

7.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

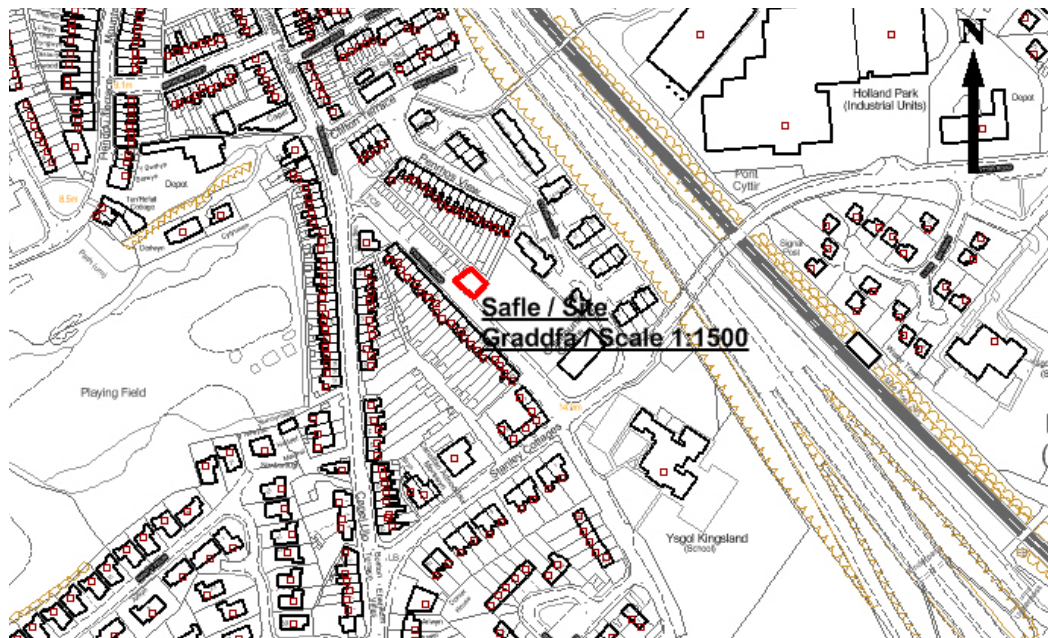
Rhif y Cais: **19C1038F** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Grwp Cynefin

Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn / Full application for the erection of a dwelling together with the construction of a vehicular access on land at

Ffordd Ty'n Pwll / Ty'n Pwll Road, Caergybi / Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 03/02/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r Cynghorydd D R Thomas wedi galw'r cais i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor oherwydd pryderon lleol am draffig. Mae wedi gofyn am ymweliad â'r safle.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Ionawr 2016 penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ohirio gwneud penderfyniad ar y cais fel bod yr aelodau'n medru ymweld â'r safle.

Ymwelwyd â'r safle ar 20 Ionawr 2016 a bydd yr aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle a'i osodiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais ar lôn bengaead yn Ffordd Ty'n Pwll yng Nghaerdybi. Mae tai teras i'r de o'r safle ac mae cefn y tai teras traddodiadol yn diffinio'r ffin i'r gogledd. Mae'r safle yn agos at garejis a bloc o fflatiau a gymeradwywyd yn ddiweddar fel rhan o hen safle Wells Kelo ac sy'n cael eu hadeiladu ar hyn o bryd. Mae'r safle yn blot gag o fewn y datblygiad presennol a chais llawn yw hwn i godi un annedd ar y safle. Mae'r dyluniad a'r maint yn gydnaws â thai tebyg yn yr ardal gyfagos. Darperir dau le parcio oddi ar y ffordd o fewn y safle.

2. Mater(ion) Allweddol

Pa mor dderbyniol yw plot mewnlenwi a materion mwynderau a phriffyrdd.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 Polisi Cyffredinol

Polisi 26 Parcio Ceir

Polisi 41 Cadwraeth Adeiladau

Polisi 42 Dyluniad

Polisi 48 Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 49 Aneddiadau Diffiniedig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A1 Tir ar gyfer Tai

A2 Tir ar gyfer Tai

D4 Lleoliad, Safle a Dyluniad

D22 Adeiladau Rhestredig

D29 Safon y Dyluniad

FF12 Darpariaeth parcio

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

GP1 Canllawiau Rheoli Cynllunio

GP2 Dyluniad
HP3 Datblygiadau Tai Newydd
EN13 Cadwraeth Adeiladau

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Dyluniad yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig

Argraffiad 8 Polisi Cynllunio Cymru

Cylchlythyr 61/96: Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cyngorydd D R Thomas: gofyn am benderfyniad gan y Pwyllgor oherwydd pryderon lleol ynglŷn â thraffig a gofyn am ymweliad â'r safle.

Y Cyngorydd T LI Hughes: Cais hwyr wedi ei wneud am ymweliad safle

Y Cyngorydd J M Evans: dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Tref Caerdybi: Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Awdurdod Prifffyrdd: Roedd pryder yma ynglŷn â cherbydau'n bagio i'r briffordd gan achosi perygl i gerddwyr; fodd bynnag, mae cerbydau'n mynd a dod eisoes yma gyda'r garejis a'r ardaloedd parcio. Hefyd, mae'r droedffordd i gerddwyr yn stopio dim ond mymryn cyn y safle.

Adain Ddraenio: Gofynnwyd am fanylion ychwanegol mewn perthynas â chadw dŵr wyneb o fewn y safle

Ymateb i Gyhoeddusrwydd: Mae'r cais wedi'i hysbysebu trwy godi rhybudd ar y safle a thrwy ysgrifennu at ddeiliaid cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 17 Rhagfyr 2015.

Derbyniwyd 6 o lythyrau oedd yn gwrthwynebu'r cais am y rhesymau a ganlyn:

Materion diogelwch gyda'r fynedfa newydd yn golygu y bydd cerbydau'n dod allan o'r safle i Ffordd Tyn Pwll; mae agoriad anniogel i'r Ganolfan Gymunedol eisoes;
Mae'r ffordd yn rhoi mynediad i ddwy ysgol feithrin;
Byddai parcio'n dod yn broblem fawr ac mae eisoes yn peri problem;
Byddai'r traffig adeiladu yn defnyddio stryd gul sy'n cael ei defnyddio gan blant i fynd i'r ysgol;
Caewyd y ffordd fel ffordd drwodd oherwydd materion diogelwch a gosodwyd croesfan belican yn ddiweddar er lles diogelwch gan fod y ffordd yn rhan o'r cynllun llwybr diogel i'r ysgol a chymunedau;
Mae'r safle yn fach iawn a byddai'r annedd wedi'i gwasgu i mewn iddo, a byddai hefyd yn edrych dros eiddo presennol.

Mae'r ymatebion i'r materion hyn wedi'u cynnwys yng nghorff yr adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C1038A Cais llawn ar gyfer codi 12 o fflatiau 2 ystafell wely ar dir ger 6 Ffordd Ty'n Pwll, Caerdybi – cymeradwywyd 8/12/14.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae'r safle'n blot o dir gwag mewn lleoliad canolog yng Nghaergybi ac mae wedi'i amgylchynu gan ddatblygiadau preswyl. Cefnogir yr egwyddor o ddatblygiad preswyl mewn polisïau cynllunio cenedlaethol a lleol.

Effeithiau ar fwynderau: Mae'r safle yn un bychan a chais yw hwn i godi annedd deulawr gyda 2 le parcio. Mae'r safle yn cefnu ar erddi cefn tai cyfagos yn Penrhos View ac mae llwybr troed ar ei gyrion. Mae pellter o rhwng 3 a 3.5m o ddrychiad cefn yr annedd arfaethedig i'r ffin gefn gyda'r llwybr troed ac mae dros 20m rhwng y drychiad cefn a'r anheddau yn Phenrhos View. Mae yna bellter llai o 12.5m rhwng drychiad blaen yr annedd arfaethedig a drychiad blaen yr anheddau ar Ffordd Ty'n Pwll, ond maent yn cael eu gwahanu gan ffordd gyhoeddus. Mae'r annedd wedi cael ei chynllunio fel bod ffenestri'r ystafelloedd gwely ar y llawr cyntaf yn y drychiad blaen ac mae ffenestri'r landin a'r ystafell ymolchi yn y cefn ar y llawr cyntaf. Nid ystyrir y bydd unrhyw edrych drosodd annerbyniol neu gollï preifatrwydd. Mae'r CCA ar Ddylunio yn awgrymu bod pellter o 9m rhwng ffenestri eilaidd yn dderbyniol.

