strategic Centre	Wolverhampton	5%	£469.8	£490.7	£554.5	£640.2	£745.9
Town Centre	Bilston	0%	£65.6	£68.5	£77.4	£89.4	£104.1
	Wednesfield	0%	£14.8	£15.5	£17.5	£20.2	£23.5
District & Local Centres		0%	£33.0	£34.5	£39.0	£45.0	£52.5
Out-of-Centre		0%	£200.7	£209.6	£236.9	£273.4	£318.6
City of Wolverhampton Council Area			£784.0	£818.7	£925.3	£1,068.2	£1,244.6

TABLE 2: COMMITTED COMPARISON FLOORSPACE: WITH PLANNING PERMISSION/UNDER CONSTRUCTION/ BUILT OUT SINCE 2019

CENTRE	PLANNING REF	SCHEME	Gross Floorspace (sq m)	Net Floorspace (sq m)	Sales Density 2022 (£ per sqm)	Turnover (£m)				
						2022	2024	2029	2034	2039
[1] Blakenhall District Centre (Dudley Road)	18/00132/FUL	Community Centre: Proposed part change of use from Industrial building to form 4 Retail units.	314	110	2,000	£0.2	£0.2	£0.3	£0.3	£0.3
[2] Wolverhampton - OTC	19/00349/FUL	Installation of 697sqm mezzanine and elevational changes to Unit F. St Johns Retail Park Church Street City Centre Wolverhampton West Midlands WV2 4SJ	697	600	3,000	£1.8	£1.9	£2.1	£2.5	£2.8
[3] Wolverhampton - OTC	13/00871/FUL	Pountney Street, unit shops - Proposed change of use of the existing basement area to create a mixed use development comprising retail units, bar, restaurant, creche and indoor parking Basement Of Former J W Braithwaite Pountney Street Wolverhampton West Midlands WV2 4HX	1,098	384	3,000	£1.2	£1.2	£1.4	£1.6	£1.8
[4] Wolverhampton - OTC	16/00678/FUL	Aldi Portobello: Land Between New Street South Street Portobello Wolverhampton West Midlands. Proposed new Food Retail Store (Use Class A1), with associated car parking, servicing and landscaping (amended proposal following earlier approval).	1,505	190	4,000	£0.8	£0.8	£0.9	£1.0	£1.2
[5] Wolverhampton - City Centre	14/00310/FUL	Mander Centre reconfiguration	8,360	3,855	4,000	£15.4	£16.1	£18.3	£21.1	£24.3
[6] Wolverhampton - OTC	21/00402/FUL	Lidl - Former Quality Hotel Site, 126 Penn Road	1,926	236	4,000	£0.9	£1.0	£1.1	£1.3	£1.5
TOTAL			13,900	5,375		£20.3	£21.2	£24.0	£27.7	£32.0

- Notes:
- [1] Built-out, unoccupied. Assumed that of the total floorspace 314 sqm gross permitted the convenience /comparison split will be 50% / 50% and the gross to net ratio applied is 70%.
 - [2] Built-out, occupied. Permission provides for maximum 600sqm mezzanine net sales area.
 - [3] One 120sqm unit built out, previously occupied by a comparison operator and now vacant. Assumed that of the total permitted floorspace of 1,098 sqm the convenience /comparison split will be 50% / 50% and netted down using a gross to net factor of 70%.
 - [4] Built-out, occupied. 190sqm max sales area for comparison goods.
 - [5] Built-out; Demolition of south western corner of Mander Centre fronting Bell Street, to be replaced by a new 8,360 sqm department store unit. Creation of larger retail units at ground floor, construction of a new retail kiosk fronting Woolpack Alley and refurbishment of existing mall. Council provided an uplift of 5,507 sqm gross. Applied gross to net ratio of 70% representing a net increase of 3,855 sqm net.
 - [6] Lidl - Former Quality Hotel Site, 126 Penn Road (including 42 Oaklands Road And Business Centre) Wolverhampton WV3 0ER Demolition of existing buildings and erection of a Class E limited assortment discount foodstore with associated car parking, access, landscaping and engineering works. Council has detailed resolution to grant planning permission - condition restricts convenience sales area to 943sqm net and comparison goods to 236 sqm net.

TABLE 3: CITY OF WOLVERHAMPTON COUNCIL AREA - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£784.0	£818.7	£925.3	£1,068.2	£1,244.6
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£784.0	£20.5	£28.3	£107.9	£123.5
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£1.7	-£3.0	-£2.7	£9.2
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£21.2	£24.0	£27.7	£32.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£23.0	-£27.0	-£30.5	-£22.8
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,279	£7,104	£8,196	£9,455
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-3,661	-3,803	-3,717	-2,414
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-5,230	-5,433	-5,311	-3,448

- Notes:
- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
 - STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growths rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
 - STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
 - STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
 - STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
 - STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 7: CITY OF WOLVERHAMPTON COUNCIL: DISTRICT & LOCAL CENTRES - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£33.0	£34.5	£39.0	£45.0	£52.5
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£33.0	34.6	39.1	45.1	52.1
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.1	-£0.1	-£0.1	£0.4
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.2	£0.3	£0.3	£0.3
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.3	-£0.4	-£0.4	£0.0
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,279	£7,104	£8,196	£9,455
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-48	-54	-51	4
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-69	-78	-72	6

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 8: CITY OF WOLVERHAMPTON COUNCIL: OUT-OF-CENTRE LOCATIONS - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£200.7	£209.6	£236.9	£273.4	£318.6
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£200.7	210.0	237.6	274.1	316.3
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.4	-£0.8	-£0.7	£2.3
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£4.9	£5.5	£6.4	£7.3
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£5.3	-£6.3	-£7.1	-£5.0
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,279	£7,104	£8,196	£9,455
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-847	-884	-862	-528
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-1,211	-1,263	-1,231	-755

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 9: SUMMARY TABLE: CITY OF WOLVERHAMPTON COUNCIL: COMPARISON GOODS CAPACITY (NET SQ M)
Assuming Equilibrium at 2019 and Constant Market Shares

CENTRE TYPE	2024	2029	2034	2039
Residual Expenditure (after Commitments) (£m)	-£23.0	-£27.0	-£30.5	-£22.8
Strategic Centre				
Wolverhampton	-2,737	-2,822	-2,771	-1,989
Town Centre				
Bilston	-23	-35	-28	81
Wednesfield	-5	-8	-6	18
District & Local Centres				
	-48	-54	-51	4
Out-of-Centre				
	-847	-884	-862	-528
CITY OF WOLVERHAMPTON COUNCIL AREA	-3,661	-3,803	-3,717	-2,414

**Appendix 9B: Comparison Goods Capacity:
Dudley MBC**

TABLE 1: REVISED FORECAST COMPARISON GOODS TURNOVER (£m) - ALLOW FOR INFLOW FROM OUTSIDE STUDY AREA

LPA	CENTRE TYPE	Estimated 'Inflow' from Outside Study Area	2022	2024	2029	2034	2039	
Dudley	Strategic Centre	Brierley Hill- Traditional High Street	0%	£22.8	£23.8	£26.9	£31.1	£36.2
		Brierley Hill- Merry Hill	10%	£920.5	£961.3	£1,086.4	£1,254.2	£1,461.3
	Town Centre	Dudley	0%	£78.8	£82.3	£93.0	£107.4	£125.1
		Stourbridge	0%	£79.5	£83.0	£93.8	£108.3	£126.2
		Halesowen	0%	£62.4	£65.2	£73.7	£85.1	£99.1
	District & Local Centres		0%	£48.4	£50.6	£57.1	£66.0	£76.9
	Out-of-Centre		0%	£76.1	£79.5	£89.8	£103.7	£120.8
	Dudley MBC Area			£1,288.5	£1,345.6	£1,520.7	£1,755.6	£2,045.6

TABLE 2: COMMITTED COMPARISON FLOORSPACE: WITH PLANNING PERMISSION/UNDER CONSTRUCTION/ BUILT OUT SINCE 2019

CENTRE	PLANNING REF	SCHEME	Gross Floorspace (sq m)	Net Floorspace (sq m)	Sales Density 2022 (£ per sqm)	Turnover (£m)				
						2022	2024	2029	2034	2039
[1] Dudley - Town Centre	P18/0590	Demolition, remodelling and remediation; redevelopment to allow: retail, service and leisure accommodation (use classes A1, A2, A3, A4, A5, D2); student accommodation (Use Class C2); dwelling houses (C3); hotel accommodation (C1); offices (B1a); non-residential institution uses (D1); car showroom (sui generis) taxi rank; public space; highways; access and pedestrian connectivity works; car parking; landscaping; associated works (outline, all matters reserved)	4,180	2,926	4,000	£11.7	£12.2	£13.9	£16.0	£18.4
[2] Lye-Out-of-Centre	P15/0845	Former Clarkson Place Unit, Thorns Road, Lye, DY5 2LD: Erection of retail store (A1) with associated car parking and landscaping.	1,554	251	4,000	£1.0	£1.1	£1.2	£1.4	£1.6
[3] Brierley Hill - Edge of	P21/1796	Unit B2 The Boulevard, Merry Hill: installation of a mezzanine floor	998	977	4,000	£3.9	£4.1	£4.6	£5.3	£6.2
TOTAL			6,732	4,154		£16.6	£17.4	£19.7	£22.7	£26.2

Notes:

- [1] A1 shops (non-food); maximum 4,180 sqm gross netted down by a ratio of 70%.
- [2] Planning Statement accompanying application provides 1805 sq m of gross A1 retail floorspace and some 1,254 sq m net. The net floorspace figure is broken down into 1,003 sqm net convenience goods and 251 sqm net for comparison goods.
- [3] Proposed plan accompanying application shows 998 sqm gross area and 977 sq m net sales area.

TABLE 3: DUDLEY MBC AREA - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£1,288.5	£1,345.6	£1,520.7	£1,755.6	£2,045.6
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£1,288.5	1348.5	1525.6	1760.1	2030.5
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£2.9	-£4.9	-£4.5	£15.1
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£17.4	£19.7	£22.7	£26.2
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£20.3	-£24.6	-£27.2	-£11.1
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,279	£7,104	£8,196	£9,455
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-3,227	-3,461	-3,319	-1,177
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:	70%	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):	-	-4,610	-4,944	-4,742	-1,682

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 4: DUDLEY MBC AREA STRATEGIC CENTRE: BRIERLEY HILL (Incorporating Traditional High St+ Merry Hill) - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£943.3	£985.1	£1,113.3	£1,285.2	£1,497.5
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£943.3	987.2	1116.9	1288.5	1486.5
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£2.1	-£3.6	-£3.3	£11.0
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£4.1	£4.6	£5.3	£6.2
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£6.2	-£8.2	-£8.6	£4.9
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,279	£7,104	£8,196	£9,455
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-96	-1,157	-1,054	514
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-1,409	-1,653	-1,506	735

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 5: DUDLEY MBC AREA : TOWN CENTRE: DUDLEY - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£78.8	£82.3	£93.0	£107.4	£125.1
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£78.8	82.5	93.3	107.6	124.2
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.2	-£0.3	-£0.3	£0.9
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£12.2	£13.9	£16.0	£18.4
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£12.4	-£14.2	-£16.3	-£17.5
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,279	£7,104	£8,196	£9,455
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-1,979	-1,993	-1,984	-1,853
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-2,827	-2,847	-2,835	-2,648

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 6: DUDLEY MBC AREA : TOWN CENTRE: STOURBRIDGE - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£79.5	£83.0	£93.8	£108.3	£126.2
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£79.5	83.2	94.1	108.6	125.2
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.2	-£0.3	-£0.3	£0.9
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.2	-£0.3	-£0.3	£0.9
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,279	£7,104	£8,196	£9,455
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-28	-43	-34	98
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-40	-61	-48	140

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 7: DUDLEY MBC AREA : TOWN CENTRE: HALESOWEN - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£62.4	£65.2	£73.7	£85.1	£99.1
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£62.4	65.4	73.9	85.3	98.4
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.1	-£0.2	-£0.2	£0.7
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.1	-£0.2	-£0.2	£0.7
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,279	£7,104	£8,196	£9,455
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-22	-33	-27	77
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-32	-48	-38	110

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 8: DUDLEY MBC AREA : DISTRICT & LOCAL CENTRES - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£48.4	£50.6	£57.1	£66.0	£76.9
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£48.4	50.7	57.3	66.1	76.3
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.1	-£0.2	-£0.2	£0.6
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.1	-£0.2	-£0.2	£0.6
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,279	£7,104	£8,196	£9,455
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-17	-26	-21	60
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-25	-37	-30	85

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 9: DUDLEY MBC AREA : OUT-OF-CENTRE LOCATIONS - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£76.1	£79.5	£89.8	£103.7	£120.8
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£76.1	79.6	90.1	103.9	119.9
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.2	-£0.3	-£0.3	£0.9
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£1.1	£1.2	£1.4	£1.6
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£1.2	-£1.5	-£1.6	-£0.7
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,279	£7,104	£8,196	£9,455
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-194	-208	-200	-73
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-278	-297	-285	-105

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 10: DUDLEY MBC AREA: SUMMARY TABLE - COMPARISON GOODS CAPACITY (NET SQ M)
Assuming Equilibrium at 2019 and Constant Market Shares

CENTRE TYPE		2024	2029	2034	2039
Residual Expenditure (after Commitments) (£m)		-£20.3	-£24.6	-£27.2	-£11.1
Strategic Centre	Brierley Hill (Traditional High St +Merry Hill)	-986	-1,157	-1,054	514
Town Centre	Dudley Stourbridge Halesowen	-1,979	-1,993	-1,984	-1,853
		-28	-43	-34	98
		-22	-33	-27	77
District & Local Centres		-17	-26	-21	60
Out-of-Centre		-194	-208	-200	-73
DUDLEY MBC AREA		-3,227	-3,461	-3,319	-1,177

**Appendix 9C: Comparison Goods Capacity:
Sandwell MBC**

TABLE 1: REVISED FORECAST COMPARISON GOODS TURNOVER (£m) - ALLOW FOR INFLOW FROM OUTSIDE STUDY AREA

LPA	CENTRE TYPE	Estimated 'Inflow' from Outside Study Area	2022	2024	2029	2034	2039	
Sandwell	Strategic Centre	West Bromwich	5%	£181.9	£190.0	£214.7	£247.9	£288.8
	Town Centre	Blackheath	0%	£29.6	£30.9	£34.9	£40.3	£47.0
		Cradley Heath	0%	£7.1	£7.4	£8.3	£9.6	£11.2
		Great Bridge	0%	£28.8	£30.1	£34.0	£39.3	£45.7
		Oldbury	0%	£32.8	£36.9	£109.5	£126.4	£147.3
		Wednesbury	0%	£36.4	£38.0	£43.0	£49.6	£57.8
		Cape Hill	0%	£18.7	£19.5	£22.0	£25.4	£29.6
	Bearwood	0%	£26.3	£27.4	£31.0	£35.8	£41.7	
	District & Local Centres	0%	£26.2	£27.3	£30.9	£35.6	£41.5	
	Out-of-Centre	0%	£316.0	£330.0	£372.9	£430.5	£501.6	
Sandwell MBC Area			£763.7	£797.5	£901.4	£1,040.5	£1,212.4	

TABLE 2: COMMITTED COMPARISON FLOORSPACE: WITH PLANNING PERMISSION/UNDER CONSTRUCTION/ BUILT OUT SINCE 2019

CENTRE	PLANNING REF	SCHEME	Gross Floorpace (sq m)	Net Floorpace (sq m)	Sales Density 2022 (£ per sqm)	Turnover (£m)				
						2022	2024	2029	2034	2039
[1] West Bromwich-Edge-of-Town Centre	DC/18/62210	Staples Limited Tildasley Street West Bromwich B70 9SJ. Proposed variation of condition 1 of planning permission DC/18/62210 (Proposed change of use to supermarket (Class A1), external alterations including new store access, loading bay extension, trolley bay canopy, and alterations to car park and landscaping) to remove loading bay extension and replace with rear access ramp and new ramp to customer service entrance.	1,973	263	4,000	£1.1	£1.1	£1.2	£1.4	£1.7
[2] Great Bridge Town Centre	DC/18/61411	Poundland Unit 1 Great Bridge Retail Park Great Bridge Street West Bromwich B70 0EN. Proposed installation of new mezzanine floor for retail area (290m2 gross floor area).	290	203	3,000	£0.6	£0.6	£0.7	£0.8	£1.0
[3] Smethwick Local Centre - Town Centre	DC/20/64854	15 Tollhouse Way, Smethwick; B66 1HJ. Proposed demolition of derelict garage and erection of 3 storey building to create 3 No. commercial ground floor units and 6 No. apartments above.	182	64	3,000	£0.2	£0.2	£0.2	£0.3	£0.3
[4] Oldbury Town Centre-Out-of-Centre	DC/20/64517	Former Toys R Us, Wolverhampton Road, Oldbury. Proposed demolition of existing entrance, sub-division of existing retail unit (Class A1) together with external alterations, new shop frontage and cladding, mezzanine floor in Unit 1, creation of ancillary external garden centre area for Unit 2, construction of	564	395	3,000	£1.2	£1.2	£1.4	£1.6	£1.9
[5] Tipton Local Centre-In-Centre	DC/19/63355	Unit 12 - 16, Unity Walk; Tipton; DY4 8QL. Proposed change of use to shops (Class A1).	425	149	3,000	£0.4	£0.5	£0.5	£0.6	£0.7
[6] Oldbury Town Centre	DC/19/63208	Former Perrott Arms; 2 Birmingham Road; Oldbury; B69 4ED. Proposed change of use and two storey rear extension to create 3 No. shops at ground floor and 2 No. one bedroom flats above.	205	72	3,000	£0.2	£0.2	£0.3	£0.3	£0.3
[7] Tipton Local Centre-In-Centre	DC/19/63355	Unit 12 - 16 Unity Walk Tipton DY4 8QL. Proposed change of use to shops (Class A1).	430	151	3,000	£0.5	£0.5	£0.5	£0.6	£0.7
[8] Out-of-Centre: Wolverhampton on Road	DC/20/64517	Former Toys R Us, Wolverhampton Road, Oldbury. Proposed demolition of existing entrance, sub-division of existing retail unit (Class A1) together with external alterations, new shop frontage and cladding, mezzanine floor in Unit 1, creation of ancillary external garden centre area for Unit 2, construction of extension to form new unit for assembly and leisure use (Class D2), and construction of a standalone cafe/drive-thru restaurant, with associated landscaping and alterations to existing car park and internal vehicle circulation.	2,386	1,670	4,000	£6.7	£7.0	£7.9	£9.1	£10.5
TOTAL			6,455	2,966		£10.8	£11.3	£12.8	£14.8	£17.1

- Notes:
- [1] Aldi application, as per planning and retail statement net sales area of 1,315. It is assumed that of this 80% of all the floorpace is for convenience good and that remainder 20% is for comparison goods.
 - [2] The gross floorpace is 290 sqm to which a gross to net ratio of 70% has been applied.
 - [3] Assumed gross to net ratio of 70% and that 50% of the floorpace is for convenience goods and that 50% is for comparison goods.
 - [4] The gross floorpace for the proposed garden centre is 554 sqm to which a gross to net ratio of 70% has been applied.
 - [5] Assumed gross to net ratio of 70% and that 50% of the floorpace is for convenience goods and that 50% is for comparison goods.
 - [6] Assumed gross to net ratio of 70% and that 50% of the floorpace is for convenience goods and that 50% is for comparison goods.
 - [7] Assumed gross to net ratio of 70% and that 50% of the floorpace is for convenience goods and that 50% is for comparison goods.
 - [8] The gross floorpace is 2,386 sqm to which a gross to net ratio of 70% has been applied.

TABLE 3: SANDWELL MBC AREA - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£763.7	£797.5	£901.4	£1,040.5	£1,212.4
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£763.7	799.2	904.3	1043.2	1203.5
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£1.7	-£2.9	-£2.7	£8.9
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£11.3	£12.8	£14.8	£17.1
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£13.0	-£15.7	-£17.5	-£8.1
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorpace (£ per sq m):	£6,000	£6,279	£7,104	£8,196	£9,455
(ii) Net Floorpace Capacity (sq m):	-	-2,076	-2,215	-2,131	-861
(iii) Assumed Net / Gross Floorpace Ratio:	70%	70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorpace Capacity (sq m):	-2,966	-3,164	-3,044	-1,230	

- Notes:
- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
 - STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
 - STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
 - STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
 - STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
 - STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorpace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorpace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorpace.

TABLE 4: SANDWELL MBC AREA STRATEGIC CENTRE: WEST BROMWICH - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£181.9	£190.0	£214.7	£247.9	£288.8
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£181.9	190.4	215.4	248.5	286.7
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.4	-£0.7	-£0.6	£2.1
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£1.1	£1.2	£1.4	£1.7
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£1.5	-£1.9	-£2.1	£0.5
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,279	£7,104	£8,196	£9,455
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-240	-273	-253	50
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-343	-390	-361	71

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 5: SANDWELL MBC AREA : TOWN CENTRE: BLACKHEATH - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£29.6	£30.9	£34.9	£40.3	£47.0
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£29.6	31.0	35.0	40.4	46.6
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.1	-£0.1	-£0.1	£0.3
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.1	-£0.1	-£0.1	£0.3
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,279	£7,104	£8,196	£9,455
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-11	-16	-13	37
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-15	-23	-18	52

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 6: SANDWELL MBC AREA : TOWN CENTRE: CRADLEY HEATH - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£7.1	£7.4	£8.3	£9.6	£11.2
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£7.1	7.4	8.4	9.7	11.1
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.1
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		£0.0	£0.0	£0.0	£0.1
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,279	£7,104	£8,196	£9,455
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-3	-4	-3	9
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-4	-5	-4	12

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 7: SANDWELL MBC AREA : TOWN CENTRE: GREAT BRIDGE - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£28.8	£30.1	£34.0	£39.3	£45.7
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£28.8	30.2	34.1	39.4	45.4
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.1	-£0.1	-£0.1	£0.3
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.6	£0.7	£0.8	£1.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.7	-£0.8	-£0.9	-£0.6
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,279	£7,104	£8,196	£9,455
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-112	-117	-114	-66
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-160	-167	-163	-94

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 8: SANDWELL MBC AREA : TOWN CENTRE: OLDBURY - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£92.8	£96.9	£109.5	£126.4	£147.3
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£92.8	97.1	109.9	126.8	146.3
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.2	-£0.4	-£0.3	£1.1
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.2	£0.3	£0.3	£0.3
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.4	-£0.6	-£0.6	£0.7
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,279	£7,104	£8,196	£9,455
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-49	-85	-76	79
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-98	-122	-108	113

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 9: SANDWELL MBC AREA : TOWN CENTRE: WEDNESBURY - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£36.4	£38.0	£43.0	£49.6	£57.8
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£36.4	38.1	43.1	49.7	57.4
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.1	-£0.1	-£0.1	£0.4
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.1	-£0.1	-£0.1	£0.4
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,279	£7,104	£8,196	£9,455
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-13	-20	-16	45
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-18	-28	-22	64

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 10: SANDWELL MBC AREA : TOWN CENTRE: CAPE HILL - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£18.7	£19.5	£22.0	£25.4	£29.6
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£18.7	19.5	22.1	25.5	29.4
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.0	-£0.1	-£0.1	£0.2
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		£0.0	-£0.1	-£0.1	£0.2
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,279	£7,104	£8,196	£9,455
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-7	-10	-8	23
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-9	-14	-11	33

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 11: SANDWELL MBC AREA : TOWN CENTRE: BEARWOOD - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£26.3	£27.4	£31.0	£35.8	£41.7
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£26.3	27.5	31.1	35.9	41.4
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.1	-£0.1	-£0.1	£0.3
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.1	-£0.1	-£0.1	£0.3
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,279	£7,104	£8,196	£9,455
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-9	-14	-11	32
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-13	-20	-16	46

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 12: SANDWELL MBC AREA : DISTRICT & LOCAL CENTRES - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£26.2	£27.3	£30.9	£35.6	£41.5
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£26.2	27.4	31.0	35.7	41.2
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.1	-£0.1	-£0.1	£0.3
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£1.1	£1.3	£1.5	£1.7
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£1.2	-£1.4	-£1.6	-£1.4
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,279	£7,104	£8,196	£9,455
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-191	-196	-193	-149
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-273	-279	-275	-213

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
- STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
- STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
- STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
- STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
- STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 13: SANDWELL MBC AREA : OUT-OF-CENTRE LOCATIONS - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£316.0	£330.0	£372.9	£430.5	£501.6
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£316.0	330.7	374.1	431.6	497.9
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.7	-£1.2	-£1.1	£3.7
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£8.2	£9.3	£10.7	£12.4
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£8.9	-£10.5	-£11.8	-£8.7
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW COMPARISON GOODS FLOORSPACE:					
(i) Estimated Average Sales Density of New Floorspace (£ per sq m):	£6,000	£6,279	£7,104	£8,196	£9,455
(ii) Net Floorspace Capacity (sq m):	-	-1,423	-1,480	-1,446	-920
(iii) Assumed Net / Gross Floorspace Ratio:		70%	70%	70%	70%
(iv) Gross Floorspace Capacity (sq m):		-2,033	-2,115	-2,065	-1,315

Notes:

- STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual productivity growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 14: SANDWELL MBC AREA: SUMMARY TABLE - COMPARISON GOODS CAPACITY (NET SQ M)
Assuming Equilibrium at 2019 and Constant Market Shares

CENTRE TYPE		2024	2029	2034	2039
Residual Expenditure (after Commitments) (£m)		-£13.0	-£15.7	-£17.5	-£8.1
Strategic Centre	West Bromwich	-240	-273	-253	50
Town Centre	Blackheath	-11	-16	-13	37
	Cradley Heath	-3	-4	-3	9
	Great Bridge	-112	-117	-114	-66
	Oldbury	-69	-86	-76	79
	Wednesbury	-13	-20	-16	45
	Cape Hill	-7	-10	-8	23
	Bearwood	-9	-14	-11	32
District & Local Centres		-191	-196	-193	-149
Out-of-Centre		-1,423	-1,480	-1,446	-920
SANDWELL MBC AREA		-2,076	-2,215	-2,131	-861

**Appendix 9D: Comparison Goods Capacity:
Walsall Council**

TABLE 1: REVISED FORECAST COMPARISON GOODS TURNOVER (£m) - ALLOW FOR INFLOW FROM OUTSIDE STUDY AREA

LPA	CENTRE TYPE	Estimated 'Inflow' from Outside Study Area	2022	2024	2029	2034	2039
Walsall	Strategic Centre	5%	£284.9	£297.6	£336.3	£388.2	£452.4
	Town Centre	0%	£28.7	£30.0	£33.9	£39.2	£45.6
		0%	£18.6	£19.4	£21.9	£25.3	£29.5
		0%	£35.6	£37.2	£42.0	£48.5	£56.5
		0%	£26.9	£28.1	£31.7	£36.6	£42.7
		0%	£9.7	£10.2	£11.5	£13.3	£15.5
	District & Local Centres	0%	£11.8	£12.3	£13.9	£16.1	£18.7
Out-of-Centre	0%	£72.5	£75.7	£85.5	£98.7	£115.0	
Walsall MBC Area			£488.8	£510.4	£576.9	£666.0	£776.0

