

## 15 Cóiríocht ar Léas le haghaidh Tionscadal de chuid na Seirbhíse Promhaidh

- 15.1** Maoiníonn an Roinn Dlí agus Cirt agus Comhionannais 46 eagraíocht phobal-bhunaithe sa Stáit chun seirbhísí a fhorbairt agus a sheachadadh do chiontóirí ar daoine fásta iad ina bpobal. Tá an Bridge Project i bhfeidhm i gceantar Bhaile Átha Cliath 1 le os cionn 15 bliain, agus é mar aidhm aige ciontóirí fear a lánpháirtiú in athuair sa phobal, a gcuid jabscileanna a fheabhsú agus cabhrú go ginearálta sábháilteacht an phobail a mhéadú. Seachadann foireann ildisciplíneach an clár leis an tSeirbhís Phromhaidh ar an bpríomhghníomhaireacht.
- 15.2** D'fheidhmigh an Bridge Project as áitreabh ar léas ar Shráid Parnell sa lárchathair thuaidh i mí na Nollag 1996. Chosain an cíos €90,000 in aghaidh na bliana ó mí na Nollaig 2001 go dtí mí na Nollag 2008 agus tháinig méadú go dtí €125,000 in aghaidh na bliana air ina dhiaidh sin.
- 15.3** Bhí imní ar an tSeirbhís Phromhaidh maidir le oiriúnacht an áitribh ar Shráid Parnell freastal ar riachtanais an Tionscadail, agus lorg sí cóiríocht mhalartach dó. I mí an Mheithimh 2008, thóg an tSeirbhís Phromhaidh áitreabh a bhí suite ar Shráid Wolfe Tone, Baile Átha Cliath ar léas lena úsáid ag an Tionscadal. D'idirbheartaigh Oifig an Phríomh-Aturnae (CSSO) an léas le húinéir áitribh Shráid Wolfe Tone, thar ceann an Rialtais.
- 15.4** Bhí an léas socraithe ag 25 bliain, le rogha briseadh a thógáil i ndiaidh 10 bliain. Bhí an t-áitreabh beartaithe chun críocha cónaithe agus miondíola tráth, ach ní raibh sé lomtha go hiomlán agus bhí gá le feistiú substaintiúil chun freastal ar riachtanais an Tionscadail. I ndiaidh pleananna a ullmhú agus próisis tairisceana iomaíoch, cuireadh tús leis an obair feistithe i mí Eanáir 2010, agus bhí sé críochnaithe go substaintiúil faoi mhí an Mhárta 2010.
- 15.5** De réir mar a bhí an obair feistithe ag dul ar aghaidh, ardaíodh ceisteanna maidir le comhlíonadh na forbartha agus an úsáid bheartaithe a bhainfear as le rialacháin phleanála, i gcomhthéacs freasúra áitiúil i gcoinne an Bridge Project ag bogadh isteach san áitreabh. D'eisigh Oifig Fhorfheidhmithe Pleanála Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath litir rabhaidh chuig an Bridge Project an 22 Márta 2010, a mhaígh “gur éag an cead pleanála a deonaíodh an 9 Eanáir 2001 i leith na forbartha seo an 8 Eanáir 2006”.
- 15.6** Thug an Roinn ina dhiaidh sin gealltanais do Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath gan seilbh a ghabháil ar áitreabh Shráid Wolfe Tone agus an cás a thabhairt chun rialtachta.
- 15.7** Scrúdaíonn an chaibidil seo an caiteachas a ghearrtar ar Vóta 19 Dlí agus Cirt agus Comhionannais a bhaineann leis an leas, agus na fachtóirí nach bhfuil an t-áitreabh ar fáil lena úsáid ag an Bridge Project, in ainneoin na heisíocaíochta.

### Comhlíonadh Pleanála a Dheimhniú

- 15.8** Bhunaidh Dlí-Chumann na hÉireann cleachtas (atá i bhfeidhm ó na 1970idí) ina gcuireann an t-aturnae atá ag feidhmiú thar ceann ceannaitheora/léasaí faoi deara ar thuairim ar chomhlíonadh le cead pleanála ó ailtire atá fostaithe ag tiarna talún/díoltóir a léiríonn go bhfuil forbairt na maoin ag comhlíonadh go substaintiúil le cead pleanála. Chuir an Príomh-Aturnae Stáit in iúl go nglactar le teastas neamhcháilithe ailtire de réir chleachtas bunaithe an Dlí-Chumainn mar fhianaise shásúil go bhfuil cead pleanála á chomhlíonadh. D'fhoilsigh an Royal Institute of Architects in Ireland (RIAI) gnáthfhoirmeacha tuairimí a chomhaontaítear leis an Dlí-Chumann.