Effeithiau ar y Briffordd: Mae'r safle wedi'i leoli ar ffordd bengaead ac mae'r datblygiad yn darparu dau lecyn parcio oddi ar y ffordd. Nid oes lle oddi mewn i gwrtil y plot arfaethedig i gerbydau droi a bydd gofyn iddynt droi ac ati yn y briffordd er mwyn medru mynd i mewn ac allan o'r llefydd parcio. Yn dilyn trafodaeth gyda'r Awdurdod Priffyrdd, mae'r cynllun wedi cael ei ddiwygio yng nghyswllt y modd mae'r llefydd parcio arfaethedig wedi'u gosod, a bellach nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu o gwbl, cyhyd â bod amodau ar y caniatâd. Nid ystyrir bod lefel y traffig sy'n defnyddio'r ffordd bengaead yn gymaint ag y bydd yn arwain at effeithiau annerbyniol i'r briffordd. Cydnabyddir fod y llwybr ar hyd Ffordd Tyn Pwll yn cael ei ddefnyddio gan gerddwyr fel llwybr torri trwodd a bod yr ysgol gynradd leol wedi'i lleoli gyferbyn â'r gyffordd i Ffordd Tyn Pwll. Fodd bynnag, mae gwelededd da ar y ffordd ac nid oes traffig drwodd.

Mae'r safle mewn lleoliad hygyrch yn nhermau cynladwyedd. Mae PCC yn "cadarnhau mai datblygu cynaliadwy yw egwyddor drefnu ganolog Llywodraeth Cymru" a bod datblygu cynaliadwy'n cael ei hyrwyddo trwy, er enghraifft, roi cynladwyedd wrth galon y broses gwneud penderfyniadau ac "annog a galluogi eraill i groesawu datblygu cynaliadwy". Mae paragraff 4.2.2 PCC yn cadarnhau bod y "system gynllunio yn darparu ar gyfer rhagdybiaeth o blaid datblygu cynaliadwy". Mae'n datgan ymhellach:

"8.4.2 Mae'r **ddarpariaeth o fannau parcio** yn ddylanwad mawr ar y dewis o ddulliau trafndiaeth a'r patrwm datblygu. Dylai awdurdodau lleol sicrhau bod datblygiadau newydd yn darparu llai o fannau parcio na'r hyn a gafwyd yn y gorffennol. Bellach, nid yw safonau parcio gofynnol yn briodol. Dylai awdurdodau lleol ddatblygu strategaeth integredig ar barcio i ategu polisïau trafndiaeth a lleoliadol cyffredinol y cynllun datblygu."

Nid ystyrir bod effeithiau'r cynllun yn golygu y gellir cyfiawnhau ei wrthod.

Materion eraill: Mae'r elusendai ar gyffordd Ffordd Ty'n Pwll yn adeiladau rhestredig ond nid ystyrir y bydd y cynllun yn effeithio ar eu hamgylchedd. Mae'r Awdurdod Draenio wedi gofyn am fanylion y cynllun draenio ar gyfer y safle i sicrhau y gellir delio ag unrhyw ddŵr wyneb ar y safle ei hun. Er disgwyl manylion gan yr ymgeisydd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ystyrir y gellir cael datrysiad technegol.

7. Casgliad

Cefnogir y datblygiad yn llawn mewn polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol sy'n ceisio lleoli datblygiadau preswyl o fewn canolfannau presennol a hyrwyddo ailddefnydd cynaliadwy o safleoedd trefol sy'n wag ac na wneir digon o defnydd ohonynt. Nid ystyrir y bydd effaith annerbyniol ar fwynderau. Nid ystyrir y gellir cyfiawnhau gwrthod ar sail rhesymau priffyrdd.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gyda'r amodau a ganlyn:

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatad hwn a fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatad hwn.

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

(02) Bydd rhaid i'r llecyn parcio ceir a ddangosir ar y cynllun gosodiad safle arfaethedig (Darlun WM Design A.02.2) a gyflwynwyd ar 12 Tachwedd 2015 dan gais cyfeirnod 19C1038F fod ar gael i'w ddefnyddio cyn bod neb yn byw yn yr annedd ac wedi hynny bydd rhaid ei gadw at ddibenion parcio yn unig a'i gadw'n glir o unrhyw rwystr drwy gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

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

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

(04) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

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

(05) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(06) Caiff y fynedfa ei gosod a'i hadeiladu yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd a ganiateir drwy hyn ac wedi hynny bydd rhaid ei chynnal a'i chadw'n glir o unrhyw rwystr parhaol a'i defnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Lleihau'r perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

(07) Caiff y fynedfa ei chwblhau gydag arwyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gweithio'n berffaith cyn dechrau ar y defnydd a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(08) Bydd rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn llwyr unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn i'r defnydd a ganiateir drwy hyn ddechrau ac wedi hynny rhaid ei gadw at y dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Er mwyn i gerbydau fedru symud oddi ar y briffordd yn llwyr er lles diogelwch a chyfleustra defnyddwyr y briffordd.

(09) Ni chaiff unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes y bydd cynllun rheoli traffig adeiladu wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo, yn rhoi manylion:

- i. Y cyfleuster parcio i gerbydau gweithwyr y safle ac ymwelwyr.**
- ii. Llwytho a dadlwytho offer a deunyddiau.**
- iii. Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad.**
- iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)**
- v. Dyddiau ac oriau gwaith a rheolaeth a gweithrediad cerbydau adeiladu a cherbydau danfon.**

Wedi hynny mae'n rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion fel y'u cytunwyd.

Rheswm: Er lles diogelwch a mwynderau.

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

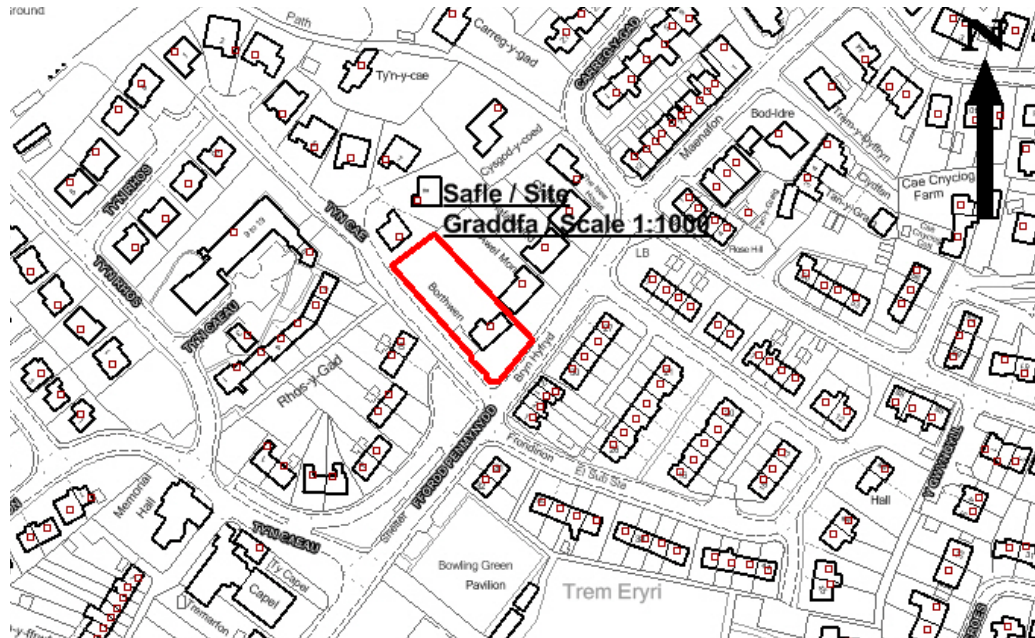
Rhif y Cais: **31C431** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Miss Samantha Owen

Cais llawn i newid defnydd yr adeilad presennol o annedd preswyl i feithrifa yn / Full application for the change of use of existing building from residential dwelling into a nursery at

Borthwen, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll



Pwyllgor Cynllunio: 03/02/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn gan y Cynghorwyr Meirion Jones ac Alun Mummery i'w benderfynu gan y Pwyllgor, oherwydd pryderon ynghylch priffyrdd gan y ddau.

