

Ráiteas maidir le Baile Dhún Seachlainn

1.0 Réamhrá

Tabharfaidh an ráiteas scríofa seo achoimre ar straitéis forbartha Dhún Seachlainn. Ullmhófar Plean Ceantair Áitiúil mionsonraithe don bhaile le linn shaolré an Phlean seo.

2.0 Comhthéacs/Nádúr an Bhaile

Is baile fáis tábhachtach i ndeisceart na Mí é Dún Seachlainn. Lonnaithe gar den M3 idir An Uaimh agus Dún Búinne, baineann an lonnaíocht tairbhe as an rochtain atá aici ar an ngréasán náisiúnta mótarbhealaí. Tá cothromaíocht mhaith idir deiseanna fostaíochta agus soláthar seirbhísí áitiúla sa mbaile. Mar chuid d'fhorbairt an M3, tógadh seachbhóthair timpeall ar an mbaile. Laghdaigh sé sin an méid tráchta ag dul tríd an mbaile agus d'fheabhsaigh sé caighdeán na timpeallachta ann. Cé nár tharla ach beagán fáis i ndaonra an bhaile le déanaí, tá cumas ag an mbaile, atá suite timpeall ar phríomhshráid thraidisiúnta, fás mar áit chónaithe agus oibre.

Áit san Ordlathas Lonnaíochta	Baile Fáis Fhéinchothaithe	
Daonra	4,035 i nDaonáireamh 2016 3,903 i nDaonáireamh 2011	Athrú faoin gCéad 2011 to 2016 – 3%
Oibrithé cónaitheacha 2016	1,841	
Líon iomlán na bPost sa bhaile 2016	998	
Poist: Cóimheas an fhórsa oibre 2016	0.54	
Leithdháileadh Teaghlaigh faoin gCroístraitéis 2020-2026	1,003 aonad	
Réamh-mheastachán Daonra 2026	6,235	
Aonaid Tithíochta Gheallta Neamhthógtha	Tá 1,207 aonad neamhthógtha i nDún Seachlainn. Cuimsíonn sé sin ceadúnas Forbartha Straitéiseach Tithíochta 10 mbliana do 913 aonad a tugadh in 2019.	
Dlús molta forbairtí amach anseo	Suas le 35 aonad/heic	
Áiseanna Oideachais	2 bhunscoil (Gaelscoil amháin san áireamh) agus iarbhunscoil amháin, roghanna cúram leanaí	
Saoráidí Pobail	Páirc agus ionad súgartha, ionad sláinte FSS, leabharlann, ionad pobail, stáisiún Gardaí, club CLG, gailf dhá mhaide, club sacair, Oifigí Chomhairle Contae na Mí.	
Limistéir Chaomhantais Ailtireachta (LCAnna)	Níl aon Limistéar Caomhantais Ailtireachta (LCA) ann	
Déanmhais Chosanta	9 struchtúr cosanta	
Seirbhísí	Acmhainneacht ar fáil más gá.	

Measúnú Straitéiseach Baol Tuilte	Crios beag a bhfuil Baol Tuilte ann siar ó chroílár an bhaile, ar imeall theorann na lonnaíochta
Láithreáin Natura 2000	Níl aon cheann laistigh de 15km ón lonnaíocht

3.0 Fís

‘Go leanfaidh Dún Seachlainn ar aghaidh ag forbairt ar bhonn inbhuanaithe a aithníonn an cumas atá ag an lonnaíocht spás a dhéanamh d’fhás cónaithe agus eacnamaíoch araon de bharr í a bheith suite ar feadh Mhótarbhealach an M3 agus ar feadh chonair Chéim II de thionscadal Iarnróid na hUaimhe. Glacfar go fonnmar leis na prionsabail dheartha agus ghluaiseachta inbhuanaithe atá leagtha síos d’fhonn a chinntiú go mbíonn nasctha agus inrochtaineacht ann idir na húsáidí talún éagsúla agus go dtabharfar tacaíocht do chruthú phobal inbhuanaithe’.

4.0 Deiseanna

- De bharr Dún Seachlainn a bheith suite ar feadh chonair Chéim II de thionscadal Iarnróid na hUaimhe, tá acmhainneacht ann tairbhe eacnamaíoch shuntasach a chruthú don bhaile mar go bhfeabhsóidh sé seo nasctha agus iomaíochas an bhaile, rud a dhéanfaidh go mbeidh an lonnaíocht níos mealltaí d’infheisteoirí eachtracha.
- De bharr na hinfheistíochta a rinneadh sa bhonneagar uisce agus fuíolluisce i nDún Seachlainn, tá slándáil agus acmhainn ann anois fás an bhaile a éascú.
- De bharr infheistíochtaí a rinneadh sa mbaile le déanaí, amhail bunú an ollmhargaidh Lidl agus foirgnimh d’úsáidí measctha ann, tá an earnáil mhiondíolacháin sa mbaile níos comhdhlúite anois agus beidh deiseanna ann chun infheistíocht eacnamaíoch bhreise a dhéanamh de bharr na héifeachta iolraitheora a chuirfidh feabhas ar chaighdeán na timpeallachta agus ar an tairiscint mhiondíola atá ar fáil i lár an bhaile.

