



**Atógáil
Éireann**

Comhairle Chontae na Gaillimhe – Aonad Tithíochta

Forbairt Tithíochta Poiblí 31-aonad beartaithe ag

Bóthar an tSléibhe, Maigh Cuilinn, Co na Gaillimhe

Na Rialacháin um Pleanáil agus Forbairt 2001

Cuid 8 An Próiseas Iarratais Pleanála

Ráiteas maidir le Dearadh



Clár na nÁbhar

1. Forléargas ar an bhForbairt Bheartaithe.....	2
2. Gnéithe Dearaidh	5
3. Réimse Poiblí & Ábhair.....	6
4. Plean Forbartha an Chontae (CDP) 2015-2021	7
5. Baol Tuilte.....	9
6. Éiceolaíocht.....	10
7. Suirbhé Crann agus Tuarascáil an Chranneolaí	12
8. Speicis Ionracha Plandaí	12
9. Seandálaíocht.....	13
10. Príobháideacht agus Taitneamhacht.....	14
11. Páirceáil Eastáit.....	14
12. Athrú Aeráide	15
13. Feabhsúcháin Tráchtá & Sábháilteachta.....	16
Conclúid	17

1. Forléargas ar an bhForbairt Bheartaithe

Tá sé beartaithe ag Comhairle Chontae na Gaillimhe, i gcomhar leis an Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta, faoi ‘Atógáil Éireann – Plean Gníomhaíochta maidir le Tithíocht agus Easpa Dídine’, forbairt tithíochta sóisialta 31-aonad a lonnú sna bailte fearainn seo a leanas: Coill Bhruachláin, & Gort Uí Lochlainn, ina bhfuil 27 áitreabh dhá sheomra leapa dhá stór agus 4 aonad cónaithe dhá stór trí sheomra leapa.

Tá láithreán na forbartha beartaithe suite in aice le lár an bhaile, idir eastáit chónaithe atá ann cheana féin ó thuaidh agus ó dheas. Tá ionad siopadóireachta suite os comhair an láithreáin ar an taobh thoir theas. Tá tuairim is 1.7 ha ag an láithreán de dháileacht tailte níos mó (5.9 ha) ina bhfuil limistéar coillteach athraitheach agus ró-fhásta. Tá tuarascáil suirbhé ó chranneolaí san áireamh san iarratas ag cur síos ar mholtaí maidir le bainistiú an láithreáin de réir mar a chomhtháthaíonn sé leis an limistéar níos leithne.



Thuas: Sliocht as Léarscáil an Láithreáin

Tá an talamh faoi úinéireacht Chomhairle Chontae na Gaillimhe le raon sonrúcháin criosaithe de réir na léarscáile criosaithe ag Fíor 1 thíos. Tá na teorainneacha criosaithe mar aon le moltaí na gcranneolaithe tar éis scóip agus cruth na forbartha beartaithe a leagan síos mar a chuirtear i láthair iad den chuid is mó, agus tá na haonaid tithíochta beartaithe á socrú chun limistéar criosaithe Chéim Chónaithe 1 a áitiú.

Tá forbairt tithíochta ar stíl uirbeach beartaithe agus mar gheall ar an spás suntasach a leithdháiltear ar choillearnach atá ann cheana nó ar thírdhreachú/phleanáil atá beartaithe, is é an toradh atá air ná lorg tithíochta atá réasúnta dlúth. Tá an fhorbairt roinnte ina trí shráid ar leith, rud a roinneann an dearadh iomlán 31 teach ina gcriosanna géarchúisí níos lú agus dhá cheann acu mar cul-de-sacanna. Ligeann sé seo do gach sráid nó grúpa tithe féiniúlacht aonair a fhorbairt laistigh den scéim iomlán.

Sonraí an Tionscadail

Achar an láithreáin 17,122m² / 1.7Ha.

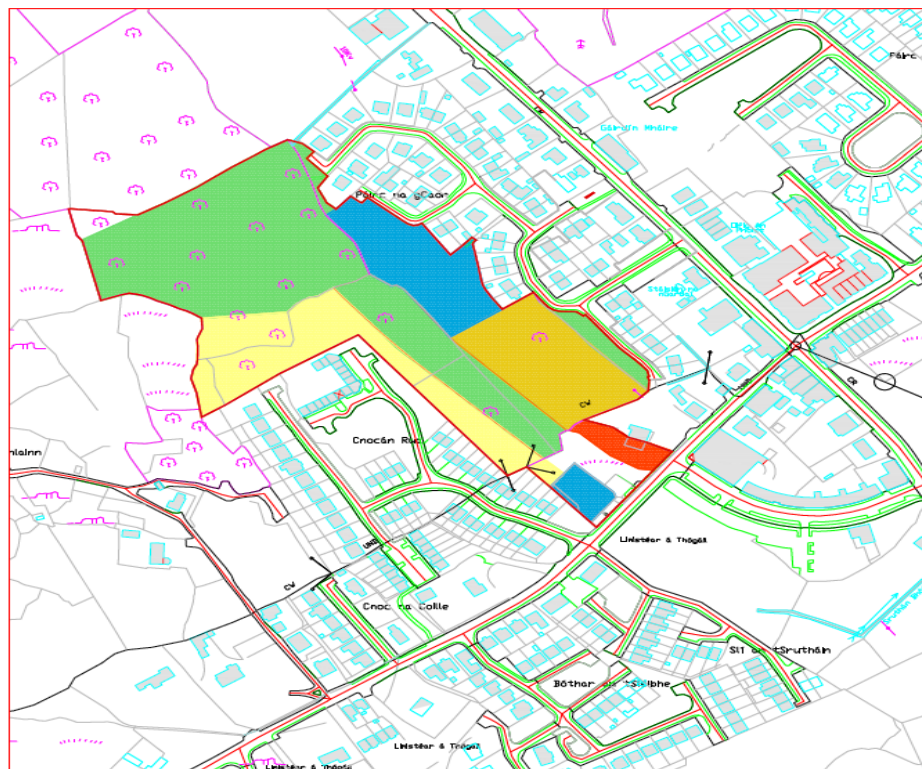
31 Teach Sóisialta ag dlús 18 aonad in aghaidh an heicteáir.

