



Aighneacht

maidir le

**Iarratas Pleanála SOCIAL HOUSING COMPANY i
nDaingean Uí Chúis**

Comhairle Contae Chiarraí

Meitheamh 2022

INTREOIR

Cuireann Conradh na Gaeilge fáilte roimh an deis seo an aighneacht a chur isteach maidir le Cead Pleanála *SOCIAL HOUSING COMPANY* d'fhorbairt tithíochta i nDaingean Uí Chúis faoi Acht um Pleanáil agus Forbairt 2000.

Tá ról ríthábhachtach ag Comhairle Contae Chiarraí i dtaobh cur chun cinn na Gaeilge, ach go háirithe le limistéir Ghaeltachta faoina chúram. Caithfidh ról cosanta, caomhnaithe agus fáis a bheith ag an gComhairle do phobal na Gaeilge sa Ghaeltacht i nGaeltacht Chiarraí.

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 Limistéir Pleanála Teanga Chiarraí Thiar (6,948). As an daonra atá sa Bhaile Seirbhíse Gaeltachta tá 1,067 in ann Gaeilge a labhairt, sin 52.05%. Tá sin i bhfad níos mó ná an meán náisiúnta de 39.8% mar a bheifeá ag súil le i gceantar Gaeltachta. Tá méid na cainteoirí laethúla taobh amuigh den chóras oideachais (cainteoirí laethúla taobh amuigh den chóras oideachais amháin agus cainteoirí laethúla taobh istigh agus taobh amuigh den chóras oideachais san áireamh) 271, sin 13.2% de dhaonra Dhaingin Uí Chúis. Mar sin feictear gur mionlach iad cainteoirí Gaeilge laethúla Dhaingin Uí Chúis.

De réir Eurostat bíonn 2.6 daoine ina chónaí ar a mheán i ngach teaghlach (2021)

[https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Average_number_of_people_per_household,_2009_and_2021.png)

[explained/index.php?title=File:Average number of people per household, 2009 and 2021.png](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Average_number_of_people_per_household,_2009_and_2021.png). Leis an fhorbairt seo atá beartaithe beadh 91 aonad le tógáil. Mar sin is féidir breith a dhéanamh go mbeidh 237 duine sa bhreis le cónaí san fhorbairt seo.

AN TACHT UM PLEANÁIL AGUS FORBAIRT, 2000

In Ailt 10 – (2) (m) luann sé san Acht um Pleanáil agus Forbairt, 2000 : ‘(m) 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.’

Mar sin tá dualgas reachtúil ag an gComhairle 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 an fhorbairt sin ar an stad sochtheangeolaíochta sa cheantar.

SCÉIM TEANGA COMHAIRLE CONTAE CHIARRAÍ 2020 - 2023

I Scéim Teanga Comhairle Contae Chiarraí 2020 – 2023 deir sé ‘2.3.15 Spreagfaidh Comhairle Contae Chiarraí iarrthóirí ar chead pleanála sa Ghaeltacht a gcuid Fógraí Pleanála Suímh a chrochadh i nGaeilge nó i nGaeilge agus i mBéarla. An Roinn Pleanála’

Luann sé freisin ‘2.3.16 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’. Tá gealtanas nua sa Scéim Teanga seo a deir ‘3.1.6 Go 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 Thithíocht, Bóithre - Bealtaine 2020’

Agus ‘2.3.17 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. Roinn Tithíochta’. Is gá an gníomh seo a dhéanamh maidir leis an iarratas pleanála seo.

PLEAN TEANGA LPT CHIARRAÍ THIAM 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 tá sé ráite '3.5.9 An Rialtas Áitiúil: Pleanáil agus Forbairt Fhísiceach i gCorca Dhuibhne • Is í Comhairle Contae Chiarraí atá freagrach as rialtas áitiúil, as an bpleanáil agus as an bhforbairt fhísiceach 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 thithíocht 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).'

