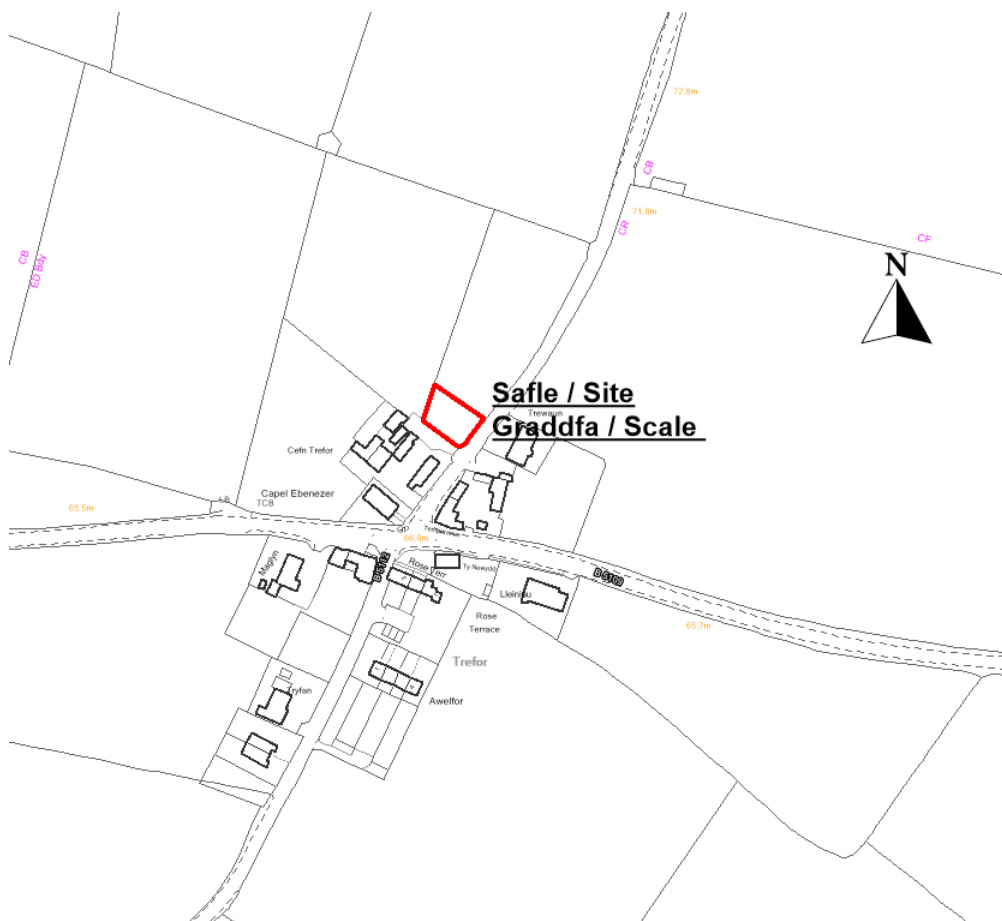


Rhif y Cais: 14C257

Ymgeisydd: Mr Gavin & Mrs Rachel Evans

Bwriad: Cais amlinellol ar gyfer codi annedd fforddiadwy yn cynnwys manylion llawn am y fynediad i gerbydau a draenio gyda'r holl faterion eraill wedi eu cadw yn ôl ar dir ger

Lleoliad: Cefn Trefor, Trefor



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Pwrpas yr adroddiad yw diffinio 'Angen Lleol' a awgrymu amodau i'w hatodi i'r rhybudd o benderfyniad gan i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu cymeradwyo'r cais yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Rhagfyr 2018 yn amodol ar gytundeb Adran 106 er mwyn sicrhau bod yr annedd yn cael ei ddatblygu fel

annedd fforddiadwy, yn groes i argymhelliad y swyddog i wrthod caniatâd gan fod y cais yn groes i bolisi TAI6.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r ymgeisydd wedi darparu datganiad mewn perthynas â'r diffiniad o 'Angen Lleol':

"Os yw'r term 'person lleol' yn cael ei ddehongli'n rhy gaethiwus, er enghraifft, drwy gyfyngu'r sawl a fedr fyw yno i frodor o Drefor, ni fydd modd cael morgais ar y datblygiad oherwydd ni fydd unrhyw Fenthyciwr yn fodlon cymryd y risg oherwydd mae'r gronfa o brynwyr, petai'n rhaid gwerthu, yn rhy fychan.

Dan bolisiâu yn y gorffennol, dehonglwyd lleol fel lleol i Ynys Môn gyda hynny, fel y gwyddom oll, yn creu anhawster o ran benthycia gydag ond nifer gyfyngedig Fenthycwyr yn fodlon benthycia, a hynny ar gyfraddau llog uwch na'r arfer.

Efallai yr hoffai'r Aelod ystyried y CDLI ar y Cyd fel y fframwaith polisi ar gyfer y cyfan o Ynys Môn a Gwynedd, felly, mae lleol yn hyn o beth yn golygu Ynys Môn a Gwynedd".

Diffiniad y Cynllun Datblygu Lleol o 'Angen Lleol'.

Mae Polisi TAI 6 yn y Cynllun yn glir mai dim ond tai fforddiadwy 'angen lleol' ddylid eu darparu mewn Clystyrau. Mae'r diffiniad o 'angen lleol' mewn perthynas â'r gwahanol fathau o aneddiadau yn glir. O ran Clystyrau, diffinnir 'angen lleol' fel:

"pobl sydd angen tŷ fforddiadwy sydd wedi bod yn byw yn y Clwstwr neu yn yr ardal wledig o gwmpas am 5 mlynedd neu fwy yn olynol, un ai yn union cyn cyflwyno'r cais neu yn y gorffennol."

Bydd unrhyw wriad o'r diffiniad hwn yn golygu na fydd datblygiad yn alinio â'r Cynllun.

Hefyd, yn groes i'r datganiad a gyflwynwyd ar ran yr ymgeisydd, nid yw meddiannaeth wedi ei gyfyngu (yn yr achos hwn) i 'frodorion' o Drefor. Mae'n darparu ar gyfer ardal ehangach ac ar gyfer trigolion a aned yn yr ardal a'r rhai a fu'n byw yn yr ardal am 5 mlynedd yn y gorffennol ac sy'n dymuno dychwelyd i'r ardal, h.y. pobl â chanddynt gysylltiad lleol cryf.

Nid oes unrhyw dystiolaeth i awgrymu fod y diffiniad o 'angen lleol' ynddo'i hyn yn cyfyngu ar y gallu i gael morgais.

Bydd caniatâd cynllunio'n amodol ar Gytundeb A106 a fydd yn cael ei deilwra i bob cais unigol ac yn dibynnu ar nifer o ffactorau ond yn cynnwys elfennau penodol er mwyn hwyluso'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy. Bydd yr elfennau hyn yn cynnwys:

- Mesurau diogelwch ar gyfer ail-werthu yn y dyfodol (megis hawliau rhagbrynu);
- Disgrifiad o'r drefn raeadru ar gyfer ail-werthu yn y dyfodol.

Bydd y weithdrefn ar gyfer ail-werthu yn y dyfodol yn awrymio gan ddibynnu ar y math o anheddiad / cynnig sydd dan sylw.

Mae'r cyd-destun polisi lleol wedi newid gyda mabwysiadu'r CDLI ar y Cyd er mwyn alinio gyda pholisi cynllunio cenedlaethol (sydd wedi newid ers mabwysiadu'r hen Gynllun Lleol a'r Cynllun Datblygu Unedaol na chafodd ei fabwysiadu). Yn groes i ddatganiad yr ymgeisydd, fe wnaeth y drefn flaenorol ddarparu (adeiladu) 220 o tai fforddiadwy yn y cyfnod rhwng 2011 – 2018 yn unig.

Nid yn unig fyddai ymestyn y diffiniad o 'lleol' yn yr achos hwn i gynnwys ardal y Cynllun cyfan yn gosod cynsail peryglus, byddai'n amlwg hefyd yn tanseilio Strategaeth, amcanion a pholisiâu tai fforddiadwy'r Cynllun. Nid yw'n cael ei gefnogi gan dystiolaeth gadarn sydd wedi bod yn destun ymgynghoriad cyhoeddus na'i graffu'n annibynnol.

Atgoffir y Pwyllgor o'r isod;

"Mae clystyrau'n nodweddiadol am eu cymeriad cymdeithasol a'u hamgylchedd hynod o sensitif ac am fod y gwasanaethau a'r cyfleusterau ynddynt yn gyfyngedig. Yn unol â bwriad y Cynllun i gynnal a chryfhau cymunedau cynhenid lleol, bydd y polisi hwn ond yn caniatáu tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol (fel y'i diffinnir yn y Rhestr Termâu) a dim ond ar safleoedd addas."

Mae'r Cynllun yn rhoi blaenoriaeth i aelwydydd sydd wir angen cartrefi ac sydd wir yn 'lleol' i'r gwahanol gategoriâu o aneddiadau. Mae tai pris marchnad yn darparu ar gyfer anghenion aelwydydd eraill yn ardal y Cynllun. Mae Polisi TAI 6 yn darparu ar gyfer anghenion y gymuned sydd union gyfagos ac nid yw'n ceisio hyrwyddo symudiad aelwydydd o dalgylchoedd mwy i gymunedau sy'n llawer iawn llai eu maint a llai cynaliadwy. Am y rheswm hwn, oherwydd natur sensitif 'Clystyrau' ac er mwyn hyrwyddo cymunedau a datblygiadau cynhaliwyd, rhaid diffinio'r ardal y bydd yr angen ar gyfer tai fforddiadwy ynddi yn cael ei ystyried fel un sy'n cynnwys y Clwstwr a'r ardal wledig o'i gwmpas.

Gellid paratoi map gyda'r Cytundeb Adran 106 i ddangos yr hyn a olygir gan yr ardal sydd o gwmpas y clwstwr.

Argymhelliad

Er mwyn atodi amodau i'r caniatâd cynllunio hwn.

(01) Bydd manylion y ymddangosiad, tirlunio, gosodiad (a elwir yn "y materion wrth gefn" o hyn allan) yn cael eu cyflwyno ac yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn y bydd unrhyw ddatblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r hyn a gymeradwywyd.

Rheswm: Mae'r cais yn un ar gyfer caniatâd cynllunio amlinellol.

(02) Bydd unrhyw gais ar gyfer cymeradwyo'r materion wrth gefn yn cael ei wneud i'r awdurdod cynllunio lleol ddim hwyrach na thair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn atal cronid caniatâd cynllunio er mwyn galluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni'r amgylchiadau a newidiwyd ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Bydd y datblygiad yn dechrau un ai cyn diwedd y pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn neu cyn i'r ddwy flynedd ddod i ben ers dyddiad caniatâd cymeradwyo'r materion wrth gefn diwethaf, pa bynnag un sydd hwyraf.

Rheswm: Er mwyn atal cronid caniatâd cynllunio er mwyn galluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni'r amgylchiadau a newidiwyd ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(04) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(05) Bydd rhaid i unrhyw gais i gymeradwyo gosodiad y datblygiad o dan amod (01) uchod gynnwys manylion cynllun gwaredu dŵr budr a dŵr wyneb wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi'i gytuno ganddynt yn ysgrifenedig. Bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn y defnydd o'r datblygiad ac yn cael ei gadw felly am byth.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod gan y datblygiad ddraenio digonol.

(06) Ni chaiff graddfa'r datblygiad fynd uwchlaw'r cyfyngiadau uchaf fel y nodir yn y Datganiad Dyluniad a Mynediad dyddiedig 11 Mai, 2018.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn

(07) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

- Cynllun Lleoliad - Diwygio 1/10/18
- Cynllun Bloc - Diwygio 28/9/18

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(08) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail-osod y Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Yn niddordebau mwynderau preswyl a gweledol

(09) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys:

- (i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle, gan gynnwys unrhyw Fesurau Rheoli Traffig Dros Dro ac unrhyw Orchymynion Rheoleiddio Traffig y bydd eu hangen i sicrhau bod y cynllun yn cael ei adeiladu'n ddiogel gan gynnwys unrhyw waith y bydd angen ei wneud ymlaen llaw, gwaith paratoi a gwaith dymchwel;**
- (ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;**
- (iii) Amseriad ac amllder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;**
- (iv) Nodi strategaeth llwybr a gweithdrefnau ar gyfer rhoi gwybod am a chludo llwythi "anarferol o fawr". Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau sy'n angenrheidiol ar gyfer diogelu wyneb y gerbydlon; gwarchod peiriannau a chyfarpar ymgymeryr statudol; a gwneud i ffwrdd â dodrefn stryd am gyfnod dros dro;**
- (v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;**
- (vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;**
- (vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;**
- (viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrd d gyfagos;**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth resymol a chywir yn cael ei gweithredu dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(10) Bydd y cyfleusterau parcio yn cael eu cwblhau'n unol â'r manylion a gymeradwywyd yma cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Fel y gall cerbydau dynnu i ffwrdd a throï'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(11) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(12) Bydd y manylion tirlunio a gymeradwyir dan amod (01) uchod yn cael eu cwblhau cyn y bydd defnydd o'r annedd a'u cadw wedi hynny am oes y datblygiad.

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, TAI6, TAI8, TRA2

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.