Cóiríocht a chuirtear ar fáil:

- Cineál A - 1 trí sheomra leapa dhá stór (aghaidh dhúbailte, 96m² GFA)
- Cineál B – 27 dhá sheomra leapa dhá stór (84m² GFA)
- Cineál C – 3 trí sheomra leapa dhá stór (96m² GFA)

Cuireadh 3,479 m² nó 20 % de limistéar an láithreáin ar fáil do spás oscailte taitneamhachta.

Fíor 1 – Plean Criosaithe/Úsáidí Talún Mhaigh Cuilinn



AP: Áiseanna Pobail	
C: Cónaithe (Céim 1)	
C: Cónaithe (Céim 2)	
L: Lár an Bhaile/Miondíol	
SO: Spás Oscailte/Áineas	

Tá rochtain ar an láithreán ó Bhóthar an tSléibhe (L-1320) ar an taobh thiar den bhaile, laistigh de 150m ón N59 atá ann faoi láthair. Tá clós súgartha ann cheana féin gar do bhealach isteach an eastáit nua a choinneofar, ach déanfar na spásanna páirceála ar Bhóthar an tSléibhe a athlonnú go suíomh níos oiriúnaí agus níos sábháilte feadh bhóthar rochtana an eastáit nua.

Athlonnófar na hIonaid 'Fág Anseo' atá ann cheana féin ar Bhóthar an tSléibhe, chuig suíomh níos oiriúnaí agus níos sábháilte feadh bhóthar rochtana an eastáit nua. Mar thoradh

ar an méid thuas a athlonnú, tiocfaidh feabhas ar shábháilteacht ar bhóithre agus cruthófar línte radhairc tráchta leordhóthanacha ag acomhal L-1320. Laghdóidh tochailt na talún atá ann cheana ag an láithreán beartaithe airde na forbartha agus beidh deis ann ábhair a athúsáid trí limistéir ísle den talamh droimneach a líonadh, mar aon leis an mbóthar rochtana a fhoirmiú.

I measc na moltaí forbartha breise tá acomhal nua leis an mbóthar L-1320 atá ann cheana, athlonnú na n-ionad ‘Fág Anseo’, CCTV agus páirceáil ghaolmhar; an limistéar rochtana agus páirceála a athlonnú don chlós súgartha atá ann cheana; oibreacha glanta láithreán, tírdhreachú crua agus bog, bóithre, cosáin, cóireálacha teorann, soilsiú poiblí, páirceáil, naisc nua le seirbhísí atá ann cheana agus gach obair fhorbartha láithreáin lena mbaineann.



2. Gnéithe Dearaidh

Socraíonn dearadh na forbartha beartaithe na tithe i ngrúpaí sraithe. Tá spás oscailte príobháideach ag gach teach ar chúl agus gairdín tosaigh beag chun freastal ar stórais bhoscaí bruscair (aonaid lár-sraithe amháin). Cuimsíonn gach aonad bríce roghnaithe thart ar an mbealach isteach chun bailchríoch ar leith a chur ar an doras tosaigh agus ar an lárphointe iontrála.

Tá an tithíocht dírithe soir ó thuaidh agus siar ó dheas, ionas go bhfaighidh gach teach an solas gréine is fearr is féidir, ar an dá thaobh de na tithe. Tá spás cistine/maireachtála san aonad dhá sheomra leapa is féidir a chur le chéile i spás mór amháin (nó a scaradh, cibé cé acu). Ceadaíonn sé seo solúbthacht agus cinntíonn sé go bhfuil rochtain ag áititheoirí ar sholas na gréine ag amanna éagsúla den lá.

Tá cistin agus áiteanna mairachtála ar leith sna haonaid níos mó, ina bhfuil trí sheomra leapa, ceann chun tosaigh agus ceann ar chúl, ag oscailt amach ar an ngairdín cúil. Úsáidtear na haonaid seo mar ‘leabharthacaí’ chun na coirnéil a chasadh ag foircinn na sraitheanna, ag cinntiú maoirseachta éighníomhach de bhua na n-aghaidheanna déghné.

Is é idé-eolaíocht an leagain amach ná an t-eastát a fhréamhú go daingean ina shuíomh réamhshocráithe, braistint áite a chruthú a chomhtháthaíonn leis an gcomharsanacht sheanbhunaithe, agus go mbeidh an t-eastát chun tairbhe cheantar Mhaigh Cuilinn.