Yn ei gyfarfod ar 6 Ionawr 2015, penderfynodd y Pwyllgor ohirio gwneud penderfyniad hyd oni fyddai wedi ymweld â'r safle. Ymwelwyd â'r safle ar 20 Ionawr a bydd yr aelodau'n gyfarwydd gyda'r safle a'i osodiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn wynebu Ffordd Penmynydd, a byngalo preifat ydyw. Mae ffordd sy'n arwain at dai preifat eraill yn ffinio ag ochr ddeheuol yr ardd wrth y byngalo. I'r de o'r fan hon mae stad o dai sy'n perthyn i'r awdurdod lleol gyda maes parcio cymunedol o'u blaen, a cheir mynediad atynt o Ffordd Penmynydd gydag arwyddion yn nodi mai parcio preifat i breswylwyr yn unig sydd yma. Ar ôl gwneud ymholiadau am bryderon a gofwyd gan y Cynghorydd Meirion Jones, cafwyd cadarnhad bod y maes parcio hwn yn rhan o'r briffordd gyhoeddus ac ar gael ar gyfer defnydd cyffredinol.

Mae lle parcio a throi ar gyfer y byngalo wedi'i leoli tu blaen iddo, tra bod gardd fawr yn ymestyn i'r cefn gyda gwrych aeddfed ar hyd ei derfynau.

Bwriad y cais yw newid defnydd yr eiddo i greu meithrinfa ddydd i hyd at 32 o blant. Disgwylir y bydd y feithrinfa yn gweithredu o ddydd Llun i ddydd Gwener o 7.30am tan 6pm ond nid o gwbl ar benwythnosau, Gwyliau'r Banc neu dros y Nadolig.

Deëllir bod prydles ansefydlog ar yr adeilad presennol sydd wedi bod yn cael ei ddefnyddio fel meithrinfa yn Star ers 2012 a bod yr ymgeisydd yn chwilio am eiddo arall er mwyn gallu parhau i redeg ei busnes. Mae'r ffurflenni cais yn dangos bod 1 gweithiwr llawn amser ac 8 o weithwyr rhan amser yn cael eu cyflogi.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r bwriad yn cydymffurfio â pholisïau'r cynllun datblygu, ac effeithiau ar fwynderau a phriffyrdd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 2 – Swyddi Newydd

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 17 - Cyfleusterau Hamdden a Chymunedol

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi B1 – Datblygiadau sy'n Creu Cyflogaeth

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1 - Canllawiau Rheoli Cynllunio

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EP4 - Cyfleoedd Cyflogaeth Eraill ac Arallgyfeirio Gwledig

Polisi EP6 – Ailddefnyddio Adeiladau

Polisi TR10 – Safonau Parcio

Polisi CC1 – Cyfleusterau yn y Gymuned

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8)

Nodyn Cyngor Technegol 11 Swm a CL-01-15

Diweddariad I NCT11

Nodyn Cyngor Technegol 12 Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 18 Trafnidiaeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Y Cyngor Cymuned – pryderon ynghylch traffig a pharcio wrth y safle yn enwedig yn y boreau pan fo'r rhieni ar frys wrth ollwng eu plant. Ar y cyfan mae'r Cyngor Cymuned yn gefnogol o gael meithrinfa yn y pentref.

Y Cynghorydd Meirion Jones – dymunaf i'r mater gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor oherwydd y broblem gyda thraffig a diogelwch y ffordd. Credaf mai un agwedd bwysig efallai yw bod cwsmeriaid yn gyffredinol yn cyrraedd mewn cerbyd yn hytrach nag ar droed. Mae angen sicrhau bod trefniadau digonol ar gael.

Y Cynghorydd Alun Mummery – yn dilyn pryderon gan drigolion lleol ynglŷn â'r broblem traffig teimlaf y dylid trefnu ymweliad safle ar ôl i'r Pwyllgor drafod y mater.

Y Cynghorydd Jim Evans – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adain Iechyd yr Amgylchedd – sylwadau ar gyfer y cam datblygu

Awdurdod Prifffyrdd – rwy'n cydnabod y bydd dipyn o fynd a dod dros ryw ddwy awr yn y bore ac eto yn y prynhawn wrth i rieni ollwng a phigo plant, ond gan y bydd pobl yn cyrraedd ar adegau gwahanol ni ddylai bod gormod o wrthdaro gyda cherbydau sy'n defnyddio'r safle, a bydd rhaid pobl leol yn hebrwng eu plant trwy drafndiaeth gynaliadwy neu ar droed. O ran parcio, awgrymaf eich bod yn dangos bod digon o le o fewn y safle fel bod yr holl staff yn medru parcio eu ceir a bod dau le ychwanegol ar gyfer rheini sy'n gollwng/nôl eu plant.

Mae cynllun parcio wedi'i dderbyn ac ystyrir ei fod yn rhesymol.

Ymateb i'r Cyhoedduswydd

Mae'r cais wedi cael ei hysbysebu trwy ddsbarthu llythyrau personol a rhoi rhybudd ar y safle a'r dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 11 Tachwedd 2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 10 llythyr o wrthwynebiad wedi dod i law ynghyd ag 20 llythyr o gefnogaeth.

Mae'r gwrthwynebiadau'n seiliedig ar:

Tybiaeth yn unig yw'r awgrym y bydd staff a chwsmeriaid yn cerdded i'r cyfleuster yn hytrach na defnyddio'r ceir;
Mae'r honiad na fydd unrhyw gynnydd yn y traffig yn ddi-sail ac yn afrealistig;
Newid cymeriad trwy arwyddion ac addurno'r adeilad i'w amlygu fel meithrinfa;
Mae sŵn wedi cael ei ystyried – hyd at 32 o blant yn chwarae yn y caeau – mae pobl yn gweithio shifftiau nos a byddai'r sŵn yn effeithio arnynt;
Gosodwyd llinellau melyn yn ddiweddar wrth y fynedfa i Garreg y Gad oherwydd pryderon ynglŷn â pharcio gan gwsmeriaid yn mynd i'r siop Spar leol – ni all Ffordd Penmynydd ddygymod â mwy o draffig;

Rhieni yn defnyddio'r ffordd fynediad i Tyn Cae i barcio – byddai hynny'n achosi problemau traffig yn enwedig gan fod parcio ar y stryd eisoes yn achosi trafferthion gyda mynediad e.e. i loris bin; nid oes palmant o gwbl ar y lôn a byddai rhagor o barcio yn cynyddu'r risgiau;
Mae gwaith wedi cychwyn ar y safle eisoes ac mae cerbydau'r contractwyr wedi achosi aflonyddwch yn barod;
Effaith ar werth eiddo oherwydd materion sŵn a thraffig;
Dylid canfod eiddo arall sy'n tarfu llai ar y pentref ac sy'n cynnwys cyfleusterau parcio addas;

Mae llythrau o gefnogaeth wedi dod i law gan staff a chwsmeriaid sy'n datgan eu bod yn medru cerdded i'r cyfleuster ac oddi yno, bydd y datblygiad yn darparu cyfleuster nad yw ar gael yn y pentref; mae'r cyfleuster yng nghanol y pentref a byddai'n lleihau'r angen i deithio ar hyd lonydd cul; mae'n agos at fwynderau lleol megis y cae chwarae, sy'n cynyddu cyfleodd i'r plant fedru chwarae tu allan.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y datblygiad: Gwneir y cais i newid defnydd byngalo presennol yn feithrinfa ar gyfer hyd at 32 o blant.

Mae Polisi 17 yn y Cynllun Lleol yn cefnogi creu cyfleusterau yn y gymuned ac yn datgan mai 'The Plan's overriding aim is to safeguard and strengthen communities by creating jobs. Communities can also be strengthened by the retention or provision of facilities such as community halls, libraries, nurseries and places of worship'.

Mae Polisi EP6 o'r CDU a stopiwyd yn caniatáu aildefnyddio adeiladau cyhyd â bod amodau'n cael eu cynnwys gyda'r caniatâd, gan gynnwysna fydd yr ailddatblygiad yn cael effaith andwyol sylweddol ar gymeriad yr adeilad nac ar fwynderau'r ardal. Mae Polisi CC1 y CDU a stopiwyd yn adlewyrchu Polisi 17 y Cynllun Lleol.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn annog aildefnyddio safleoedd mewn modd cynaliadwy. Mae'r safle mewn lleoliad canolog yn y pentref ac mae'n hawdd i'w gyrraedd. Ymhlith amcanion Llywodraeth Cymru ar gyfer datblygiad economaidd yw "Dylai'r system gynllunio helpu'r economi a chyflogaeth i dyfu yn ogystal â chefnogi cynaliadwyedd cymdeithasol ac amgylcheddol yng nghyd-destun datblygu cynaliadwy". Mae paragraff 7.1.3 PCC yn datgan y dylai awdurdodau lleol anelu at:
Cysoni swyddi a gwasanaethau â thai pan fo hynny'n bosibl, er mwyn lleihau'r angen i deithio, yn enwedig mewn ceir;
Hybu aildefnyddio tir sydd eisoes wedi'i ddatblygu, tir sydd ar gael a thir sy'n cael ei danddefnyddio;

Mae egwyddor y defnydd fel meithrinfa yn dderbyniol.

Mwynder Preswyl: Mae'r feithrinfa arfaethedig wedi'i lleoli ymysg anheddau preswyl ond mae wedi'i gwahanu oddi wrthynt gan wrychoedd presennol. Nid ystyrir y byddai unrhyw faterion edrych drosodd neu golli preifatrwydd yn digwydd. Mae pryderon wedi'u mynegi mewn perthynas â sŵn ar y safle, yn benodol oherwydd plant yn chwarae y tu allan. Nodwyd yr effeithiau ar gymdogion sy'n gweithio shifftiau nos fel sail i wrthwynebu ond dylid nodi bod paragraff 3.1.7 PCC yn datgan yn glir "Nid yw'r system gynllunio yn bodoli i ddiogelu **buddiannau preifat** un person yn erbyn gweithgareddau un arall. Dylid ystyried cynigion yn nhermau eu heffaith ar amwynder a'r defnydd presennol o'r tir a'r adeiladau er budd y cyhoedd". Nid yw'r Adain Iechyd yr Amgylchedd yn codi unrhyw bryder a nodir y bydd oriau gweithredu'r busnes rhwng 7.30am a 6pm ar ddyddiau'r wythnos. Mae TAN 11 mewn perthynas â Sŵn yn adnabod oriau dydd fel y rheini rhwng 7am ac 11pm. Bydd y safle'n gweithredu yn ystod oriau dydd a ni fydd yn gweithredu ar y penwythnos nac ar Wyliau'r Banc. Mae'r gwrthwynebwyr i'r cynllun yn nodi pryderon bod y safle wedi'i leoli ar ffordd brysur sy'n awgrymu bod lefelau sŵn cefndirol yn ystod y dydd yn debygol o fod yn eithaf uchel. Nid ystyrir y byddai plant yn chwarae tu allan i'r safle yn achlysurol, neu'r sŵn o gwsmeriaid a staff sy'n dod i mewn ac allan o'r cyfleuster, yn ddigon uchel fel y byddai'n effeithio'n annerbyniol ar lefelau amwynder i'r graddau y gellid cefnogi bwriad i wrthod y cais.

Effeithiau Prifffyrdd: Mae pryder wedi'i fynegi nad oes gan y safle ddigon o gyfleusterau parcio ac y byddai'r bobl sy'n defnyddio'r gwasanaeth yn defnyddio'r ffyrdd presennol i barcio eu cerbydau. Awgrymir yn y gwrthwynebiadau ei bod yn afrealistig disgwyl i staff a chwsmeriaid gerdded i ac o'r safle, er hyn mae llythyrau sy'n cefnogi yn croesawu'r cyfle i wneud hyn oherwydd lleoliad y safle. Mae'r safle mewn lleoliad hygyrch yn nhermau cynladwyedd. Mae PCC "yn cadarnhau mai datblygu cynaliadwy fydd prif egwyddor drefniadol Llywodraeth Cymru" a bod datblygu cynaliadwy yn cael ei hyrwyddo trwy, er enghraifft, roi cynladwyedd wrth galon y broses gwneud penderfyniadau ac "drwy annog a galluogi eraill i fynd i'r afael â datblygu cynaliadwy". Er efallai y bydd nifer o gwsmeriaid a staff y safle yn parhau i ddefnyddio eu ceir, bydd lleoliad y datblygiad mewn pentref canolog a hygyrch yn rhoi'r cyfle iddynt ddefnyddio dulliau amgen o drafnidiaeth gan gynnwys cerdded. Mae paragraff 4.2.2 PCC yn cadarnhau bod 'y system gynllunio yn darparu ar gyfer rhagdybiaeth o blaid datblygu cynaliadwy. Dylai penderfyniadau cynllunio 'Locate developments so as to minimise the demand for travel, especially by private car'. Mae paragraff 4.7.4 yn datgan "4.7.4 Dylai awdurdodau cynllunio lleol asesu i ba raddau y mae strategaethau anheddu eu cynlluniau datblygu a datblygiadau newydd yn gyson â **lleihau'r angen i deithio a chynyddu hygyrchedd trwy ddulliau heblaw'r car preifat**. Dylid hyrwyddo cydbwysedd cyffredinol rhwng tai a chyfleoedd mewn ardaloedd gwledig a threfol fel ei gilydd er mwyn lleihau'r angen i gymudo o hirbell. Dylai awdurdodau lleol fabwysiadu polisiâu i leoli'r prif gyfleusterau sy'n ysgogi galw am deithio fel tai, cyflogaeth, manwerthu, cyfleusterau hamdden a chwaraeon, a chyfleusterau cymunedol sy'n cynnwys llyfrgelloedd, ysgolion ac ysbytai, oddi mewn i'r ardaloedd trefol presennol neu mewn mannau eraill sydd, neu a allai fod, â gwasanaeth trafnidiaeth gyhoeddus da, neu y gellir eu cyrraedd drwy gerdded a thrwy feicio".

Mae PCC yn cydnabod:

"8.4.2 Mae'r **ddarpariaeth o fannau parcio** yn ddylanwad mawr ar y dewis o ddulliau trafnidiaeth a'r patrwm datblygu. Dylai awdurdodau lleol sicrhau bod datblygiadau newydd yn darparu llai o fannau parcio na'r hyn a gafwyd yn y gorffennol. Bellach, nid yw safonau parcio gofynnol yn briodol. Dylai awdurdodau lleol ddatblygu strategaeth integredig ar barcio i ategu polisiâu trafnidiaeth a lleoliadol cyffredinol y cynllun datblygu."

Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno manylion ynghylch y llefydd parcio sydd ar gael o fewn cwrtil y safle. Mae paragraff 8.1.4 PCC yn annog datblygwyr i leoli datblygiadau ar safleoedd hygyrch ac annog tripiâu amlbwrpas a siwrneiau byrrach. Mae cefnogwyr y cynllun yn datgan bod y safle arfaethedig yn

fwy cyfleus a hygyrch na'r safle presennol yn Star. Mae gwrthwynebwyr yn bryderus y bydd rhieni yn gollwng a nôl eu plant ar y ffordd i ac o'r gwaith. Caiff y tripiâu amlbwrpas hyn eu hannog o dan y polisi cynllunio cenedlaethol ond mae'r lleoliad hygyrch lle mae cysylltiadau cludiant cyhoeddus ar gael yn darparu cyfleoedd i bobl deithio llai mewn car. Fel y cadarnhawyd eisoes yn yr adroddiad hwn, mae maes parcio sydd gerllaw'r safle o flaen tai awdurdod lleol, mewn gwirionedd, yn rhan o briffordd gyhoeddus ac ar gael ar gyfer defnydd cyffredinol. Nid ystyrir bod effeithiau'r cynllun yn ddigon i allu ei wrthod.

