

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 6

Cais Rhif: C19/0995/11/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 25/10/2019**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bangor

Ward: Deiniol

Bwriad: Diddynu amod rhif 3 o ganiatad cynllinio C19/0323/11LL sy'n cyfyngu 2 uned allan o'r 8 i fod yn unedau fforddiadwy

Lleoliad: 233-235, High Street, Bangor, LL57 1PA

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn i ddiwyddu amod rhif 3 o ganiatâd cynllunio C19/0323/11/LL sy'n cyfyngu 2 uned allan o'r 8 uned a ganiatawyd i fod yn unedau fforddiadwy. Mae'r amod yn datgan:-

'Ni fydd y datblygiad yn dechrau hyd nes y bydd cynllun ar gyfer darparu'r 2 uned fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad wedi'i gyflwyno i, a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan, yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd yr unedau fforddiadwy yn cael eu darparu yn unol â'r cynllun a gymeradwyir a bydd yn bodloni'r diffiniad ar gyfer tai fforddiadwy yn Atodiad B Nodyn Cyngor Technegol 2 Polisi Cynllunio Cymru: Cynllunio a Thai Fforddiadwy, neu unrhyw ganllawiau yn y dyfodol sy'n cymryd lle hynny. Bydd y cynllun yn cynnwys:

i) amseriad cwblhau'r 2 uned fforddiadwy;

ii) y trefniadau ar gyfer rheoli'r unedau fforddiadwy;

iii) y trefniadau ar gyfer sicrhau bod y ddarpariaeth yn fforddiadwy ar gyfer meddianwyr cyntaf a dilynol yr unedau fforddiadwy; ac

iv) y meini prawf meddiannaeth i'w defnyddio ar gyfer pennu meddianwyr yr unedau fforddiadwy a'r dulliau ar gyfer gorfodi meini prawf meddiannaeth o'r fath.'

1.2 Rhoddwyd yr amod gan nad oedd gwybodaeth glir a phendant wedi ei gyflwyno (yn benodol prisiad marchnad agored) fel rhan o'r cais blaenorol am y ddarpariaeth fforddiadwy. Er hyn, ystyriwyd bod digon o wybodaeth i sicrhau bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn gallu asesu'r cais o safbwynt gallu sicrhau darpariaeth/nifer briodol o dai fforddiadwy fel rhan o'r cais ac er mwyn cyfarch yr angen. Ar y sail yma rhoddwyd amod i gytuno cynllun i ddarparu a sicrhau byddai 2 o'r 8 uned yn fforddiadwy yn y lle cyntaf ac yn yr hir dymor.

1.3 Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol :- Datganiad Cynllunio Cefnogol, Profforma Asesiad Hyfywra, Adroddiad Prisiad Eiddo gan gwmni Syrfewyr Siartedig cymwysedig ynghyd ac amcanbrisiau ymgymryd a'r gwaith addasu.

1.4 Mae'r safle wedi ei leoli ar y Stryd Fawr ym Mangor a'r caniatâd cynllunio cysylltiedig yw cais rhif C19/0323/11/LL oedd yn ymwneud gydag addasu y llawr cyntaf a'r ail lawr o'r adeilad i unedau preswyl. Caniatodd y Pwyllgor y cais hwn yng Ngorffennaf, 2019

2. Polisiâu Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017

Polisi PS18 - tai fforddiadwy.

Polisi TAI15 - trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Tai Fforddiadwy (2019).

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014 - Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygiad

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006).

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais cynllunio rhif C19/0323/11/LL - addasu y llawr cyntaf a'r ail lawr o'r adeilad i unedau preswyl wedi ei ganiatau yng Ngorffennaf, 2019.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu ar sail nad oes newid materol wedi bod a fyddai'n caniatáu rhyddhau'r amod hwn. Mae gwir angen am dai fforddiadwy ym Mangor ac fe ganiatawyd y cais gwreiddiol yn seiliedig ar yr angen hwn.

Uned Strategol Tai: Yn yr achos hwn derbyniwyd cadarnhad o brisiad marchnad agored yr unedau fforddiadwy sy'n seiliedig ar ofynion y Llyfr Coch (2017) o £60,000 ac os yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno gyda'r pris hwn (o ystyried ei fod yn seiliedig ar ofynion y Llyfr Coch), dylid nodi fod y pris hwn yn is na lefel fforddiadwy ar gyfer yr ardal ac o ganlyniad i hyn ni fyddai angen disgownt arnynt.

Tai Teg: Dim ymateb

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben ond ni dderbynwyd unrhyw ymateb i'r cais gan y cyhoedd yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.1 Mae Polisi PS18 o'r CDLL yn datgan bod cyfleoedd wedi eu hadnabod o fewn y CDLL i ddarparu lleiafswm o 1,572 o dai fforddiadwy newydd o fewn Gwynedd. Mae Polisi TAI15 yn datgan bydd angen sicrhau lefel priodol o dai fforddiadwy yn ardal y Cynllun a bydd disgwyl datblygiadau tai wneud cyfraniad at dai fforddiadwy yn unol â'r ffigyrau trothwy a gynhwysir yn y CDLL ei hun. Y ng Nghanolfan Is-ranbarthol Bangor y trothwy ar gyfer darparu tai fforddiadwy yw 2 uned neu fwy ac er mwyn cydymffurfio â'r polisi hwn roedd y cais blaenorol yn cynnwys 2 uned fforddiadwy (allan o 8 uned). Dyma oedd y cyfiawnhad dros osod yr amod a gyfeirir ato yn y cais hwn.
- 5.2 Mae maen prawf rhif (iii) o Bolisi TAI15 yn amlinellu'r amgylchiadau ble gall y ddarpariaeth arfaethedig o unedau fforddiadwy mewn cynllun fod yn is nag anghenion y polisi. Dywed y maen prawf arbennig hwn ble nad yw hyfywdra cynllun unigol yn diwallu'r gofynion polisi, cyfrifoldeb yr ymgeisydd/datblygwr fydd dangos yn ddi-amheuol ar brofforma asesiad hyfywdra beth yw'r amgylchiadau dros gyfiawnhau cyfraniad is o dai fforddiadwy.
- 5.3 Yn yr achos hwn, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth sy'n cynnwys profforma asesiad hyfywdra, Adroddiad Prisiad Eiddo gan gwmni Syrfewyr Siartredig cymwysedig ynghyd ac amcan brisiau ymgymryd â'r gwaith addasu. Mae'r ymgeisydd ar y cais yma wedi gwneud dadl am hyfywedd y bwriad ac yn allweddol mae hefyd wedi cyflwyno pris marchnad agored ar gyfer yr unedau. Yn arferol fe gyflwynir y wybodaeth yma gyda'r cais am y trosiad neu'r adeiladu ac mae hyn yn derbyn ystyriaeth yn fuan yn y broses. O bryd i'w gilydd, yn enwedig mewn lleoliadau canol tref neu leoliadau llai delfrydol, mae'r prisiau marchnad agored sy'n cael eu cyflwyno yn dangos fod prisiau'r unedau yn fforddiadwy beth bynnag heb unrhyw gyfyngiad pellach drwy amod neu Gytundeb 106 (fyddai'n ddibynnol ar y sefyllfa). Ni fu i'r ymgeisydd ar y cais cyntaf weithredu yn y ffordd yma ond yn hytrach datgan eu bod derbyn amod er mwyn ystyried hyn wedi i'r caniatâd cynllunio gael ei roi.
- 5.4 Er mwyn cefnogi'r cais yma i godi'r amod cyflwynwyd hefyd asesiad o werth yr unedau gan gwmni Syrfewyr Siartredig sydd wedi ei selio ar ofynion y Llyfr Coch (2017). Byddai gwerth marchnad agored yr unedau yn amrywio o £45,000 i £60,000 a byddai rhent misol yr unedau yn amrywio o £425.00 i £475.00. Mae Atodiad 4 o'r ddogfen CCA: Tai Fforddiadwy ar gyfer prisiau rhagwelir ar gyfer tai canolradd ar werth yn ward Deiniol ym Mangor (2018) yn cadarnhau bod gwerth tŷ canolradd yn £67,876 sy'n golygu bod yr unedau arfaethedig o fewn cyrraedd i ddeiliad ar gyflog canolog. Mae prisiau marchnad agored yr unedau wedi eu cyfyngu'n naturiol oherwydd natur a graddfa'r safle a maint yr unedau eu hunain. Mae Uned Strategol Tai y Cyngor hefyd wedi cadarnhau bod prisiad yr unedau preswyl arfaethedig yn is na lefel prisiau fforddiadwy (canolradd) ar gyfer ward Deiniol ym Mangor. Felly, pan yn ystyried gwerth marchnad agored yr unedau preswyl, byddai'r bwriad yn darparu unedau sy'n fforddiadwy hyd yn oed heb gyfyngiad pellach o amod neu Gytundeb 106.
- 5.5 O ystyried y wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd credir, yn yr achos hwn, bod tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno sy'n cyfiawnhau diddymu amod rhif 3 o ganiatad cynllunio C19/0323/11/LL parthed cyflwyno manylion ar gyfer y 2 uned fforddiadwy ac hynny ar sail gwerth marchnad agored yr unedau fforddiadwy eu hunain. Pe bai'r wybodaeth yma wedi ei gyflwyno gyda'r cais gwreiddiol ni ystyrir y byddai amod o'r fath wedi cael ei osod gan na fyddai'n angenrheidiol gwneud hynny er mwyn sicrhau darpariaeth o unedau fforddiadwy h.y. ar sail eu pris marchnad agored byddent yn fforddiadwy beth bynnag.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

5.6 Felly, wrth ystyried y cais hwn i godi'r amod rhaid ystyried y meini prawf cyffredinol ar gyfer dilysrwydd amodau cynllunio. Mae Cylchlythyr LIC 016/2014 'Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygiadau' yn datgan 'yn ogystal â'r Llysoedd, mae Llywodraeth Cymru o'r farn y dylai amodau fod yn angenrheidiol, yn fanwl gywir ac yn orfodadwy, gan sicrhau eu bod yn effeithiol ac nad ydynt yn gosod gofynion na ellir eu cyfiawnhau ar ymgeiswyr. Dim ond os ydynt yn bodloni pob un o'r profion y dylid gosod amodau.

I grynhoi, dylai amodau fod:

- (i) yn angenrheidiol;
- (ii) yn berthnasol i gynllunio;
- (iii) yn berthnasol i'r datblygiad a ganiateir
- (iv) yn orfodadwy;
- (v) yn fanwl gywir;
- (vi) yn rhesymol ym mhob ffordd arall.'

5.7 Fel sydd eisoes wedi ei egluro uchod, gan fod yr ymgeisydd wedi profi y byddai'r unedau yn rhai fforddiadwy beth bynnag (a bod yr Uned Strategol Tai wedi cadarnhau hyn) ni ystyrir fod yr amod yn cwrdd gyda'r profion angenrheidiol a nodir uchod. Yn benodol, nid yw'r amod yn angenrheidiol nac yn rhesymol er mwyn sicrhau unedau fforddiadwy gan y bydd yr holl unedau (8) yn fforddiadwy beth bynnag.

6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ynghyd â'r sylwadau a dderbyniwyd o ganlyniad i'r broses ymgynghori statudol credir bod y cais yn dderbyniol ar sail gofynion polisi lleol a chynghor cenedlaethol perthnasol ac yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amod isod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau - amod:-

1. Angen cydymffurfio gyda gweddill yr amodau ar ganiatad rhif C19/0323/11/LL.