

ADRODDIAD GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD

AILYSTYRIED CAIS CYNLLUNIO

DATBLYGU 0.09 HECTAR O DIR TRWY GODI ANNEDD (CAIS AMLINELLOL – HOLL FATERION A GADWYD YN ÔL)

CYN BARC COETS GRAIGFECHAN RHUTHUN

CAIS RHIF. 45/2013/1545/PO

1. PWRPAS YR ADRODDIAD

- 1.1 Gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio wneud penderfyniad ynglŷn â chais cynllunio a ystyriwyd mewn Pwyllgor ar 16 Ebrill, 2014.
- 2.1 Bydd yr adroddiad yn rhoi'r wybodaeth berthnasol i Aelodau am gefndir y cais a'r rheswm pam fod Swyddogion yn gofyn i'r Pwyllgor ei ailystyried.

2. CEFNDIR

- 2.1 Argymhellodd Swyddogion fod y cais cynllunio i godi annedd ar dir y tu allan i derfyn datblygu pentref Graigfechan yn cael ei wrthod, a hynny ar sail amgylchiadau penodol yr achos, polisïau a chanllawiau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol, a'r sylwadau a ddaeth i law.
- 2.2 Mae copi o adroddiad y Swyddog a gyflwynwyd i Bwyllgor fis Ebrill ynghlwm fel Atodiad 1 i'r eitem hon. Roedd yr adroddiad yn argymhell gwrthod am ddau reswm, sef bod yr angen am yr annedd heb ei ddangos, a'r ffaith ei bod yn annerbyniol bod busnes y garej gyferbyn yn colli lle barcio.
- 2.3 Cafwyd trafodaeth faith yn y Pwyllgor Cynllunio ar yr eitem. Siaradodd yr ymgeisydd o blaid rhoi caniatâd. Roedd yr Aelodau yn cefnogi'n gyffredinol ddyheadau'r ymgeisydd fel gŵr busnes lleol gyda chysylltiadau teuluol â'r pentref. Tynnodd Swyddogion sylw Aelodau at sail polisïau presennol y Cynllun Datblygu a'r Canllawiau Atodol ar gyfer ceisiadau datblygu y tu allan i derfynau aneddiadau, ac yn benodol ar y 'profion cymhwysedd' ar gyfer tai fforddiadwy, gan ofyn a oedd yr wybodaeth a ddarparwyd yn dangos bod y profion wedi eu bodloni ac yn cyfiawnhau rhoi caniatâd.
- 2.4 Cynigiwyd ac eiliwyd cynnig i ROI caniatâd cynllunio, a phleidleisiodd y mwyafrif o blaid rhoi caniatâd cynllunio. Roedd y caniatâd yn amodol ar y canlynol:

"...fod Swyddogion yn gofyn am wybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd ynglŷn â chymhwysedd /angen i gael tŷ fforddiadwy, y parodrwydd i gwblhau Ymrwymiad Adran 106 i gysylltu galwedigaeth yr annedd â'r rhai ag angen i gael tŷ fforddiadwy, neu gytuno ag amod neu gytundeb cyfreithiol i gysylltu galwedigaeth yr annedd â phobl sy'n gysylltiedig â rhedeg busnes y garej gyferbyn. Bydd y cais yn cael ei gyfeirio'n ôl i sylw'r Pwyllgor i'w ailystyried os yw'r wybodaeth ychwanegol yn dangos nad oes achos dros angen i gael tŷ fforddiadwy ac amharodrwydd i dderbyn y cysylltiadau a awgrymwyd i'r rhai ag angen tŷ fforddiadwy a/neu'n gysylltiedig â busnes y garej."

3. DATBLYGIADAU ERS CYFARFOD PWYLLGOR CYNLLUNIO EBRILL

- 3.1 Yn dilyn y drafodaeth yn y Pwyllgor, hysbyswyd yr ymgeisydd yn ffurfiol o'r penderfyniad a gofynnwyd iddo ddarparu gwybodaeth i symud y cais yn ei flaen.
- 3.2 Gofynnodd yr ymgeisydd i Grŵp Cynefin arfarnu'r elfen anghenion tai fforddiadwy. Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd yn gymwys ar gyfer tŷ fforddiadwy ac yn bodloni'r prawf 'cysylltiadau lleol'. Hefyd darparodd yr ymgeisydd wybodaeth ychwanegol ynglŷn â'r trefniadau parcio arfaethedig, i ddangos y gellid sicrhau darpariaeth ar gyfer lle parcio i gerbydau'n gysylltiedig â busnes y garej ar draws y ffordd a deiliaid yr annedd arfaethedig.
- 3.3 I symud materion yn eu blaenau, gwnaed cais wedyn gan y Swyddogion i negydu gyda'r ymgeisydd ynglŷn â mesurau rheoli i'w gosod gydag unrhyw ganiatâd ar gyfer deiliadaeth yr annedd arfaethedig a phris gwerthu'r annedd yn y dyfodol er mwyn sicrhau y byddai'n parhau'n annedd fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol am byth, hyn oll yn unol â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol mabwysiedig.
- 3.4 Mae'r ymgeisydd wedi mynegi parodrwydd i dderbyn yr amod deiliadaeth ynglŷn ag unrhyw ganiatâd, gan gyfyngu ar ddeiliadaeth yr annedd i'r rhai sy'n bodloni diffiniad y Canllawiau Atodol o 'anghenion tai fforddiadwy lleol'. Ond ni fu'n bosibl dod i gytundeb ynglŷn â sut i gyfrifo pris yr annedd fforddiadwy yn y dyfodol, sy'n cael ei ystyried yn rhan bwysig o unrhyw ganiatâd, gan mai'r egwyddor y tu ôl i'r cyfyngiad ar dai fforddiadwy yw bod yn rhaid i'r pris i ddeiliaid olynol fodloni diffiniad 'fforddiadwyedd'.
- 3.5 Mae Swyddogion wedi dilyn y safiad a gymerwyd wrth ddrafftio Ymrwymadau eraill Adran 106 o safbwynt gosod uchafswm pris gwerthu'r annedd yn y dyfodol yn unol â'r Nodyn Canllawiau Cynllunio Atodol ar Dai Fforddiadwy. Mae'r dull hwn yn seiliedig ar luosi incwm cyfartalog yr aelwyd ar gyfer yr ardal â ffactor o 3.3., ac yna, rheoli'r uchafswm pris trwy gymhwysu canran o'r cyfanswm hwnnw yn dibynnu ar y math o annedd ydyw. Ar gyfer annedd ag 1 ystafell wely, yr uchafswm pris fel % o'r gwerth fforddiadwy fyddai 80%, ac ar gyfer annedd 4 ystafell wely byddai'n 110%. Yr incwm canolrif ôl yng Ngrraigfechan yw £28,584, a thrwy gymhwysu hyn i annedd 4 ystafell wely, terfyn uchaf gwerth yr annedd pe bai'n cael ei werthu fyddai £103,759.92. Mae Atodiad 2 yn rhan o'r Canllawiau Cynllunio Atodol ac mae'n cynnwys y dull ar gyfer cyfrifo'r uchafswm pris.
- 3.6 Mae'r ymgeisydd yn credu bod y dull y cyfeirir ato uchod yn afrealistig oherwydd byddai'n costio tua £130,000 iddynt adeiladu'r annedd. Mae hynny'n golygu y byddai gwerth yr annedd £25,000 yn is na'r gost o'i adeiladu yn y lle cyntaf. Maent wedi awgrymu y dylai'r disgownt fod tua 70% - 80% o'i werth ar y farchnad agored (sy'n gyfystyr â gostyngiad o 20% - 30%). Yn ôl amcan ffigyrau gan yr ymgeisydd gallai gwerth byngalo 4 ystafell wely yng Ngrraigfechan fod tua £300,000 ar y farchnad agored, felly byddai gostyngiad o 20% - 30% yn arwain at bris gwerthu rhwng £210,000 a £240,000.
- 3.7 O ran safbwynt yr ymgeisydd, yn seiliedig ar eu ffigyrau eu hunain ar gyfer pris gwerthu, sef rhwng £210,000 a £240,000, mae'n amlwg na fyddai hwn yn 'fforddiadwy i anghenion lleol' o ystyried mai'r gwerth a amcangyfrifwyd ar gyfer incwm canolrifol annedd yn y gymuned fyddai £28,584. Gan fod holl sail y penderfyniad i roi caniatâd ar gyfer annedd mewn lleoliad y tu allan i derfyn datblygu, yn eithriad i bolisïau cynllunio arferol, a **bod modd** cyfiawnhau hyn os darperir budd i'r gymuned yn yr hirdymor trwy gadw annedd fforddiadwy i anghenion lleol am byth, ni fyddai'r budd hwn yn cael ei sicrhau pe bai'r disgownt y mae'r ymgeisydd yn ei awgrymu'n cael ei dderbyn. Mae'r Swyddog Cyfreithiol wedi cynghori bod yr holl Ymrwymadau Adran 106 sy'n amlinellu'r meini prawf ar gyfer pennu prisiau gwerthu aneddiadau fforddiadwy yn y dyfodol yn seiliedig ar y Canllawiau Cynllunio Atodol yn eu lle ar yr adeg y cwblheir y cytundebau hynny.

- 3.8 Rhoddwyd ystyriaeth hefyd i'r dewis 'arall' y cyfeiriwyd ato gan y Pwyllgor Cynllunio, sef cysylltu'r annedd â busnes trwsio cerbydau'r ymgeisydd, a fydd yn cael ei redeg, yn ôl yr ymgeisydd, o adeilad yr hen garej bysiau gyferbyn. Yn unol â pholisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol ar aneddiadau Mentrau Gwledig, mae Swyddogion wedi gofyn am fanylion y busnes gan yr ymgeisydd, fel y gall y Pwyllgor gael ei hysbysu ynghylch yr achos bod 'angen' yr annedd i helpu i weithredu'r busnes hwnnw. Fel arfer byddai hyn yn cael ei wneud trwy gynnal asesiad o hyfywedd i ddangos sefyllfa ariannol busnes a gwybodaeth ategol ynglŷn ag angen yr annedd yn agos ato. Ni chyflwynwyd unrhyw wybodaeth mewn ymateb i hyn. Er hyn, pe bai'n cael ei benderfynu bod hwn yn fusnes hyfyw, a bod achos dros annedd yn agos ato, y ganllaw yn y polisïau cenedlaethol yw y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol osod mesur diogelu eilaidd i sicrhau bod unrhyw annedd yn parhau'n fforddiadwy pe bai sefyllfa'n codi lle bo'r busnes yn methu.
- 3.9 O ran lle parcio a fyddai ar gael gyda'r annedd ac unrhyw fusnes a fyddai'n cael ei gynnal o'r garej gyferbyn, mae Swyddogion yn derbyn bod yr wybodaeth ychwanegol a ddarparwyd yn dangos y byddai'n bosibl darparu lefel o barcio sy'n ddigonol i fodloni'r gwrthwynebiad blaenorol ar y sail hon.

4. CASGLIADAU

- 4.1 Penderfyniad Pwyllgor Cynllunio Ebrill oedd rhoi caniatâd yn amodol ar egluro'r achos cymhwysedd/ angen i gael tŷ fforddiadwy a pharodwydd yr ymgeisydd i dderbyn y cysylltiadau perthnasol o ran unrhyw ganiatâd i'r rhai mewn angen fforddiadwy a/neu gysylltiadau â busnes y garej.
- 4.2 Mae Grŵp Cynefin wedi dod i'r casgliad bod yr ymgeisydd yn gymwys ar gyfer tŷ fforddiadwy ac yn bodloni'r prawf cysylltiadau. Mae'r ymgeisydd yn fodlon derbyn amod cynllunio sy'n cyfyngu ar ddeiliadaeth yr annedd i anghenion tai fforddiadwy lleol. Ond nid yw wedi bod yn bosibl cytuno ynglŷn â'r amodau ar gyfer dull i gyfrifo pris yr annedd ar gyfer y deiliaid nesaf, i fodloni diffiniad 'fforddiadwyedd' yng Nghlanllawiau Atodol y Cyngor, y mae Swyddogion yn credu sy'n rhan sylfaenol o roi caniatâd yn yr amgylchiadau.
- 4.3 O ystyried yr uchod, mae Swyddogion o'r farn bod hwn yn achos lle na fyddai dyheadau rhesymol Aelodau i roi caniatâd cynllunio am annedd ar sail darparu angen fforddiadwy lleol yn cael eu sicrhau o ystyried bod yr ymgeisydd yn gwrthod llunio cytundeb a fyddai'n cyfyngu ar derfyn uchaf pris gwerthu'r annedd am swm a fyddai'n fforddiadwy yn ôl y diffiniad yng Nghlanllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy'r Cyngor.

5. ARGYMHELLIAD

- 5.1 O ystyried yr uchod, a chydabod penderfyniad blaenorol y Pwyllgor, argymhellir bod y Pwyllgor Cynllunio'n cefnogi argymhelliad gwreiddiol y Swyddog Cynllunio ac yn GWRTHOD caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad, heb y rheswm a awgrymwyd dros wrthod sy'n ymwneud â'r effaith ar y briffordd.

Y rheswm diwygiedig am wrthod a argymhellir yw:

1. Cais yw hwn i godi annedd ar safle sydd wedi ei leoli y tu allan i derfyn datblygu pentref Graigfechan fel y diffinnir ef yng Nghynllun Datblygu Sir Ddinbych. Yn ôl polisïau cenedlaethol a lleol rhaid i ddatblygiadau preswyl yn y cyfryw leoliadau gael eu rheoli'n llym ac fe'u caniateir, yn unig, lle dangosir bod angen hanfodol am y datblygiad naill ai i bwrpas anghenion tai fforddiadwy lleol neu i gefnogi menter wledig, ac os sefydlir y cyfryw angen, bod dull addas yn ei le i gadw'r annedd am byth i'r pwrpas hwnnw. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn credu nad oes achos wedi ei gyflwyno i ddangos bod angen annedd ar gyfer menter wledig, ac er bod yr ymgeisydd yn bodloni profion y Cyngor o safbwynt cysylltiadau lleol a thai

fforddiadwy, heb gytundeb ynglŷn â dull i sicrhau bod pris gwerthu'r annedd yn y dyfodol yn bodloni diffiniad y Cyngor o 'fforddiadwyedd', nid yw'r datblygiad yn unol â Pholisïau BSC 4 Tai Fforddiadwy' Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych, BSC 8 Safleoedd Eithriadau Gwledig, Polisi Cynllunio Cymru 7, a Nodyn Cyngor Technegol 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy .

Dogfen ynghlwm :

ATODIAD 1 – Adroddiad Swyddogion i Bwyllgor Cynllunio Ebrill 2014

ATODIAD 2 – Dull Canllawiau Cynllunio Atodol i gyfrifo pris gwerth annedd fforddiadwy

GRAHAM H. BOASE
PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD