Aighneacht

maidir le

Iarratas Pleanála HRP CONSTRUCTION i nDaingean Uí Chúis

Uimhir Chláraithe Pleanála: 22/542

Comhairle Contae Chiarraí

Nollaig 2022

Ainm: Caoimhín Ó Cadhla

Seoladh: Conradh na Gaeilge,
6 Sráid Fhearchair,
Baile Átha Cliath 2,
D02 VH98.

INTREOIR

Cuireann Conradh na Gaeilge fáilte roimh an deis seo an aighneacht a chur isteach maidir le Cead Pleanála *HRP CONSTRUCTION* d'fhorbairt áitribh i nDaingean Uí Chúis faoin *Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000.*

Tá ról ríthábhachtach ag Comhairle Contae Chiarraí i dtaobh cur chun cinn na Gaeilge, go háirithe le limistéir Ghaeltachta faoina chúram. Is gá don Chomhairle cosaint, forbairt agus fás na teanga a bheith san áireamh acu le freastal ar phobal Gaeilge sa Ghaeltacht i nGaeltacht Chiarraí.

AN FHORBAIRT BHEARTAITHE

Is é atá i gceist leis an iarratas pleanála seo ná http://193.178.30.14/iDocsWEB/ViewFiles.aspx?docid=414443&format=djvu '[As Revised] Permission for a development of 40 no. Residential units which will in part front onto An Daingean Relief Road, with 2 no. Units fronting onto John Street, and 2 no. Terraced Style Developments fronting new proposed access road. The residential units will comprise: 2 no. 2-bed houses, 14 no. 3-bed houses, 10 no. 2-bed ground floorapartments with duplex over, 12 no. 3-bed duplex over ground floor apartments and the provision of 55 no. car parking spaces. The development also includes bicycle parking spaces, partial demolition of a wall along John Street as well as a small lean-to shed [12M2] to facilitate access and construction, bin storage, pedestrian crossing, internal roads, raised table and fronting buildouts, drainage, boundary treatments, landscaping and public open space and all ancillary site development works.'

Is gá cúinsí sochtheangeolaíochta agus reachtúla a thógáil san áireamh agus breith a dhéanamh ar an iarratas pleanála seo sa chomhthéacs Gaeltachta. Is gá cloí le Reachtaíocht, Scéim Teanga Comhairle Contae Chiarraí agus Plean Forbartha Chontae chun cinneadh a dhéanamh ar an iarratas pleanála seo.

POBAL NA GAEILGE I NDAINGEAN UÍ CHÚIS

De réir an daonáirimh 2016 tá daonra de 2,050 i mBaile Seirbhíse Gaeltachta Daingean Uí Chúis atá mar chuid de Limistéar Pleanála Teanga Chiarraí Thiar (6,948) https://census.cso.ie/sapmap2016/Results.aspx?Geog_Type=LPT2012&Geog_Code=24D3D467-7219-431F-B2E0-4A240AB499B1. As an daonra atá sa Bhaile Seirbhíse Gaeltachta tá 1,067 in ann Gaeilge a labhairt, nó 52.05% den daonra. Tá an figiúr seo i bhfad níos airde ná an meán náisiúnta, 39.8%. Tá 271 cainteoirí Gaeilge laethúla taobh amuigh den chóras oideachais i nDaingean Uí Chúis (cainteoirí laethúla taobh amuigh den chóras oideachais amháin agus cainteoirí laethúla taobh istigh agus taobh amuigh den chóras oideachais san áireamh), nó 13.2% de dhaonra an cheantair.

De réir Eurostat bíonn 2.6 daoine ar an mean i gcónaí i ngach teaghlach (2021) https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Average_number_of_people_per_household,_2009_and_2021.png .

Leis an bhforbairt seo atá beartaithe bheadh 40 aonad le tógáil. Mar sin is féidir breith a dhéanamh go mbeidh 104 duine sa bhreis ina gcónaí san fhorbairt seo.

AN TACHT UM PLEANÁIL AGUS FORBAIRT, 2000

In Alt 10 – (2) (m) den *Acht um Pleanáil agus Forbairt, 2000* deirtear gur gá: 'oidhreacht teanga agus chultúrtha na Gaeltachta a chosaint, lena n-áirítear an Ghaeilge a chur chun cinn mar theanga an phobail, i gcás ina mbeidh limistéar Gaeltachta i limistéar an phlean forbartha.'

Nasc chuig an Acht:

https://data.oireachtas.ie/ie/oireachtas/act/2000/30/gle/enacted/a3000i.pdf

Tá dualgas reachtúil ag Comhairle Contae Chiarraí an teanga a chaomhnú sa Ghaeltacht. Tá gá mar sin anailís sochtheangeolaíochta a dhéanamh ar aon fhorbairt nua a dhéantar sa Ghaeltacht chun measúnú a dhéanamh ar thionchar na forbartha sin ar an stad sochtheangeolaíochta sa cheantar.

SCÉIM TEANGA COMHAIRLE CONTAE CHIARRAÍ 2020 - 2023

I Scéim Teanga Comhairle Contae Chiarraí 2020 – 2023 https://www.coimisineir.ie/userfiles/files/CC%20Chiarrai%20-%20S4%20-%202020-2023%20G.PDF deir sé go bhfuil sé mar aidhm ag an gComhairle:

'Scéim Tacaíochta Teangan a fhorbairt do Thionóntaí agus d'ábhar Tionóntaí ar liostaí feithimh tithíochta sa Ghaeltacht, i bpáirt le hÚdarás na Gaeltachta agus eagraíochtaí ábhartha eile, ina mbeidh trí chéim fé leith sa phróiseas, 1) Measúnú, 2) Teagasc agus 3) Tástáil Labhartha ar nós Teastas Eorpach na Gaeilge. Oifig na Gaeilge agus an Roinn Tithíochta'(lth. 8), agus

'[a] chinntiú, oiread agus is féidir, go mbeidh inniúlacht sa Ghaeilge labhartha ag iarrthóirí nó ar chúnamh tithíochta ó Chomhairle Contae Chiarraí i gceantair Chatagóir A na Gaeltachta.' (lth. 8).

Tá gealltanas nua sa Scéim Teanga seo a deir:

'[g]o ndéanfar forbairt ar ár Scéim Tacaíochta Teanga do Thionóntaithe agus tionóntaithe ionchasacha (2.2.16), lena n-áirítear dáileadh pacáiste tacaíochta teanga, i gcomhpháirt le príomheagraíochtaí Gaeltachta. Oifig na Gaeilge le tacaíocht ó Thíthíocht, Bóithre - Bealtaine 2020' (lth.11)

PLEAN TEANGA LPT CHIARRAÍ THIAR 2018 - 2025

Tagann Pleananna Teanga ar bhonn reachtúil ó *Acht na Gaeltachta 2012*. Is faoin Aire Gaeltachta a cheadaítear na Pleananna Teanga.

I bPlean Teanga LPT Chiarraí Thiar https://udaras.ie/assets/uploads/2020/05/21-Ciarra%C3%AD-Thiar.pdf déantar tagairt don Phleanáil Tithíochta:

3.5.9 An Rialtas Áitiúil: Pleanáil agus Forbairt Fhisiceach i gCorca Dhuibhne

• Is í Comhairle Contae Chiarraí atá freagrach as rialtas áitiúil, as an bpleanáil agus as an bhforbairt fhisiceach i gCorca Dhuibhne.

• Tá Plean Forbartha Contae 2015-2021 i bhfeidhm faoi láthair chun an phleanáil a rialú sa chontae. Is é príomhaidhm Gaeltachta an phlean forbartha ná oidhreacht theangeolaíoch agus chultúrtha na gceantar Gaeltachta a chosaint agus an Ghaeilge a chosaint mar theanga phobail.

• Tá Oifig na Gaeilge sa Chomhairle Contae lárnach i gcur i bhfeidhm spriocanna teanga na Comhairle, spriocanna atá dírithe ar sheirbhísí na Comhairle a chur ar fáil trí Ghaeilge agus ar úsáid na Gaeilge sa Ghaeltacht i gCiarraí a neartú.

• Maidir leis an bpleanáil, tá dualgas reáchtúil ar an gComhairle de réir an Acht um Phleanáil agus Forbairt 2000 céatadán de thíthíocht in eastátanna príobháideacha sa Ghaeltacht a chur ar leataobh do chainteoirí Gaeilge (ag teacht leis an gcéatadán de chainteoirí leathúla atá sa phobal de réir an daonáirimh). Níl an cás céanna ag baint leis an tithíocht shóisialta. Níl aon chlásal i bhfeidhm a thugann tús áite do dhaoine le Gaeilge cead pleanála a fháil do thithe aonair sa Ghaeltacht. Tá sé mar aidhm ag PT LPTCT comhoibriú le Comhairle Contae Chiarraí in iarracht a dhéanamh cead pleanála a éascú do mhuintir na Gaeltachta ag baile. Tháinig sé chun cinn le déanaí (Samhain 2017, FOI TG4) nach bhfuil an dualgas reáchtúil atá ar Chomhairle Contae Chiarraí maidir le coinníoll teanga ar thithíocht in eastátanna príobháideacha á chomhlíonadh acu sa limistéar (Tuairisc Nuachta TG4 Dé hAoine 10 Samhain 2017).' (lth. 30)

Tá próiseas pleanála teanga ar siúl sa cheantar agus rachaidh an fhorbairt seo in aghaidh iarrachtaí an Phlean Teanga seo líon na cainteoirí laethúla Gaeilge a mhéadú.

AN PLEAN FORBARTHA CONTAE CHIARRAÍ 2022 - 2028

Tá roinnt forálacha ábhartha don iarratas seo i bPlean Forbartha Contae Chiarraí 2022 – 2028 http://docstore.kerrycoco.ie/KCCWebsite/planning/devplan/vol1updatednew.pdf:

Prionsabail na Croístraitéise (lth. 36): 'Gaeltacht - To preserve and promote the use of Irish as a living daily-use language and to facilitate and support the provision of housing for Gaeltacht communities within Gaeltacht Areas'

4.2.3 Vibrant Cores and Compact Growth (lth. 53): 'Facilitate and support Language Plans of the County for Bailte Seirbhíse Gaeltachta - Daingean Uí Chúis, Tralee and Cahersiveen, to achieve their target of increasing the number of daily Irish Speakers.'

5.3 Planning for the Future Growth and Development of Rural Areas (lth. 75): 'Within the Gaeltacht areas, the importance of Linguistic need in our Gaeltacht's is recognised, along with social and economic need.'

KCDP 5-13 (lth. 77): Ensure that cluster developments in An Ghaeltacht settlements listed in Table 5.1 shall be subject to linguistic and occupancy requirements in order to protect the linguistic and cultural heritage of the Gaeltacht areas including the promotion of Irish as the community language and that a minimum of 66% of Housing in Cluster Developments within the Gaeltacht areas shall be reserved for Irish Speakers. The Standard of Irish shall be B2 Meánleibhéal 2 in the Teastas Eorpach na Gaeilge (TEG) exams. The Standard of Irish shall be determined by way of a standard procedure and carried out by a person/organisation qualified in language proficiency assessment to the satisfaction of Kerry County Council.'

6.4 Language Plans (lth 106, 107): The NPF emphasises the importance of the language planning process, prescribed under Acht na Gaeltachta 2012. Kerry County Council acknowledges the importance of the Irish language as the vernacular of the Gaeltacht and for the promotion of the language outside the Gaeltacht. The Council therefore is committed to actively supporting and facilitating the implementation of language plans in Gaeltacht Language Planning Areas, and Bailte Seirbhísí Gaeltachta (BSG). There are three Bailte Seirbhísí Gaeltachta (BSG) designated in the County-Tralee, Dingle/Daingean Uí Chúis and Cahersiveen. It is recognised

that these towns which are situated in or adjacent to Gaeltacht Language Planning Areas have a significant role in providing public services, recreational, social, and commercial facilities for Gaeltacht areas.

