

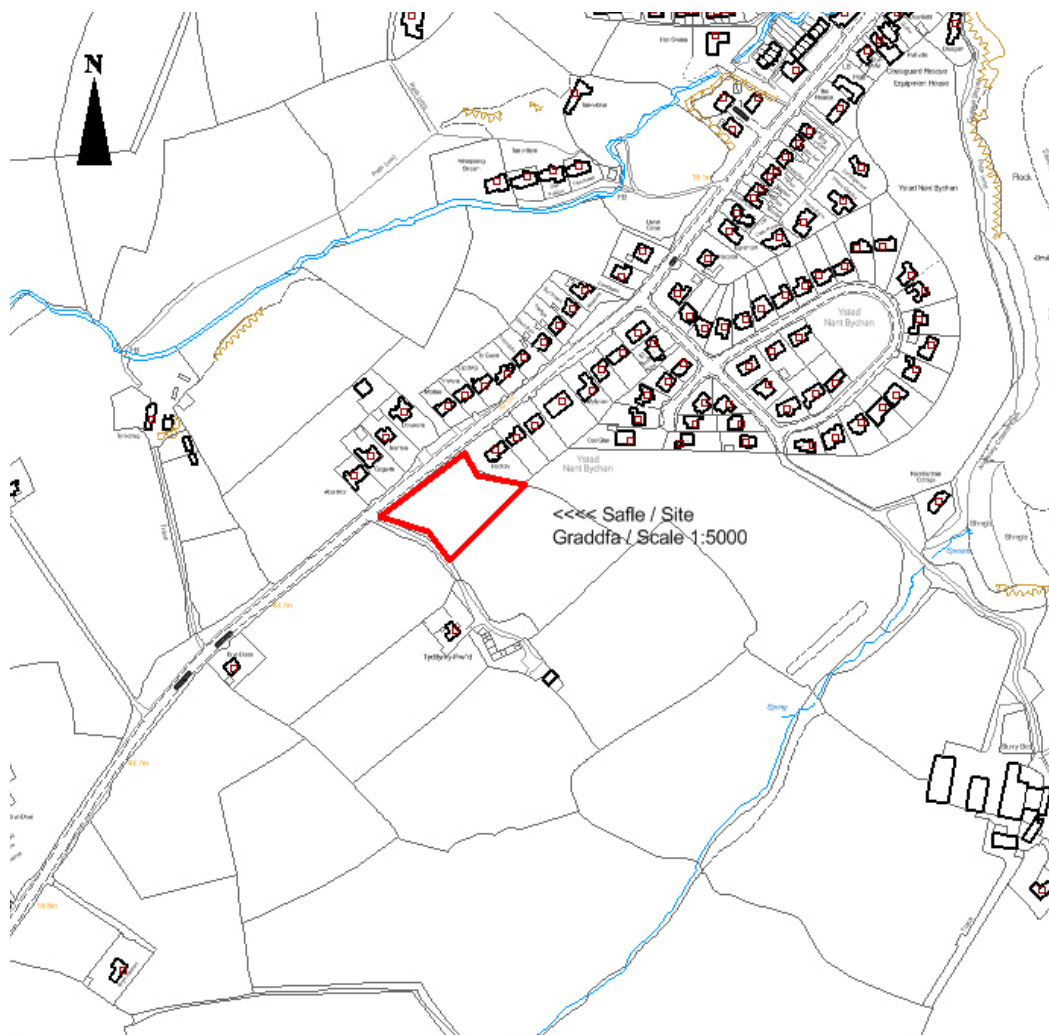
Rhif y Cais: **40C154A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Dewi Evans

Cais amlinellol ar gyfer codi 5 annedd a creu mynedfa newydd i geir yn cynnwys manylion llawn am y fynedfa a'r gosodiad ar dir ger / Outline application for the erection of 5 dwellings and the creation of a new vehicular access together with full details of the access and layout on land adjoining

Stad Nant Bychan, Moelfre



Pwyllgor Cynllunio: 06/01/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ei ystyried oherwydd mae'r datblygiad yn groes i'r Cynllun Datblygu Lleol a fabwysiadwyd ar gyfer Ynys Môn ond gellir ei gefnogi dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol yw hwn i godi 5 o anheddau ar dir ger Stad Nant Bychan, Moelfre ac mae'n cynnwys manylion am y fynedfa a'r gosodiad. Mae'r maint, edrychiad, y deunyddiau a thirlunio oll yn faterion a fydd yn cael eu cadw'n ôl i'w penderfynu ar adeg cyflwyno dyluniadau manwl.

Mae safle'r cais yn cynnwys tir amaethyddol sydd wedi'i leoli ar gyrion de-orllewinol pentref Moelfre.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fydd yn effeithio ar fwynderau'r eiddo o'i gwmpas a'r ardal sydd wedi ei dynodi'n un o harddwch naturiol eithriadol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 30 – Tirwedd

Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 49 – Anheddau Rhestredig

Polisi 51 – Safleoedd Mawr

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tai

Polisi A3 – Tai

Polisi A4 – Tai Fforddiadwy

Polisi D1 – Tirwedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi FF12 – Cludiant

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP2 – Dwysedd Tai

Polisi HP4 – Pentref

Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy – Angen am Dai

Polisi EN2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi SG4 – Cael Gwared ar Garthion

Polisi SG6 – Dwr yn llifo oddi ar yr wyneb

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol (Y Cyng. Derlwyn Hughes) – Gofyn am alw'r cais i mewn os yw'n cael ei wrthod. Mae'n cefnogi'r cais gan fod y tir wedi'i gynnwys yn y CDU a Stopiwyd.

Aelod Lleol (Y Cyng. Ieuan Williams) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Y Cyng. Vaughan Hughes) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned – cefnogi'r cais. Mae'r tir wedi'i gynnwys yn y CDU a Stopiwyd ac mae'n croesawu'r ddarpariaeth o un tŷ fforddiadwy.

Adran Briffyrdd – Caniatáu gydag amodau

Adran Ddraenio – Caniatáu gydag amodau

Dŵr Cymru – Caniatáu gydag amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru – Cyngor safonol

Hysbysebwyd y cais drwy osod rhybudd ar y safle ac anfon llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos ac, yn ogystal, rhoddwyd hysbyseb yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 9 Rhagfyr 2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 14 o lythyrau wedi dod i law yn gwrthwynebu'r cais.

Dyma oedd y prif resymau am y gwrthwynebiadau:-

- Problemau draenio yn yr ardal yn barod
- Wedi cael llifogydd yng ngerddi'r tai presennol
- Dylid defnyddio'r tir i adeiladu lôn newydd i'r fferm
- Cynnydd mewn traffig ar lôn brysur
- Diogelwch cerddwyr sy'n defnyddio arosfeydd bws yn agos iawn i'r safle
- Bydd tai fforddiadwy'n cael eu prynu gan adeiladwyr/hapfasnachwyr a fydd yn eu gwerthu am elw
- Bydd yr anheddau ar werth y tu hwnt i afael pobl leol a byddant yn cael eu defnyddio fel cartrefi gwyliau, gan ychwanegu fawr ddim i economi'r pentref
- Nid oes angen tai o'r math yma ym Moelfre
- Bydd tai yn yr ardal yn colli eu gwerth
- Colli golygfa
- Yr effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
- Mae'r tir a ddisgrifir fel T67 yn y CDU a Stopiwyd yn ddiffygiol oherwydd dylid bod wedi ymgynghori gyda'r cyhoedd
- Preifatrwydd/edrych drosodd

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau uchod:-

- Mae'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth ynghylch draenio ac mae'r adran ddraenio wedi cadarnhau bod y system draenio, fe ymddengys, yn foddhaol.
- Mae'r tir yn cael ei nodi fel tir ar gyfer tai yn y CDU a Stopiwyd.

- Mae'r Adran Briffyrdd wedi argymhell caniatáu gydag amodau ac mae'n fodlon gyda'r fynedfa a'r traffig ychwanegol.
- Bydd cytundeb Adran 106 ar yr annedd fforddiadwy er mwyn sicrhau bod yr annedd yn cael ei chadw fel un fforddiadwy
- Nid yw colli golygfa yn ystyriaeth gynllunio
- Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais
- Bydd edrychiad yr anheddau'n cael sylw fel rhan o'r cais ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

40C154 – Datblygiad preswyl yn cynnwys 4 o dai ar dir yn Tyddyn y Ffrwd, Moelfre – Gwrthodwyd 6.6.94

40C154B/SCR – Barn sgrinio ar gyfer codi 4 annedd ar dir yn Nant Bychan, Moelfre – dim angen AEE 13.8.15

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Lleolir y safle ar dir amaethyddol sydd ar gyrion de-orllewinol pentref Moelfre.

Dyma'r prif ystyriaethau a nodwyd:

- A yw egwyddor y cynnig yn dderbyniol o safbwynt polisi?
- Yr effaith ar yr AHNE a mwynderau eiddo preswyl cyfagos

Polisi – Caiff Moelfre ei nodi fel Anheddiad Diffiniedig dan Bolisi 49 Cynllun Datblygu Lleol Ynys Môn ac fel Pentref ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Er nad yw'r Cynllun Datblygu Unedol wedi cael ei fabwysiadu'n llawn, gellir rhoi pwys sylweddol arno wrth ddelio gyda cheisiadau cyfredol oherwydd bod cymaint o waith wedi ei wneud arno.

Mae'r safle y tu allan i, ond yn union gyfagos â ffin ddatblygu Cynllun Lleol Ynys Môn ac mae o fewn ffin ddatblygu'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. O'r herwydd, mae egwyddor y datblygiad yn dderbyniol dan ddarpariaethau Polisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac mae hon yn ystyriaeth bwysig o arwyddocâd sylweddol.

Dynodiad y Safle yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd – Caiff y safle y mae wnelo'r cais hwn ag ef ei ddynodi yn y CDU a Stopiwyd fel tir ar gyfer tai (T67 – Tir ger Tŷ Ni). Mae'r cais yn un i godi 5 annedd ac mae'n cydymffurfio gyda'r dwysedd disgwylidig ar gyfer tai ar y safle.

Tai Fforddiadwy

Dywed Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy yn y CDU a Stopiwyd:-

Pan fo diffyg amlwg o ddarpariaeth tai fforddiadwy i gwrdd ag anghenion tai, bydd y Cyngor yn:

- (a) Negodi i gynnwys elfen o dai fforddiadwy mewn cynlluniau newydd o 10 neu ragor o anheddau yn y prif ganolfannau a'r canolfannau eilaidd ac ar safleoedd o 5 neu ragor o anheddau mewn pentrefi; a
- (b) Ystyried, fel eithriad i'r cynllun, rhyddhau tir sy'n ychwanegol i'r tir sydd ar gael ar gyfer darpariaeth tai cyffredin, ar gyfer tai fforddiadwy o fewn aneddiadau presennol neu'n union wrth eu hymyl.

Yn achos (a) a (b) uchod, gall y Cyngor ddefnyddio ymrwymïadau neu amodau cynllunio i sicrhau bod tai o'r fath, naill ai ar y cychwyn, neu am byth, yn cael eu cadw ar gyfer y rhai sydd eu hangen.

Mewn achosion ble mae cais yn sbarduno'r angen am dai fforddiadwy, gofynnir am gael clustnodi 30% o'r unedau'n rhai fforddiadwy. Gan fod y cais yn un am 5 uned, mae angen 1 uned fforddiadwy yn yr achos hwn.

Effaith ar eiddo cyfagos – Oherwydd y pellter sydd rhwng yr anheddau arfaethedig a'r eiddo cyfagos, ni rhagwelir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar eiddo cyfagos.

Effeithiau ar y Dirwedd – cyflwynir y cais ar ffurf amlinellol ond mae cynllun gosodiad wedi cael ei gyflwyno'n unol â'r gofynion statudol. Nid ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn anghydnaws â'r ardal. Mae'r cynllun yn ddigon pell oddi wrth y tai presennol. Nid ystyrir y bydd y cynllun yn cael effaith andwyol ar werth tirwedd yr AHNE.

Materion Eraill – ystyrir bod y manylion draenio yn dderbyniol. Ni chodwyd unrhyw bryderon ynglŷn ag effeithiau ecolegol. Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar yr laith Gymraeg. Cynigir tai fforddiadwy yn unol â'r gofynion polisi cyfredol.

7. Casgliad

Er bod y cynnig yn tynnu'n groes i Bolisi 49 yn y Cynllun Datblygu Lleol a fabwysiadwyd ar gyfer Ynys Môn, mae'n dderbyniol dan ddarpariaethau Polisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Gan fod gosodiad a lleoliad y datblygiad yn dderbyniol, ynghyd â'i effaith ar fwynderau preswyl a'i effaith weledol, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol gydag amodau ac ar yr amod y llofnodir cytundeb A106 sy'n golygu y bydd un annedd yn fforddiadwy. Yr argymhelliad yw un o ganiatáu wedi i'r cyfnod ymgynghori ddod i ben ac ar yr amod na chafwyd unrhyw sylwadau yn gwrthwynebu'r cais nad ydynt eisoes wedi cael eu cymryd i ystyriaeth.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais yn amodol ar amodau a llofnodi cytundeb A106 yn golygu y bydd un annedd yn fforddiadwy. Yr argymhelliad yw un o ganiatáu wedi i'r cyfnod ymgynghori ddod i ben ac ar yr amod na chafwyd unrhyw sylwadau yn gwrthwynebu'r cais nad ydynt eisoes wedi cael eu cymryd i ystyriaeth.

(01) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion neilltuol isod sef graddfa, gwedd yr adeiladau, a thirlunio'r safle.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion 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: Cydymffurfio gyda gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn ag ef 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 rhoddir caniatâd terfynol i'r mater(ion) wrth gefn a nodir neu, pan fo caniatâd yn cael ei roddi ar ddyddiadau gwahanol, y dyddiad pan ganiatawyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(04) 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 bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(05) 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 yr awdurdod i'r pethau hyn cyn y dechreuir gwneud unrhyw waith ar y safle.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol ac er lles mwynderau.

(06) Mae darpariaethau Dosbarth A, B, C, D, E ag F o Ran 1 o Atodlen 2 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu ac yn ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael ei eithrio.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(07) Rhaid i ddŵr wyneb a dŵr budr ddraenio o'r safle ar wahân.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus.

(08) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus oni bai y cytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

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

(09) Ni chaiff dŵr sy'n draenio o'r tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(10) Ni chaniateir gwaith datblygu ar y safle yn ystod y cyfnod bridio adar rhwng 1af Mawrth a 30ain Medi ac eithro lle mae'r safle wedi ei archwilio ar gyfer presenoldeb adar sy'n nythu, gyda chanlyniadau'r arolwg hwnnw wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn i'r gwaith ddechrau.

Rheswm: Er mwyn diogelu rhywogaethau sy'n cael eu gwarchod a all fod yn bresennol ar y safle.

(11) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad gychwyn hyd nes y cyflwynir cynllun rheoli i'r awdurdod cynllunio lleol i sicrhau bod y ffordd stad a mynediad a ganiateir drwy hyn yn cael ei chynnal a'i chadw yn y dyfodol, a rhaid i'r cynllun hwn gynnwys y trefniadau ar gyfer ei mabwysiadu gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgwymerwr statudol neu drefniadau eraill, a bydd rhaid derbyn caniatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol i'r cynllun. Wedi hynny rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau.

(12) Bydd rhaid cwblhau'r maes parcio gan gydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel y'u cyflwynwyd cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn ac wedi hynny rhaid ei gadw at y dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau a diogelwch y briffordd.

(13) Mae'n rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd sirol a bydd rhaid i'r system draenio dŵr wyneb gael ei chwblhau a bod yn weithredol cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau.

(14) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa'n glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau a diogelwch y briffordd.

(15) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda waliau/ffens/gwrych o radiws 6 metr heb fod yn uwch nag 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos o bileri'r giât at derfyn y briffordd.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau a diogelwch y briffordd.

(16) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau a diogelwch y briffordd.

(17) Bydd raid adeiladu pob dreif i gerbydau ar raddiant na fydd yn fwy serth nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ochr agosaf y llwybr cerdded cyffiniol.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau a diogelwch y briffordd.

(18) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 90 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: Er mwyn diogelu mwynderau a diogelwch y briffordd.

(19) Cyn cychwyn ar unrhyw ddatblygiad rhaid cyflwyno cynlluniau i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio mewn ymgynghoriad â'r Awdurdod Priffyrdd yn dangos manylion y materion isod a gedwir yn ol:

(a) gosodiad arfaethedig y ffordd a manylion adeiladu nodweddiadol yn seiliedig ar wybodaeth a gasglwyd ar ôl gwneud arolwg o'r tir gyda golwg ar gadarnhau bod y dull adeiladu'n ddigonol.

(b) trawsdoriadau a hyd-doriadau o'r ffyrdd stad yn dangos lefelau arfaethedig y ffordd mewn perthynas â lefelau presennol y ddaear a lefelau arfaethedig lloeriau'r garej.

(c) draeniad y dŵr wyneb a'r modd o gael gwared ohono gan gynnwys lleoliad gwteri, deiametrau'r pibelli, manylion y dyluniad a'r arllwysfa.

(d) lleoliad a'r math o offer y bwriedir ei ddefnyddio i oleuo'r ffordd.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau a diogelwch y briffordd.

(20) Rhaid gosod cyrbin ar y ffordd 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 ymhen 2 flynedd o ddechrau gweithio ar y safle neu ymhen unrhyw gyfnod arall y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno arno yn ysgrifenedig, pa bynnag ddyddiad sy'n digwydd cyntaf.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau a diogelwch y briffordd.

(21) Rhaid cwblhau'r lle troi yn gwbl unol â'r manylion fel eu cyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle troi at y dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau a diogelwch y briffordd.

(22) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Briffordd sirol. Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Ni chaniateir i neb symud i fyw i'r anheddau hyd nes y bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu'n llawn wrth fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau a diogelwch y briffordd.

(23) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol wedi ei derbyn mewn perthynas â chynllun rheoli traffig cynhwysfawr llawn gan gynnwys:

- i. Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr safleoedd ac ymwelwyr**
- ii. Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau**
- iii. Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad**
- iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)**
- v. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a chyflenwi.**

Rhaid i'r gwaith gael ei wneud yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(24) Bydd 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 â 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.

(25) Bydd dyluniadau manwl ar gyfer y cynllun arfaethedig i ddraenio dŵr wyneb yn cael eu cynnwys gydag unrhyw gais cynllunio llawn.

Rheswm: Sicrhau y gweithredir cynllun draenio effeithiol.

(26) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar 02/07/2015 + 12/11/15, 17/11/15, + 7/12/15 o dan gais cynllunio rhif 40C154A.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

9. Polisiau Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

NCT 2 – Cynllunio a Tai Fforddiadwy

NCT 12 – Dyluniad

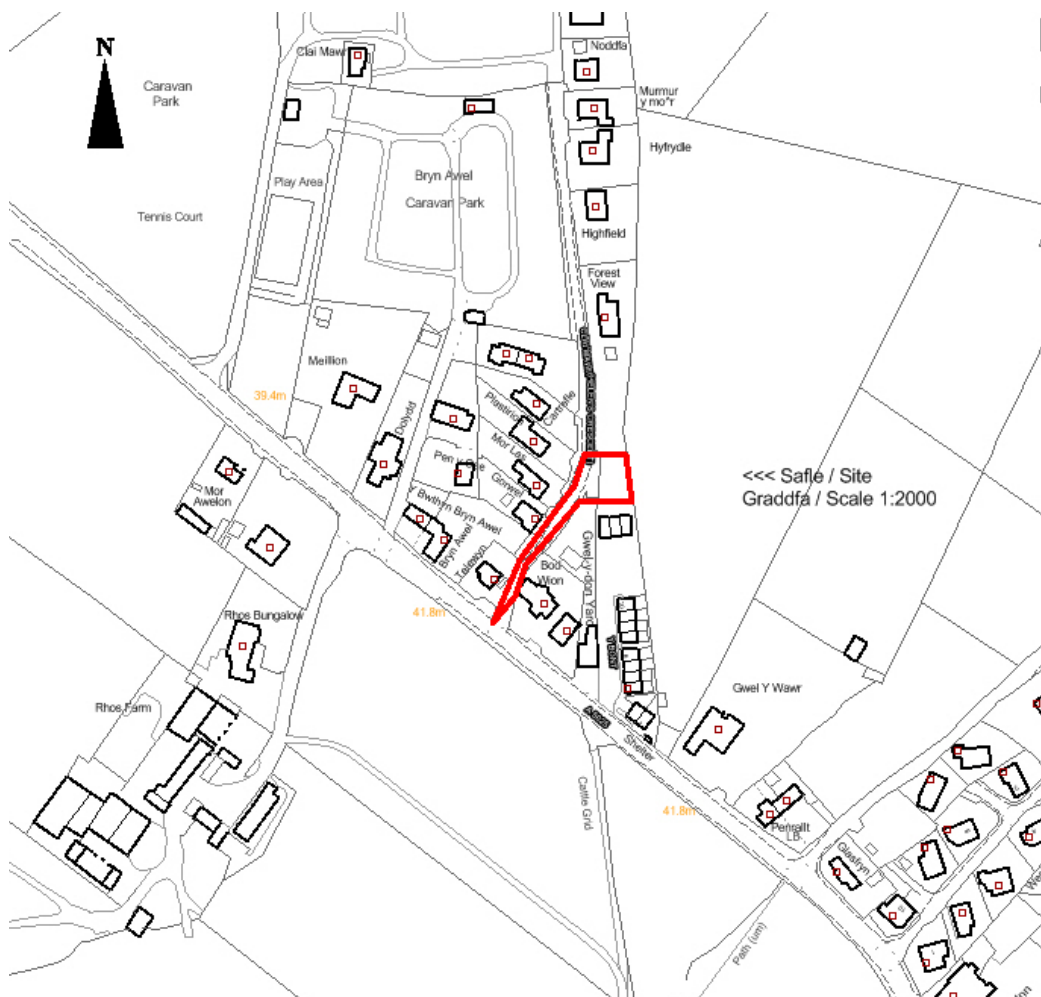
Rhif y Cais: **42C237D/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Alan Foster

Cais dan Adran 73 i amrywio amod (07) (yn unol a'r cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio 42C237 i alluogi newid i osodiad y safle ar dir gyferbyn a / Application under Section 73 to vary condition (07) (in accordance with approved plans) from planning permission 42C237 so as to amend the layout scheme at

Plas Tirion, Helens Crescent, Pentraeth



Pwyllgor Cynllunio: 6ed Ionawr, 2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae hwn yn gais sy'n tynnu'n groes ond yr argymhelliad yw caniatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais dan Adran 73 i amrywio amod (07) (yn unol â chynlluniau a gymeradwywyd) ar gais cynllunio 42C237 er mwyn diwygio trefniant y cynllun.

Mae'r safle wedi'i leoli ger y datblygiad "Sidings" a adeiladwyd yn ddiweddar ym Mhentraeth. Ceir mynediad o'r safle i Helens Crescent.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw p'un a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol ac a fydd y cynnig yn effeithio ar fwynderau'r eiddo o gwmpas.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Lleoliad Tir ar gyfer Tai
Polisi A3 – Graddfa a Chyflwyniad Graddol Datblygiadau Tai
Polisi D4 – Lleoliad a Dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf ar gyfer Datblygu Tai

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad y Dirwedd
Policy HP4 – Pentrefi

CCA Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol (Y Cyng. Vaughan Hughes) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Ieuan Williams) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Derlwyn Hughes) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cyngor Cymuned – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Draenio – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Dŵr Cymru – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ymateb i'r Cyhoeddusrwydd

Hysbysebwyd y cynnig trwy osod rhybudd ar y safle a dosbarthu llythyrau personol yn rhoi gwybod am y datblygiad i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Hysbysebwyd y cais yn y papur newydd lleol hefyd gan fod y datblygiad yn groes i Bolisi Cynllun Lleol Ynys Môn. Y dyddiad hwyraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 8/1/15. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Rhoddwyd caniatâd i'r safle cyfagos "The Sidings" am 13 o anheddau ar 29/10/13 dan gyfeirnod 42C231.

42C237 – Cais llawn ar gyfer codi annedd ar dir ger – Caniatáu – 5/11/15

42C237A/SCR – Barn Sgrinio ar gyfer codi annedd ar dir gyferbyn â – nid oedd angen AEA 16/10/15

42C237B/LUC Tystysgrif Defnydd Cyfreithlon i'w ddefnyddio fel iard adeiladwr/storfa – Tystysgrif Defnydd Cyfreithlon wedi'i chymeradwyo.

42C237C/DIS – Cais i ollwng amod (03) (dŵr wyneb) o ganiatâd cynllunio 42C237 ar dir gyferbyn â – Heb ei benderfynu

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle wedi'i leoli tu allan i ffin yr anheddiad yng Nghynllun Lleol Ynys Môn ond mae tu mewn i'r ffin yn y Cynllun Datblygu Unedol. Oherwydd y pwysau a roddir i'r CDU, ystyrir fod y cynigion yn dderbyniol yn nhermau defnydd tir.

Mae cais cyfeirnod 42C327 eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio i godi tŷ annedd. Mae hwn yn gais diwygiedig yng nghyswllt y dyluniad a'r gosodiad. Mae'r newidiadau fel a ganlyn:-

- Codi uchder cyffredinol yr annedd o 4.8 metr i 5.7 metr i ymgorffori gofod yn y to i wneud lle i ystafell wely ychwanegol
- Addasu dyluniad yr annedd
- Addasu gosodiad mewnol yr annedd
- Gosod simnai

Mae'r cais wedi cael ei gyflwyno i wella'r dyluniad o gymharu â'r cynllun a gymeradwywyd eisoes.

Mae ôl-troed yr adeilad yn aros yr un fath.

Mae'r safle wedi'i leoli ger datblygiad newydd ac mae anheddau gyferbyn â'r safle ar ochr arall y ffordd fynediad. Fodd bynnag, o ystyried y pellter o'r anheddau o amgylch nid ystyrir y bydd yr annedd newydd yn peri unrhyw niwed i fwynderau deiliaid yr anheddau hynny.

Ymhellach i hyn, nid ystyrir y bydd byngalo yn y lleoliad hwn yn niweidio edrychiad / cymeriad gweledol yr ardal o amgylch ac mae'r dyluniad diwygiedig yn gweddu i'r ardal heb beri unrhyw niwed i fwynderau'r cymdogion cyfagos.

O ran y fynedfa a chreu traffig, mae tystysgrif cyfreithlondeb wedi cael ei chymeradwyo sy'n sefydlu bod y safle'n cael ei ddefnyddio'n gyfreithlon fel iard adeiladwr/storfa. Gan gofio bod hyn wedi'i dderbyn ystyrir na fyddai'r defnydd arfaethedig yn creu unrhyw symudiadau cerbyd ychwanegol a fyddai'n fwy na'r defnydd y gellir ei wneud o'r tir.

7. Casgliad

Mae'r cynigion yn dderbyniol yn nhermau polisi defnydd tir, mwynderau a chreu traffig/y fynedfa.

Yn amodol ar y cyfnod cyhoedduswydd yn dod i ben ac ar yr amod na dderbynnir unrhyw sylwadau negyddol nad ydynt wedi derbyn ystyriaeth.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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'n mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

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

Rheswm: Cydymffurfio ag anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd rhaid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr â'r cynllun a gyflwynwyd (2) cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa'n glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(03) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Briffordd sirol. Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Ni chaniateir i neb symud i fyw i'r anheddau hyd nes y bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi cael ei weithredu'n llawn ac wrth fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(04) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir i gwrdd â gofynion yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(05) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiad) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu neu'n ail-ddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Er lles mwynderau

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

Rheswm: Er lles mwynderau

(07) Bydd raid cwblhau'r datblygiad a ganiateir trwy'r caniatâd hwn yn gwbl unol â'r cynlluniau, y trawstoriadau a'r drychiadau y mae angen eu caniatáu gan yr awdurdod cynllunio lleol dan yr amodau a osodwyd.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.