7. Casgliad

Mae polisiâu cynllunio yn cefnogi egwyddor y defnydd. Nid ystyrir fod yr effaith ar fwynderau'n ddigon i gyfiawnhau gwrthod y cais. Mae'r cynnig wedi'i leoli mewn lleoliad hygyrch a chynaliadwy yn unol ag amcanion cynaladwyedd y polisi cynllunio cenedlaethol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais yn unol â'r amodau a ganlyn:

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y mae'r caniatâd hwn yn ymwneud ag ef ddim hwyrach na phum mlynedd o'r dyddiad y rhoddir y caniatâd hwn.

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

(02) Ni chaniateir i fwy na 32 o blant fod yn y feithrinfa ar unrhyw adeg a bydd rhaid cadw cofrestr o'r cleientiaid a fydd ar gael i'w harchwilio ar gais gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd.

(03) Ni chaiff y safle weithredu fel meithrinfa cyn 7am neu ar ôl 6pm ddydd Llun i ddydd Gwener. Ni chaiff y safle weithredu fel meithrinfa ar benwythnosau, Gwyliau'r Banc neu wyliau cyhoeddus eraill.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd ac er budd mwynderau.

(04) Bydd rhaid i'r maes parcio a ddangosir ar y cynllun trefniant parcio a gyflwynwyd ar 7 Rhagfyr 2015 o dan gyfeirnod cynllunio 31C431 fod ar gael i'w ddefnyddio cyn dechrau defnyddio'r adeilad fel meithrinfa ac wedi hynny bydd rhaid ei gadw at ddibenion parcio yn unig a'i gadw'n glir o unrhyw rwystr trwy gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

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

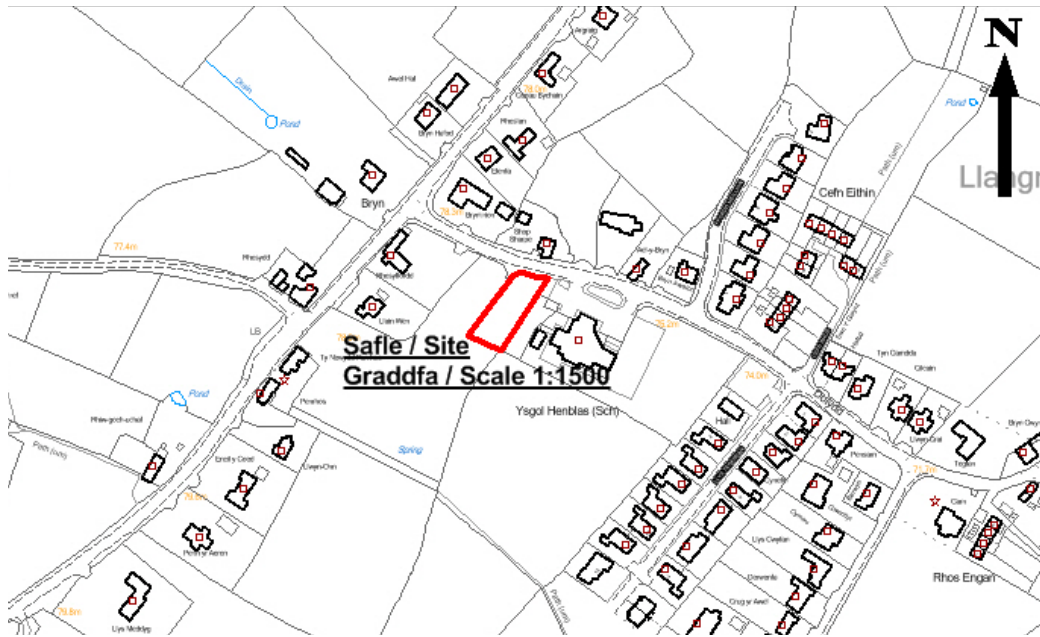
Rhif y Cais: **36C344** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Rev & Mrs G. Lloyd Evans

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys manylion llawn am y fynedfa i gerbydau ynghyd a ail-leoli mynedfa i'r cae ar dir ger / Outline application for the erection of a dwelling together with full details of the vehicular access together with the re-location of the access into the field on land adjacent to

Ysgol Gynradd Henblas, Llangristiolus



Pwyllgor Cynllunio: 03/02/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais hwn wedi cael ei alw i mewn gan y Cyngorydd Victor Hughes ar gyfer penderfyniad.

Yn ei gyfarfod ar 6 Ionawr 2015, penderfynodd y Pwyllgor ohirio gwneud penderfyniad hyd oni fyddai wedi ymweld â'r safle.

Ymwelwyd â'r safle ar 20 Ionawr a bydd yr aelodau'n gyfarwydd gyda'r safle a'i osodiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Ceir y safle ym mhentref Llangristiolus ar ddarn o dir sydd yn union gyfochrog a'r ysgol gynradd leol ac mae ar dir sydd wrth ochr annedd annibynnol deulawr sydd yn cael ei adeiladu. Mae'r fynedfa i'r safle oddi ar y B4422 i briffordd Dosbarth III sy'n mynd trwy'r pentref. Mae'r eiddo o gwmpas yn gymysgedd o unedau deulawr ac unllawr.

Cais amlinellol yw hwn i godi annedd annibynnol deulawr. Y meintiau a roddwyd ar gyfer yr annedd ar y cynllun yw dim mwy na 10x10m (dim llai na 6x6m) a rhwng 6m ac 8m i'r grib. Mae manylion am y fynedfa wedi eu cynnwys yn y cais ac mae'n golygu mynediad uniongyrchol i'r briffordd o'r plot yn ogystal ag ailwampio mynediad yn y cae rhwng safle'r cynnig a'r annedd gyfagos sy'n cael ei hadeiladu.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy'n ymwneud â'r cais yw a ydyw'n cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fyddai'r cynnig yn cael effaith ar fwynderau'r eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Cyffredinol

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 50 – Anheddau Rhestredig.

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP4 – Pentrefi.

Polisi Cynllunio Cymru, 8fed Argraffiad

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma.

Aelod Lleol, y Cyng V Hughes – Galw i mewn os oes argymhelliad i gymeradwyo.

Aelod Lleol, Y Cyng H E Jones – Dim ymateb hyd yma

Awdurdod Priffyrdd – Mae'n ymddangos bod y mynediad yn is-safonol o ran ei welededd. Cynhaliwyd arolwg traffig a chynigir amodau.

Adain Ddraenio – Wedi gofyn am ragor o wybodaeth. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd y wybodaeth ychwanegol hon wedi ei derbyn yn yr adran.

Dŵr Cymru – Argymell caniatáu gydag amodau.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd - Mae Llangristiolus yn cael ei nodi fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel Pentref o dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd (CDU). Er nad yw'r CDU wedi cael ei fabwysiadu'n llawn mae'n ystyriaeth berthnasol y gellir rhoi pwys sylweddol arni wrth ymdrin â cheisiadau a hynny oherwydd y pwynt a gyrhaeddwyd yn y gwaith o'i baratoi.

Mae Polisi 50 yn bolisi sy'n seiliedig ar feini prawf ac fe all gefnogi ceisiadau am anheddau sengl ar sail mewnlenwi neu fel mân-estyniadau rhesymol i ran ddatblygedig yr anheddiad. Cyflwynwyd ffin ddatblygu ar gyfer Pentrefi a nodir o dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae'r safle y tu allan ond yn gyfagos i'r ffin ddatblygu ar gyfer Llangristiolus yn y CDU a Stopiwyd. Fodd bynnag, gan fod y cais yn un am annedd sengl sy'n agos i'r rhan drefol bresennol gellir ei ystyried o dan Gynllun Lleol Ynys Môn. Dylid dod i farn ynghylch a yw'r safle yn estyniad bychan rhesymol i ffurf adeiledig bresennol yr ardal o'i gwmpas.

Argymhellir yn gryf y dylid ymweld â'r safle er mwyn sefydlu a yw'r cais yn gydnaws â'r amgylchedd adeiledig a'r dirwedd o'i amgylch.

Lefel yr Angen:

(I) Cyflenwad o anheddau â chaniatâd cynllunio:

Ym mis Ebrill 2015, roedd 9 uned â chaniatâd cynllunio yn Llangristiolus.