Beidh rátáil feidhmíochta fuinnimh BER A2 ar na haonaid agus bainfear é seo amach go príomha trí chaidéil teasa Aer-go-Uisce a úsáid le haghaidh riachtanais téimh spáis agus uisce te. Ní sholáthróidh aeráil rialaithe éilimh ach an méid aerála is gá. Ní ídeofar breoslaí iontaise sna tithe mar nach moltar soirn agus simléir a ghabhann leo. Ní bheidh aon ghá le tumthéitheoirí nó cithfholcadáin leictreacha, dá bhrí sin beidh costais reatha na n-áititheoirí an-íseal.



3. Réimse Poiblí & Ábhair

Forbraíodh agus rinneadh scagadh ar an leagan amach atá beartaithe in éineacht leis an tírdhreachú agus leis an bpailéad ábhar chun a chinntiú go gcuirfidh an t-eastát críochnaithe go mór leis an gceantar seanbhunaithe seo. Cruthóidh an scéim ina iomláine réimse poiblí inúsáidte agus tarraingteach ar ardchaighdeán, agus soláthróidh na ceantair a bhfuil tírdhreachú déanta orthu timpeallacht thaitneamhach, fheidhmiúil agus tharraingteach ó thaobh amhairc de.

Moltar ábhair inbhuanaithe ísealchothabhála síos tríd. Bainfear úsáid as coincreít le neart draenála maith (cainéal & silteán) le haghaidh cosán; breathnófar ar ábhair bhiotúmanacha uigeacht iata (asfalt, bratuithe macadam/teirmeaplaisteacha in aghaidh caitheamh) do limistéir pháirceála ag féachaint d'fhad saoil, riachtanais chothabhála agus don mhéid soghabhálachta i leith foirmiú oighir. Leagfar ábhair síos le fána lena chinntiú go ndéanfar uisce dromchla a dhraenáil agus a bhaint i gceart. Tabharfar aird ar leith ar oighear faoi chois a chosc.

Tá na tithe deartha i ngrúpaí tithe sraithe, mar sin tá roinnt de na stórais bhoscaí bruscair os comhair na dtithe. Déanfar iad seo a dhearadh le hábhair láidre, brící, cruach agus inlíon adhmaid.



Ar chlé: Stórais bhoscaí bruscair/os comhair na n-aonad sraithe

Thíos: Pailéad Ábhair Táscacha



4. Plean Forbartha an Chontae (CDP) 2015-2021

Cuspóir príomhúil de chuid an CDP (roinn 3.3.2) maidir le forbairt chónaithe is ea timpeallachtaí maireachtála inbhuanaithe ar ardchaighdeán a sholáthar atá tarraingteach, sábháilte agus bríomhar agus a fhreastalaíonn ar riachtanais na gcónaitheoirí agus an phobail. Agus forbairt á pleanáil don todhchaí agus tograí forbartha amach anseo á measúnú aici, tá an Chomhairle ag iarraidh a chinntiú go mbainfear amach na cuspóirí thíos. Tá cuspóirí an Phlean Forbartha Contae liostaithe sa cholún ar thaobh na láimhe clé agus tá freagairtí na nAiltirí orthu seo maidir leis an bhforbairt bheartaithe liostaithe thall sa cholún ar thaobh na láimhe deise.

Cuspóirí Phlean Forbartha an Chontae (CDP) de chuid Chomhairle Chontae na Gaillimhe (GCC)	Freagairtí ar Thograí Dearaidh
Is é an cur chuige dearaidh ina iomláine ná pobal a chruthú seachas forbairt nua tithíochta.	Tá an láithreán le haghaidh 31 teach suite i lár an tsráidbhaile, in aice leis na limistéir chónaithe atá ann cheana, laistigh d'achar siúil chuig na taitneamhachtaí agus na seirbhísí áitiúla go léir, lena n-áirítear ionad siopadóireachta os a chomhair. Tá an t-eastát leagtha amach i dtrí shráid, dhá cheann acu mar cul-de-sacanna le haghaidh forbartha mar chriosanna baile/spásanna comhroinnte. Cé go gcuirtear scagadh (plandáil/tírdhreachú) ar fáil in Oirthuaisceart an láithreáin, coimeádtar nascacht do choisithe idir limistéir chónaithe in aice láimhe do chaoithiúlachta na gcónaitheoirí.
Cé go bhfuil limistéir chriosaithe cónaithe beartaithe go príomha d'fhorbairt tithíochta, d'fhéadfaí breathnú ar raon úsáidí eile, go háirithe iad siúd a bhfuil sé d'acmhainn acu forbairt pobail cónaithe nua a chothú e.g. naíolanna, scoileanna, tithe altranais nó tithe do dhaoine scothaosta, spás oscailte, úsáidí áineasa agus taitneamhachta.	Ní áirítear úsáidí sonracha eile san fhorbairt; mar sin féin, tá an fhorbairt suite go han-ghar do sheirbhísí, taitneamhachtaí agus naisc iompair chuig Cathair na Gaillimhe agus níos faide i gcéin. Ní hamháin go mbaineann an togra leas as spásanna oscailte agus áiseanna áineasa in aice láimhe, ach cuireann sé feabhas freisin ar rochtain agus ar áiseanna páirceála don phobal i gcoitinne mar a luaitear thuas maidir le huasghrádú ar an gClós Súgartha agus ar an Ionad Fág Anseo.
Ardchaighdeáin leagan amach, dearaidh agus tírdhreachaithe a chruthú, agus deighilt ghinearálta a	Tá an togra deartha ar ardchaighdeán le dea-dhearadh criosanna baile agus bailchríocha ísealchothabhála agus tírdhreachú feabhsaithe. Ní

bhaint amach ó bhóithre atá in úsáid ag tréthracht ón tús.	bheidh aon tréthracht sna ceantair chónaithe, agus sráideanna mar cheantair cul-de-sac/crios baile le dromchlaí roinnte do leanaí, do choisithe agus d'úsáidí páirceála cónaithe. Tá páirceáil ar fáil do rothaithe síos tríd. Cé go bhfuil sé beartaithe go mbeidh an fhorbairt socraithe go dlúth i measc forlámhas glas, tá rochtain iomlán ag feithiclí bailithe bruscair agus ag feithiclí comhraicthe dóiteáin, de réir mar is gá.
Déantar soláthar cuí do spás taitneamhachta agus spás oscailte poiblí mar chuid lárnach de thograí forbartha nua.	Tá spás fairsing taitneamhachta glas curtha ar fáil laistigh den láithreán beartaithe agus atá tadhlach le clós súgartha Mhaigh Cuilinn, agus tá rochtain agus páirceáil á n-uasghrádú mar chuid den fhorbairt bheartaithe. Tá an fhorbairt timpeallaithe ag limistéir choillteach atá ann cheana féin agus atá ina n-ábhar do thuarascáil shuirbhé an chranneolaí. I measc na moltaí tá crainn/fásra a choinneáil agus plandáil sa bhreis.
Ba cheart dearadh fisiciúil na forbartha beartaithe a bheith ag teacht leis na beartais agus na cuspóirí a leagtar amach sna caighdeáin forbartha atá i gCaibidil 13 (Caighdeáin agus Treoirlínte Bainistíochta Forbartha) den phlean seo.	Tá an dearadh atá beartaithe i gcomhréir leis na beartais agus na cuspóirí a leagtar amach i gCaibidil 13. Baineann an dearadh úsáid as Forbairt Chónaithe Inbhuanaithe DoEHLG i Limistéir Uirbeacha – Treoirlínte d'Údaráis Phleanála 2009 lena n-áirítear an doiciméad a ghabhann leis, an Lámhleabhar maidir le Dearadh Uirbeach – Treoir maidir le Dea-Chleachtas 2009. Roinntear an dearadh ina shráideanna chun a fhéiniúlacht féin a thabhairt do gach grúpa tithíochta. Cnuasaítear an pháirceáil i ngrúpaí a chuireann ar chumas an limistéir forbartha spás oscailte glas inúsáidte a leithdháileadh ar a mhéad is féidir. Tá bealach slí chuig an eastát tadhlach chun gluaiseacht coisithe agus tréscailteacht an cheantair i gcoitinne a éascú, agus chun riachtanais an phobail a chothú. Tá an dlús íseal go meánach de bhua an spáis a thugtar do limistéir ghlasa atá ann cheana agus atá beartaithe (tá lorg réasúnta beag agus dlúth ag an tithíocht).
Ní mór d'fhorbairtí beartaithe aird a	Áirítear tuarascálacha seandálaíochta agus

thabhairt freisin ar na beartais agus ar na cuspóirí maidir le hoidhreacht ailtireachta agus seandálaíochta a leagtar amach i gCaibidil 9 (Bainistíocht Oidhreacht, Tírdhreacha agus Comhshaoil) den phlean seo.	chranneolaí mar chuid den aighneacht phleanála. Tá sé mar aidhm ag an dearadh lorg na forbartha bonneagair a íoslaghdú agus an deis a uasmhéadú chun na ceantair atá ann cheana a fhágáil gan cur isteach orthu agus gan an tírdhreachú agus an phlandáil atá beartaithe a chur leo.
--	--

5. Baol Tuilte

Rinne *Tobin Consulting Engineers* Measúnú Riosca Tuilte do na tograí forbartha. Tá an tuarascáil san áireamh leis an iarratas seo agus déantar achoimre ar na conclúidí mar seo a leanas.

Tuile Abhann:

Bunaithe ar athbhreithniú an Staidéir PFRA (Réamh-Mheasúnú Riosca Tuilte), meastar nach bhfuil baol tuilte abhann ag an láithreán is ábhar don mheasúnú le linn MRFS 1000 bliain (cás tuile lár-raoin). Meastar, dá bhrí sin, gur beag an baol a bhaineann le tuilte abhann san fhorbairt.

Tuile Screamhuisce:

Bunaithe ar athbhreithniú an staidéir PFRA (Réamh-Mheasúnú Riosca Tuilte) agus léarscáiliú GSI ar ghnéithe carst sa cheantar, níl aon fhianaise ann a thabharfadh le fios go bhfuil tuilte screamhuisce ag an láithreán. Meastar gur beag an baol go dtarlódh tuilte screamhuisce don fhorbairt bheartaithe.

Tuile Báistiúla:

Léiríonn samhltú agus anailís bháistiúil arna dhéanamh ag HR Wallingford mar chuid dá staidéir PFRA nach dócha go dtarlódh tuilte báistiúla (lochánú uisce dromchla) laistigh den láithreán forbartha cónaithe atá beartaithe.

Tionchar na Forbartha in Áiteanna Eile:

Deirtear sa Tuarascáil ‘nach mbeidh tionchar ag an bhforbairt ar stóráil tuilemhá ná ní chuirfidh sí bac ar chonair sreafa aon sruthchúrsaí atá ann cheana féin.’

Deimhnítear gurb é an togra draenála ‘déanfar uisce dromchla a eascróidh ar an láthair a bhainistiú le córas féinchuimsitheach draenála uisce stoirme atá deartha ag speisialtóirí. Áireofar sa draenáil ar an suíomh bearta de réir cheanglais SUDS chun teorainn a chur le rith chun srutha ón bhforbairt go dtí rátaí rith chun srutha úrnua.’

Is é conclúid na Tuarascála um Riosca Tuilte – ‘Meastar gur beag an baol tuilte a bheidh ag an bhforbairt bheartaithe, agus meastar nach méadóidh an fhorbairt an baol go dtarlódh tuilte in áiteanna eile’.

Lochánú Uisce Dromchla ar Bhóthar an tSléibhe

Aithnítear fadhbanna a bhaineann leis an draenáil atá ann cheana agus leis an lochánú a tharlaíonn go tréimhsiúil in aice leis an láithreán ar Bhóthar an tSléibhe. Tá Comhairle Chontae na Gaillimhe, ag féachaint don Tuarascáil um Riosca Tuilte agus do na moltaí maidir le huisce dromchla a bhailiú agus a dhiúscairt ar an láthair, sásta nach mbeidh an fhadhb níos measa mar gheall ar an bhforbairt bheartaithe.

Seachas an fhorbairt tithíochta atá beartaithe, tá bearta ar bun chun fadhbanna draenála atá ann cheana ar Bhóthar an tSléibhe agus i gceantar Mhaigh Cuilinn i gcoitinne a réiteach. Cuireadh dréacht de Réamhthuarascáil faoi bhráid Aonad Bonneagair & Oibríochtaí Chomhairle Chontae na Gaillimhe ina leagtar amach na roghanna agus na réitigh atá molta. Tá measúnú á dhéanamh ar roghanna agus glacfaidh Aonad Bonneagair agus Oibríochtaí Chomhairle Chontae na Gaillimhe bearta chun na roghanna sin a chur i bhfeidhm a luaithe is féidir agus sula gcuirfear an fhorbairt i gcrích.



6. Éiceolaíocht

Tá staidéir agus measúnachtaí éiceolaíocha curtha i gcrích don fhorbairt bheartaithe. Áirítear na tuarascálacha seo a leanas i bpacáiste pleanála Chuid 8:

1. Tuarascáil Scagtha Éiceolaíochta & Measúnú Tionchair Timpeallachta (EIA)
2. Tuarascáil Scagtha Measúnachta Cuí;

Seo a leanas conclúid na **Tuarascála Éiceolaíochta**:

Tugadh faoi staidéir deisce éiceolaíochta agus allamuigh don fhorbairt tithíochta atá beartaithe do Mhaigh Cuilinn. I measc na bpríomhghabhdóirí éiceolaíocha a sainaithníodh maidir leis an láithreán forbartha beartaithe tá láithreáin chosanta SAC (limistéar faoi chaomhnú speisialta) Loch Coirib agus SAC Loch agus Coillte an

Rosa, an choillearnach atá ann ar an láthair, agus speicis fána cosanta lena n-áirítear ialtóga agus éin.

Déantar iniúchadh mionsonraithe sa Tuarascáil Éiceolaíochta ar na saincheisteanna agus áirítear inti moltaí maidir le bearta maolaithe.

Seo a leanas conclúid **Tuarascála Scagtha an EIA:**

Ní chomhlíonann nó ní sháraíonn an fhorbairt a bheartaítear tairseacha agus critéir Sceideal 5 Cuid 1 nó Cuid 2, agus dá bhrí sin, ní ceanglas riachtanach é EIA.

Is féidir an fhorbairt bheartaithe a mheas mar thionscadal fothairseach faoi Thionscadail Bhonneagair de Chuid 2 Aicme 10 (b) (i) aonaid chónaithe; agus (iv) forbairt uirbeach, toisc go mbaineann an fhorbairt bheartaithe le 31 aonad cónaithe ar láithreán atá suite laistigh de limistéar tógála Mhaigh Cuilinn.

Tá cinneadh maidir le scagadh ag teastáil, áfach, d'fhorbairt atá fothairseach. Rinneadh scagadh EIA ag breithniú ar chineál na forbartha beartaithe, ar a méid agus ar a suíomh ag féachaint go cuí do na critéir a liostaítear i Sceideal 7 agus don fhaisnéis iomchuí a liostaítear i Sceideal 7A. Tá sé curtha i gcrích nach dócha go mbeidh éifeachtaí suntasacha ar an gcomhshaol mar thoradh ar an bhforbairt bheartaithe, agus go laghdaítear na héifeachtaí a d'fhéadfadh a bheith ann a thuilleadh trí bhearta maolaithe iomchuí a bhreithniú.

Seo a leanas conclúid na **Tuarascála Scagtha AA:**

Bunaithe ar an bhfaisnéis a cuireadh ar fáil maidir leis na hoibreacha atá i gceist don fhorbairt bheartaithe, is é tátal an chleachtaidh scagtha seo gur féidir éifeachtaí suntasacha dóchúla a chur as an áireamh ar shuíomhanna na hEorpa lena n-áirítear an Limistéar faoi Chosaint Speisialta (SPA) Loch Coirib, SAC Loch Coirib, SAC Coimpléasc Chuan na Gaillimhe, SPA Chuan na Gaillimhe Laistigh agus SAC Loch agus Coillte an Rosa.

