9.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **48C80B** Application Number

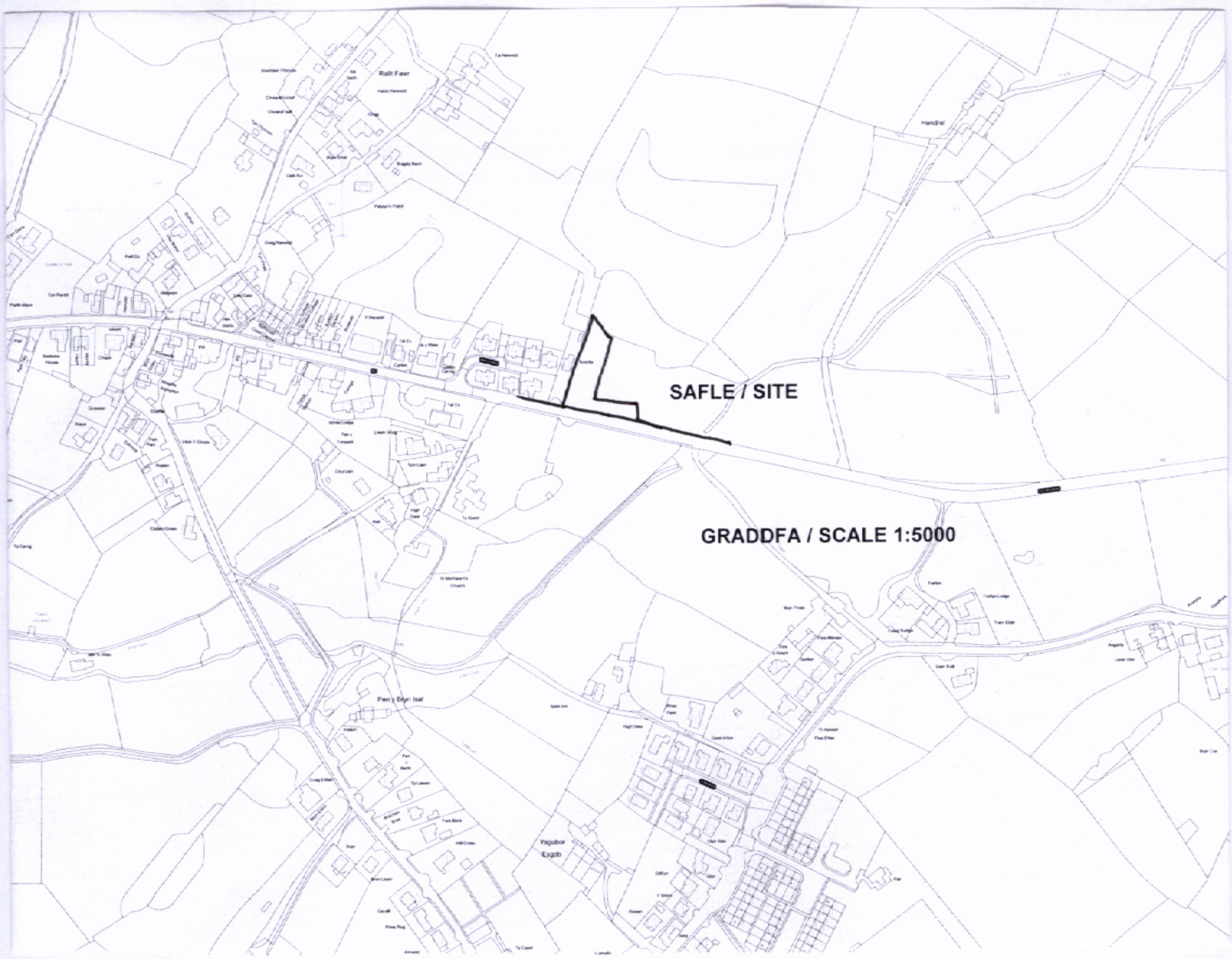
Ymgeisydd Applicant

Miss Lisa Ellis-Roberts
c/o Berwyn Owen
Owen Devenport
1st Floor
Metropolitan Buildings
25 High Street
Llangefni
LL77 7NA

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd fforddiadwy ynghyd a creu mynedfa i gerbydau ar dir ger

Outline application for an affordable dwelling together with the construction of a vehicular access on land adjacent to

Tirionfa, Gwalchmai



Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle ger y ffin ddatblygu ym mhentref Gwalchmai. Ceir mynediad i'r safle oddi ar yr A5, gyda dreif yn arwain yn ôl i'r annedd – mae'r pwynt mynediad ei hun i lawr yr allt o weddill y pentref er mwyn cael y safonau gweledЕdd sydd eu hangen.