5.0 Straitéis Talamhúsáide

5.1 Straitéis Forbartha

De bharr baile Dhún Seachlainn a bheith suite ar feadh chonair Chéim II de Thionscadal Iarnróid na hUaimhe, agus an infheistíocht a rinneadh sa bhonneagar uisce agus fuíolluisce sa mbaile le déanaí, tá an lonnaíocht suite go maith chun fás cónaithe agus eacnamaíoch a dhéanamh i rith saolré an Phlean seo. Má leanann an daonra ar aghaidh ag fás, méadófar mais chriticiúil dhaonra an bhaile agus, dá bharr sin, bheadh sé indéanta seirbhís iarnróid a chur isteach.

Mar a léiríonn an t-ardú a tháinig i líon na ndaoine a chónaíonn sa mbaile le déanaí, tá Dún Seachlainn mar cheann de na lonnaíochtaí is mealltaí sa Chontae chun teach a thógáil ann. Cé go gcuirtear fáilte roimh an méadú seo sa soláthar tithíochta chun an móréileamh atá sa Chontae a chomhlíonadh, tá sé tábhachtach scaoileadh na dtailte tithíochta chun tithíocht a thógáil a bhainistíú go cúramach chun a chinntiú go n-ardaíonn daonra an bhailie ag ráta socair agus inbhainistithe.

Agus é sin á chur san áireamh, díreoidh forbairt an bhaile sa todhcaí go príomha ar leathnú amach na bhforbairtí atá ann cheana. An ceann is suntasaí atá ann faoi láthair ná an Fhorbairt Straitéiseach Tithíochta ag 'The Willows', taobh ó dheas de lár an bhaile in aice leis an bPáirc Gnó, áit a tugadh ceadúnas 10 mbliana d'fhorbairt 913 aonad cónaithe in 2019. Ina theannta sin, tá píosaí beaga talún cónaithe ann in aice le lár an bhaile agus le forbairtí atá ann cheana a bhféadfaí a bhforbairt a chomhdhlúthú laistigh de chroílár uirbeach an bhaile.

Tugann an plean do leithdháileadh teaghlaigh i gCroístraitéis Dhún Seachlainn le fios gur ceadúnas 10 mbliana d'Fhorbairt Straitéiseach Tithíochta atá i gceist le 'The Willows', agus táthar ag súil leis go ndéanfar an fhorbairt seo a thógáil thar shaolré Phleananna Forbartha éagsúla. Mar sin, rinneadh dhá thrian den cheadúnas (600 aonad) a chur san áireamh i bplean leithdháileadh na Croístraitéise, agus cuirfear an trian atá fágtha san áireamh i bPleananna eile amach anseo.¹ Tá an figiúir sin níos réalaíoch ná an figiúir atá ann faoi láthair don mhéid aonad gur dócha a chuirfear i gcrích faoin gceadúnas i rith saolré an Phlean seo.

Rinneadh farrasbar tailte cónaithe a aithint i nDún Seachlainn freisin. Mar aitheantas don chuspóir níos fadtéarmaí atá ag Dún Seachlainn a bheith ina lonnaithe bunaithe ar an iarnród, mar chuid de thógáil Chéim II de Thionscadal Iarnróid na hUaimhe, cuireadh sa áireamh roinnt tailte cónaithe nach mbeidh ar fáil go dtí tar éis 2026. Is ar mhaithe le soiléireacht straitéis fáis fhadtéarmach an bhaile a rinneadh é sin.

5.2 Bonneagar Sóisialta agus Pobail

Agus an daonra ag fás beidh gá ann áiseanna breise sóisialta, pobail agus fóillíochta a aithint. Is príomhghné iad na háiseanna seo chun pobal cothrom agus inbhuanaithe a chruthú. Faoi láthair tá neart áiseanna sóisialta agus pobail ar fáil ar an mbaile. Mar shampla, tá ionad pobail, leabharlann, ionad sláinte, seirbhísí sóisialta, agus páirceanna imeartha ann.

Mar chuid d'Fhorbairt Straitéiseach Tithíochta 'The Willows', cuirfear saoráid phobail agus ionad súgartha ar fáil. In aice leis an bhforbairt seo rinneadh criosú ar thailte le haghaidh úsáidí spáis oscailte. Beidh sé mar chuspóir ag an bPlean seo páirceanna imeartha agus/nó úsáidí gníomhacha agus fóillíochta eile a fhorbairt ar na tailte sin.

In oirichill an riachtanais a bheidh ann áiteanna breise scoile a chur ar fáil, aithníodh tailte chun campas nua oideachais a bhunú i ndeisceart an bhaile áit a thógfáir bunscóil agus meánscoil bhreise.

5.3 Geilleagar agus fostaíocht

Déanfar forbairt mhiondíola agus tráchtála a chruinniú i lár an bhaile áit a bhfuil deiseanna ann chun tailte tearcúsáidte a athfhorbairt. De bharr fhorbairt an tsiopa Lidl agus na bhfoirgneamh a bhfuil meascán úsáidí acu san áit a raibh an mharglann roimhe seo, tá tairscint mhiondíola níos fearr ar an mbaile agus tá feabhas tagtha ar shráid-dhreach agus ar bheocht an bhaile. Tá a thuilleadh deiseanna ann an fhorbairt sa bhaile a chomhdhlúthú chun go ndéanfaí an croilimistéar miondíola

¹ [Ar mhaithe le soiléiriú, cuimsíonn an criosú cónaithe ar an Léarscáil Chriosaithe Úsáid Talún an láithreán iomlán mar atá deonaithe ag An mBord Pleanála faoi ABP.303433.19](#)

a dhaingniú. Déanfar suíomhanna den chineál sin a chur chun cinn trí Straitéis Ghníomhach na Comhairle maidir Bainistíocht Thailte.

Chun pobal inbhuanaithe a chruthú, ní mór deiseanna do jabchruthúchán agus infheistíocht eacnamaíoch a chruthú freisin. De bharr go bhfuil Dún Seachlainn suite ar an ngréasán bóithre náisiúnta agus réigiúnach, tá naisc iontacha aige le Baile Átha Cliath agus le heochairbhailte réigiúnacha eile, rud a dhéanann gur áit mhealltach í an baile d’fhostóirí. Is mol tábhachtach fostaíochta i ndeisceart an bhaile í an Pháirc Gnó, agus tá tailte fostaíochta breise le fáil taobh ó dheas de Bhóthar Bhaile Átha Cliath. Tá an acmhainn ag na tailte seo spás a dhéanamh d’fhiontair bheaga agus mheánmhéide áitiúla nó d’úsáidí móra fostaíochta aonair.

5.4 Gluaiseacht

Aithnítear go dtiocfaidh méadú ar ghluaiseacht tráchta i nDún Seachlainn agus a phobal ag dul i méid. Dá gcuirfí ar fáil bóthar dáileacháin thar timpeall ar an mbaile a cheanglódh le nascbhóthar an M3 atá ann cheanna, bheadh na gluaiseachtaí tráchta níos éifeachtaí agus laghdófaí an brú tráchta ar an mbaile dá bharr. Déanfar na bóithre sin a fhorbairt ar bhonn céimnitheach ag an am céanna a chuirtear i gcrích forbairt na dtailte ainmnithe. Tá píosa den chuid thoir den Bhóthar Dáileacháin le forbairt mar chuid d’fhorbairt chónaithe ‘The Willows’. Tacaíonn an Plean seo le seachadadh na mBóithre Dháileacháin seo agus aithníonn sé na tairbhí a bheadh ann dá laghdófaí an brú tráchta i lár an bhaile agus dá gcuirfí chun cinn timpeallacht a thacaíonn le coisithe agus rothaithe sa lár uirbeach.

Tá sé mar thosaíocht eile ag an bPlean seo an inrochtaineacht agus an nascthacht idir lár an bhaile agus na ceantair chónaithe máguaird a fheabhsú. Is cuspóir é mar sin aon fheabhsuithe a d’fhéadfaí a dhéanamh ar an mbonneagar do choisithe agus rothaithe a aithint a spreagfadh siúil agus rothaíocht laistigh agus idir na spásanna éagsúla sa bhaile. Cuimsíonn sé sin naisc nua a sholáthar idir forbairtí atá ann cheana agus forbairtí nua, lena n-áirítear an campas oideachais agus na páirceanna imeartha a bheidh i ndeisceart an bhaile.

Mar chuid den straitéis chun iompar inbhuanaithe a chur chun cinn agus cónaitheoirí a spreagadh chun leas a bhaint as an tseirbhís busanna rialta idir An Uaimh agus Baile Átha Cliath, beidh sé mar chuspóir ag an bPlean áis Pháirceála agus Taistil oiriúnach a aithint.

6.0 Beartais agus Cuspóirí Forbartha Baile

Mar phointe soiléireachta tá na Beartais agus na Cuspóirí atá leagtha amach thíos anuas orthu siúd atá sa Ráiteas Scríofa in Imleabhar a hAon den Phlean Forbartha Contae. Chun an t-athrá a sheachaint, ní athluaitear Beartais agus Cuspóirí ach amháin má tá ábharthacht ar leith ag baint leo maidir leis an lonnáiocht. Ba cheart na Beartais agus na Cuspóirí seo a léamh mar sin in éineacht leis na Beartais agus na Cuspóirí agus na Caighdeáin Forbartha in Imleabhar a hAon den Phlean Forbartha Contae.

Beartas

Is é beartas na Comhairle:

BEARTAS DHÚN SEACHLAINN (BEA DS) 1	Tacaíocht a thabhairt d’fhás Dhún Seachlainn ar bhealach a thugann seis don bhaile a fheidhm mar ‘Bhaile Fáis Féinchothabhála’ a chomhlíonadh trí fhás cónaithe inbhuanaithe a éascú agus tríd an mbaile a chur chun cinn mar ionad d’fhostaíocht agus d’fhorbairt eacnamaíoch a bhaineann lántairbhe as na naisc iompair atá aige le lonnáiochtaí eile sa Chontae agus leis an Réigiún i gcoitinne.
------------------------------------	--

Cuspóirí

Tá sé mar chuspóir ag an gComhairle:

Lonnaíocht agus Tithíocht

CUSPÓIR DHÚN SEACHLAINN (CUS DS) 1	Cur i bhfeidhm Chróistraitéis Phlean Forbartha an Chontae a dhaingniú, a mhéid is atá sé sin indéanta, trí chinntiú nach sáraítear an leithdháileadh teaghlaigh do Dhún Seachlainn atá leagtha amach i dTábla 2.11 den Chróistraitéis.
CUS DS 2	Tacaíocht a thabhairt d'fhorbairt chónaithe ar thailte tearcúsáidte agus/nó tailte folmha, lena n-áirítear láithreáin 'inlónaidh' agus 'athfhorbraíochta', ar an gcoinníoll go mbaintear amach ardchaighdeán deartha agus leagan amach.
CUS DS 3	Tacaíocht leanúnach a thabhairt do chur i bhfeidhm Straitéis Ghníomhach maidir le Bainistíocht Talún i nDún Seachlainn.
CUS DS 4	Ord Tosaíochta a fheidhmiú maidir le scaoileadh agus forbairt thailte cónaithe i gcás aon tailte a aithnítear sa chatagóir 'Iar-2026': nach féidir iad a fhorbairt go dtí tar éis 2026.

Geilleagar agus Fostaíocht

CUS DS 5	Forbairt fostaíocht agus fiontair ghnólachtaí áitiúla a éascú ar thailte a ndearnadh criosú orthu le haghaidh úsáidí fostaíochta.
----------	---

Bonneagar

CUS DS 6	Oibriú i gcomhar le agus tacaíocht a thabhairt d'Uisce Éireann i soláthar seirbhísí uisce leordhóthanacha chun riachtanais fhorbartha Dhún Seachlainn a chomhlíonadh i rith saolré thréimhse an Phlean.
----------	---

Gluaiseacht

CUS DS 7	Tacaíocht a thabhairt d'fheabhsuithe sa bhonneagar do choisithe agus rothaithe sa bhaile a feabhsóidh nascthacht agus inrochtaineacht agus a chuirfidh chun cinn modhanna iompair níos inbhuanaithe.
CUS DS 8	Cur i gcrích an Bhóthair Fhaoisimh Thoir ó Bhóthar Bhaile Átha Cliath go Bóthar Lagore chomh fada le Bóthar an Phortaigh Rua soir agus soir ó dheas ón mbaile.
CUS DS 9	Tacaíocht a thabhairt den síneadh ar an Nascbhóthar Dáileacháin Iartharach óna shuíomh siar ó Acomhail Dhún Seachlainn chomh fada leis an R147 taobh ó dheas den bhaile.
CUS DS 10	Scrúdú a dhéanamh ar an bhféidearthacht atá ann áiseanna Páirceála agus Taistil a chur ar fáil i nDún Seachlainn lonnaithe sna tailte fostaíochta in iardheisceart an bhaile.

Sóisialta

- CUS DS 11 Tacaíocht a thabhairt d'fhorbairt bhunscoil agus mheánscoil i nDún Seachlainn chun riachtanais oideachais na gcónaitheoirí agus an scoilcheantair máguaird a chomhlíonadh.
- CUS DS 12 Tacaíocht a thabhairt d'fhorbairt pháirceanna imeartha agus/nó d'aon úsáidí fóillíochta eile ar na tailte a ndearnadh criosú orthu chun críocha spáis oscailte in aice le forbairt chónaithe 'The Willows' i ndeisceart an bhaile.

Dearadh Uirbeach agus Ríocht Phoiblí

- CUS DS 13 Cinntiú go mbíonn tionchar dearfach ag aon fhorbairt a dhéantar i lár an bhaile ar shráid-dhreach Dhún Seachlainn.