

Rhif y Cais: **34C529A** Application Number

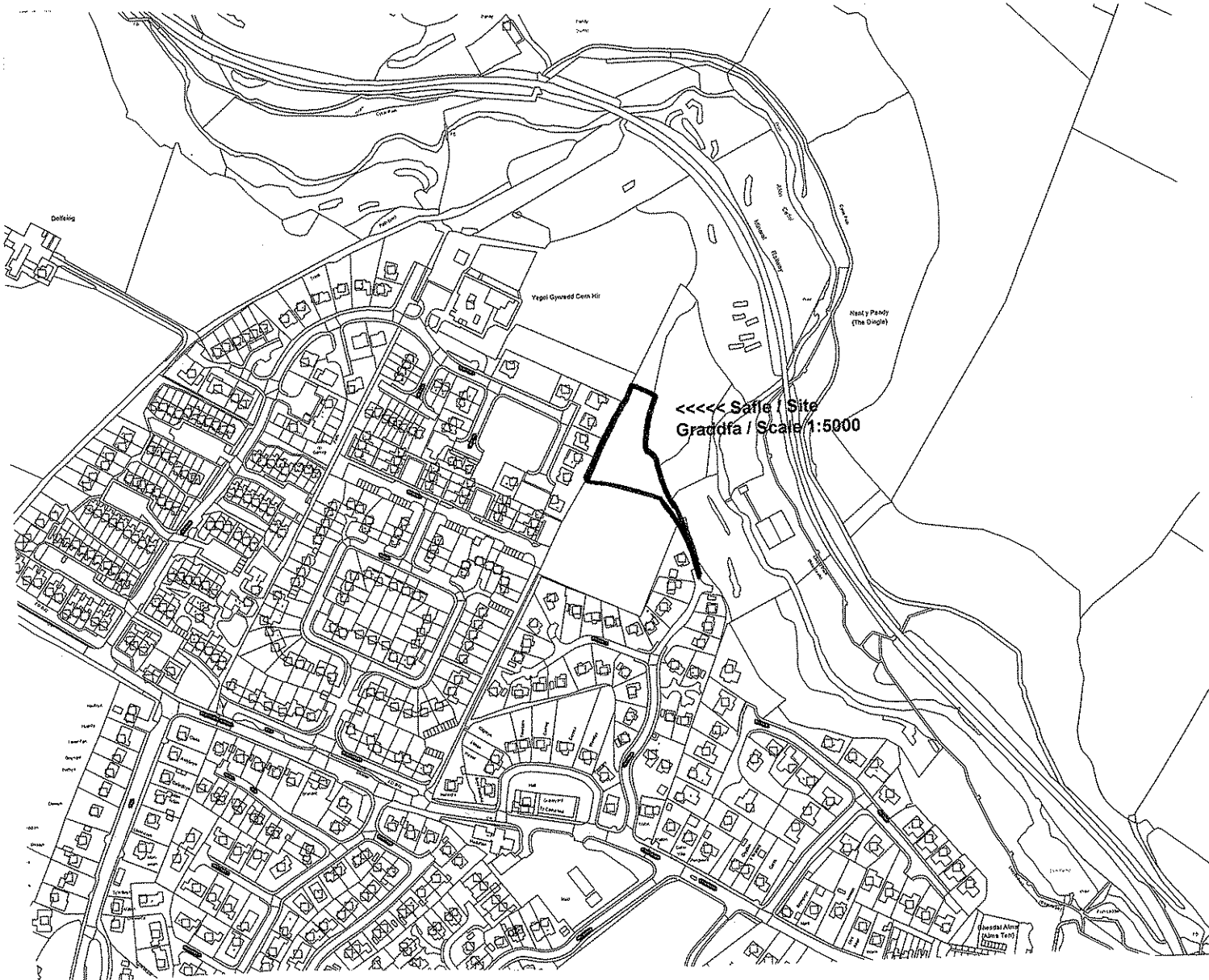
Ymgeisydd Applicant

Mr R Redmayne & Mr C Thomas
c/o Berwyn Owen
Owen Devenport
1st Floor
Metropolitan Buildings
25 High Street
Llangefni
LL77 7NA

Adnewyddu caniatad cynllunio amlinellol rhif
34C529 ar gyfer codi 11 annedd fforddiadwy
ynghyd a addasu'r fynedfa bresennol ar dir ger

Renewal of outline planning permission ref 34C529
for the erection of 11 affordable dwellings together
with alterations to the existing access on land
adjoining

Pen Derwydd, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 01/12/2010

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)

Argymhelliad:

Ganiatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yr aelod lleol sydd wedi gofyn am i'r cais hwn gael ei ddwyn gerbron y pwyllgor cynllunio.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i adnewyddu caniatâd cynllunio amlinellol 34C529 oedd yn caniatâu 11 o dai fforddiadwy ar sail eithriad.

Mae safle'r cais yn agos i ochr ogledd-orllewinol Llangefni. Mae'r fynedfa i gerbydau trwy'r stad gyfagos yn Penderwydd.

2. Mater(ion) Allweddol

- A fu unrhyw newid o sylwedd yn yr amgylchiadau ers caniatáu cais rhif 34C529.
-

3. Prif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A8 Tai Fforddiadwy

Cynllun Lleol Ynys Môn

49 Aneddiadau Diffiniedig
52 Safleoedd o Eithriad

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

HP3 Datblygu Tai Newydd – Prif Ganolfannau – Canolfannau Eilaidd
HP7 Tai Fforddiadwy – Angen am Dai

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol "Tai Fforddiadwy" (2004)

Polisi Cynllunio Cymru (3ydd Gyfrol 2010)

Nodyn Cyngor Technegol 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 12 Adeiladau Cynaliadwy (2009)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Wedi'i alw i mewn i'r pwyllgor ar sail traffig, dim palmant yno a'r angen am dai

fforddiadwy.

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad.

Priffyrdd – Caniatâd amodol.

Draenio – Rhaid cyflwyno dyluniad manwl ar gyfer y system dwr wyneb gydag unrhyw gais llawn.

Gwasanaethau Amgylcheddol – Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Tai - Y prif ddangosyddion gyda thai fforddiadwy yw'r rhestr aros am dai cymdeithasol a'r Asesiad Marchnad Dai, a hefyd fe geir arolygon lleol wneir gan Alluogwr Tai Gwledig y Cyngor. Mae'n amlwg o'r wybodaeth hon bod yna angen sylweddol yn parhau am dai fforddiadwy a hynny ychydig yn uwch ym mhrif ganolfannau'r ynys, sydd yn cynnwys Llangefni. Mae yna dystiolaeth i gefnogi'r cais i adnewyddu'r caniatâd fel eithriad i'r polisïau.

Cyngor Cefn Gwlad Cymru – Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Asiantaeth yr Amgylchedd - Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dwr Cymru - Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Network Rail – Dim gwrthwynebiadau

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34C529 – Cais amlinellol i godi 11 o dai fforddiadwy a gwneud gwaith altro i'r fynedfa bresennol – caniatad amodol 04.12.07

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cynaliadwyaeth

Ers caniatu'r cais blaenorol, bydd angen i'r datblygiad gyrraedd Lefel 3 o'r Cod ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy a chael 6 o greydau o dan fater Ene1 - Cyfradd Allyrru Annedd. Bwriad y polisi yw lliniaru pethau sy'n achosi newid yn yr hinsawdd a sicrhau dycnwch yn erbyn newidiadau hinsawdd a ragwelir yn y dyfodol ac mae amod wedi'i gosod ynglŷn â hyn.

Yr Egwyddor o Ddatblygu

Mae Llangefni yn cael ei nodi fel anheddiad diffiniedig ym mholisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn, ac yn Brif Ganolfan ym mholisi HP3, Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd. Mae safle'r cais y tu allan i ffin ddatblygu Llangefni ond yn agos i'r ffin honno o dan ddarpariaethau'r ddau gynllun a grybwyllwyd uchod.

Mae Polisi A8 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, 52 o Gynllun Lleol Ynys Môn, HP7 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd a Chyfarwyddyd Atodol y Cyngor, Tai Fforddiadwy yn caniatu safleoedd o eithriad ar gyfer 100% tai fforddiadwy, cyn belled ag y bo'r safle:

1. O fewn neu yn union gyfagos i'r ffin ddatblygu ac yn dderbyniol o safbwynt pob ystyriaeth gynllunio fanwl arall.
2. Bod yna angen am dai fforddiadwy a threfniadau i gadw'r anheddau yn rhai fforddiadwy am byth.

Mae Adain Tai'r Cyngor wedi cadarnhau bod yna angen sylweddol yn parhau am dai fforddiadwy a hynny ychydig yn uwch ym mhrif ganolfannau'r ynys, sydd yn cynnwys Llangefni. Mae yna dystiolaeth i gefnogi'r cais i adnewyddu'r cais ar sail eithriad i'r polisïau.

Diogelwch Priffyrdd a Cherddwyr

Mae'r Adain Priffyrdd wedi argymhell rhoi caniatâd amodol i'r cais. Bydd unrhyw sylwadau ychwanegol yng nghyswllt sylwadau'r aelod lleol a'r gwrthwynebwyr yn cael ei adrodd yn ôl yn llafar i'r pwyllgor.

7. Casgliad

Ni fu unrhyw newidiadau o bwys yn yr amgylchiadau i'r graddau y dylid gwrthod rhoi caniatâd cynllunio.

8. Argymhelliad

Yn amodol ar dderbyn yr ymatebion ymgynghori sydd ar ôl a restrir uchod, fe ddylid **caniatâu'r cais** cynllunio yn amodol ar newid y cytundeb cyfreithiol yng nghyswllt tai fforddiadwy a'r amodau a ganlyn:

(01) Cyn cychwyn ar y datblygiad rhaid cael cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol i'r manylion edrychiad *I gynnwys cynlluniau llawr, gosodiad, a graddfa, mynediad i a thirweddu'r safle (a elwir ar ol hyn y 'materion a gedwir yn ol').

Rheswm: Mae'r cais ar gyfer caniatad cynllunio amlinellol.

(02) Rhaid ymgeisio am ganiatâd i'r mater (ion) neilltuol y cyfeirir atynt uchod ymhen tair blynedd o'r dyddiad y rhoddir y caniatâd hwn.

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo erbyn un o'r ddau ddyddiad isod, pa un bynnag sydd yn digwydd olaf, sef:- (a) o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn neu (b) o fewn dwy flynedd i'r dyddiad pryd rhoddi'r caniatâd terfynol i'r mater(ion) wrth gefn a nodir neu, pan fo caniatâd yn cael ei roddi ar ddyddiadau gwahanol, y dyddiad pryd caniatwyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(04) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 03:04:06 a'r Aseiad Bioamrywiaeth dyddiedig 20:03:06 o dan cais cynllunio rhif 34C529A.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

Rheswm: Er lles mwynderau.

(06) Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol fanylion llawn am y ffensys, yr holl waliau neu ddull arall o gau neu farcio'r safle a chael caniatâd ysgrifenedig y cyfryw awdurdod i'r pethau hyn cyn y dechreuir gwneud unrhyw waith ar y safle, onibai bod cytundeb ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol i'r gwrthwyneb. Bydd rhaid codi'r gwaith hyn yn dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(07) Rhaid wrth ganiatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol cyn torri coed neu

wrychoedd ar y safle neu ar derfynau'r safle, a phetai coed neu wrychoedd yn cael eu torri yna rhaid plannu rhai eraill yn eu lle, fel bod hynny'n bodloni'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(08) Bydd y safle yn cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu yn unol a chynllun i'w gytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn unrhyw waith datblygu ar y safle, onibai bod cytundeb ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol i'r gwrthwyneb. Bydd yn rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol fod yn fodlon hefo'r holl waith plannu a thirlunio a wneir yn ystod y tymor plannu cyntaf sy'n dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cynnal am gyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu ac os yw unrhyw goeden neu lwyn yn marw neu'n cael ei difrodi neu ei niweidio a chlefyd yn ystod y cyfnod hwn, bydd un newydd o faintioli a rhywogaeth debyg i'r un wreiddiol yn cael ei rhoi yn ei lle yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai fod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ar gyfer unrhyw newid.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(09) Bydd yr holl lecynnau o gwmpas y coed/gwrychoedd sydd i'w cadw ac sy'n rhan o'r datblygiad a ganiatawyd trwy hyn, yn cael eu diogelu yn ystod clirio'r safle a'r gwaith adeiladu, gan ffens o ffyn coed gastanen 1 medr o leiaf, a godir 1 medr y tu allan i frig y coed, neu fel arall yn ôl cytundeb a'r awdurdod cynllunio lleol. O fewn y llecynnau hyn bydd lefel bresennol y tir yn cael ei chadw ac ni chant eu defnyddio ar gyfer gosod na storio dim defnyddiau, adeiladau dros dro, offer, peiriannau, na phridd diangen. Os oes angen cloddio ar gyfer gwasanaethau o fewn y llecynnau hyn yna rhaid eu cloddio a'u llenwi'n ôl a llaw, a bydd unrhyw wreiddyn coeden sy'n 50mm. neu fwy o drwch, yn cael ei adael heb ei dorri.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(10) Mae darpariaethau y Rhestr 2, Rhan 1 Dosbarth A,B ac E o'r Rheolau Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu ac yn ail ddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael ei eithrio.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(11) Rhaid darparu cyswllt i gerddwyr datblygiad i'r Ysgol Corn Hir, a rhaid darparu hyn cyn bod neb yn byw yn yr anneddau a ganiateir yma.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(12) Rhaid darparu manylion ynglyn â dyluniad a dull adeiladu'r ffordd stad a'r ffordd gyswllt cyn dechrau unrhyw waith.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(13) Rhaid dylunio ac adeiladu'r ffordd/ffyrdd stad a'r fynedfa'n unol a 'Gofynion Technegol Ffyrdd Stadau ym Môn' (mae copiau o'r ddogfen hon ar gael yn rhad ac am ddim trwy ofyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol amdanynt).

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(14) Rhaid cwblhau'r ffordd/ffyrdd stad â cherrig sadio wedi'u cywasgu a'u sefydlogi, gyda'r system ddraenio dwr arwyneb wedi'i gorffen ac yn gweithio'n berffaith cyn cychwyn ar unrhyw waith ar yr anheddau y mae'n eu gwasanaethu.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(15) Rhaid gosod cyrbin ar y ffordd/ffyrdd stad, gosod wyneb terfynol ar y llwybrau cerdded a darparu goleuadau cyn i neb symud i fyw i'r annedd olaf ar y stad neu cyn pen 2 blwyddyn i ddechrau gweithio ar y safle neu cyn pen unrhyw gyfnod arall y cytuno'r Awdurdod Cynllunio Lleol arno yn ysgrifenedig, pa ddyddiad bynnag sy'n digwydd cyntaf.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(16) Rhaid i ddwr wyneb a dwr budr ddraenio o'r safle ar wahân.

Rheswm. I ddiogelu cyfanrwydd y system Garthffosiaeth Gyhoeddus.

(17) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

(18) Ni chaniateir i ddwr wyneb redeg oddi ar y tir yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Rhwystro gormod o ddwr rhag llifo i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd

(19) Mae carthffos gyhoeddus pibell syn croesi'r datblygiad arfaethedig ac mae'r lleoliad bras yn cael ei nodi ar y Cofnod Statudol - Carthffos Cyhoeddus. Dan y Ddeddf Diwydiant Dwr 1991 mae hawl gan Dwr Cymru i gael at ei offer ar unrhyw adeg. Ni chaniateir i unrhyw ran o'r adeilad fod o fewn 3 metr naill ochr na'r llall i linell ganolig y garthffos gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus ac osgoi difrod iddi.

(20) Bydd yr unedau a ganiateir yma yn rhai o fath fforddiadwy fel sy'n cael ei ddiffinio yng Nghyfarwyddyd Cynllunio Atodol yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar Dai Fforddiadwy.

Rheswm: I ddiffinio sgôp y caniatâd hwn.

(21) Rhaid cyflwyno adroddiad coed i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dangos y coed sydd i'w symud a manylion am unrhyw waith angenrheidiol i goed gan gynnwys gwaith i'r brigau, diogelu'r coed, manylion ffensio. Rhaid i'r adroddiad gynnwys dyluniadau trawsdoriadol o'r ffordd sydd i'w hadeiladu, a rhaid i'r manylion hyn fod gyda'r materion a gadwyd wrth gefn / cais llawn a byddant angen caniatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol cyn dechrau'r gwaith.

Rheswm: I ddiogelu Gorchymyn Cadw Coed Nant y Pandy ac ers lles bioamrywiaeth.

(22) Rhaid darparu manylion llawn o reolaeth gwrychoedd a gwelliannau sydd i'w gwneud a'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol am ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r manylion hyn fod ynghyd ag unrhyw faterion a gedwir wrth gefn/cais llawn.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(23) Rhaid i ffenestr gefn y llawr cyntaf yn yr unedau a ganiateir yma fod gyda gwydr tywyll bod amser oni bai ei fod yn cael ei gytuno fel arall yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(24) Rhaid cadw'r holl wrychoedd presennol a'u cynnal a'u cadw oni bai ei fod yn cael ei gytuno fel arall yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(25) Rhaid gwneud arolwg i nodi llinellau ffyrdd hedfan ystlumod gyda manylion yr arolwg yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol am ei gyfarwyddyd ysgrifenedig. Rhaid cynnal yr arolwg cyn dechrau unrhyw waith.

Rheswm: Er budd unrhyw ystlumod all fod ar y safle.

(26) Fe fydd y manylion i'w cyflwyno er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (1) uchod yn cynnwys manylion lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) mewn perthynas a lefelau presennol ac arfaethedig y safle a'r tir oddi amgylch. Bydd yr adeilad(au) yn cael eu hadeiladu gyda slabiau ar lefelau a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I osgoi unrhyw amheuaeth ac i sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad.

(27) Bydd y manylion a gyflwynir yn unol ag Amod 1 uchod yn cynnwys dull o wared dwr aflan o dwr wyneb o'r datblygiad.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio yn addas.

(28) Ni chaniateir cyflawni unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno manylion o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd wrth weithredu'r datblygiad.

Rheswm: I sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(29) Rhaid adeiladu pob uned breswyl a ganiateir yma i gyrraedd Lefel 3 o leiaf o'r Cod ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy a chael 6 credyd o dan Ene1 – Cyfradd Allyrru Annedd (neu unrhyw fesur cyfatebol yn y dyfodol ac/neu safon all gael ei chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol). Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes bo:

- 1. Asesiad 'Cyfnod Dylunio' a thystysgrifo ac unrhyw gynlluniau diwygiedig a fo eu hangen wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r datblygiad gael ei adeiladu wedi hynny yn hollol unol â'r manylion fydd wedi'u cymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hon.**
- 2. Ni chaniateir i neb fyw yn yr un o'r unedau (oni bai i hynny gael ei ganiatáu yn ysgrifenedig gan awdurdod cynllunio lleol, hyd nes y bo asesiad 'Cyfnod OI Adeiladu' wedi'i wneud gyda Thystysgrif Terfynol wedi'i rhoi allan yn tystio bod 6 o Gredydau o dan Ene 1 - Graddfa Allyrru Annedd wedi'i gyrraedd.**

Rheswm I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau dycnwch yn erbyn newidiadau a ragwelir yn y dyfodol o safbwynt newidiadau yn yr hinsawdd.

(30) Ni chaniateir cyflawni unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno manylion o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wyneb allanol y datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd wrth weithredu'r datblygiad.

Rheswm: I sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

Er Gwybodaeth

Rhaid yr hysbyseb penderfyniad gael ei ddarllen gyda thelerau'r cytundeb cyfreithiol o'r ()
Yr ydych yn cael eich cynghori I fodloni eich hyn bod ganddo'ch yr holl ddogfennau.***

Mae'r hysbyseb penderfyniad hwn yn ymwneud yn unig gyda'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel diwygiwyd) ac nid yw yn awgrymu y cymeradwyir unrhyw gymeradwyaeth, sydd efallai ei angen o dan ddarpariaethau cyfreithiol ar wahân. Fe'ch cynghorir i gysylltu â'r Adran Rheolaeth Adeiladu i ganfod os y bydd angen eu cymeradwyaeth ar gyfer y gwaith arfaethedig.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D29 (Dyluniad) FF11 (Traffig) FF12 (Safonau Parcio) FF15 (Gofynion Cerddwyr)

Cynllun Lleol Ynys Môn

42 (Dyluniad) 48 Meini Prawf Datblygu Tai

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

GP2 (Dyluniad)

Cyfarwyddyd Dylunio Ynys Môn (2008)

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Cafwyd 2 llythyr ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yn gwrthwynebu'r cais cynllunio am y rhesymau a ganlyn:

- Ffordd sy'n rhoi mynediad yn gul
- Swm y traffig
- Mwynderau ar Stad Penderwydd
- Yn gofyn a ellir defnyddio ffordd arall i wasanaethu'r datblygiad

Fe ddywed un llythyr y dylid gosod amod ar y caniatâd yn gofyn bod ffordd y stad yn cael ei chadw'n lan bob amser.