Fe gyflwynwyd y cais yn wreiddiol fel cais amlinellol gydag edrychiad yr annedd, ei graddfa a thirlunio'r safle wedi'u cadw'n ôl i'w cymeradwyo yn y dyfodol, gyda manylion y fynedfa a gosodiad y safle wedi'u cynnwys i'w hystyried yn ystod y cyfnod amlinellol. Roedd y gosodiad yn dangos datblygiad eang a helaeth ac o ystyried bod hwn yn gais ar safle o eithriad ar gyfer annedd fforddiadwy, fe ofynnwyd am fanylion llawn o dan ddarpariaethau Erthygl 3(2) Gorchymyn Gweithdrefn Datblygu Cyffredinol 1995 er mwyn gallu sicrhau bod y cynnig yn cydymffurfio gyda'r meini prawf fforddiadwyaeth. Mae manylion llawn, ar wahân i dirlunio'r safle, yn awr wedi cael eu cyflwyno ac maent yn ffurfio sail y cais hwn.

Y bwriad yw adeiladu annedd ddeulawr gyda lolfa a chegin gyda lle bwyta ar y llawr isaf a dwy lofft, trydydd llofft/ystafell focs ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf. Mae lle parcio wedi'i ddarparu ger ei ochr.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais hwn yw – a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau'r eiddo o gwmpas, cymeriad yr ardal leol neu effaith ar ddiogelwch y briffordd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 26 – Safonau Parcio
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 49 - Anheddau Diffiniedig
Polisi 52 – Safleoedd o Eithriad.

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A8 – Tai Fforddiadwy
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP3 – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd
Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy

Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 4)

TAN 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy
TAN 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Wedi gofyn am i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd y fynedfa i'r safle.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yn hyn.

Dwr Cymru – Yn argymell rhoi caniatâd amodol.

Priffyrdd - Mae angen i'r llwybr troed o'r safle ymuno gyda'r llwybr troed yn y pentref oherwydd gosodiad y safle ac awgrymir amodau ynglŷn â threfniadau mynediad a darpariaeth parcio.

Draenio - Yn gofyn am fwy o wybodaeth ynglŷn â'r dull o gael gwared o ddŵr wyneb. Cadarnhawyd bod y manylion yn foddhaol mewn egwyddor.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd safle ger y safle ac anfonwyd llythyrau rhybuddio personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 5 Medi 2011. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd 1 llythyr wedi'i dderbyn yn yr adran. Y prif faterion oedd yn cael eu codi oedd

i) Bydd y cynnig yn golygu colli golygfeydd a cholli gwerth yr eiddo a gyda stad dai gyferbyn ag annedd yr ysgrifennwr, bydd hynny'n arwain at golli preifatrwydd.
ii) Mae'r fynedfa i'w hadeiladu mewn lle peryglus iawn hanner ffordd i fyny'r allt ac wrth ddod allan does dim digon o weledd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

48C80/TR – Codi annedd ar ran o OS2223 ger Hendref, Gwalchmai – gwrthod 14/08/91.

48C80A/TR – Codi annedd ar ran o OS2223 ger Hendref, Gwalchmai – Gwrthod 24/12/91.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu - Mae paragraff 9.2.23 Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 4) yn dweud *'the special provision of affordable housing exception sites must be considered to help ensure the viability of the local community'* a hefyd *'the affordable housing provided on exception sites should meet the needs of local people in perpetuity'.* Mae paragraff 4.2.4 yn TAN 6 yn dweud *'planning authorities must ensure that properties constructed are affordable to the community as a whole, not only the initial occupier'* fel sy'n' cael ei gefnogi gan y cyngor yn TAN 2.

Mae polisïau cynllunio yn cynnwys Polisi 52 y Cynllun Lleol yn caniatáu ar gyfer rhyddhau tir ychwanegol i bwrpas tai fforddiadwy yn ychwanegol i'r tir sydd ar gael ar gyfer y galw am dai cyffredinol. Bydd safleoedd

tebyg yn cael eu rhyddhau mewn llefydd lle mae'r bobl leol yn methu a chystadlu yn y farchnad agored a lle na ellir bodloni eu hanghenion am dai fforddiadwy mewn unrhyw ffordd arall.

Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno tystiolaeth gefnogol ac mae'r dystiolaeth honno wedi'i hadolygu gan Adran Dai'r Cyngor. Mae'r wybodaeth yn cadarnhau bod yr ymgeisydd angen tŷ a bod y datblygiad sy'n cael ei gynnig yn dderbyniol fel safle o eithriad ac y mae hefyd yn fforddiadwy iddi hi fel yr ymgeisydd ac yn gyffredinol mewn perthynas ag anghenion ehangach yr ardal. Ystyrir felly bod yr egwyddor yn dderbyniol.

Effaith ar yr ardal - Mae'r safle yn union gyfagos i ffin ddatblygu Gwalchmai. Wrth ddod i mewn i'r pentref o gyfeiriad y dwyrain mae'r A5 yn arwain i fyny'r allt tuag at y pentref, gyda'r rhan fwyaf o'r pentref wedi'i guddio hyd nes y deuir i ben yr allt. Fodd bynnag, mae rhai anheddau i'w gweld ar ochr ogleddol y ffordd, yn cynnwys Tirionfa. Bydd y plot arfaethedig yn eistedd ger yr annedd hon ac wedi'i osod yn ei herbyn yn weledol. Bydd y fynedfa i'r safle wedi'i lleoli yn is i lawr yr allt na'r annedd ei hun er mwyn bodloni'r gofynion gwelededd. Yn amodol ar gael tirlunio boddhaol, sydd yn parhau yn fater a gadwir wrth gefn, nid ydym yn credu y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r ardal. Fe gafwyd gwrthwynebiad gan ddeiliaid cyfagos yn dweud y bydd y cynnig yn golygu y bydd yn colli golygfeydd o'i eiddo ac y bydd ei eiddo yn colli yn ei werth a'i fod yn colli preifatrwydd. O ystyried dyluniad y cynnig (un ffenestr ar y landin llawr cyntaf yn y talcen yn edrych tros Tirionfa) a'r cyfle yma i wneud gwaith sgrinio, nid ydym yn ystyried y bydd unrhyw faterion preifatrwydd gormodol yn codi. Mae yna rai ffenestri eilaidd bychan yn Tirionfa a dau ddrws ar y llawr isaf yn y talcen dwyreiniol a hefyd ffenestri llofft ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf. Ymddengys bod y brif olygfa tua'r de. Nid ydym o'r farn bod materion mewn perthynas â cholli golygfeydd a cholli yng ngwerth y tŷ yn bethau sy'n cario digon o bwysau i gyfiawnhau gwrthod rhoi caniatâd cynllunio.

Effaith ar Diogelwch y Briffordd - Mae'r fynedfa i gerbydau i'r safle wedi'i leoli i lawr yr allt o'r pentref er mwyn sicrhau'r lleiniau gwelededd sydd eu hangen. Mae'r trefniant hwn yn gofyn am gael dreif eang ac y mae effeithiau gweledol hyn wedi'i drafod. Mae yna ochr las denau i'r A5 o flaen y datblygiad, yn cael ei rannu oddi wrth y gerbydlon ei hun gan linellau paent yn hytrach na'i fod yn balmant pwrpasol. Er nad yw'r Adran Priffyrdd yn lleisio unrhyw wrthwynebiad mewn perthynas â'r fynedfa na'r trefniadau parcio a fwriedir, ystyrir ei bod yn angenrheidiol cael llwybr troed er mwyn gwahanu cerddwyr fydd yn mynd i'r gwasanaethau yn y pentref oddi wrth gerbydau fydd yn mynd o'r pentref . Nid oes unrhyw fynedfa i gerddwyr wedi'i ddangos ar gyfer y plot ond mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi awgrymu y gallai'r llwybr troed redeg o gongl y plot gerllaw Tirionfa, a thrwy hynny leihau hyd y llwybr fydd ei angen gan na fyddai angen llwybr ar hyd y ffryntiad cyfan. Mae'r asiant wedi gofyn i'r Awdurdod ystyried goblygiadau cost hyn oll i'r datblygwr o ystyried mai cais yw hwn am dy fforddiadwy. Fodd bynnag, o safbwynt diogelwch y briffordd, ystyrir bod y llwybr troed yn hanfodol. O ystyried bod hwn yn safle o eithriad lle bydd yn rhaid i unrhyw annedd gaiff ei hadeiladu gael ei chadw fel annedd fforddiadwy ar gyfer anghenion y gymuned am byth, ac y bydd yn debygol o gael ei defnyddio yn y tymor hir gan deuluoedd lleol, diogelwch cerddwyr yw'r peth pwysicaf. Mae'r ymgeisydd wedi cytuno gyda'r angen hwn, er yn anfodlon iawn (oherwydd goblygiadau cost).

Materion Technegol: Gofynnwyd am fanylion pellach ynglŷn â draenio a chael gwared o dwr wyneb er fe ystyrir bod y manylion cyffredinol yn foddhaol mewn egwyddor. Ystyrir y gall y manylion hyn gael eu datrys cyn rhyddhau unrhyw ganiatâd cynllunio.

7. Casgliad

Ystyrir bod yr egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol ac y bydd y cynnig yn cyfrannu mewn ffordd gadarnhaol i'r angen lleol am dai fforddiadwy.

8. Argymhelliad

Caniatáu yn amodol ar gytundeb 106 ar dai fforddiadwy.

(01) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion neilltuol isod sef tirlunio'r safle.

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

(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 caniatawyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.

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

(04) Rhaid i'r annedd a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 6 o gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (neu unrhyw fesur cyfatebol wedi hynny ac/neu safon neu fel a gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol). Rhaid adeiladu'r datblygiad yn hollol unol â'r asesiad a'r ardystiad fydd wedi'i gymeradwyo.

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(05) Ni chaniateir dechrau adeiladu'r annedd a ganiateir yma hyd nes bo 'Tystysgrif Interim' wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac o leiaf 6 o gredydau o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (neu unrhyw fesur cyfatebol wedi hynny ac/neu safon, neu fel a gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol).

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(06) Cyn bod neb yn byw yn yr annedd a ganiateir yma, rhaid cyflwyno 'Tystysgrif Terfynol' Cod Cartrefi Cynaliadwy i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac isafswm o 6 credyd o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (neu unrhyw fesur cyfatebol wedi hynny ac/neu safon neu fel a gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol).

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(07) 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: I ddarparu rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol ar gyfer diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(08) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 90.0 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: I ddarparu rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol ar gyfer diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(09) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio'n berffaith cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er lles prydferthwch yr ardal.

(10) Ni chaniateir i ddwr wyneb o gwrtil y safle lifo i'r Ffordd Sirol. Rhaid cwblhau draeniad y briffordd yn y fynedfa ar hyd y ffryntiad i gwrdd â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd cyn cychwyn ar unrhyw waith ar weddill y datblygiad.

Rheswm: Er lles prydferthwch yr ardal.

(11) 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: I alluogi cerbydau i dynnu oddi ar y ffordd, parcio a throi o'r briffordd i leihau peryglon, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(12) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes bo manylion am lwybr troed sydd i'w ddarparu o bwyntiau A i B ar y cynllun sydd ynghlwm wrth y caniatâd hwn wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Ni chaniateir defnyddio'r annedd a ganiateir yma hyd nes y bo'r llwybr troed wedi cael ei gwblhau yn unol â'r manylion a gytunwyd a'i fod ar gael i'w ddefnyddio.

Rheswm: Er lles diogelwch cerddwyr.

(13) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo manylion am y deunyddiau sydd i'w defnyddio arwynebau allanol y datblygiad wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatad ysgrifenedig. Rhaid defnyddio'r manylion a gytunwyd ar y datblygiad oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoddi ei ganiatad ysgrifenedig cyn hynny i unrhyw newid.

Rheswm: Er lles mwynderau'r ardal.

(14) 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 mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn ac er lles mwynderau.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Dim

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim