

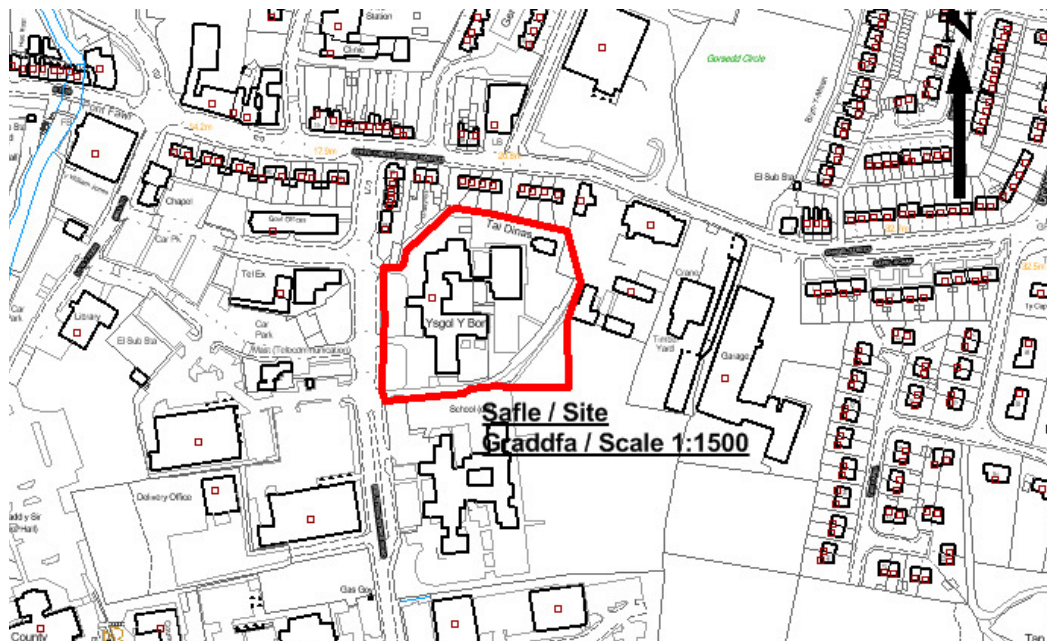
Rhif y Cais: **34C687/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Jeff Williams

Cais llawn ar gyfer codi 63 o fflatiau ar gyfer Cynllun Gofal Ychwanegol ar dir y cyn / Full application to erect 63 Extra Care Scheme apartments on the site of the former

Ysgol y Bont School, Industrial Estate Road, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 04/11/0215

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae hwn yn gais sy'n cynnwys tir sy'n eiddo i'r Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Defnydd

Mae hwn yn gynnig am 63 o fflatiau gofal ychwanegol gyda chyfleusterau cymuneol cysylltiedig gan gynnwys lolfa, bwyty/caffi gyda gofod amlddefnydd, storfa 'buggy', ystafell olchi dillad, toiled cynorthwyedig, siop trin gwallt a gerddi cymunedol.

Bydd y cynnig dan sylw yn darparu llety gyda gofal wrth law i breswylwyr sydd mewn angen o'r fath. Mae'r cynllun wedi'i ddylunio i wasanaethu anghenion penodol y gymuned leol nawr ac yn y dyfodol, ac o'r herwydd bydd tenantiaid y dyfodol ar gyfer y datblygiad hwn yn cael eu dethol o/gan Ynys Môn a Thai Pennaf, yn seiliedig ar feini prawf sy'n ymwneud ag oedran ac anghenion byw â chymorth. Bydd panel yn penderfynu pwy sy'n gymwys i symud i'r cynllun hwn, a bydd y panel hwn yn cynnwys swyddogion o'r Gwasanaethau Cymdeithasol a'r Gwasanaeth Tai a byddant yn asesu pobl yn seiliedig ar eu hanghenion gofal. Rhagwelir y bydd y landlord cymdeithasol cofrestredig, Pennaf, yn cynnig tenantiaeth i'r person cymwys gan ddefnyddio cytundeb tenantiaeth sicr safonol.

Bydd un rhan o'r cynllun yn agored i'r cyhoedd (yr Hyb Cymunedol), a bydd y rhan hwn o'r cynllun yn cynnwys y caffi ac ystafell amlddefnydd. Y nod yw darparu gwasanaethau, gwybodaeth a chyfleoedd cymdeithasol o fewn y cynllun i breswylwyr a phobl o'r gymuned iddynt gael mynediad atynt. Gallai rhai enghreifftiau gynnwys dosbarthiadau atal codymau, gwersi TG, sesiynau ar reoli dyled, boreau coffi, gwasanaethau cyfeirio ac ati.

Y safle

Mae'r safle oddeutu 200m tu allan i ardal Gadwraeth Llangefni o fewn ardal o ddefnyddiau cymysg. Mae ffin ogleddol y safle yn ffinio â datblygiadau preswyl ar hyd Stryd y Bont. I'r de a'r dwyrain mae'r ardal yn mynd yn fwy diwydiannol a masnachol ei natur. I'r dwyrain mae'r safle yn ffinio ag adeiladau sy'n gysylltiedig â diwydiant ysgafn.

Mae'r safle datblygu ei hun yn cynnwys oddeutu hanner y cyn safle ysgol a oedd yn cynnwys nifer o adeiladau allanol cymunedol (ar y rhan o'r safle sy'n weddill).

Y bwriad yw cael adeiladau sy'n rhannol ddeulawr, rhannol dri llawr, ar ffurf iard agored o gwmpas gardd gymunedol. Mae'r rhan fwyaf o'r adeilad wedi'i osod ar y lefel daear uwch sy'n ymestyn i'r gorllewin, ac mae newid yn lefelau'r tir yma yn galluogi creu llawr daear is hefyd. Bydd y maes parcio i'r gogledd o'r safle lle bydd 35 lle parcio yn cael eu darparu.

Ceir mynediad i'r safle trwy Ffordd y Stad Ddiwydiannol. Mae'r ffordd fynediad hon yn mynd heibio dwyrain yr adeilad ac wedyn heibio'r gogledd lle bydd y llefydd parcio yn cael eu darparu ynghyd â'r man troi, pwynt masnach/gwasanaeth ac ardal finiau.

2. Mater(ion) Allweddol

- i Cyd-destun polisi/lleoliad
- ii Angen
- iii Mwynder gweledol/preswyl
- iv Materion priffyrdd

3. Prif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

- Polisiau Strategol 1 a 5
- A2 Tir ar gyfer tai
- A9 Tai Fforddiadwy
- A10 Tai Gwarchod
- D32 Tirweddu
- FF12 Parcio
- D4 Gosodiad a Dyluniad
- B1 Datblygiadau sy'n Creu Cyflogaeth

Cynllun Lleol Ynys Môn

- 1 Polisi Cyffredinol
- 26 Parcio Ceir
- 42 Dyluniad
- 48 Meini Prawf Codi Tai
- 49 Pentrefi Diffiniedig
- 51 Safleoedd Mawr

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal

- Rhan 1 Polisi 3 Iaith a Diwylliant
- Rhan 1 Polisi 4 Trafnidiaeth Integredig a Lleoliad y Datblygiad
- GP1 Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
- GP2 Dylunio
- TR10 Parcio
- HP3 Datblygiadau Tai Newydd – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd
- HP7 Tai Fforddiadwy
- HP11 Cartrefi Preswyl a Nysrio
- SG6 Dŵr Wyneb

Canllawiau Cynllunio Atodol

- Tai Fforddiadwy
- Safonau Parcio
- Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
- Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru

- NCT 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy
- NCT 12 Dyluniad
- NCT 18 Trafnidiaeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Lleol Dim sylwadau

Cyngor Tref Dim Sylwadau

Dŵr Cymru Amod

Wales and West Utilities Sylwadau mewn perthynas â chyfleustodau sy'n bodoli – efallai y bydd angen newid eu llwybr.

Draenio sylwadau ynglŷn â dŵr wyneb.

Iechyd yr Amgylchedd yn tynnu sylw at Deddf Adeiladu 1984 a'r potensial am niwsans sŵn.

Priffyrdd Amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru Dim gwrthwynebiad

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd un llythyr wedi'i dderbyn yn nodi pryderon mewn perthynas â symud yr arhosfan bws bresennol, a sŵn ac aflonyddwch o'r arhosfan bws bresennol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Y safle yw cyn safle Ysgol y Bont. Nid ystyrir bod unrhyw hanes cynllunio diweddar yn berthnasol i'r cynllun hwn.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Lleoliad

Mae'r safle wedi'i leoli yn union gerllaw canol tref Llangefni lle mae'r holl gyfleusterau o fewn pellter cerdded. Yn fwy na hyn, mae gwasanaethau bws ar gael yn union gerllaw a fydd yn galluogi preswylwyr i deithio i lefydd eraill.

O ystyried yr uchod a chan gofio fod y safle o fewn ffiniau'r anheddiad, ystyrir bod y lleoliad yn bodloni'r profion cynladwyedd ar gyfer datblygiad o'r fath.

Angen

Comisiynwyd asesiad anghenion yn 2013 ac roedd y canfyddiadau o'r adroddiad hwn yn rhagweld yr hyn a ganlyn ar gyfer dalgylch Llangefni:

- Bydd y boblogaeth dros 75 oed yn cynyddu 84% rhwng 2013 a 2033;
- Yn Llangefni, mae angen am 80 uned o dai gofal ychwanegol (gan gynnwys 9 uned ar gyfer dementia) yn 2013, ac eto mae potensial i hyn gynyddu yn yr 20 mlynedd nesaf.
- Bydd nifer y cleientiaid gofal cartref yn dyblu (ar sail y meini prawf cymhwyster presennol) rhwng 2013 a 2033.

Mae data darpariaeth gwasanaethau gofal cymdeithasol yn dangos:

- Ym mis Mawrth 2014, roedd 32 o breswylwyr Cefni sydd dros 65 mlwydd oed mewn gofal preswyl.
- Yn 2013/14, roedd 108 o breswylwyr Cefni yn derbyn gofal cartref.
- Roedd y mwyafrif llethol (87% yn Cefni) unai'n berchen-ddeiliaid neu'n denantiaid preifat.

Roedd nifer y lleoliadau gofal preswyl a pheccynnau gofal cartref yn 2013/14 yn Llangefni yn uwch na'r galw a ragwelwyd am dai gofal ychwanegol yn yr ardal hon, sy'n awgrymu bod digon o angen am ofal i gynnal datblygiad tai gofal ychwanegol. Byddai'r rhain yn cymryd lle cartrefi gofal preswyl presennol

sy'n eiddo i'r Cyngor a byddent yn gweithio ar y cyd â gwaith arall i ddatblygu asedau sy'n bodoli, megis Tai Gwarchod, a mentrau newydd yn ogystal, megis Hybiau yn y Gymuned.

Amwynder

Mae'r cais wedi cael ei graffu trwy'r broses cyn gwneud cais ac ystyrir fod dyluniad a graddfa'r cynnig yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

Hefyd, oherwydd gosodiad a lleoliad tai eraill yn y cyffiniau nid ystyrir y bydd y datblygiad yn peri niwed diangen i fwynderau deiliaid y tai hyn gerllaw.

Priffyrdd

Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi nodi unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun cyhyd â bod amodau'n cael eu gosod ar unrhyw ganiatâd fel y nodir isod.

7. Casgliad

Ystyrir y bydd y cynigion yn darparu cyfleuster y mae galw mawr amdano, ar ffurf ac mewn lleoliad sy'n gweddu i'r datblygiad hwn.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

(02) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd ar y 13/08/2015 o dan gais cynllunio rhif 34C687/ECON

(03) 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 byddai'n rhaid plannu rhai eraill yn eu lle, fel bod hynny'n bodloni'r awdurdod cynllunio lleol.

(04) Bydd y safle yn cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu yn unol â chynllun i'w gytuno arno'n ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn unrhyw waith datblygu ar y safle. Bydd yn rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol fod yn fodlon â'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.

(05) Bydd deiliadaeth y fflatiau y rhoddir caniatâd cynllunio iddynt yma wedi'i chyfyngu i:

- a) Berson sy'n 60 mlwydd oed neu hŷn ac i ŵr/gwraig, partner sifil neu berthynas ddibynnol i'r person hwnnw;**
- b) Person o unrhyw oedran sydd gan gynllun gofal personol (gofal yn cael ei ddarparu gan dîm gofal personol ar y safle) oherwydd rhesymau iechyd neu angen cymdeithasol ac i ŵr/gwraig, partner sifil neu berthynas ddibynnol i'r person hwnnw.**

(06) Ac eithrio gwaith dymchwel i'r adeiladau presennol ar y safle, ni chaniateir dechrau unrhyw ran o'r datblygiad hyd nes y cynhelir arolwg sŵn er mwyn pennu'r lefelau sŵn ar gyfer y dydd a'r nos, a bod adroddiad manwl o ganfyddiadau'r arolwg ynghyd â chynllun manwl o fesurau lliniaru sŵn neu inswleiddio sŵn wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid gweithredu'r mesurau a gymeradwyir yn llawn cyn i'r preswlydd cyntaf symud i'r datblygiad / cyn defnyddio'r datblygiad am y tro cyntaf.

(07) Bydd raid cyflwyno datganiad dull a derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig iddo er mwyn tynnu'r llawr caled presennol ger y coed a gedwir.

(08) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes bod cynllun draenio ar gyfer y safle wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r cynllun ddarparu ar gyfer gwaredu dŵr budr, dŵr wyneb a dŵr o'r tir a rhaid iddo gynnwys asesiad o'r potensial i waredu dŵr wyneb a dŵr o'r tir trwy dulliau cynaliadwy. Wedi hynny bydd raid gweithredu'r cynllun yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i'r preswlydd cyntaf symud i'r datblygiad ac ni chaniateir i ragor o ddŵr budr, dŵr wyneb a dŵr sy'n draenio o'r tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol gyda'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

(09) Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddigwydd gan gynnwys unrhyw waith dymchwel hyd nes y cyflwynir cynllun rheolaeth adeiladu neu ddatganiad dull adeiladu i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac y cânt eu cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid glynu at y cynllun/datganiad a gymeradwywyd trwy gydol y cyfnod adeiladu a rhaid iddo gynnwys:

- Oriau Gweithio
- Tir Llygredig
- Trin pridd
- Rheoli'r Amgylchedd Dŵr
- Ecoleg
- Sŵn a Dirgryniad
- Llwch ac Ansawdd yr Aer
- Rheoli Traffig Adeiladu
- Gwarchod coed a llwyni nad ydynt i fod i gael eu tynnu

Bydd raid gweithredu'r cynllun trwy gydol y gwaith datblygu.

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