



An  
Bord  
Pleanála

## Clár oibre na hÉisteachta ó Bhéal agus Ord na nImeachtaí ABP-311540-21

<b>Dáta</b>	8 Márta, 2022
<b>Am Tosaithe</b>	10 a chlog ar maidin
<b>Suíomh</b>	Físghlao Comhdhála
<b>An Fhorbairt atá Beartaithe</b>	Scartáil foirgneamh agus tithe amuigh gaolmhara, athrú úsáide Theach Naomh Seosamh, 463 uimh. árasán, áis cúram leanaí agus oibreacha suímh ghaolmhara a thógáil ar thailte ag 'St. Joseph's House' agus na réadmhaoine tadhlaí ag Bóthar na Grúdlainne agus Bóthar Bhaile na Lobhar, Baile Átha Cliath 18.

Is é cuspóir na héisteachta ó bhéal deis a sholáthar do gach rannpháirtí, ar mian leo, tuilleadh aighneachtaí a dhéanamh seachas na cinn scríofa atá déanta cheana féin, agus deis a thabhairt don Chigire soiléiriú a dhéanamh ar aon ábhar pleanála nó aighneacht a fuarthas. Beidh deis ag na páirtithe ceisteanna a chur nó soiléiriú a fháil ar aighneachtaí a dhéanfar ag an éisteacht.

Ba chóir aird a thabhairt ar an méid seo a leanas;

- Níl dualgas dá laghad ar aon rannpháirtí aighneacht a dhéanamh ag an éisteacht ó bhéal ná ceisteanna a chur ar na páirtithe eile. Déanfaidh an Cigire agus an Bord machnamh ar gach aighneacht scríofa a fuarthas cheana féin. Dá bhrí sin níor chóir athrá a dhéanamh ag an éisteacht ar aighneachtaí a rinneadh i scríbhinn cheana.
- Tá clár oibre agus ord láithris na héisteachta ó bhéal leagtha amach thíos, mar aon le clár ama. Ba cheart do rannpháirtithe a chur san áireamh gur clár ama

táscach amháin é seo, agus gur féidir go n-athrófar é i gcúrsa na héisteachta ó bhéal.

- Ag deireadh na héisteachta, ullmhóidh an Cigire tuarascáil agus moladh ar an gcás le cur faoi bhráid an Bhoird. Is é an Bord a chinnfidh cibé an ndeimneofar an tOrdú Ceannaigh Éigeantaigh nó an gcuirfear ar neamhní é.

## Clár Oibre Teoranta

Ina aighneacht don éisteacht iarrtar ar an iarratasóir díriú ar na nithe seo a leanas:

1. An togra a shoiléiriú agus a mhíniú/a chosaint ó thaobh cháilíocht na taitneamhachta cónaithe do chónaitheoirí na todhchaí, go háirithe an méid scáthaithe a dhéanfar ar na spásanna oscailte inmheánacha atá beartaithe agus na hachair scartha ar an láithreán,
2. An togra a shoiléiriú agus a mhíniú/a chosaint ó thaobh scáil a chaitheamh agus a bheith rófheiceálach os cionn limistéir thaitneamhachta príobháideacha do chónaitheoirí atá ann cheana,
3. An togra a shoiléiriú agus a mhíniú/a chosaint ó thaobh measúnú ar thionchar amhairc na forbartha a bheartaítear ó líon níos leithne amharcpointí, agus
4. An togra a shoiléiriú agus a mhíniú/a chosaint ó thaobh dlús, scála, airde agus dearadh na scéime a bheartaítear, go sonrach chun aghaidh a thabhairt ar rochtain ar iompar poiblí ar ardchaighdeán agus ar fhís don cheantar, agus ar na róil atá ag an limistéar seo agus limistéir eile sa chomharsanacht.

Ina aighneacht chuig an éisteacht iarrtar ar an iarratasóir breithniú a dhéanamh, inter alia, ar na nithe seo a leanas:

- Maidir le Mír 1, Cáilíocht Taitneamhachta Cónaithe & Spásanna Oscailte laistigh den scéim:

Mar a aithníodh sna doiciméid a cuireadh isteach, agus mar a léirigh an tÚdarás Pleanála agus tríú páirtithe ina dhiaidh sin, tá roinnt réimsí laistigh den scéim ina bhféadfadh an taitneamhacht a thugtar do chónaitheoirí na todhchaí a bheith níos lú ná idéalach agus d'fhéadfaí é a fheabhsú trí leasú. Iarrtar ar an iarratasóir tuilleadh eolais nó cosaint a thabhairt don togra ó thaobh na réimsí seo (mar a shainaithnítear thíos), agus na leasuithe a mholtar a bhreithniú –

- D'ainneoin spás oscailte comhchoiteann 5 agus spás taitneamhachta amhairc 6 a bheith eisiata ó ríomh an spáis oscailte, tá sé ráite go bhféadfadh cáilíocht na spásanna seo, lena n-áirítear comhlíonadh spriocanna Threoirlíne BRE maidir le soilsiú gréine i limistéir thaitneamhachta, a bheith ar chaighdeán níos airde. Maidir leis seo, d'fhéadfaí gurbh fhiú smaoineamh ar na hurláir uachtaracha de Bhloc D a

fhágáil as an áireamh nó leasuithe eile a dhéanamh, cé go n-admhaítear go bhfuil cáilíocht na spásanna agus na scéime bunaithe ar chothromaíocht. Iarrtar ar an iarratasóir cosaint bhreise agus aon ábhar nó fianaise ábhartha a sholáthar maidir lena éifeachtaí atá a bheadh a leithéid d'idirghabhála/aon idirghabhála agus an tionchar gaolmhar a bheadh aige ar an dearadh.

- Míniú agus cosaint bhreise maidir le hachair scartha idir Bloic A agus B agus Bloic B agus C, a d'fhéadfadh faoiseamh breise a sholáthar idir scála na forbartha a bheartaítear agus breithniú ar easnamh na coda ceithre stór ar thaobh Bhloc B chun a chinneadh an bhfeabhsódh sé cáilíocht agus feidhmiúlacht an spáis oscailte seo, chun leasa chónaitheoirí na n-árasán ar cheachtar láithreán amach anseo (115 árasán i mBloc C agus 88 árasán i mBloc B), chomh maith le cónaitheoirí eile.

Tugtar faoi deara go bhféadfadh easnamh na coda ceithre stór de Bhloc B, chomh maith le feabhas a chur ar inúsáidteacht an spáis oscailte idir na bloic seo, méadú a dhéanamh freisin ar na hachair scartha idir na haonaid i mBloc B agus Bloc C ón 15.1m atá beartaithe go 25m.

- Cé go dtugann an Bord faoi deara go bhfuiltear ag cloí go forleathan le spriocanna BRE maidir le cistin/seomraí suí/seomraí bia comhcheangailte de luach ADF 2%, 1.5% do sheomraí suí agus 1% do sheomraí leapa. Tugann sé faoi deara freisin, áfach, gur dealraitheach gur dearadh roinnt árasáin mar chistineacha de chineál cocúis (gan fuinneoga) scartha ó na seomraí suí/bia. Iarrtar ar an iarratasóir an mhodheolaíocht Treorach BRE a úsáidtear i leith na n-árasán seo a dheimhniú, agus sa chás go bhfuil cistiní cocúis neamh-shoilsithe á moladh an chosaint agus an míniú cúí a thabhairt.
- Maidir le Mír 2, Cáilíocht na Taitneamhachta Cónaithe & Spásanna Oscailte le haghaidh Réadmhaoin Chomharsanachta:

Cé go dtugtar faoi deara go mbeidh laghdú éigin ar sholas an lae ag teacht ar roinnt de na cónaitheoirí agus na foirgnimh mórthimpeall ar an láithreán a bheartaítear, meastar gur saincheist í seo go príomha nuair a bhreathnaítear air in éineacht leis an scáil a d'fhéadfaí a chaitheamh ar an spás taitneamhachta

príobháideach i roinnt gairdíní (Sir Ivor Mall) ó Bhloc F. Iarrtar ar an iarratasóir freagra a thabhairt air seo le tuilleadh mínithe ina thuarascáil faoi sholas na gréine/solas an lae Bloc F trí (a) na hárasáin deiridh atá gar don teorainn seo a fhágáil ar lár, .i. árasáin uimhreacha 12, 24, agus 36, trína méadófar an t-achar scartha go 11m agus a d'fhéadfadh an tionchar scáthaithe a mhaolú, nó (b) tuilleadh mínithe a chur isteach chun an dearadh a bheartaítear a chosaint.

- Maidir le Mír 3, Tionchar Amhairc:

Cé nach gá go n-aontódh an Bord le gach údar imní a léiríodh maidir leis an airde agus an tionchar amhairc a bhaineann leis, iarrtar ar an iarratasóir machnamh a dhéanamh ar a anailís agus ar a chosaint d'airde an togra i dtéarmaí an tionchair amhairc a d'fhéadfadh a bheith aige. Dírítear aird an iarratasóra ar na príomhphointí seo a leanas -

- Tá sé ráite (ag an Údarás Pleanála agus tríú páirtithe) go mbeadh sé de thoradh ar an bhforbairt bheartaithe go mbeadh an fhoirm forbartha seo ceannasach agus ró-mhór ó thaobh amhairc de nuair a bhreathnófaí uirthi ó Bhóthar Bhaile na Lobhar, Meall Sir Ivor, Cúirt an Oirfidigh, Ionad Anne Sullivan agus Faiche Bhaile na Lobhar agus go ndéanfaidís dochar tromchúiseach do thaitneamhachtaí an cheantair.
- Tugtar faoi deara go bhfuil an tÚdarás Pleanála ag moladh go bhfágfaí Bloc F ar lár ina iomláine; go bhfágfaí an ceathrú, an séú, an seachtú agus an naoú hurlár de Bhloc D ar lár; go bhfágfaí an chéad urlár i mBloc C ar lár; agus go bhfágfaí an chéad urlár i mBloc B ar lár ionas go mba 6 uimh. urlár an uasairde cheadaithe don fhorbairt iomlán.
- Cé nach bhfuil amharcpointe curtha isteach ó thaobh Ionad Anne Sullivan, tugtar faoi deara go bhféadfaí an tionchar amhairc a d'fhéadfadh a bheith ag an bhfoirgneamh seo a fháil amach ag féachaint d'aer-íomhánna 3T a cuireadh isteach sa Ráiteas Máistirpleanála agus Dearaidh Ailtireachta, agus an fiaruillinn a thairgtear don roinn ocht n-urlár de Bhloc D nuair a bhreathnaítear air ón mbealach isteach ag Silver Pines i Radharc 14 de na fótamontáisí
- Iarrtar ar an iarratasóir míniú breise a thabhairt agus CGLanna breise a sholáthar ón amharcpointe seo.

- Maidir le Mír 4, Dlús, Airde agus Inbhuanaitheacht:
  - Iarrtar ar an iarratasóir breithniú a dhéanamh ar oiriúnacht an Dlúis, Scála, Airde agus Dearaidh ó thaobh téarmaí dlúis laghdaithe agus dearadh, agus freagairt dá réir. D'fhéadfadh go mbeadh gá le tuilleadh fótamontáisí/CGlanna, anailís ar sholas na gréine/solas an lae maidir le spásanna oscailte beartaithe, srl. agus anailís ar acmhainn / minicíocht an ghréasáin iompair phoiblí a chur i láthair/aighneacht ag an Éisteacht ó Bhéal.
  - Cé go dtugann an Bord faoi deara go bhfuil an láithreán is ábhar suite laistigh de 600m-700m de dhá stad Luas (.i. stadanna iompair phoiblí ardtoillte) agus seirbhísí bus ardmhnicíochta laistigh de thart ar 1km den suíomh ar an N11, agus go bhfuil an láithreán an-nasctha ó thaobh áiseanna siúlóide/rothaíochta agus laistigh d'achar siúil ó shuíomh shuntasacha fostaíochta, shiopaí/seirbhísí áitiúla, agus áiseanna, b'fhéidir gur mhaith leis an iarratasóir míniú breise a thabhairt ar oiriúnacht an láithreáin ó thaobh na rochtana ar mhodhanna iompair phoiblí agus inbhuanaithe 'ardtoillte' agus 'ardmhnicíochta', chomh maith le seirbhísí agus fostaíocht.
  - Tugtar faoi deara go bhfuil údair imní a tarraingíodh anuas i dTuarascáil CE agus in aighneachtaí maidir leis an tionchar a bheadh ag foirgnimh níos airde ar an láithreán atá i gceist agus go mbeadh tionchar aige ar fhéiniúlacht agus ar inléiteacht Áth an Ghainimh agus Central Park mar ionaid ainmnithe le haghaidh fáis sa todhchaí, rud a d'fhéadfadh an bonn a bhaint de phríomhacht Cheantar Áth an Ghainimh. Iarrtar ort cosaint agus míniú breise a thabhairt, de réir mar is cuí.

## Ord na nImeachtaí

Dé Máirt 8 Márta, 2022	
Am	Topaic
10 a chlog ar maidin	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oscailt na héisteachta ó bhéal</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Iarratasóir:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Achoimre ar an bhforbairt atá beartaithe (10 nóim. ar a mhéad)</li> <li>○ Freagra ar cheisteanna a tarraingíodh anuas ar an gclár oibre teoranta</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• An t-údarás pleanála               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pointí le tarraingt anuas ar mhíreanna den chlár oibre teoranta</li> </ul> </li> </ul>
<b>13:00 – 14:00</b>	<b>Sos</b>
2 a chlog san iarnóin	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Daoine a bhfuil tuairim acu               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pointí le tarraingt anuas ar mhíreanna den chlár oibre teoranta</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ceistiú idir na páirtithe</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ráitis deiridh san ord seo a leanas:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Daoine a bhfuil tuairim acu</li> <li>○ An t-údarás pleanála</li> <li>○ An tIarratasóir</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dúnadh na héisteachta ó bhéal</li> </ul>

## Cúrsaí Eile

Meabhraítear do pháirtithe san iarratas go bhfuil an éisteacht deartha chun tuilleadh mínithe, plé agus scrúdú riachtanach a dhéanamh ar shaincheisteanna ábhartha a bhaineann leis na hábhair a bhfuil cuntas orthu sa Chlár Oibre teoranta agus ní cheadóidh siad aon phlé ar aon cheisteanna eile lasmuigh den chlár oibre. Ba cheart go mbeadh aighneachtaí gonta agus nach bpléifí iontu ach na hábhair ábhartha, mar atá leagtha amach thuas. I gcás ina ndéantar tagairt do léarscáileanna/léaráidí/íomhánna in aighneachtaí, ba chóir go mbeidís ar fáil le taispeáint agus ba chóir go mbeadh siad ar scála a chinntíonn go bhfuil siad inléite ag gach duine ag an Éisteacht.

Tar éis do pháirtí ar leith aighneacht a chríochnú maidir leis na hábhair ar leith atá leagtha amach sa chlár oibre, féadfaidh an Cigire ceisteanna ábhartha agus croscheisteanna a éascú.

Féadfaidh an Cigire, dá rogha féin, plé a stiúradh ar ábhair eile a bhaineann go díreach le cúrsaí clár oibre, ar nós oiriúnacht na gcoinníollacha chun déileáil le hábhair a thagann chun cinn, má bhíonn sé ar intinn ag an mBord cead pleanála a thabhairt don fhorbairt atá beartaithe.

I gcás inar mian le páirtí ráiteas deiridh gairid a dhéanamh, tabharfar cuireadh dó san ord seo a leanas:

1. Daoine a bhfuil tuairim acu
2. An t-údarás pleanála
3. An tIarratasóir

Tabharfaidh na Páirtithe dá n-aire nach bhféadfar aon argóintí dlíthiúla, ábhar nua nó saincheisteanna seachas na cinn a bhaineann leis an gclár oibre teoranta a thabhairt ar aird ná tagairt a dhéanamh dóibh le linn ráiteas deiridh agus gur cheart ráitis deiridh a theorannú go cúig nóiméad.

**NÓTA:** Iarrtar ar rannpháirtithe cóipeanna a chur ar fáil don Bhord d'aon doiciméadúchán scríofa atá le cur isteach ag an éisteacht le haghaidh chomhad an Bhoird agus le scaipeadh ar gach rannpháirtí ag an éisteacht.



Tabhair faoi deara freisin go ndéanfar taifead digiteach den fhianaise a tugadh ag an éisteacht.

---

**Una O'Neill**  
**Ardchigire Pleanála**  
**1 Márta, 2022**