

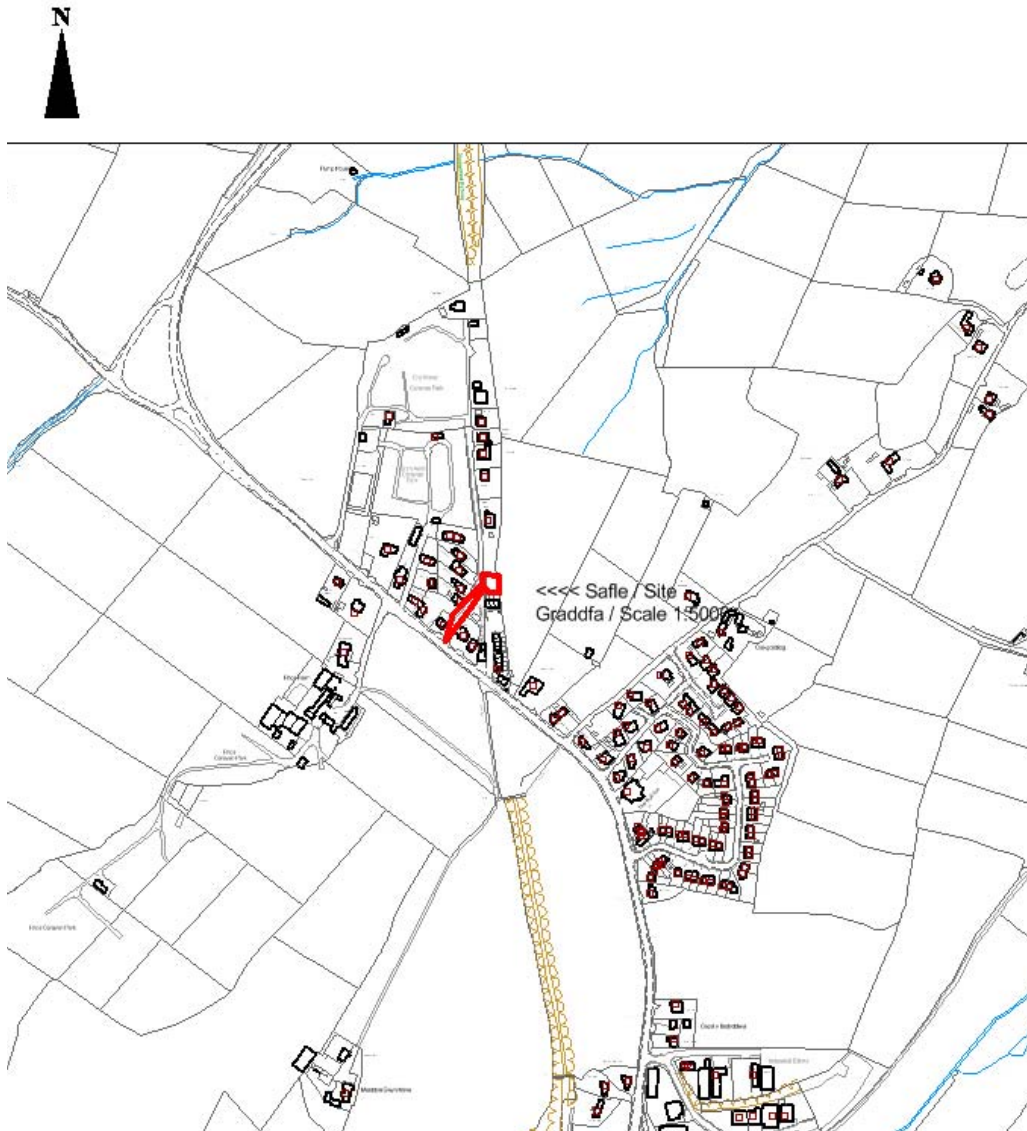
Rhif y Cais: 42C237D/VAR Application Number

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, Clai Mawr / Helens Crescent, Pentraeth



Pwyllgor Cynllunio: 03/02/2016

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 ei 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. Brif 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 – Sylwadau

Priffyrdd – Sylwadau

Draenio – Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru – Sylwadau

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau

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, roedd 2 lythyr o wrthwynebiad wedi dod i law.

Dyma oedd y prif resymau dros wrthwynebu:-

- Ni ddylid cymeradwyo'r cais hyd oni fydd y lôn a'r gwaith daear yn Y Bont/The Sidings wedi cael eu cwblhau'n foddhaol.
- Colli golygfeydd
- Gallu i gwblhau'r datblygiad mewn modd amserol a thaclus.
- Sŵn, llwch ac aflonyddwch
- Colli goleuni

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau a godwyd:-

- Mae'r cais yn 'Y Bont/The Sidings' yn gais gwahanol ac ni fedrir ei gymryd i ystyriaeth
- Nid yw colli golygfa'n ystyriaeth gynllunio
- Nid yw hyn yn ystyriaeth gynllunio
- Cydnabyddir bod sŵn, llwch a rhywfaint o aflonyddwch yn ganlyniad anorfod i unrhyw ddatblygiad, fodd bynnag, ni fydd hyn yn digwydd ond am gyfnod byr o amser ac nid yw'n rhesymol gwrthod y cais am y rheswm hwn
- Nid ystyrir y bydd y bwthyn un llawr hwn yn golygu y bydd eiddo cyfagos yn colli goleuni

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 – Caniatau – 5/11/15

42C237A/SCR – Barn sgrinio ar gyfer codi annedd ar dir gyferbyn – dim angen AEA – 16/10/15

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

42C237C/DIS – Cais i gael gwared ar amod (j3) (dŵr wyneb) o gais cynllunio 42C237 ar dir gyferbyn – Dim penderfyniad hyd yma.

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 42C237 ar gyfer codi annedd eisoes wedi cael ei ganiatáu. Cais diwygiedig yw hwn ar gyfer y dyluniad a'r gosodiad. Dyma'r newidiadau:

- Codi uchder cyffredinol yr annedd o 4.8 metr i 5.7 metr er mwyn ymgorffori lle yn y to ar gyfer ystafell wely ychwanegol.
- Newid i ddyluniad yr annedd
- Newid i osodiad mewnol yr annedd
- Gosod simnai

Mae'r cais wedi cael ei gyflwyno er mwyn gwella'r dyluniad o gymharu â'r cynllun sydd eisoes wedi'i ganiatáu. Nid oes unrhyw newid i ôl-troed yr adeilad.

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 gymeradwyo sy'n sefydlu bod y safle'n cael ei ddefnyddio'n gyfreithlon fel iard adeiladwr/storio. Gan gofio bod hyn wedi ei 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.

Derbyniwyd dau lythyr o wrthwynebiad ar ôl y Pwyllgor Cynllunio ym mis Ionawr ac mae'r cais wedi cael ei gyflwyno'n ôl fel y gall y pwyllgor roi sylw i'r gwrthwynebiad a gafwyd. Mae'r sylwadau wedi cael eu hystyried ond nid ydynt yn newid yr argymhelliad.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(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 raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr â'r cynllun 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 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.

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