Cinneadh nach bhfuil aon phointí iontrála ar na láithreáin faoi chosaint trí uiscí dromchla agus screamhuisce agus mar gheall ar achair na láithreán a bhféadfadh tionchar a bheith acu ar an bhforbairt bheartaithe, is féidir éifeachtaí suntasacha ó dhríodar agus ó thruailliú a ritheann chun srutha a chur as an áireamh do SAC agus SPA Loch Coirib, do SAC Choimpléacs Chuan na Gaillimhe, do SPA Chuan na Gaillimhe Laistigh, agus do Loch agus Coillte an Rosa. Cuireadh as an áireamh freisin tionchair ar an gcrú-ialtóg bheag, ar speicis Iarscríbhinn II agus IV faoin Treoir maidir le Gnáthóga an Aontais Eorpaigh é, toisc nár sainaithníodh aon tionchar ar na cuspóirí caomhnaithe don speiceas seo in SAC Loch Coirib agus in SAC Loch agus Coillte an Rosa.

Cinneadh Scagtha Measúnachta Cuí (AA) ó ABP

Fuarthas cinneadh scagtha le haghaidh Measúnacht Chuí de bhun Airteagal 250(3)(b) de na Rialacháin um Pleanáil agus Forbairt 2001-2020 ón mBord Pleanála (cás tag. ABP-307007-20). D'ordaigh an Bord don údarás áitiúil gan Ráiteas Tionchair Natura a ullmhú i leith na forbartha beartaithe de réir Threoir an Bhoird tagairt BD-006142-20.

Tacaíonn an Treoir seo a thuilleadh le torthaí na Tuarascála Scagtha AA agus a cuid conclúidí lenar ghlac Comhairle Chontae na Gaillimhe. Tá cóip d'Ordú an Bhoird Pleanála san áireamh i bpacáiste pleanála Chuid 8.

7. Suirbhé Crann agus Tuarascáil an Chranneolaí

Rinne *Cunnane Stratton Reynolds* suirbhé crann trasna limistéar 5.9Ha. Tá an tuarascáil a eascraíonn as sin san áireamh i bpacáiste pleanála Chuid 8.

Tá na crainn is gá a bhaint chun freastal ar an bhforbairt tithíochta nua leagtha amach i mír 3.6 den tuarascáil. Tugtar faoi deara freisin go bhfágfar cuid shuntasach de na tailte atá faoi úinéireacht Chomhairle Chontae na Gaillimhe mar limistéar coillteach.

Ní dhéanfar aon difear do roinnt crann atá laistigh de lorg na forbartha féin agus coimeádfar iad mar chuid den eastát beartaithe; tá siad sin mionsonraithe sa tuarascáil freisin agus léirítear iad ar na líníochtaí de leagan amach an láithreáin.

Oibríonn leagan amach agus straitéis dearaidh an láithreáin atá beartaithe leis na crainn agus an topagrafaíocht atá ann cheana féin ar an suíomh. Tá stiall mhaolánach de spás glas le feiceáil feadh teorainn an Oirthuaiscirt (Páirc na gCaor), a chuideoidh le scagadh agus le coinneáil iarbhir roinnt crann níos mó atá le fáil feadh na teorann seo.

Tá tírdhreachú breise & plandáil roghnaithe de na limistéir ghlas iarmharacha mar chuid den fhorbairt atá beartaithe mar aon le príomhchuspóirí an phlean nua 'Plean Pailneora Uile-Éireann 2021-2025'.

8. Speicis Ionracha Plandaí

Rinneadh suirbhé ar an limistéar 5.9Ha le Comhairle Chontae na Gaillimhe maidir le speicis choimhthíocha ionracha a bheith ann. Aithníodh *Winter Heliotrope*, *Mare's Tail* agus *Gunnera* ar an limistéar láithreáin atá beartaithe. Taifeadtar an fíniú ag 5% go 25% agus moltar é a dhiúscairt lasmuigh den láthair i gcomhréir leis an dea-chleachtas. Is dócha go ndéileálfar le *Gunnera* agus le *Winter Heliotrope* roimh aon oibreacha tógála.

9. Seandálaíocht

Rinne *Seanarc Archeology* Measúnú Tionchair Seandálaíochta agus gabhann an tuarascáil a tháinig as an measúnú sin le pacáiste pleanála Chuid 8.

Baintear de thátal as an tuarascáil go bhfuil dhá réimse a bhfuil acmhainneacht seandálaíochta iontu cóngarach don láithreán. Is iad seo na criosanna maolánacha (Crios SMR: R127214) a bhaineann le Struchtúr Megalith 520m siar ón limistéar forbartha, agus (Crios SMR: R127219) a bhaineann leis an gCaiseal 570m san Oirthuaisceart. Mar gheall ar a bhfad ó limistéar na forbartha, ní mheastar go mbeidh aon tionchar ar na Limistéir Acmhainneachta Seandálaíochta seo. Moladh an méid seo a leanas sa tuarascáil:

1. Déanfaidh seandálaí a bhfuil na cáilíochtaí cuí aige nó aici monatóireacht ar gach obair suaitheadh talún;
2. Ba cheart imscrúdú seandálaíochta, i bhfoirm trinse tástála spriocdhírthe, a úsáid chun cineál, dáta, méid agus tábhacht aon tseandálaíochta a bheidh laistigh de lorg an limistéir forbartha bheartaithe a imscrúdú; agus
3. Ba cheart tabhairt faoin obair seo de réir Alt 26 de na hAchtanna Séadchomharthaí Náisiúnta 1930 - 2004, Seirbhís na Séadchomharthaí Náisiúnta (An Roinn Ealaíon, Oidhreachta, Gnóthaí Réigiúnacha, Tuaithe agus Gaeltachta) agus Ard-Mhúsaem na hÉireann.



10. Príobháideacht agus Taitneamhacht

Dearadh an leagan amach, cé go bhfuil sé oscailte ó thaobh gnéithe de, chun cothromaíocht chúramach a bhaint amach idir an lorg bonneagair agus an comhtháthú leis an limistéar glas atá ann cheana. Rinneadh an fad ó aghaidheanna aonaid (líne tógála) go dtí Páirc na gCaor a uasmhéadú agus na srianta teorann criosaithe R1 á gcur san áireamh. De réir thuarascáil an chranneolaí, coinnítear crainn atá ann cheana agus cuirfear breis plandála leo sin chun scagadh agus príobháideacht a fheabhsú.

Tá spásanna gairdíní cúil suntasacha ag gach aonad a bhfuil toise 11m ar a laghad ar fáil iontu (22m idir aghaidheanna cúil aonaid chúl go cúl). Déanfaidh ballaí deighilte gairdíní 1.8m ar airde scagadh a chur ar fáil ar spásanna oscailte príobháideacha agus seachnófar breathnú anuas chomh maith.

Déantar na tithe sraithe a ghrúpáil i gceithre cinn de ghnáth, ionas go mbeidh rochtain ag an dá theach deiridh ar na gairdíní cúil. Cuirfear geataí inghlaisaithe ar fáil don tslándáil agus chun rochtain ócáideach ar na ceantair sin a chosc.

Tá aonaid dé-ghné trí sheomra leapa ag foircinn na sraithe a sholáthraíonn an mhaoirseacht riachtanach éighníomhach ar gach taobh (gan beanna bána).

Déanfar ballaí cóisire a mhionsonrú agus a thógáil chun riachtanais Chuid E TGD a chomhlíonadh agus chun tarchur fuaime ó aonad go haonad a íoslaghdú.

11. Páirceáil Eastáit

Tá an caighdeán páirceála molta de 1.5 spás in aghaidh an aonaid curtha ar fáil. Is gné bhunúsach í maoirseacht & slándáil éighníomhach toisc go bhfuil na spásanna páirceála gar do na tithe, agus mar sin fanfaidh an fhorbairt saor ó thranglam gan an “tarraingt colbha” a chlúdach agus an iomarca páirceála ann.

Ceadaíodh athruithe ar na socruithe páirceála chun an chuma ró-eagraithe a laghdú, agus tá spásanna beaga amuigh faoin aer san áireamh os comhair na n-áitreabh a d’fhéadfadh freastal ar cheantar beag féir/faoi phlandú, rud a laghdódh ceannas an tírdhreachaithe crua. Tá sé beartaithe freisin plandáil crann a chur chun cinn chun an tionchar a mhaolú tuilleadh laistigh den sráid-dreach cairdiúil seascair atá beartaithe.

Déanfar na spásanna taitneamhachta ardluacha sin a shainiú agus a aithint a thuilleadh le hairde laghdaithe ar airde na gcosán colbha laistigh de chriosanna baile, mar aon leis an gcomharthaíocht rabhaidh cuí ag na pointí iontrála.

Moltar páirceáil rothair laistigh den eastát chun rogha eile a chur chun cinn seachas taisteal i gcarr. Áireofar soláthar do phointí luchtaithe d’fheithiclí leictreacha (amach anseo) i spásanna páirceála.

12. Athrú Aeráide

Tá os cionn leath den tomhaltas fuinnimh ar fud an domhain inchurtha leis an úsáid a bhaintear as i bhfoirgnimh, agus cuireann an scaoileadh CO₂ a eascraíonn as sin go mór leis an athrú aeráide. Is é is aidhm don Treoir maidir le Feidhmíocht Fuinnimh Foirgneamh aghaidh a thabhairt ar an tsaincheist sin a éilíonn go mbeadh gach foirgneamh nach mór neodrach ó thaobh fuinnimh de (nZEB) tar éis 2020. Tá rátaíl fuinnimh A2 ag na 31 aonad atá beartaithe san fhorbairt seo agus tá siad comhlíontach le nZEB. I measc na ngnéithe eile nach bhfuil díobhálach don aeráid tá:

- Dearadh chun treoshuíomh agus gné gach aonaid a bharrfheabhsú, nó gnóthachan gréine a uasmhéadú
- Caillteanas teasa a laghdú trí oscailtí le sonraíocht éifeachtach fuinneoige
- Tógáil aerobach, droicheadú teirmeach laghdaithe, leibhéil arda inslithe
- Riachtanais aerúcháin comhlíonta trí ‘aeráil rialaithe éilimh’
- Imeacht ón gcóras teasa atá spleách ar bhreosla iontaise
- Teaschaidéal foinse aeir ardéifeachtúlachta a shonrú a sholáthróidh riachtanais téimh spáis agus uisce te
- Bearta maidir le hídiú uisce a laghdú, e.g. sistéil sreabhadh íseal
- Costais oibriúcháin na n-áitreabh laghdaithe go mór
- Coigilteas ábhair agus fuinnimh mar nach gá simléir a thógáil ón mbunsraith go leibhéal an phota
- Beidh ‘Plean Bainistíochta Dramhaíola um Thógáil & Scartáil’ de dhíth ar chéim na tógála, ina sonrófar an laghdú, athúsáid agus athchúrsáil uasta ar na hábhair go léir
- Tabharfaidh suíomh an láithreáin deis do mhodhanna iompair níos inbhuanaithe
- Tírdhreachú chun bithéagsúlacht a chur chun cinn
- Beidh soilsiú sráide ina soilsiú LED tíosach ar fhuinneamh
- Is iondúil go n-úsáideann Comhairle Chontae na Gaillimhe soláthróir fuinnimh atá tiomanta d’fhoinsí fuinnimh in-athnuaite agus inbhuanaithe a fhorbairt.
- Cuirfear soláthar do phointí luchtaithe d’fheithiclí leictreacha (amach anseo) san áireamh i spásanna páirceála.

Cothófar leis an gcur chuige seo i leith na forbartha atá beartaithe laghdú ar ídiú fuinnimh, laghdú ar an lorg carbóin, agus laghdú comhfhreagrach ar na fachtóirí a chuireann leis an athrú aeráide.



13. Feabhsúcháin Tráchtá & Sábháilteachta

Tá na spásanna páirceála atá ann cheana (5) feadh Bhóthar an tSléibhe a fhreastalaíonn ar an gclós súgartha faoi láthair á n-athlonnú feadh bhóthar rochtana an eastáit nua (mar a thaispeántar ar phleananna leagan amach an láithreáin). I measc na bhfeabhsuithe suntasacha ina leith seo tá:

1. Sábháilteacht fheabhsaithe de bhua coisithe (leanaí san áireamh) a bhaint de Bhóthar an tSléibhe
2. Línite radhairc gan bhac a sholáthar d'úsáideoirí an acomhail nua le Bóthar an tSléibhe

Bainfidh úsáid beart cosanta coisithe (e.g. mullaird) agus athruithe ar na marcálacha bóthair ar Bhóthar an tSléibhe cosc ar pháirceáil gan ord ná eagar an bonn de na bearta san fhorbairt bheartaithe seo chun sábháilteacht ar bhóithre a fheabhsú. Tá Iniúchadh Sábháilteachta ar Bhóithre sa phacáiste pleanála Cuid 8.

Tá líníochtaí anailíse cosáin scuabtha feithiclí (Autotrack) san áireamh sa phacáiste pleanála Cuid 8 ina léirítear go bhfuil go leor spáis ann le haghaidh gluaiseachtaí sábháilte feithiclí móra gluaisteán, dóiteáin agus bruscair sna criosanna éagsúla laistigh den fhorbairt.

Sábháilteacht Coisithe ar Bhóthar an tSléibhe

Breithníodh nascacht shábháilte do choisithe chuig agus ón bhforbairt a bheartaítear mar chuid den iarratas, go háirithe an cheist maidir le trasnú an L1320 - Bóthar an tSléibhe. Fuarthas maoiniú ó scéim Timpistí ar Chostas Íseal chun dearadh agus tógáil crosaire do choisithe a chuirfidh Aonad Bonneagair & Oibríochtaí Chomhairle Chontae na Gaillimhe ar fáil agus, sula gcuirfear an fhorbairt tithíochta beartaithe i gcrích.

Taispeántar suíomh táscach/líne mhian le haghaidh crosaire do choisithe ar na líníochtaí. Tá an áit is oiriúnaí don chrosaire coisithe le comhaontú ar an láithreán le MD Connemara agus de réir tograí uileghabhálacha atá á mbreithniú don limistéar seo faoi láthair.

Conclúid

Is é an t-éileamh atá ann faoi láthair ar thithíocht shóisialta sa limistéar roghnaithe i gConamara Láir (Maigh Cuilinn & Uachtar Ard) ná 267 teaghlach agus 215 acu sin (80%) a dteastaíonn 1 leaba nó 2 leaba uathu. Tá éileamh leanúnach ann i gcónaí ar na 31 aonad atá beartaithe san fhorbairt seo, ar aonaid 2 sheomra leapa iad 90% díobh, ar aon dul leis an bpríomhriachtanas. Mar thoradh ar an bhforbairt a bheartaítear bainfear úsáid as tailte criosaithe Chéim Chónaithe 1 atá faoi úinéireacht Chomhairle Chontae na Gaillimhe, mar fhreagairt ar riachtanas suntasach tithíochta poiblí.

Mar thoradh ar an togra tá forbairt a thagann le forbairt cheart agus inbhuanaithe an cheantair agus atá i gcomhréir le beartais agus cuspóirí pleanála áitiúla, réigiúnacha agus náisiúnta ábhartha.

Aithníodh saincheisteanna maidir le sábháilteacht coisithe agus lochánú uisce dromchla ag Bóthar an tSléibhe mar a thagraítear thuas. Deimhnítear go nglacfaidh Aonad Bonneagair agus Oibríochtaí Chomhairle Chontae na Gaillimhe bearta chun aghaidh a thabhairt air, sula gcuirfear an fhorbairt atá beartaithe i gcrích.

Déanfar feabhsúcháin láithreacha agus feabhsuithe sábháilteachta ar rochtain agus páirceáil an chlóis súgartha atá ann cheana mar chuid de na tograí. Déanfar amhlaidh d'úsáideoirí an Ionaid Fág Anseo a athlonnófar in áit níos sábháilte laistigh den bhóthar rochtana an eastáit nua.

Ligfidh an próiseas iarratais pleanála Cuid 8 seo, má éiríonn leis, do Chomhairle Chontae na Gaillimhe, i gcomhar leis an Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta, dul ar aghaidh agus na 31 teach a thógáil.