- 15.9** Bhain an cead pleanála a dheonaigh Comhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath i ndáil le tagairt chláráithe 3330/00 le hathrú a tháinig ar an úsáid a bhí á bhaint as aonad miondíola agus aonad cónaithe ar bhunurlár foirgnimh árasán go príomha, go dtí spás oifige trádálach. Faoi Alt 40 den Acht um Phleanáil agus Forbairt 2000, caithfear deonú cead pleanála a chur i bhfeidhm laistigh de chúig bliana nó (mura lorgaítear agus deonaítear síneadh pleanála), caitear leis amhail is go bhfuil sé imithe in éag nó tréigthe.
- 15.10** I gcúrsa idirbheartaíocht an léasa in 2007, d'ardaigh an CSSO ábhair imní pleanála i ndáil le tairiscint maidir le ocht spás páirceála lena n-úsáid ag an Bridge Project. Foráladh sa chead pleanála bunaidh don fhoirgneamh go raibh na spásanna páirceála le húsáid go heisiach ag cónaitheoirí. Ar mhaithe le moill ar soláthar cóiríochta ceadaithe don Bridge Project a sheachaint, chinn an Roinn leanúint ar aghaidh leis an spás oifige (1,436 m<sup>2</sup>) a ligean ar cíós ach na spásanna páirceála a fhágáil as an léas.
- 15.11** Luaigh an CSSO gur iarr sé, in Iúil 2007 (agus arís in Eanáir 2008), fógra tosach feidhme i ndáil leis an úsáid a athrú, ach níor soláthraíodh é sin riamh. Is éard is fógra tosach feidhme ann ná fógra chuig údarás rialaithe tógála go bhfuil sé beartaithe ag duine obair nó athrú ábhartha lena mbaineann na rialacháin tógála a dhéanamh.
- 15.12** I mí Dheireadh Fómhair 2007, thug an CSSO treoir dá ngníomhaithe féin cuardach pleanála a dhéanamh i gComhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath i leith na maoine. Is éard a bhí ann ná cuardach ar an gclár pleanála a dhéanann taifead ar fhaisnéis phleanála iomchuí i ndáil le forbairt. Cuireadh an tuairisc ar an gcuardach ar aghaidh chuig aturnaetha úinéirí na maoine in Eanáir 2008 lena mhíniú.
- 15.13** I mí an Mhárta 2008, d'iarr an CSSO ar aturnae úinéirí na maoine a dhearbhu go raibh an próiseas athruithe úsáid i gcríoch sular rachadh an cead pleanála 3330/00 in éag.
- 15.14** Luaigh an Príomh-Aturnae Stáit, mar fhreagra ar an iarratas, gur dhearbhaigh aturnae an úinéara maoine in Aibreán 2008 go raibh an t-athrú úsáide i gcríoch sular ndeachaigh an cead pleanála in éag. Fuair an CSSO tuairim an ailtire ar chomhlíonadh, arna dátú an 5 Feabhra 2008. Ba comhalta cláráithe de chuid an RIAI a d'ullmhaigh í sin i ngnáthfhormáid an RIAI. Bhain an tuairim go sonrach le hiarratas pleanála 3330/00, agus níl aon leasú nó cáilíocht ann. Bhí sé luaite ag an ailtire go raibh sé bunaithe ar iniúchadh ar na cáipéisí ábhartha in oifigí Roinn Pleanála Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath agus ar amharciniúchadh ar áitreabh Shráid Wolfe Tone an 1 Feabhra 2008. Luaigh an t-ailtire chomh maith ina thuairim féin go raibh an fhorbairt ag comhlíonadh na n-orduithe pleanála go substaintiúil.
- 15.15** Scríobh aturnae úinéirí na maoine chuig an CSSO an 15 Aibreán 2008, agus sheol sé dréacht de léas. Sa litir sin, dúirt sé gur dhearbhaigh "ailtire ár gcliant" dúinn, toisc go raibh an t-áitreabh á mhargú lena úsáid mar oifig laistigh den tréimhse cúig bliana de bhun cead pleanála 3330/00, gur cuireadh críoch leis an athrú úsáide sular éag an cead pleanála sin. Ní raibh gá le oibreacha chun an cead pleanála a chur i bhfeidhm. Ní raibh anseo ach athrú san úsáid."
- 15.16** Luaigh an Príomh-Aturnae Stáit, go nglactar le tuairim an ailtire, má tá sé neamhchálithe, de réir chleachtas bunaithe Dhlí-Chumann, go bhfuil fianaise shásúil maidir le comhlíonadh á thairiscint aige. Chreid sí nach raibh gá féachaint laistiar den tuairim toisc go raibh sí i ngnáthfhormáid RIAI, gur comhalta cláráithe den RIAI a rinne í agus nach raibh aon cháilíochtaí nó leasuithe inti.
- 15.17** Luaigh Oifigeach Cuntasaíochta na Roinne Dlí agus Cirt agus Comhionannais nach bhfaca an Roinn go raibh gá ailtire a fhostú nó cuardach pleanála a dhéanamh i gComhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath. Bhraith sé ar chomhairle an CSSO maidir leis an ábhar seo, mar a rinne sé i ndáil le socruithe léasaithe eile.

- 15.18** Luaigh an Roinn gur cuireadh in iúl di ag cruinniú le hOifig Fhorfheidhmithe Pleanála Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath an 30 Márta 2010 nach ndeachaigh cead pleanála ar ais chuig na húsáidí a bhí aige roimhe seo nuair a chuaigh an cead pleanála faoi 3330/00 (d'úsáid oifig thráchtála) in éag. Cuireadh in iúl don Roinn go gcaithfí anois iarratas cead pleanála a dhéanamh ar aon chineál úsáid a mbainfí as an áitreabh. Is í tuiscint na Roinne í, i ndiaidh iniúchadh sonraithe a dhéanamh ar an stair phleanála, nár cuireadh cead úsáide oifige 2001 i bhfeidhm riamh agus dá réir sin nach dtairbhíonn an t-áitreabh anois as aon úsáid bhunaithe.

## Costas a Thabhaítear

- 15.19** Ba ionann an cíós bunaidh don áitreabh agus €309,000 in aghaidh na bliana, iníoctha gach ráithe roimh ré, ach le tréimhse saor ó chíos i dtosach. Ar an mbonn sin, ba ionann íoslúach an léasa agus €2.8 milliún. Ghlac an Roinn freagracht as dliteanais a bhain le táillí bainistíochta agus táillí seirbhíse.
- 15.20** De bhreis ar an gcíós, bhí an Roinn faoi dhliteanas CBL a íoc ar chruthú an léasa. Ba ionann sin agus €0.461 milliún agus d'íoc an Roinn é sin i mí an Mheithimh 2008.
- 15.21** Thosaigh íocaíochtaí cíosa sa chéad ráithe de 2010, agus lean siad ar aghaidh go dtí an tríú ráithe de 2011, nuair a stop an Roinn ag íoc cíosa.
- 15.22** Ba ionann an tsuim iomlán a d'íoc an Roinn i leith cíosa, táillí bainistíochta agus táillí seirbhíse agus árachais agus €0.536 million.
- 15.23** I ndiaidh comórtais tairisceana in 2009, bhronn an Roinn conradh ar chomhlacht tógála chun an áitreabh ar léas a fheistiú ar chostas comhaontaithe €0.935 milliún. Cuireadh tús le feistiú an áitribh i mí Eanáir 2010. I ndiaidh d'Oifig Fhorfheidhmithe Pleanála Chomhairle Cathrach Bhaile Átha Cliath idirghabháil a dhéanamh, rinneadh an obair fheistithe a fhoirceannadh agus rinneadh sábháilte agus daingean an áitreabh le linn tréimhse trí seachtaine in Aibreán/Bealtaine 2010. Cuireadh an obair ar fionraí go iomlán faoi 7 Bealtaine 2010, agus níor cuireadh tús léi arís.
- 15.24** Íocadh an obair a bhí déanta suas go dtí 29 Meán Fómhair 2010, agus coinníodh páirt den íocaíocht dlite mar is gnáth. Chiallaigh fionraíocht na hoibre agus neamháitíocht an áitribh nárbh fhéidir aon 'liosta aimhréidheanna' a dhéanamh agus dá réir sin, leanadh leis na suimeanna coinneála a choinneáil siar. Níl aon díospóid idir an Roinn agus an comhlacht a rinne an obair agus íocadh na suimeanna coinneála faoi dheireadh i mí na Nollag 2011 agus i mí Feabhra 2012 (leis an gconraitheoir) agus i mí Eanáir (leis an ailtire lena n-áirítear na Suirbhéirí Cainníochta agus leis na Conraitheoirí Meicniúla agus Leictreacha). Níor íocadh an conraitheoir ach amháin as an obair a bhí críochnaithe.
- 15.25** Ba ionann na híocaíochtaí iomlána leis an gconraitheoir agus €0.917 million. Ba ionann na táillí gairmiúla a bhain leis an tionscadal agus €0.169 million. Faoi dheireadh Lúnasa 2012, ba ionann caiteachas iomlán na Roinne ar áitreabh Shráid Wolfe Tone agus €2.083 milliún.
- 15.26** Faoi threoir na Roinne, scríobh an CSSO chuig úinéirí an áitribh an 30 Samhain 2011 ag lorg comhaontaithe maidir leis an léas a chealú. Diúltaíodh é sin.
- 15.27** Cuireadh in iúl don CSSO an 16 Aibreán 2012 gur ceapadh glacadóirí ar shócmhainní áirithe na n-úinéirí maoine lena n-áirítear an sealúchas ar Shráid Wolfe Tone. Lorg na glacadóirí deimhnithe go ndéanfadh an Roinn na híocaíochtaí arna bhforáil sa léas.