8.1 (lth. 120): 'The preservation of the Irish language is of paramount importance to the Gaeltacht areas and the Country as a whole. It is the policy of Kerry County Council to preserve and promote the use of Irish as a living daily-use language and Gaeltacht communities will be supported in order to strengthen and expand the social networks that nourish Irish as the community language.'

8.1.3.1 (lth. 123) 'Therefore, it is of critical importance to maintain the proportion of active integrated Irish speakers above 67% and ensuring that the proportion of young people speaking Irish is increased... Preserve a percentage of multi-unit developments for Irish speakers.'

8.1.3.2 Linguistic Impact Statements & Occupancy Clause (lth. 123): Kerry County Council shall require the submission of a Linguistic Impact Statement for housing proposals for three or more houses in the Gaeltacht area in order to protect and strengthen the Irish language and cultural heritage of the Gaeltacht areas. All applications for two or more dwellings in the Gaeltacht area will be referred to An Coimisinéir Teanga for comment. The linguistic impact statement shall be prepared by a person qualified in the area of language planning. A Language Enurement Clause of 15 years duration shall apply to approved developments, of two or more units. The standard of fluency in Irish required to demonstrate compliance with the Language Enurement Clause shall be the standard required to pass Level B2 Meánleibhéal 2 in the Teastas Eorpach na Gaeilge (TEG) exams and shall relate to a nominated adult member of the household. Kerry County Council is cognisant of its obligations under Section 10(2)(m) of the Planning and Development Act 2000 (as amended) to include objectives for the protection of the linguistic and cultural heritage of the Gaeltacht including the promotion of Irish as the community language.

KCDP 8-7 (lth. 124): Ensure that developments of multiple residential units (2 or more) in An Ghaeltacht settlements shall be subject to linguistic and occupancy requirements in order to protect and sustain the linguistic and cultural heritage of the Gaeltacht areas including the promotion of Irish as the community language. The linguistic impact statement shall be prepared by a person qualified in the area of language planning.

KCDP 8-8 Ensure that a minimum of 66% of Housing Developments on R1 and R4 zoned lands within the Gaeltacht areas shall be reserved for Irish Speakers. The standard of Irish required shall be determined and assessed by Kerry County Council. A language Enurement Clause (LEC) will be applied for a duration of 15 years from the date of first occupancy of the unit.'

Caithfidh an Chomhairle an Plean Forbartha Contae Chiarraí a chur i bhfeidhm agus níl an fhorbairt ag teacht leis an bplean seo.

MOLTAÍ I DTAOBH CEAD PLEANÁLA

1. Teastaíonn riachtanas sna rialacháin phleanála go mbeadh gá le measúnacht tionchar teanga neamhspleách i gcás gach tí bheartaithe agus gach saghas forbartha beartaithe eile i gceantar Gaeltachta agus gur gá gur duine atá cáilithe go cuí a chuirfeadh le chéile í (.i. duine le cúlra nó cáilíocht sa phleanáil teanga nó sa tsochtheangeolaíocht) agus go gcruthódh an mheasúnacht sin go rachadh an fhorbairt sin chun socair na Gaeilge go háitiúil.
2. Teastaíonn srian ar theach a dhíol ar aghaidh ach le cainteoir Gaeilge, srian a sheasfadh ar feadh 15 bliain ar a laghad agus a choiscfeadh an teach a ligean go fad téarmach (níos faide ná 3 mhí in aon bhliain amháin) ach amháin le cainteoirí Gaeilge.
3. Maidir le hinniúlacht sa teanga agus measúnacht tionchar teanga á déanamh, molaimid gur gá inniúlacht B2 nó níos airde sa Ghaeilge labhartha ar an bhFráma Tagartha Comónta Eorpach do

Theangacha (Comhairle na hEorpa, 2001) mar chaighdeán inghlactha. Is éard is brí leis an gcaighdeán sin:-

4. Maidir le heastáit tithíochta, is beag slí go bhféadfadh a leithéid cur le labhairt na Gaeilge sna ceantair Ghaeltachta A & B. Go deimhin, is dochar agus dochar as cuimse a dhéanfadh a leithéid. Molaimid nach gceadófaí eastát tithíochta sa cheantar Gaeltachta A &B agus gur cheart é sin a dhéanamh soiléir i gcriosú (zónáil) na gceantar sin.
5. Ní mholaimid go gcuirfeadh coinníollacha teanga isteach ar dhaoine agus maidir le tithe sa toghroinn ar aisti ó dhúchas iad.
6. Molaimid go gcaithfí le daoine a thugann an fhianaise chuí go bhfuil inniúlacht ag leibhéal B2 nó níos airde sa Ghaeilge labhartha acu amhlaidh is go raibh riachtanas áitiúil tithíochta acu gan a thuilleadh riachtanais a chomhlíonadh.
7. Tá limistéir ar imeall na Gaeltachta nach bhfuil an Ghaeilge in úsáid iontu mórán agus nach raibh nuair a bronnadh stádas Gaeltachta orthu. Mura bhfuil fonn ar an bpobal na ceantair imeallacha seo a bheith san áireamh mar limistéir Ghaeltachta agus a bheith faoi réim na mbeartas thuas, ní chuirfimid ina aghaidh sin.
8. Go gcuirfear cosc ar ró-fhorbairt tithe saoire chun a chinntiú nach mbeadh níos mó ná 10% de thithe a thógfar ina thithe saoire.

CEISTEANNA FAOIN IARRATAS PLEANÁLA

- Luaitear san iarratas gur Declan Noonan and Associates a rinne an Ráiteas Tionchar Teanga. Is gá a fhiosrú an saineolaí cáilithe sa tsochtheangeolaíocht a rinne an Ráiteas Tionchar Teanga sa chomhlacht sin. Mura bhfuil an té a scríobh an ráiteas cáilithe, is gá Ráiteas Tionchar Teanga a iarraidh ó sochtheangeolaí.
- Is gá a chinntiú go bhfuil an Ráiteas Tionchar Teanga cruinn. Phléigh cás cúirte *Comharchumann Ráth Chairn Teoranta V An Bord Pleanála* le heaspa cruinnis sa Ráiteas Tionchar Teanga. B'é an t-easpa seo ba chúis le cinneadh an Bhreithimh cinneadh an Bhoird Phleanála a dhiúltú.
https://www.casemine.com/judgement/uk/618ec0c8b50db9a0d4cba1f8
- Tá Plean Forbartha Contae nua i bhfeidhm anois, Plean Forbartha Contae Chiarraí 2022 – 2028.
Luaitear sa bPlean "a minimum of 66% of Housing in Cluster Developments within the Gaeltacht areas shall be reserved for Irish Speakers.' Is 31% atá á mholadh san iarratas pleanála seo http://193.178.30.14/iDocsWEB/ViewFiles.aspx?docid=404542&format=djvu : 'This development has been designed to house at most 56 full time residents. While the assumed planning clause will ensure 31% are Irish language speakers there is also the potential for additional Irish language speakers to purchase additional units which would further increase the potential benefit for the Irish language' (lth. 34, 149). Freisin, tá fógra poiblí leasaithe go mbeidh 40 aonad seachas 39 aonad beartaithe.
Molann Conradh na Gaeilge an t-iarratas seo a dhiúltú ar an mbonn go bhfuil líon na n-áitreabh a bheadh curtha ar fáil do dhaoine le Gaeilge i bhfad ró-íseal.
- Caithfear coinníoll a leagadh síos nach mbeidh aon aonad á úsáid mar AirBnB
https://www.gov.ie/ga/preasraitis/f5707-short-term-tourist-letting-register-to-be-established-through-new-legislation/.
- Is gá céatadán a leagadh síos de na haonaid a bheadh ina dtithe sóisialta chun cinntiú go mbeidh muintir na háite in ann cónaí ann, féach Ailt 96 de an tAcht um Pleanáil agus Forbairt 2000 https://data.oireachtas.ie/ie/oireachtas/act/2000/30/gle/enacted/a3000i.pdf.