Agus '6.11. Pleanáil agus Forbairt Fhísiceach Is í Comhairle Contae Chiarraí a chuireann seirbhísí rialtais áitiúil ar fáil do Chontae Chiarraí (pobal Gaeltachta san áireamh) agus a fheidhmíonn mar údarás pleanála don Chontae. Bíonn dualgas orthu Plean Forbartha (Pleanála) don Chontae a réiteach agus athbhreithniú a dhéanamh air gach sé bliana. Tá Plean Forbartha Chontae Chiarraí 2015- 2021 i bhfeidhm faoi láthair chun pleanáil agus forbairt fhísiceach an chontae a threorú. Tá Oifig na Gaeilge sa Chomhairle Contae lárnach i gcur i bhfeidhm spriocanna teanga na Comhairle. Tá na spriocanna seo dírithe ar sheirbhísí na Comhairle a chur ar fáil trí Ghaeilge agus ar úsáid na Gaeilge sa Ghaeltacht i gCiarraí a láidriú. De réir cruinnithe a reáchtáladh leis an mBainisteoir Contae, le Coiste Polasaí Straitéiseach agus le hOifig na Gaeilge sa Chomhairle, is iad na tacaíochtaí pleanála / seirbhísí rialtais áitiúil is mó go bhféadfadh Comhairle Contae Chiarraí a fhorbairt chun tacú leis na ceantair Ghaeltachta ná: clásail a cheangail le tithíocht (féach thíos beart 6.11.1) ; an Ghaeilge a chur chun cinn mar ghné lárnach den turasóireacht chultúrtha (féach siar go beart 6.7.7); timpeallacht shóisialta Gaeilge a chruthú d'aos óg na Gaeltachta (féach thíos beart 6.11.2) agus tógaint ar na tacaíochtaí teanga atá ar fáil d'fhoghlaim na Gaeilge sa Ghaeltacht (féach siar go Beart 6.5.1). Bheadh gá le stocaireacht agus tacú ón bpróiseas pleanála teanga chun go dtarlódh na bearta sa réimse seo.

Beart 6.11.1 Clásail teanga d'Eastáit Tithíochta Príobháideacha agus Sóisialta sa Ghaeltacht Réimsí I Critéir Phleanála Teanga 2, 17 Eolas Breise Clásail teanga d'eastáit tithíochta príobháideacha agus sóisialta Tacóidh an próiseas pleanála teanga le cur i bhfeidhm chlásail tithíochta sa Ghaeltacht a thacódh le príomhspríoc na Gaeltachta. Rachfar i mbun stocaireachta leis an rialtas áitiúil agus an Coimisinéar Teanga maidir le cur i bhfeidhm Acht Forbartha agus Pleanála 2000 i dtaca leis an gcéatadán de thithíocht atá curtha ar fáil do chainteoirí laethúla Gaeilge sna heastáit tithíochta príobháideacha sa Ghaeltacht i gCorca Dhuibhne. Taispeánadh i Samhain 2017 go raibh an dualgas reáchtúil seo á sárú ag Comhairle Conate Chiarraí. Fiosrófar dualgas reáchtúil an rialtais áitiúil (ag eascairt as Acht Tithíochta 1988 Cuid 11 Mír 2a) maidir le clásail teanga a cheangal le tithíocht shóisialta sa Ghaeltacht. Chiallódh dualgas mar seo go dtabharfaí tús áite, i dtithíocht shóisialta a thógfá amach anseo, do lucht labhartha na Gaeilge i dtaca le céatadán áirithe den tithíocht seo. Bheadh an céatadán tithíochta a bheadh curtha ar leataobh do chainteoirí Gaeilge ag teacht leis an gcéatadán de chainteoirí laethúla atá sa cheantar de réir fhigiúirí an Daonáirimh. Déanfar stocaireacht chun ceist bhreise faoi chumas sa Ghaeilge a chur sa phróiseas iarratais do thigh aonair nua sa Ghaeltacht, ag cinntiú go mbeadh sé níos fusa do chainteoirí laethúla Gaeilge cead pleanála a fháil sa Ghaeltacht, go háirithe sna ceantair Ghaeltachta is láidre – Cat A. (leasú ar reachtaíocht náisiúnta ag teastáil chuige seo).

Fiosrófar an bhféadfaí coinníoll Gaeilge a cheangal le post an Oifigh Phleanála a bhíonn ag obair le muintir na Gaeltachta ó thaobh na pleanála de. Aidhm Lonnaíochtaí Gaeltachta a fhorbairt ar bhealach a chabhródh leis

an teanga sa Ghaeltacht. Tacú le lánúineacha óga na Gaeltachta tithe a thógaint ar phraghas réasúnta sa Ghaeltacht. Príomhúinéir an bhirt Foireann APTCT (Stiúrthóirí) i gcomhar le hOifig Gaeilge agus Pleanála Chomhairle Contae Chiarraí Páirtithe leasmhara/ról APTCT, CCC, dlíodóirí (tacaíocht), Coistí Forbartha Pobail eile an LPT (tacaíocht) Saolré Pleanáil agus ullmhúchán Feidhmiú Bliain 3 Bliain 4-7 Costas measta in aghaidh na bliana Obair an Fheidhmeannaigh Phleanála Teanga Costas measta Iomlán Obair an Fheidhmeannaigh Phleanála Teanga Foinsí maoinithe Comhairle Contae Chiarraí/APTCT Dúshlán an bhirt Tacaíocht na gcomhairleoirí a fháil, reachtaíocht náisiúnta a leasú Réiteach an Dúshlán Bolscaireacht agus stocaireacht náisiúnta Gaeltachta ar an gceist a thionscammh Monatóireacht ar éifeacht, cur i bhfeidhm agus rathúlacht an bhirt Beidh comhoibriú idir APTCT agus Comhairle Contae Chiarraí chun an beart seo a chur i bhfeidhm agus a chinntiú go bhfuil dea-thionchar aige ar lonnaíocht teangalárnaithe sa Ghaeltacht.

Tá próiseas pleanáil teanga ar siúl sa cheantar agus rachaidh an fhorbairt seo ina aghaidh iarrachtaí an plean teanga seo líon na cainteoirí laethúla Gaeilge a mhéadú.

AN PLEAN FORBARTHA CONTAE CHIARRAÍ 2015 - 2021

Sa Phlean Forbartha Contae Chiarraí 2015 - 2021, tá sé luaithe maidir leis an nGaeltacht '2.2.1 The Strategic Aims of the Core Strategy are to: Promote the use of Irish within the wider community and provide linguistic support for the Gaeltacht as an Irish-speaking community.'

Agus 'T-52 Preserve the cultural and linguistic heritage of Gaeltacht areas through the settlement strategy and development objectives of this Plan.

Freisin '11.2.1 Gaeltacht Areas The protection of the linguistic and cultural heritage of the Gaeltacht, including the promotion of Irish as a community language is a mandatory objective of the development plan in accordance with Section 10(2) (m) of the Planning & Development (Amendment) Act, 2010. The promotion and preservation of this linguistic and cultural heritage is a complex matter requiring input from many diverse policy areas. Land use planning policies are just one element of an overall strategy required to achieve this objective. Kerry County Council is committed to the preservation and promotion of the linguistic heritage of the Gaeltacht. The Council recognise the importance of Irish across Kerry, both inside and outside the Gaeltacht, and will support the use of Irish by developing additional services through Irish as defined in it's Scéim Gaeilge 2010-2013. In County Kerry, the Gaeltacht area embraces large part of the Corca Dhuibhne and Úibh Ráthaigh peninsulas and constitutes an important part of the linguistic, social, and cultural tradition of the County. The population of the Kerry Gaeltacht areas is 8,729 (CSO 2011) which represents c. 8.7% of the national Gaeltacht population. These areas are also rich in traditional ways, folklore, writing, music, and historic and archaeological sites. Every effort must be made to preserve and maintain the Gaeltacht traditions.

11.2.2 Preservation of the Irish Language It is important that the policies contained within the plan are broad and wide-ranging enough to facilitate any future strategies and initiatives that might emerge. The main factors that need to be considered can be broken down into a number of categories as follows: • Demographics A sufficiently large population is needed to maintain the vibrancy of the language. A population with a sufficiently wide age range is needed so that the language is not seen as for older segments of the population. A large young population is necessary to ensure the long-term viability of the language. A population where the extent of in-migration is not such that the use of the language would be diluted or that the inward migrants could not be assimilated into the Irish speaking community must be maintained.

Economic Factors A vibrant economy is necessary so that the indigenous population has adequate opportunity to remain within Gaeltacht areas. Economic activity of a scale that would not require the in-migration of large quantities of workers that do not speak the language.

Facilities A range of facilities which would provide adequate opportunity for the teaching of Irish to a range of age groups and people of different backgrounds. Facilities that would provide for the needs of the community to socialise in an environment where the entertainment provided was orientated to the Irish language. Facilities which would provide for the use of the Irish language in conducting normal business transactions. The provision of adequate facilities for the presentation of the linguistic and cultural heritage of the Gaeltacht in a coherent and authentic manner to locals and visitors alike. The provision of means of public and private communication through the Irish language. Infrastructure• The Irish language and culture is reflected in the material artefacts of the area, such as:▪ Buildings ▪ Other structures ▪ Public signage ▪ Private Signage ▪ Maps and similar information. It must be borne in mind that the planning authority, within the context of the planning legislation, can only support the systems and provide the planning environment in which the appropriate outcomes can be achieved. A large area of the Gaeltacht is of a high visual quality and has significant development pressures, both in relation to holiday homes and people who wish to reside on a permanent basis. Given the pressures of such development it is inevitable that the immigration of non-Irish-language speakers will affect the viability of the Irish language. It is important that facilities be provided which facilitate the teaching of the Irish language to those who desire it. It is important to ensure that any developments within the recognised Gaeltacht areas are of benefit to the Irish language and the Gaeltacht communities of Corca Dhuibhne and Uibh Ráthach. Certain areas within the Gaeltacht reflect the unique traditions and culture of the area. In particular the Blasket Islands, with their tradition of literature and island life, represent a cultural tradition of National importance. The following objectives have been formulated in light of the above issues. It is intended that they apply to the whole County where appropriate.

It is an objective of the Council to :

H-17 Facilitate the sustainable provision of housing by housing associations and similar organisations, at appropriate locations, for those who use the Irish language as their primary means of communication.

H-19Have regard to the impact of gradual residential development in Gaeltacht areas by non-Irish speakers.

H-21 Assess large planning applications for development in Gaeltacht areas in terms of the likely effect that such development would have on the Irish language and the Gaeltacht.

H-22 a) Require all large planning applications and residential applications for development in excess of 3 houses in Gaeltacht Areas to be accompanied by a linguistic impact assessment once a clear methodology has been developed for their preparation and assessment. b) Prepare guidelines for the preparation and assessment of linguistic impact assessments.

H-24 Develop over the period of the plan a policy in relation to social and affordable housing and Irish language

Names of Residential Developments

The names of residential developments and roads shall reflect local place names, particularly townlands or local names which reflect the landscape, its features, culture and/or history within which developments are located, including names of historical persons who have some association with the area.

Kerry County Council shall approve the names chosen prior to • the launching of any advertising campaign for a development. Name plates should be durable and maintenance free and fixed to • walls and buildings where they are clearly visible to the motorist, cyclist or pedestrian on approaching, from both directions. This signage shall be approved by the Local Authority and shall **In Gaeltacht areas the name shall be in Irish only.**

The Planning & Development Act 2000 (as amended) states that development plans must also include the following objectives:-

15. The protection of the linguistic and cultural heritage of any Gaeltacht within the area of the development plan. including the promotion of Irish as the community language,

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 choisfeadh 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 dhéanfaidh 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 thógfáir ina thithe saoire.

CEISTEANNA FAOIN IARRATAS PLEANÁLA

- Tá fadhb leis an “íosmhéid 31%”. Tá sin bunaithe ar fhorbairt 4 thigh eile (#20137). Ní hionann 4 thigh agus 91 áit chónaithe. Ní ceart an céatadán sin a chumadh as an spéir toisc go bhfuil sé úsáidte cheanna ag Social Housing Company d’fhorbairt i bhfad níos lú
 - Mar shampla, 31% den 91 ná timpeall 28 áit chónaithe curtha ar leataoibh de chainteoirí laethúla Gaelainne, ach dá mbeadh 35% mar atá timpeall, sin nach mór 32 áit chónaithe (31.85) – difear do cheithre áit.
- Tá ‘first preference’ úsáidte mar choinníoll teanga. Tá an fhoclaíocht sin ró chiotach. Ní ‘first preference’ atá i gceist ach aonaid curtha in áirithe do Ghaeilgeoirí, níl an dara rogha de réir dlí.
- Tá roinnt des na pointí lochtach i dtaobh na pleanála teanga. Mar shampla, fé chuid 10, go mbeidh “additional Irish language speakers ... as they will attend local schools”. Níl cainteoirí Gaeilge teoranta dóibh siúd atá ag freastal ar scoil.
- Luann Social Housing Company gur an caighdeán a leagfar ar na háitribheoirí ná an “standard by the Department” – níl caighdeán ag an Roinn go fóill, ach táimid ag moladh B2 TEG.
- An chuma ar an scéal gur Ráiteas Tionchar Teanga inmheánach de chuid Social Housing é seo. Má tá seo fíor tá fadhb neamhspleáchais ag baint leis an Ráiteas Tionchar Teanga. Ba chóir go n-iarrfar

Ráiteas Tionchar Teanga ag saineolaí cáilithe sa sochtheangeolaíocht atá neamhspleách ón chomhlacht.