## Tionchar ar an Bridge Project

- 15.28** Rinneadh iniúchadh sláinte agus sábháilte ar áitreabh Shráid Parnell de chuid an Bridge Project thar ceann na Seirbhíse Promhaidh i mí na Nollag 2011. Tháinig an t-iniúchadh ar an gconclúid go raibh riosca tromchúiseach sláinte, sábháilteachta agus dóiteáin ag baint leis an bhfoirgneamh agus go raibh sé ag sárú an Achta um Sláinte agus Sábháilteacht ag an Obair.
- 15.29** Bhog an Tionscadal i mí Eanáir 2012 ó Shráid Parnell go dtí an áit a bhfuil sé i láthair na huaire ar áitreabh roinnte in Rae Ghairdinéir, áit a bhfuil sé ag íoc €600 in aghaidh na míosa as seomraí ar leith a úsáid. Ina theannta sin, tógfaidh an Scéim Fostaíochta Pobail atá ceangailte leis an Bridge Project áitreabh i mBaile Bocht ar cíos ar chostas €4,000 do thréimhse 12 mí ó mhí Mheán Fómhair 2012. Tá sé beartaithe ag an Roinn go fadtréimhseach príomhghníomhaíochtaí an Bridge Project a aistriú ó Rae Ghairdinéir chuig cóiríocht chomhshuite in oifigí na Seirbhíse Promhaidh sa lárchathair thuaidh.

## Conclúidí agus Moladh

- 15.30** Ba ionann an caiteachas a thabhaigh an Roinn maidir le léasú an áitribh ar Shráid Wolfe Tone agus os cionn €2 milliún, ar ina leith nach bhfuil na tairbhí faighte. Lean an Bridge Project i gcóiríocht a bhí i ndroch-chaighdeán go dtí 2012, nuair a bhí air imeacht mar thoradh ar rioscaí sláinte agus sábháilteachta. Bhí beagnach sé bliana caite ó cuireadh tús leis an gcuardach áitreabh malartach a aimsiú. Tá cóiríocht á cur ar fáil don tionscadal anois faoi shocruithe gearrthréimhseacha.
- 15.31** Bhí an Roinn ag brath ar an CSSO chun comhairle dlí a sholáthar maidir le hidirbheartaíocht a dhéanamh ar an léas, agus as na seiceálacha riachtanacha a dhéanamh. Sna himthosca, bhí sé réasúnach ag an Roinn a bheith ag súil go n-aithneofaí agus go gcuirfí neamh-chomhlíonadh an áitribh le riachtanais pleanála in iúl sula síneofaí an léas.
- 15.32** Lean an CSSO nós imeachta tíolactha bunaithe a bhíonn ag brath ar cheannaitheoirí/léasóirí chun tuairim chomhlíonta ailtire le riachtanais pleanála a sholáthar. Soláthraíodh tuairim san fhormáid is gá ag duine cláraithe, agus bhí an CSSO i dteideal a bheith ag brath ar sin de réir cleachtas molta an Dlí-Chumainn. In ainneoin sin, bhí an tréimhse reachtúil chun feidhmiú ar athrú úsáid in éag agus bhí tagairt shainiúil déanta den bhunús ina n-aithneodh na húdaráis phleanála athrú úsáide i gcomhfhreagairt idir an CSSO agus ionadaí dlí na n-úinéirí maoine le linn idirbheartaíochta an léasa. Chomh maith leis sin, chur nádúr úsáid bheartaithe na Roinne don áitreabh agus suíomh an áitribh i gcoimpléasc ina raibh cónaitheoirí, go mór leis an dóchúlacht go ndéanfaí agóidí i gcás ina raibh amhras ar bith ann maidir le comhlíonadh pleanála. Níor thug an CSSO aitheantas dóibh sin mar thosca riosca a d'éileodh tuilleadh dearbhair sular aontaíodh an léas, chun leasanna airgeadais an Stáit a chosaint.
- 15.33** Luaigh an Príomh-Aturnae Stáit nach saincheisteanna dlí iad coimpléasc le cónaitheoirí a roghnú mar shuíomh ná an dóchúlacht go ndéanfaí agóidí i ndáil le húsáid an áitribh agus dá réir sin ní thabharfadh an CSSO comhairle ar na saincheisteanna sin. Is saincheisteanna iad lena mheas ag pearsanra atá fostaithe chun maoin oiriúnach a aimsiú ar an gcéad ásc.
- 15.34** I gcomhthéacs costais ionchasaigh an léasa (íosmhéid €3.2 milliún thar deich mbliain, lena n-áirítear CBL) agus costas an áitreabh a fheistiú (thart ar €1 milliún), ní bheadh an costas a bhaineann le páirtithe Stáit a fhaigheann árachais bhreise ar chomhlíonadh pleanála i gcás pleanáil neamhchasta iomarcach a bheag nó a mhór.

**Moladh 15.1:** Ba chóir don CSSO athbhreithniú a dhéanamh ar mheasúnú riosca i ndáil le comhlíonadh pleanála ar éadálacha maoine agus an cleachtas a bhaineann le spleáchas ar thuairimí ailtirí maidir le comhlíonadh, agus an gá atá le nósanna imeachta árachais bhreise a mheas nuair is léir rioscaí comhlíonta.

**Freagairt ón bPríomh-Aturnae Stáit:** Gan comhaontú. Is é an cuspóir atá le treorú/treoracha cleachtaigh Dhlí-Chumann na hÉireann aghaidh a thabhairt ar riosca a eascraíonn ó idirbhearta den chineál seo. Is é Coiste Tíolactha an Dlí-Chumainn, atá comhdhéanta de shaineolaithe tíolactha a dhéanann saincheisteanna éagsúla a eascraíonn in ábhair tíolactha, a tharraing aníos iad seo, agus eisiónn sé treorú/treoracha cleachtaigh do aturnaetha ar chleachtas agus ar chaighdeán iomchuí. Ní féidir leis an CSSO feidhmiú go haontaobhach. Is ábhar don Dlí-Chumann é a gcaighdeán a athbhreithniú i ndiaidh comhairle chuí le comhaltaí agus geallsealbhóirí agus aon treorú/treoracha cleachtaigh breise a eisiúint. Ceanglaítear ar an CSSO treorú/treoracha cleachtaigh reatha a leanúint.

Faightear dearbhú comhlíonadh pleanála ó ailtire nó ó ghairmí eile a bhfuil na cáilíochtaí cuí aige nó aici a bhfuil eolas aige nó aice ar stair phleanála na maoine. Is éard a bhíonn i gceist ná doiciméadú pleanála a bhaineann le maoín a scrúdú, an mhaoin a iniúchadh agus treoracha a thógáil maidir le stair pleanála na maoine. Ní cleachtadh molta de chuid an Dlí-Chumainn é do léasaí ailtire a fhostú chun comhlíonadh pleanála a dheimhniú. Is í an deacracht a bhaineann leis sin a dhéanamh ná nach bhfuil eolas ag an léasaí ar stair phleanála na maoine le go bhféadfaidh sé nó sí treoracha a thabhairt don ailtire. Sin é an fáth a dtagann tuairimí ó ailtire a fhaigheann treorú ó úinéir na maoine.

**Freagairt ón Oifigeach Cuntasaíochta Dlí agus Cirt agus Comhionannais:** Oibreoidh an Roinn i bpáirtíocht leis an CSSO lena chinntiú go mbeidh córas cros-seiceála i bhfeidhm chun árachas breise a sholáthar ar an iontaoibh ar thuairim an tsaineolaí i gcásanna mar sin.