Banc Tir – Ebrill 2015	
Heb gychwyn	Yn cael eu hadeiladu
5	4

(ii) Nifer a math yr anheddau gwag (Tabl Ystadegau Cymdogaeth KS401EW)

Mae Llangristiolus yn ward Bodorgan. Yng Nghyfrifiad 2011, allan o 807 o anheddau ym Modorgan,

roedd 90 yn wag ar adeg y Cyfrifiad, sy'n cyfateb i 11.2%. Mae gan Langristiolus oddeutu 79 o anheddau. Ar y sail bod 11.2% o'r anheddau'n wag byddai hyn yn cyfateb i 9 uned wag, a gallai hynny gynnwys tai oedd ar werth ar adeg y Cyfrifiad.

(iii) Nifer a math yr anheddau a adeiladwyd yn y 10 mlynedd diwethaf

Mae adolygiad o'r Arolwg Monitro Tai yn datgelu bod 27 uned wedi'u cwblhau yn yr anheddiad dros y 10 mlynedd diwethaf.

Wedi eu cwblhau			
Blwyddyn	Unedau	Blwyddyn	Unedau
2005-06	6	2010-11	2
2006-07	2	2011-12	5
2007-08	0	2012-13	2
2008-09	2	2013-14	6
2009-10	2	2014-15	0

Materion Eraill

(i) Dyluniad

Argymhellir yn gryf y dylid gofyn am farn yr Adain Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd ynghylch maint a dyluniad yr annedd arfaethedig.

Dylid cyfeirio at Ganllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor – 'Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig' wrth werthuso rhinweddau dyluniad y cynnig.

(ii) Dynodiadau

Nid yw'r safle wedi'i leoli o fewn ardal sydd wedi ei dynodi fel un bwysig oherwydd ei nodweddion amgylcheddol, treftadaeth neu dirwedd.

(iii) Priffyrdd a Pharcio

Dylid ceisio barn Adran Briffyrdd y Cyngor er mwyn sefydlu a yw'r bwriad yn cydymffurfio â'r holl ofynion parcio a phriffyrdd perthnasol.

Dylid cymryd i ystyriaeth Ganllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor ar 'Safonau Parcio' hefyd.

Casgliad

Mae'r ffigyrau a amlygwyd yn dangos bod 27 uned wedi cael eu datblygu dros y 10 mlynedd diwethaf ac mae banc tir o 9 uned sydd â chaniatâd cynllunio eisoes. Oherwydd yr amcangyfrifir bod 79 o unedau yn yr anheddiad, bydd y gyfradd twf ar gyfer yr anheddiad yn 45.6% yn sgil gweithredu'r unedau sydd yn y banc tir ar hyn o bryd. Yn ogystal, amcangyfrifir y gallai bod 9 eiddo gwag yn yr anheddiad. Dylid ystyried y materion uchod wrth werthuso addasrwydd y datblygiad arfaethedig.

Ymateb gan aelodau'r cyhoedd

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig trwy osod rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 13 Tachwedd, 2015 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd un llythyr o wrthwynebiad wedi ei dderbyn yn yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd yn erbyn y cais fel a ganlyn –

i) Ni all y ffordd a'r mynediad sy'n cael eu hadeiladu rhwng y plot presennol a safle'r cais ond fod yno am un rheswm, sef creu mynediad i adeiladu pellach yn y dyfodol;

ii) Os mai'r nod tymor hir yw adeiladu mwy o dai yn y lleoliad hwn, dylai'r cais wneud hynny'n glir. Nid yw ond yn deg y dylai'r rheini sy'n debygol o gael eu heffeithio gan ddatblygiadau yn y dyfodol gael gwybod y ffeithiau o'r dechrau.

iii) Bu datblygu sylweddol yn Llangristiolus yn ddiweddar; ymddengys bod y datblygu y tu hwnt i reolaeth gyda llawer o dai wedi cael eu hadeiladu na fedr pobl leol fforddio eu prynu ac sydd wedi newid ac wedi amharu ar lawer o'r hyn oedd yn gwneud yr ardal mor ddeniadol . A oes angen mwy o'r math hwn o ddatblygiad?

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

Hanes y tir cyfagos

36C319 Cais amlinellol ar gyfer codi un annedd ynghyd a creu mynedfa i gerbydau ar dir ger Ysgol Henblas, Llangristiolus – caniatwyd 11/10/12

36C319A Cais llawn i godi annedd newydd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Ysgol Henblas, Llangristiolus – caniatwyd 8/5/14

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun polisi - Diffinnir Llangristiolus fel Anheddiad Rhestredig dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel pentref dan Bolisi HP4 y CDU a Stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau am blotiau sengl yn neu ar gyrion anheddiad yn dderbyniol dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ystyrir bod codi annedd ar y safle hwn yn dderbyniol oherwydd bod y safle'n agos i eiddo cyfagos.

Ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, dywedir y caniateir datblygiad preswyl o fewn ffiniau'r pentref yn amodol ar y meini prawf a restrwyd. Mae safle'r cais y tu allan i ffin ddatblygu Llangristiolus fel y'i diffinnir dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Er bod y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu ar gyfer y pentref fel y diffinnir honno ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, cynnig yw hwn am un annedd yn unig ac felly rhoddir mwy o bwys ar Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad mewnlenni derbyniol.

Er bod pryder wedi'i godi ynghylch nifer y plotiau a gymeradwywyd yn Llangristiolus dan Bolisi 50, mae'n amlwg o benderfyniad apêl a wnaed yn ddiweddar a oedd yn codi materion tebyg yn Llanfaelog nad oes modd amddiffyn yn llwyddiannus mewn apêl unrhyw benderfyniad i wrthod ar sail niferoedd.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos – Ni chysidrwyd y bydd y cynnig yn niweidio mwynderau deiliaid eiddo cyfagos oherwydd y pellteroedd rhwng y cynnig a'r eiddo eraill. Mae digon o le ar y safle ar gyfer yr annedd heb orddatblygu'r safle er niwed i'r lleoliad a'r eiddo cyfagos. Bydd ystyriaeth ofalus yn ystod y cyfnod dylunio yn sicrhau na fydd unrhyw elfen o edrych drosodd / colli preifatrwydd i ddeiliaid yr annedd arfaethedig a'r anheddau cyfredol.

Materion Prifffyrdd: Mae'r Awdurdod Prifffyrdd yn awgrymu nad yw gwelededd o'r fynedfa yn cyrraedd safonau cyfredol efallai.

Cynhaliwyd arolwg traffig gan yr Awdurdod Prifffyrdd ac yn sgil canlyniadau hwnnw, mae'n cynnig am dau.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad mewnlenni derbyniol sy'n cydymffurfio gyda Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ni fydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid eiddo cyfagos. Ystyrir y gellid sicrhau mynediad addas. Yr argymhelliad yw y dylid cymeradwyo'r cais yn amodol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(01) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion neilltuol isod sef gosodiad, graddfa, gwedd yr adeilad(au) a thirlunio'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 caniatwyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.

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

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

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

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

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(06) Fel rhan o unrhyw gais llawn neu fanwl, bydd raid cyflwyno manylion llawn am y lefelau daear a'r lefelau gorffenedig cyfredol ac arfaethedig.

Rheswm: Er lles mwynderau

(07) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

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

Rheswm: Er mwyn rhwystro cael gorlwytho hydrologig o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn diogelu iechyd a diogelwch y preswylwyr presennol a sicrhau na fydd unrhyw niwed yn digwydd i'r amgylchedd.

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

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

(10) 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 cymeradwyo ganddo a'u. Ni chaniateir i neb symud i fyw i'r anheddau hyd nes y bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu'n llawn ac er bodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(12) Bydd y fynedfa i'r annedd a ganiateir yma'n cael ei chwblhau gyda llain weledded 2.4m x 43m i gyfeiriad y gorllewin a 2.4m x 33m i gyfeiriad y dwyrain. O fewn y lleiniau gweledded, ni chaniateir unrhyw beth dros 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos ar unrhyw adeg.

Rheswm: Er budd diogelwch y ffyrdd.

(13) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r cynlluniau, croestoriadau a drychiadau y bydd angen i'r awdurdod lleol eu cymeradwyo'n unol â'r amodau a osodwyd.

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 ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

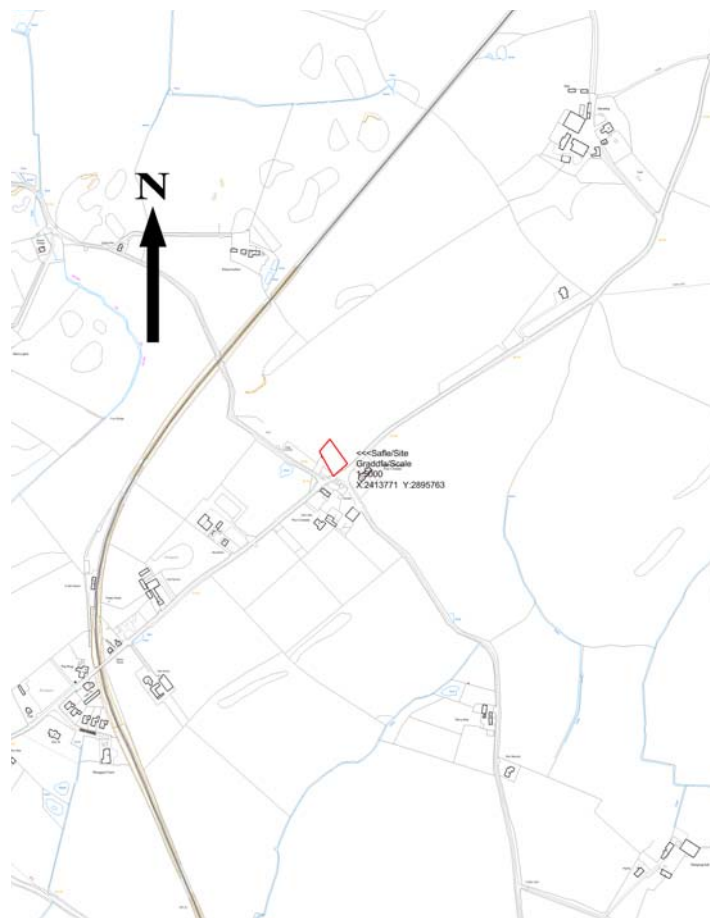
Rhif y Cais: **44C250A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr William Edwards

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd yn cynnwys manylion llawn am addasu'r mynedfa amaethyddol beresennol ar dir gyferbyn a / Outline application for the erection of a dwelling together with full details for alterations to the existing agricultural access on land opposite

Tai Cyngor / Council Houses, Four Crosses, Rhosgoch



Pwyllgor Cynllunio: 03/02/2016

Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais aelod lleol.

Yn y cyfarfod ar 2 Rhagfyr 2015, gofynnodd yr asiant i'r pwyllgor ohirio'r cais hyd 3 Chwefror fel y gallai gyflwyno darluniau 3D o'r cynnig.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw ddarluniau wedi dod i law gan yr asiant.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn am ganiatâd cynllunio amlinellol i godi annedd ynghyd â manylion llawn am y fynedfa i gerbydau ar dir gyferbyn â'r Tai Cyngor, Fourcrosses, Rhosgoch.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater ydi p'un a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r polisiau cyfredol ac a fyddai'n cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirwedd

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Policy 50 – Aneddiadau Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tai

Polisi A3 – Tai

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig

Polisi EN1 – Tirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Cefnogi

Aelod Lleol (Y Cyngorydd Aled Morris Jones) – Gofyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w ystyried.

Aelod Lleol (Y Cyngorydd William Hughes) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Y Cyngorydd Richard Owain Jones) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Awdurdod Prifffyrdd – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Adain Ddraenio – Sylwadau Safonol

Dŵr Cymru – Sylwadau safonol

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau Safonol

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ar y safle a dosbarthwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 13/11/15. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law yn gwrthwynebu'r bwriad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

44C250 – Cais amlinellol i godi annedd ar dir yn Fourcrosses, Rhosgoch – Gwrthodwyd 6-4-06

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi – Mae Rhosgoch wedi ei nodi fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac mae'r tir y tu allan i'r ardal Pentrefan a Chlwstwr o dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau plot sengl o fewn, neu ar ymyl anheddiad yn dderbyniol o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

Mae Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn datgan y caniateir anheddau sengl ar safleoedd 'mewnlenni', neu safleoedd derbyniol eraill sy'n union gerllaw rhan ddatblygedig y pentrefan a'r clwstwr gwledig, ar yr amod na fydd y datblygiad yn achosi niwed gormodol i gymeriad y grŵp nac yn ymwithiad gweledol niweidiol yn y dirwedd o'u cwmpas.

Mae Polisi A2 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn nodi y dylid lleoli tai newydd o fewn neu ar gyrion aneddiadau ar raddfa sy'n adlewyrchu poblogaeth bresennol yr aneddiadau fel cyfran o gyfanswm poblogaeth y rhanbarth perthnasol.

Mae paragraff 9.3.3 yn nodi na ddylid caniatáu i fewnlenni ansensitif neu effeithiau cronol datblygiadau neu ailddatblygiadau niweidio cymeriad neu fwynderau ardal.

Mae paragraff 9.3.4 yn nodi y dylai awdurdodau cynllunio lleol, wrth benderfynu ar geisiadau am dai newydd, sicrhau nad yw'r datblygiad arfaethedig yn difrodi cymeriad a mwynderau'r ardal.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle wedi'i leoli gyferbyn â chlwstwr o 4 o dai teras gerllaw croesffordd sy'n ffurfio clwstwr bach o eiddo.

Nodwyd mai'r canlynol yw'r prif ystyriaethau:

- A yw egwyddor y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisi
- Effaith ar y dirwedd a mwynderau eiddo preswyl cyfagos

Oran yr egwyddor o ddatblygu, er y derbynnir bod clwstwr bach o anheddau yn yr ardal, mae'r safle wedi ei leoli ar ochr arall y ffordd sydd heb ei ddatblygu ar hyn o bryd.

Ni fyddai'r annedd mewn lleoliad sy'n cyd-fynd yn dda â phatrwm yr anheddiad. Nid oes unrhyw anheddau ar yr ochr hon i'r ffordd. O ystyried y sefyllfa hon, ystyrir y byddai'r annedd arfaethedig yn peri niwed annerbyniol i edrychiad y lleoliad, gan ymwthio i dirwedd wledig agored. Gallai codi annedd ar y safle hwn hefyd arwain at ddatblygiad preswyl yn y dyfodol o fewn y cae hwn o bosib.

Oherwydd yr uchod nid yw'r cais ar hyn o bryd yn yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 gan y byddai'n ymestyn y ffurf adeiledig ymhellach i gefn gwlad agored a thrwy hynny'n ymwthio'n annerbyniol yn y dirwedd a fyddai'n niweidiol i gymeriad a mwynderau'r ardal.

Effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos

Mae digon o le o fewn y safle ar gyfer annedd, lle parcio a lle i droi. Felly, ni fyddai'r annedd yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Nid ystyrir y byddai codi annedd yn y lleoliad hwn yn dderbyniol, a byddai'n arwain at ddatblygu i mewn i'r cefn gwlad agored. Byddai'n ymwthiad gweledol niweidiol mewn tirwedd a ddynodwyd yn Ardal Tirwedd Arbennig dan Bolisi 31 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi EN1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Byddai'r cynnig yn arwain at ymestyn y ffurf adeiledig i mewn i gefn gwlad ac mae'n groes i'r Polisi Lleol a'r Cynllun Fframwaith a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Byddai'r cynnig yn y ffurf hon yn andwyol i weithrediad Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn gan y byddai'n creu cyfres o amgylchiadau a fyddai'n ei gwneud yn anodd gwrthod datblygiad pellach ar y cae hwn y gellid honni ei fod yn estyniad rhesymegol i'r anheddiad.

(02) Mae'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn y byddai'r cynnig yn niweidiol i gymeriad a golwg yr ardal gan arwain at erydiad annerbyniol o gae gwledig deniadol yn yr Ardal Tirwedd Arbennig hon ac felly byddai'n groes i Bolisiâu A2, A3 a D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisiâu 1, 31, 42, 48 a 50 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisiâu GP1, GP2, EN1 a HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8, 2016).

9. Polisiâu Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

CCA – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 8fed Rhifyn

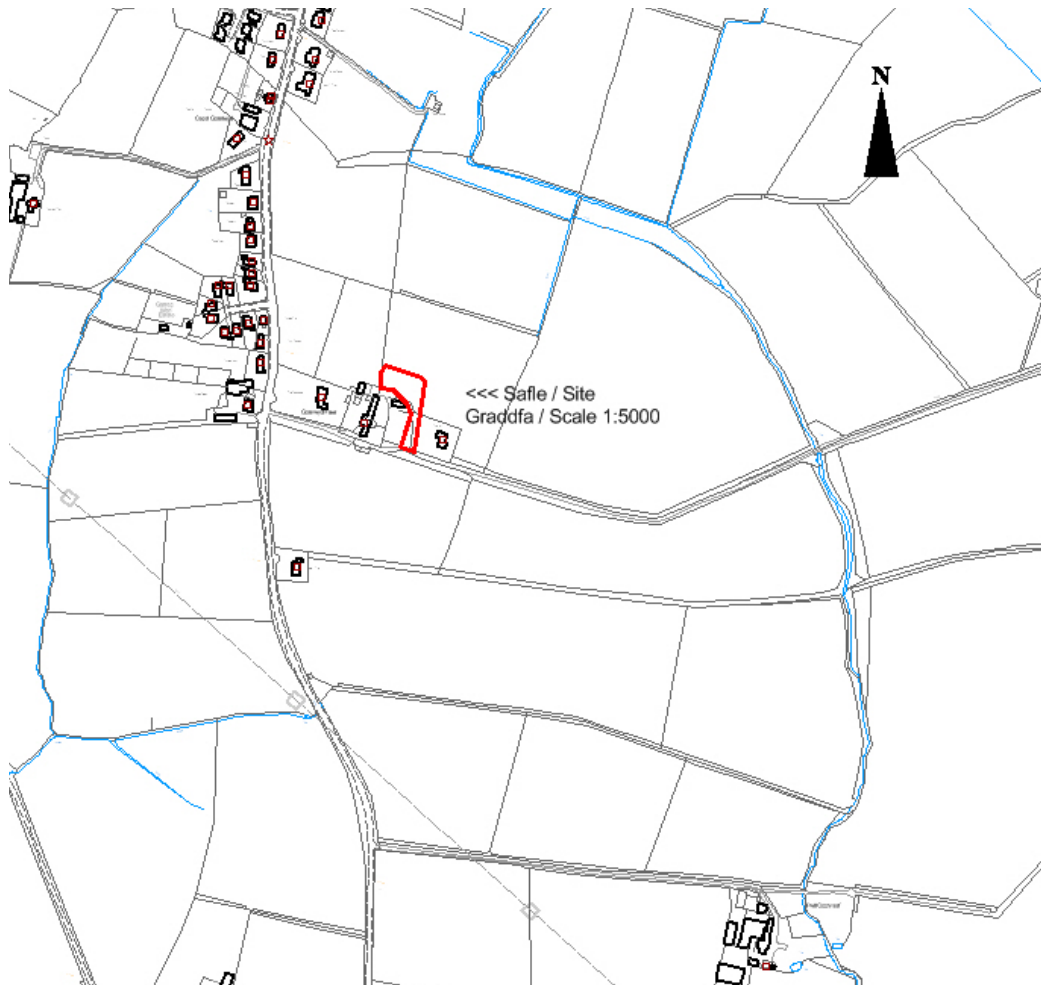
Rhif y Cais: **44C320** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Rhys Gough

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl materion wedi'u gadw'n ôl ar dir ger / Outline application for the erection of a dwelling with all matters reserved on land near

Gorslwyd Fawr, Rhosybol



Pwyllgor Cynllunio: 03/02/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr aelod lleol.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Ionawr, 2016 penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Roedd y rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

- Mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi 50 gan ei fod yn ffurfio estyniad bychan, rhesymol i'r pentref.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor yn dweud:

"Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio nes y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm (rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad".

Mae paragraff 4.6.12.2 yn dweud

"Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd."

Bydd yr adroddiad hwn felly yn rhoi ystyriaeth i'r materion hyn:

Nid yw'r cynnig yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref: Ar ôl sefydlu bod Polisi 50 yn ystyriaeth o bwys mawr, mae'n briodol ystyried ymhellach maen prawf cyntaf y polisi sy'n nodi:

"Mae'r cynnig yn amlwg o fewn, neu'n ffurfio estyniad bychan rhesymol i ffurf ddatblygedig bresennol yr anheddle, ac ni fyddai'n creu datblygiad sy'n ymwithio'n annymunol i'r dirwedd neu'n niweidio cymeriad a mwynderau'r ardal leol".

Eto, mae angen pwysu a mesur er mwyn dod i farn wrth wneud asesiad o'r fath, a byddai o gymorth torri i lawr y ffactorau y mae angen eu hystyried, fel a ganlyn;

A yw'n amlwg o fewn ffurf ddatblygedig bresennol yr anheddle, neu a yw'n ffurfio estyniad bychan rhesymol iddo?: Ystyrir y byddai ffiniau'r datblygiad yn mynd tu hwnt i estyniad rhesymol i'r pentref ac y byddai'n effeithio'n andwyol ar y dirwedd. Ni fydd y datblygiad yn ymdoddi'n gyfforddus i

batrwm datblygu presennol y pentref.

Felly wrth bwysu a mesur y ffactorau hyn, ystyrir na ellir disgrifio'r safle fel un sy'n estyniad bychan derbyniol i ffurf ddatblygedig bresennol yr anheddle.

Byddai caniatáu'r cynnig yn gosod cysail am ddatblygiad pellach yn y dyfodol: Mae canllaw Llywodraeth Cymru fel y nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru yn rhoi dyletswydd ar y sawl sy'n gwneud penderfyniadau i ystyried pob achos ar ei haeddiannau cynllunio ei hun, yn seiliedig ar ffeithiau'r achos penodol hwnnw.

Felly er nad yw'n bosib rhagdybio y byddai caniatáu'r cais yn golygu y byddem, yn anochel, yn gorfod caniatáu ceisiadau eraill tebyg yn y cyffiniau, byddai'n deg dweud y byddai bodolaeth annedd ar y safle yn dod yn ystyriaeth o bwys i'w phwysu a mesur fel rhan o'r sefyllfa ar y cyfan.

Er gwaethaf hyn, petai unrhyw gais am annedd yn yr ardal leol yn cael ei dderbyn yn y dyfodol, byddai'n rhaid iddo fod yn destun y profion a ddefnyddiwyd uchod ac yn y diwedd, byddai'r penderfyniad yn seiliedig ar haeddiannau cynllunio'r achos hwnnw ac ar ffeithiau'r achos penodol hwnnw ar y pryd.

1. Casgliad

Derbynnir y gallai'r rhesymau a gyflwynwyd o bosib fod yn rhai diffuant ac yn rhesymau cynllunio o bwys. Fodd bynnag, wrth ystyried ffeithiau'r achos penodol hwn mae gan y swyddogion y pryderon a ganlyn:

Mae'r cynnig yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref: Mae'r dadansoddiad a wnaed uchod yn awgrymu y byddai'r safle yn ffurfio nodwedd adnabyddadwy, ar ei ben ei hun yn y dirwedd ac na fyddai'n ffurfio rhan annatod o ffurf ddatblygedig bresennol y pentref.

2. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Byddai'r cynnig yn y ffurf hon yn tanseilio gweithrediad Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn trwy greu set o amgylchiadau a fyddai'n ei gwneud yn anodd gwrthod datblygiad pellach ar y cae hwn lle gellid awgrymu ei fod yn estyniad rhesymegol i'r anheddiad.

(02) Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried y byddai'r cynnig yn niweidiol i gymeriad ac edrychiad yr ardal oherwydd byddai'n creu sefyllfa annerbyniol o erydu cae amaethyddol deniadol yn yr Ardal Tirwedd Arbennig hon ac felly byddai'n groes i Bolisi A2, A3 a D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisiau 1, 31, 42, 48 a 50 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisiau GP1, GP2, EN1 a HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8, Ionawr 2016)