

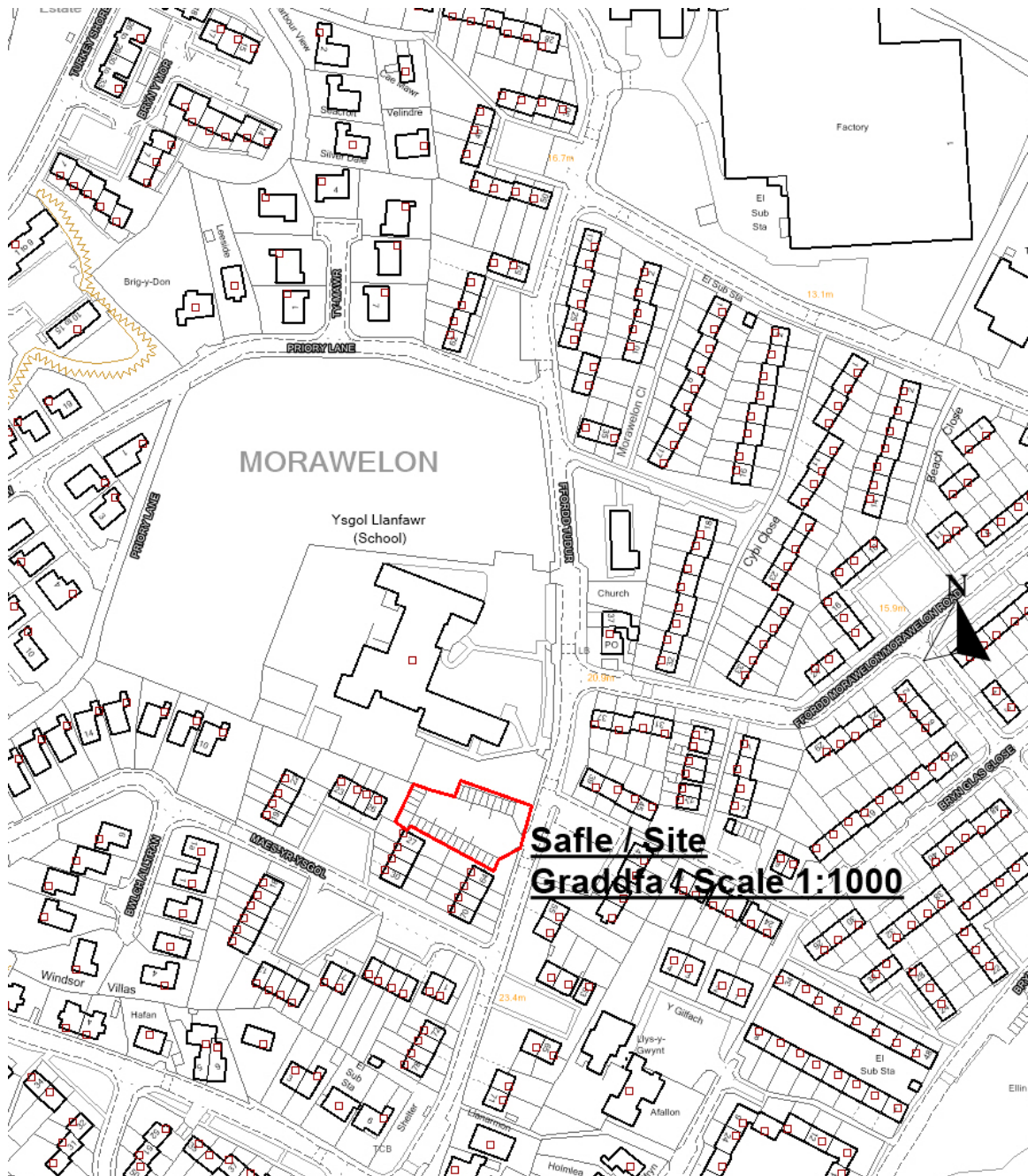
Rhif y Cais: **19LPA1038/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Trystan Evans

Cais llawn ar gyfer dymchwel y modurdai presennol ynghyd a codi 4 annedd un person yn cynnwys lle parcio yn / Full application for demolition of the existing garages together with the erection of 4 single person dwellings with associated parking at

Maes Yr Ysgol, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 07/02/2018

Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan y Cyngor yw hwn.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 10 Ionawr, 2018 penderfynodd y Pwyllgor y dylid ymweld â'r safle cyn penderfynu ar y cais.

Ymwelwyd â'r safle ar 17 Ionawr, 2018 a bydd Aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'i leoliad.

1. Y Safle a'r Cynnig

Mae'r cais yn gais llawn i ddymchwel y garejis to fflat a chodi 4 annedd unllawr / un person. Ystyriwyd nad oedd y cynllun a gyflwynwyd yn wreiddiol yn dderbyniol gan nad oedd y cynnig yn cydymffurfio â'r Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol o ran pellteroedd rhwng datblygiadau ac mae cynllun diwygiedig wedi ei gyflwyno.

Mae'r safle y tu mewn i ffin ddatblygu Caergybi ac mae ar dir ger Ysgol Llanfawr ac yn ffinio â 64 Ffordd Tudur a 26 a 27 Maes yr Ysgol. Garejis unllawr sydd ar y safle ar hyn o bryd ac maent yn cael eu gosod i'r cyhoedd.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif ystyriaethau ydi a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau cyfredol ac a fydd yn cael effaith niweidiol ar fwynderau eiddo cyfagos neu ar ddiogelwch y ffordd.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4 - Dylunio a Thirlunio
Polisi TAI 1 - Canolfan Gwasanaethau Trefol
Polisi Strategol PS18: Tai Fforddiadwy
Polisi TAI 15 - Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy
Polisi TAI 8 - Cymysgedd Tai Priodol

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad, 2016)

NCT 12: Dylunio

Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Cyngor Tref – dylai'r Cyngor ohirio ystyried y cais hyd nes y bydd y bydd trafodaeth ac ymgynghoriad priodol wedi digwydd rhwng yr ymgeisydd a'r Aelodau Lleol.

Y Cyngorydd S Redmond – Galw i Mewn – Colli lle parcio a storio mewn ardal boblog iawn. Nid ymgynghorwyd gyda'r Aelodau Lleol na thrigolion / tenantiaid.

Y Cyngorydd R LI Jones – Galw i Mewn – Pryderon ynghylch y broses ymgynghori gydag Aelodau Lleol cyn cyflwyno'r cais.

Y Cyngorydd G Haynes – Dim ymateb hyd yma.

Adain Ddraenio – yn argymhell caniatáu gydag amod yn gofyn am ddyluniadau manwl ar gyfer cael gwared ar ddŵr wyneb.

Awdurdod Priffyrdd – Yn argymhell cymeradwyo gydag amod ar gyfer darpariaeth i barcio ceir.

Dŵr Cymru – Dim ymateb hyd yma.

Iechyd yr Amgylchedd - Sylwadau ynghylch y defnydd blaenorol a wnaed o'r safle. Mae'r ymgeisydd wedi darparu rhagor o fanylion ynglŷn â'r defnydd blaenorol a wnaed o'r safle. Fodd bynnag, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw sylwadau pellach wedi cyrraedd yr adran.

Cyfoeth Naturiol Cymru - Sylwadau safonol

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhoddyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd, sef trwy arddangos rhybudd ger y safle a thrwy anfon llythyrau personol at breswylwyr yr eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 16 Ionawr 2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, derbyniwyd tri llythyr gyda sylwadau. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd fel a ganlyn;

- i) Ni chyflwynwyd rhybudd i berchennog yr eiddo cyfagos.
- 2) Dioglewch ar y ffyrdd – oherwydd colli llecynnau parcio
- 3) Pryder os bydd y ffens derbyn yn 1.1 metr o uchder
- 4) Pryderon ynghylch pwy fydd yn byw yn yr eiddo

Codwyd materion eraill mewn perthynas â'r ffaith bod y Cyngor wedi gwario arian ar ailwynebu'r ffordd rai misoedd yn ôl a holwyd sut y byddai'r garejis yn cael eu dymchwel gan eu bod yn amgáu gardd eiddo cyfagos - fodd bynnag, nid yw'r rhain yn faterion cynllunio perthnasol.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn 'rwy'n nodi;

- i) Cyflwynwyd rhybudd erbyn hyn i ddeiliad eiddo cyfagos.
- ii) Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi gwrthwynebu'r cynnig. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau nad yw'r safle'n faes parcio cyhoeddus, ond yn le parcio ar gyfer y tenantiaid sydd â garejys ar y safle.
- iii) Bwriedir gosod ffens bren 2.0m o uchder ar y terfyn.
- iv) Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y daw'r unedau'n rhan o stoc dai cyffredinol y Cyngor ac y bydd y tenantiaid yn bobl sengl dan 35 oed a fydd yn cael eu dewis o Restr Aros y Cyngor am dai.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - mae Caerdybi wedi'i dynodi'n Ganolfan Gwasanaethau Trefol o dan Bolisi TAI 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r cynnig y tu mewn i'r ffin ddatblygu ac mae ar dir wrth ymyl stad o dai preswyl a'r ysgol gynradd leol. Bwriedir dymchwel y garejis sy'n cael eu gosod i drigolion lleol a phobl o'r pentrefi

cyfagos.

Mae'r egwyddor o ddatblygiadau preswyl yn dderbyniol felly.

Yn unol â Pholisi TAI 15 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae cynigion ar gyfer dwy uned neu fwy yn sbarduno'r angen i ddarparu unedau fforddiadwy. Cyflwynir y cais gan yr Awdurdod Lleol ar gyfer darparu unedau un person er mwyn cynyddu'r stoc o dai cymdeithasol a bydd yr holl anheddau'n rhai fforddiadwy.(100%) Dyluniwyd yr unedau fel anheddau trosiannol i gynorthwyo pobl iau i gael tai fel cam tuag at sicrhau gwaith a sgiliau bywyd.

Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd yr unedau arfaethedig yn cael eu gosod i bobl sydd angen cartref fforddiadwy ac os bydd yr Awdurdod yn penderfynu gwerthu'r safle yn y dyfodol, bydd un o'r unedau yn cael ei gwerthu fel uned fforddiadwy i berson lleol.

Effaith ar eiddo cyfagos - Mae'r cynllun a gyflwynwyd yn wreiddiol wedi cael ei ddiwygio oherwydd bod yr unedau yr oedd bwriad i'w codi ar hyd ffiniau'r safle gyda'r eiddo cyfagos wedi eu lleoli'n rhy agos i'r ffin. Mae'r unedau yn awr wedi cael eu lleoli ar hyd ffin y safle gyda'r ysgol gynradd gyfagos. Bydd ffens 2 fetr o uchder yn cael ei chodi ar hyd ffin y safle gyda'r ysgol gyfagos ac eiddo gerllaw a bydd hyn yn sicrhau bod mwynderau deiliaid yr unedau arfaethedig a'r eiddo cyfagos yn cael eu gwarchod.

Oherwydd yr uchod, nid ystyrir y bydd y datblygiad yn niweidio'r mwynderau y mae preswylwyr yr anheddau yn eu mwynhau ar hyn o bryd i'r fath raddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

Effaith ar Ddiogelwch y Briffordd - Rhaid defnyddio'r fynedfa gerbydol sydd yno ar hyn o bryd ar gyfer y datblygiad arfaethedig ac ni chynigir gwneud unrhyw newidiadau i'r fynedfa. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun yn amodol ar gynnwys amod priffyrdd safonol mewn perthynas â chyfleusterau parcio ceir.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos nac ar ddiogelwch ar y briffordd.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: cydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd

(03) Cyn i unrhyw ddatblygiad ddechrau, rhaid cyflwyno cynlluniau i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo yn dangos manylion y canlynol;

(i) draeniad y dŵr wyneb a'r modd o gael gwared ohono gan gynnwys lleoliad gwteri, deiametrau'r pibelli, manylion y dyluniad a'r arllwysfa.

(ii) lleoliad a'r math o offer y bwriedir ei ddefnyddio i oleuo'r ffordd.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd a sicrhau bod modd draenio'r safle'n ddigonol.

(04) Rhaid dylunio ac adeiladu ffordd (fyrdd) y stad a'r fynedfa yn unol â 'Gofynion Manyleb Mabwysiadu Ffyrdd Preswyl, Ynys Môn' (mae copïau o'r ddogfen ar gael am ddim ar gais gan yr awdurdod cynllunio lleol).

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(05) Bydd pafin yn cael ei osod ar lôn(lonydd) y stad ac arwynebedd terfynol a goleuadau'n cael eu gosod ar y gerbydlon a'r troedffyrdd cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd ddiwethaf ar y stad neu o fewn 2 blynedd i gychwyn y gwaith ar y safle neu unrhyw gyfnod y byddir yn cytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, p'un bynnag yw'r cynharaf.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd

(06) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
D618.05	11/12/2017	Cynllun Lleoliad
D618.10	15/12/2017	Drychiadau Arfaethedig – Unedau Un Talcen
D618.07	15/12/2017	Cynllun Llawr Arfaethedig
D618.06/B	19/12/2017	Cynllun Safle Arfaethedig
D618.08	15/11/2017	Drychiadau Arfaethedig Unedau Ar wahan
Datganiad Dyluniad a Mynediad	15/11/2017	Datganiad Dyluniad a Mynediad

o dan cais cynllunio rhif 19LPA1038/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.