TABLE 2: COMMITTED COMPARISON FLOORSPACE: WITH PLANNING PERMISSION/UNDER CONSTRUCTION/ BUILT OUT SINCE 2019

CENTRE	PLANNING REF	SCHEME	Gross Floorpace (sq m)	Net Floorpace (sq m)	Sales Density 2022 (£ per sqm)	Turnover (£m)				
						2022	2024	2029	2034	2039
[1] Brownhills Town Centre	17/1629	Land Between 75-85 High Street, Brownhills. New 2.5 storey development of 3 commercial units and 3 x	171	60	4,000	£0.2	£0.2	£0.3	£0.3	£0.4
TOTAL			171	60		£0.2	£0.2	£0.3	£0.3	£0.4

Notes:
[1] Assumed gross to net ratio of 70% and that 50% of the floorpace is for convenience goods and that 50% is for comparison goods.

TABLE 3: WALSALL MBC AREA - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£488.8	£510.4	£576.9	£666.0	£776.0
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽ⁱ⁾ :	£488.8	511.5	578.7	667.7	770.3
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£1.1	-£1.9	-£1.7	£5.7
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.2	£0.3	£0.3	£0.4
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£1.3	-£2.1	-£2.0	£5.3
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i)	£6,000	£6,279	£7,104	£8,196	£9,455
(ii)	-	-213	-302	-248	564
(iii)		70%	70%	70%	70%
(iv)		-305	-431	-355	806

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorpace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorpace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorpace.

TABLE 4: WALSALL MBC AREA STRATEGIC CENTRE: WALSALL - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£284.9	£297.6	£336.3	£388.2	£452.4
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£284.9	298.2	337.4	389.2	449.0
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.6	-£1.1	-£1.0	£3.3
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.6	-£1.1	-£1.0	£3.3
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i)	£6,000	£6,279	£7,104	£8,196	£9,455
(ii)	-	-101	-163	-122	352
(iii)		70%	70%	70%	70%
(iv)		-145	-218	-174	503

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 5: WALSALL MBC AREA TOWN CENTRE: BLOXWICH - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£28.7	£30.0	£33.9	£39.2	£45.6
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£28.7	30.1	34.0	39.3	45.3
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.1	-£0.1	-£0.1	£0.3
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.1	-£0.1	-£0.1	£0.3
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i)	£6,000	£6,279	£7,104	£8,196	£9,455
(ii)	-	-10	-15	-12	36
(iii)		70%	70%	70%	70%
(iv)		-15	-22	-18	51

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 6: WALSALL MBC AREA TOWN CENTRE: BROWNHILLS - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£18.6	£19.4	£21.9	£25.3	£29.5
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£18.6	19.4	22.0	25.4	29.3
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.0	-£0.1	-£0.1	£0.2
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.2	£0.3	£0.3	£0.4
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.3	-£0.4	-£0.4	-£0.2
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i)	£6,000	£6,279	£7,104	£8,196	£9,455
(ii)	-	-48	-50	-48	-17
(iii)		70%	70%	70%	70%
(iv)		-66	-71	-68	-24

Notes:
STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).
STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.
STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.
STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.
STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).
STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 6: WALSALL MBC AREA : TOWN CENTRE: ALDRIDGE - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£35.6	£37.2	£42.0	£48.5	£56.5
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£35.6	37.3	42.2	48.6	56.1
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.1	-£0.1	-£0.1	£0.4
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.1	-£0.1	-£0.1	£0.4
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i)	£6,000	£6,279	£7,104	£8,196	£9,455
(ii)	-	-13	-19	-15	44
(iii)		70%	70%	70%	70%
(iv)		-18	-27	-22	63

Notes:

STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).

STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.

STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.

STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.

STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).

STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 7: WALSALL MBC AREA : TOWN CENTRE: WILLENHALL - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£26.9	£28.1	£31.7	£36.6	£42.7
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£26.9	28.1	31.8	36.7	42.4
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.1	-£0.1	-£0.1	£0.3
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.1	-£0.1	-£0.1	£0.3
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i)	£6,000	£6,279	£7,104	£8,196	£9,455
(ii)	-	-10	-14	-11	33
(iii)		70%	70%	70%	70%
(iv)		-14	-21	-16	47

Notes:

STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).

STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.

STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.

STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.

STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).

STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 8: WALSALL MBC AREA : TOWN CENTRE: DARLSTON - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£9.7	£10.2	£11.5	£13.3	£15.5
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£9.7	10.2	11.5	13.3	15.4
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.1
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		£0.0	£0.0	£0.0	£0.1
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i)	£6,000	£6,279	£7,104	£8,196	£9,455
(ii)	-	-3	-5	-4	12
(iii)		70%	70%	70%	70%
(iv)		-5	-7	-6	17

Notes:

STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).

STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.

STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.

STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.

STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).

STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 9: WALSALL MBC AREA : DISTRICT & LOCAL CENTRES - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£11.8	£12.3	£13.9	£16.1	£18.7
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£11.8	12.4	14.0	16.1	18.6
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.1
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		£0.0	£0.0	£0.0	£0.1
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i)	£6,000	£6,279	£7,104	£8,196	£9,455
(ii)	-	-4	-6	-5	15
(iii)		70%	70%	70%	70%
(iv)		-6	-9	-7	21

Notes:

STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).

STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.

STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.

STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.

STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).

STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 10: WALSALL MBC AREA : OUT-OF-CENTRE LOCATIONS - COMPARISON GOODS CAPACITY ASSESSMENT
Assume Equilibrium at Base Year and Constant Market Shares

	2022	2024	2029	2034	2039
STEP 1: TOTAL FORECAST 'CURRENT' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m):	£72.5	£75.7	£85.5	£98.7	£115.0
STEP 2: TOTAL FORECAST 'BENCHMARK' TURNOVER OF ALL FLOORSPACE (£m) ⁽¹⁾ :	£72.5	75.8	85.8	99.0	114.2
STEP 3: NET RESIDUAL EXPENDITURE - EXCLUDING ANY COMMITMENTS (£m):	-	-£0.2	-£0.3	-£0.3	£0.8
STEP 4: TURNOVER OF ALL COMMITTED FLOORSPACE (£m)	-	£0.0	£0.0	£0.0	£0.0
STEP 5: NET RESIDUAL EXPENDITURE AFTER COMMITMENTS:		-£0.2	-£0.3	-£0.3	£0.8
STEP 6: FORECAST CAPACITY FOR NEW SUPERSTORE FORMAT FLOORSPACE:					
(i)	£6,000	£6,279	£7,104	£8,196	£9,455
(ii)	-	-26	-39	-31	90
(iii)		70%	70%	70%	70%
(iv)		-37	-56	-44	128

Notes:

STEP 1: The (survey-derived) 'current' (or 'potential') turnovers assume constant market shares over the forecast period (derived from Table 1).

STEP 2: It has been assumed for the purpose of this assessment that the LPA's comparison goods retail market is in 'equilibrium' at the base year (i.e. 'benchmark' turnovers are equivalent to the survey-derived 'current' turnover levels). The growth in the base year (survey-derived) turnover has been constrained over the forecast period assuming average annual 'productivity' growth rates informed by the latest Experian Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022) and other research evidence.

STEP 3: The forecast residual expenditure capacity (pre commitments) has been derived from Steps 1 and 2. No account is taken of commitments at this stage.

STEP 4: The turnover of all known commitments has been derived from Table 2. It is assumed for the purpose of this assessment that all commitments will be opened and will have reached 'mature' trading conditions by 2024.

STEP 5: The 'net' residual expenditure capacity makes an allowance for the forecast turnover of all commitments (Step 4).

STEP 6: The 'net' residual expenditure is converted into a net/gross floorspace capacity estimate based on the assumed average sales performance of new (prime) retail floorspace. It should be noted that different comparison goods retailers trade at different average sales levels and this will need to be taken into account when assessing the relative merits and need for different types of retail floorspace.

TABLE 9: WALSALL MBC AREA: SUMMARY TABLE - COMPARISON GOODS CAPACITY (NET SQ M)
Assuming Equilibrium at 2019 and Constant Market Shares

CENTRE TYPE		2024	2029	2034	2039
Residual Expenditure (after Commitments) (£m)		-£1.3	-£2.1	-£2.0	£5.3
Strategic Centre	Walsall	-101	-153	-122	352
Town Centre	Bloxwich	-10	-15	-12	36
	Brownhills	-46	-50	-48	-17
	Aldridge	-13	-19	-15	44
	Willenhall	-10	-14	-11	33
	Darlaston	-3	-5	-4	12
District & Local Centres	-4	-6	-5	15	
Out-of-Centre	-26	-39	-31	90	
WALSALL MBC AREA		-213	-302	-248	564

