

Agóid: cead le haghaidh forbartha ag Prospect House, Lána Stoicín, Ráth Fearnáin, Baile Átha Cliath 16, D16 E5D0 (PLOB SD22A/0271).

Ainm: Cormac Breathnach.

Seoladh: 28 Ascaill na Radharc, Ráth Fearnáin, Baile Átha Cliath 16, D16 F7K5.

E-Phost: cormacsb@aim.com

Fón phóca: 086 0505100

Dáta íocaíochta na h-agóide: 18/07/22

Admháil: 711651

Prospect House	<p>o Is struchtúr faoi chosaint é Prospect House</p> <p>o Caithfidh gach úinéir agus / nó áititheoir ar Struchtúr Cosanta a chinntiú nach bhfuil an foirgneamh, nó aon ghné a chuireann lena leas speisialta, i mbaol. Is féidir baol, meath nó faillí d'aon ghnó nó de thaisme a bheith mar bhaol. Baineann an dualgas céanna le húinéirí agus le háititheoirí Struchtúr Cosanta Molta.</p> <p>o Baineann an chosaint le gach cuid den struchtúr a chuireann lena charachtar agus lena spéis ar leith, lena n-áirítear a taobh istigh, ballaí teorann, geataí agus ráillí, talamh máguaird, aon struchtúir eile ar an dtalamh sin, a gcuid taobh istigh, agus gach daingneán agus gné de na struchtúirí seo.</p> <p>o Déanann SD22A / 0271 modhnú / athchumrú inmheánach agus athchóiriú ar Theach na Radharc a phleanáil chun foráil a dhéanamh do:</p> <p>1 aonad ceithre sheomra leapa</p> <p>o Cuireann an fhorbairt seo struchtúr cosanta i mbaol</p>
Dlús	<p>Tá 24 árasáin san iomlán molta don fhorbairt seo</p> <p>o Molann treoirlínte pleanála reachtúla ar fhorbairt chónaithe inbhuanaithe 35 go 50 aisáitribh in aghaidh an heicteáir</p> <p>o Tá suíomh Prospect House ar 0.462 heicteár</p> <p>o Is é an raon molta don láithreán seo ná 16 go 23 aonaid</p> <p>o Ós rud é gur forbairt é an láithreán seo ar lána tuaithe, os cionn 3 chiliméadar ó phríomh-lár an bhaile agus ní ar chonair iompair phoiblí ardchaighdeáin ba chóir go mbeadh uas-aonaid don láithreán seo 16 n-aonaid, an raon is ísle den raon molta</p> <p>o Is rófhorbairt ar an láithreán an togra seo</p>
Dealramh, Airde Foirgníochta agus Taitneamhacht Chónaithe	<p>o Is é cuspóir an chriosaithe ná "An taitneamhacht chónaithe a chosaint agus a fheabhsú"</p> <p>o Tá an fhorbairt bheartaithe seo go hiomlán as-charachtar leis an gceantar / na háitribh máguaird. Tá sé infheicthe ó thaobh amhairc de agus baineann sé ó charachtar agus suíomh an cheantair chónaithe in aice láimhe, Prospect View agus Prospect House.</p> <p>o Beidh drochthionchar ag an bhforbairt seo ar an radharc. Ní leanann an togra le fána nádúrtha na talún agus cruthaíonn sé struchtúr ró-mhall agus as a riocht nuair a bhreathnaítear air ó Prospect View, spás glas an</p>

	<p>Prospect Manor agus ó Stocking Lane. Ní cheadaíonn an togra aon athrú de réir a chéile ar airde na bhfoirgneamh le háitribh atá in aice láimhe.</p> <p>o Tá an fhorbairt bheartaithe seo go hiomlán neamh-chomhsheasmhach, neamh-chomhoiriúnach le háiteanna cónaithe agus carachtar an cheantair agus dá bhrí sin ag teacht salach ar na prionsabail criosaithe chun an taitneamhacht chónaithe a chosaint agus a fheabhsú.</p>
Trácht	<p>o Tá an trácht ar Lána Stoicín agus an ceantar máguaird ag éirigh níos mó agus níos mó i dtranglam tráchta</p> <p>o Tá tionchar mór ag timpealláin nua-dheartha an M50 ar thrácht sa cheantar</p> <p>o Cuirfidh oscailt Choill Scholarstown, forbairt Barnes Field agus Laurel Manor leis an dtranglam i bhfad níos mó</p> <p>o Beidh tionchar breise ag an rófhorbairt seo ag Prospect House ar phlódú tráchta agus gan aon réiteach á soláthar nó á mbreithniú ag SDCC</p>
	<p>o Tá sé dainséarach imeacht ó Prospect Manor cheana féin ag amanna</p> <p>o Tá an bealach isteach/amach don fhorbairt nua seo níos lú ná 100m ó Prospect Manor</p> <p>o Beidh an bealach amach nua ar lúb áit a bhfuil líne bhán gan bhriseadh agus deacar a fheiceáil ag glacadh leis go gcoinnítear agus go gcosnaítear an balla atá ann faoi láthair ag geata Prospect House.</p> <p>o D'fhéadfadh carranna atá ag luasghéarú chun dul amach go sábháilte ó fhorbairt Prospect House baol breise a thabhairt do ghluaisteáin atá ag imeacht ó Prospect Manor</p>
Píobán séarachais agus príomh plásóg Prospect Manor	<p>o Tá sé i gceist ag an bhforbairt nua príomhghlas Prospect Manor a thochailt suas chun píopa séarach bréan agus píopa séarachais uisce dromchla a leagan a thrasnóidh píopa uisce atá ann cheana féin faoin bpríomhghlas</p> <p>o Leagfar an píobán séarachais bréan thar an bóthar isteach go barr Prospect Grove</p> <p>o Tugann Cumann Cónaitheoirí Prospect Manor aire don phríomhghlas, is beag aire a thugann SDCC dó.</p> <p>o Ba chóir go ndéanadh an fhorbairt a bheartaítear réiteach eile a fháil don pháobán séarachais.</p>
Crainn	<p>o Go bunúsach is é an toradh a bheidh ar an togra seo ná go leagfaí 20 crainn agus beidh tionchar aige ar an bhfiadhúlra.</p> <p>o Tá sé beartaithe go leagfaí 20 crainn chun forbairt a éascú</p> <p>o Ní mór do SDCC a chinntiú go gcosnaítear crainn ó dhamáiste agus leagan neamhdhleathach</p>
Príobháideachas / Amharc Amach / Torann / Solas	<p>Tionchar ar mhaoin máguaird</p> <p>Déanadh an fhorbairt a bheartaítear, mar gheall ar a cheithre úrláir os cionn airde íoslaigh dochar mór a dhéanamh do thaitneamhachtaí cónaithe na réadmhaoine comharsanachta sin mar gheall ar a bheith ag breathnú amach air agus bheadh sé rómhór ina chomhthéacs. Dá bhrí sin, bheadh an fhorbairt a bheartaítear contrártha le pleanáil chuí agus forbairt inbhuanaithe an cheantair, mar a d'eisigh an Roinn Oidhreachta agus Rialtais Áitiúil i mí na Nollag 2015</p>

Príobháideacht: Beidh balcóiní / ardáin agus fuinneoga roinnt aonaid, gan trácht ar chroílár na staighre, ag amharc go díreach isteach i seomraí codlata ar Prospect View, le roinnt gairdíní cúil á bhfanamharc go díreach. Tríd is tríd, tiocfaidh na léibhinn thar amharc ar thithe níos faide suas Prospect View. Beidh tionchar foriomlán ag seo ar cul-de-sac Prospect View, rud a laghdóidh an taitneamhacht chónaithe agus a d'fhéadfadh dímheas a dhéanamh ar luach na maoin sa chomharsanacht.

Torann: Díreoidh airde agus cóngaracht an dearaidh ar an mbloc árasán atá dírithe go díreach ar Prospect View aon torann a mhéadú agus é a threorú chuig an cul-de-sac Prospect View.

Telephone: 01 4149000 Fax: 01 4149104 Email: Planningdept@sdublincoco An Rannóg
Talamhúsáide, Pleanála agus Iompair
Land Use, Planning & Transportation Department.ie

Cormac Breathnach
28, Ascaill na Radharc
Ráth Fearnáin
Baile Átha Cliath 16
D16 F7 F7K5

Date: 20-Jul-2022

Dear Sir/Madam,

Register Ref: SD22A/0271

Development: (a) demolition of some existing structures on site; (b) the internal modification /reconfiguration and refurbishment of and extension to Prospect House (a protected structure RPS 340) and the renovation and modification of its associated coach house to provide for a 4-bed dwelling with associated private open space and car-parking provision; (c) the re-opening of a gap between Prospect House and its detached coach house to the rear to provide a gated access into the new communal gardens proposed to the west of Prospect House; (d) Reconstruction of the Gate Lodge (in ruins) to provide for a 2-bed, single storey dwelling 63.4sqm with associated private open space and car-parking; (e) the provision of 1 apartment block (3-storey plus setback penthouse level) to the western side of Prospect House to provide for 22 residential units (11 one bedroom units and 11 two bedroom units) over a single storey basement comprising a total of 25 car parking spaces, 2 motor bike spaces and 40 bicycle parking spaces; The basement will also include associated bin stores, plant and storage rooms; (f) Removal of a portion of the western boundary wall to provide a new vehicular & pedestrian access from Stocking Lane to the new apartment block; (g) All associated hard & soft landscaping, including the provision of a play area and an ESB sub-station & all associated engineering & site development works necessary to facilitate the development, all on a site of 0.51ha at Prospect House (a protected structure RPS 340).

Location: Lands at Prospect House, Stocking Lane, Rathfarnham, Dublin 16, D16 E5D0

Applicant: MSJA Ltd

Application Type: Permission

Date Rec'd: 14-Jun-2022

I wish to acknowledge receipt of your submission in connection with the above planning application. The appropriate fee of €20.00 has been paid and your submission is in accordance with the appropriate provisions of the Planning and Development Regulations 2001(as amended). The contents of your submission will be brought to the attention of the Planning Officer during the course of consideration of this application.

This is an important document. You will be required to produce this document to An Bord Pleanála if you wish to appeal the decision of the Council when it is made. You will be informed of the decision in due course. Please be advised that all current applications are available for inspection at the public counter and on the Council's Website, www.sdublincoco.ie.

You may wish to avail of the Planning Departments email notification system on our website. When in the **Planning Applications** part of the Council website, www.sdublincoco.ie, and when viewing an application on which a decision has not been made, you can input your email address into the box named "**Notify me of changes**" and click on "**Subscribe**". You should automatically receive an email notification when the decision is made. Please ensure that you submit a valid email address.

Please note: If you make a submission in respect of a planning application, the Council is obliged to make that document publicly available for inspection as soon as possible after receipt. Submissions are made available on the planning file at the Planning Department's public counter and with the exception of those of a personal nature, are also published on the Council's website along with the full contents of a planning application.

Yours faithfully,

M. Furney
for **Senior Planner**

