

11.1 Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

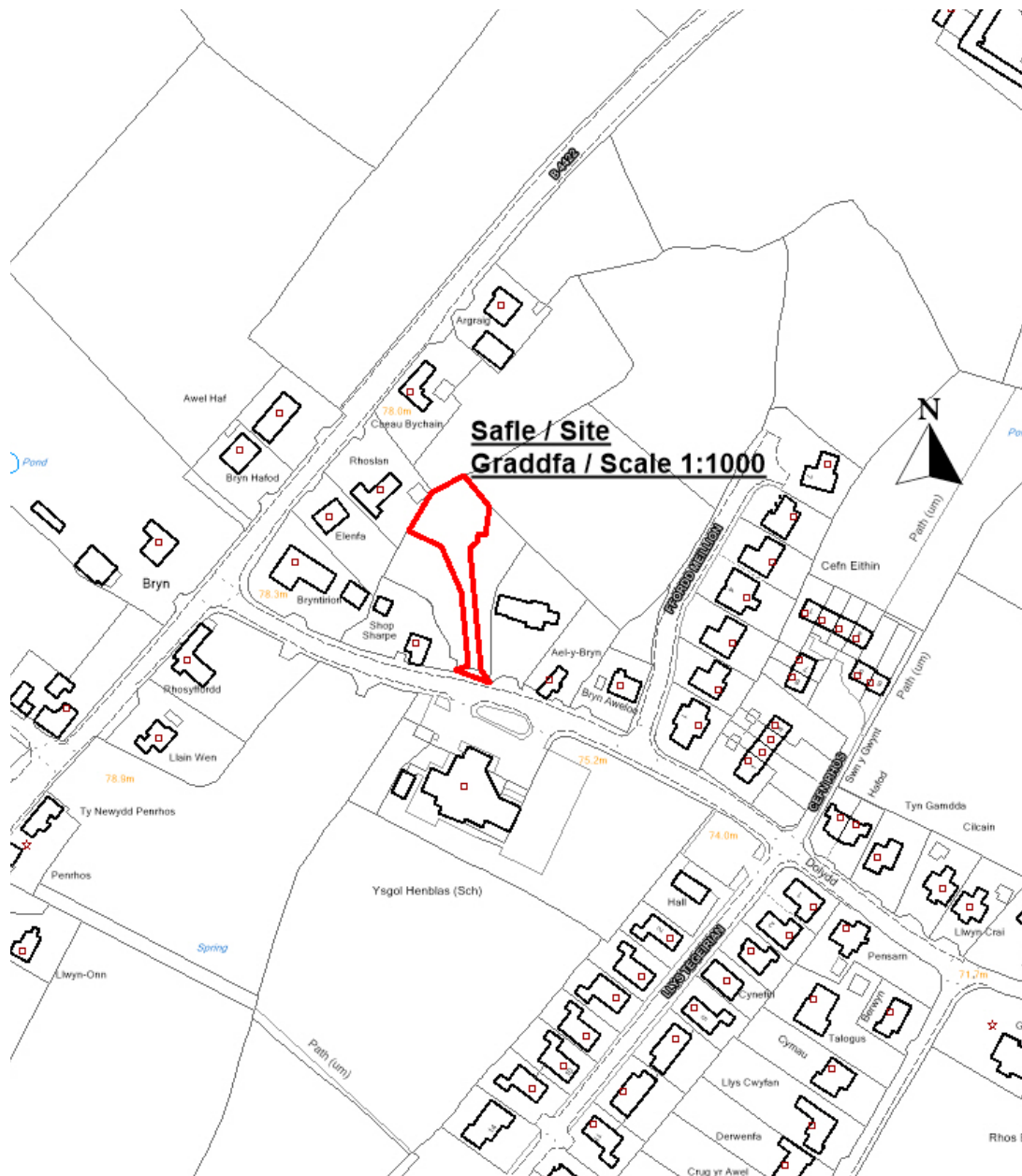
Rhif y Cais: **36C338A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Steven Owen**

**Cais llawn i godi annedd ynghyd a chodi modurdy arwahan ar dir gyferbyn a / Full application for the erection of a dwelling and detached garage on land opposite**

**Ysgol Henblas, Llangristiolus**



**Pwyllgor Cynllunio: 27/07/2016**

**Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)**

**Argymhelliad:**

Caniatau

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Mae'r ymgeisydd yn gweithio yn Adran Gynllunio'r Cyngor Sir.

Mae'r cais wedi ei archwilio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Ceir y safle ym mhentref Llangristiolus ar ddarn o dir sydd yn union gyferbyn i'r ysgol gynradd leol ac mae ar dir sydd wrth ochr annedd annibynnol deulawr Llain Alaw. Mae yna eiddo preswyl i'r gogledd orllewin o safle'r cais. Mae'r eiddo o gwmpas yn gymysgedd o unedau deulawr ac unllawr.

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.

Mae'r cais yn gais llawn i godi annedd annibynnol deulawr ynghyd â garej ddwbl ar wahân.

### **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, 2016, 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** – Dim ymateb hyd yma

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

**Awdurdod Priffyrdd** – Argymell caniatáu gydag amodau.

**Adain Ddraenio** – Manylion draenio yn dderbynniol

**Dŵr Cymru** – Argymell caniatáu gydag amodau

### **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. Yn dilyn derbyn cynllun diwygiedig, ail-adroddwyd y broses. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 2 Awst 2016 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd dau lythyr yn gwrthwynebu'r cais a pump llythyr yn ei gefnogi wedi cyrraedd yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd yn y gwrthwynebiadau i'r cais fel a ganlyn:

- i) Gwnaed sylwadau mewn perthynas â'r lleiniau gwelededd a'r modd y cânt eu hadeiladu
- ii) Ar ôl glaw, ceir llifogydd yn y gornel ar y chwith ar waelod y plot
- iii) Dim angen annedd o'r maint yma yn y pentref oherwydd roedd yr eiddo cyfagos ar werth am fryn amser. Nifer o dai ar werth yn y pentref
- iv) Mae anheddau o'r maint yma'n anghydnaws â'r ardal leol
- v) Mae angen tai fforddiadwy ar gyfer pobl leol mewn pentrefi megis Llangristiolus
- vi) Colli golygfeydd
- vii) Byddai tai deulawr yn fwy addas ar y safle
- viii) Bydd cymeradwyo'r cais hwn yn arwain at ddatblygiadau o faint tebyg yn yr ardal

Hoffwn ymateb i'r sylwadau hyn fel a ganlyn:

- i) Mae'r fynedfa i'r safle wedi cael ei hadeiladu ac fe gafodd y fynedfa ei hystyried a'i chymeradwyo dan ganiatadau cynllunio 36C283A a 36C283B. Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac nid ydynt wedi gwrthwynebu o gwbl i'r cynnig ar yr amod y gosodir amodau safonol ar y caniatâd.
- ii) Yn ogystal, codwyd materion ynghylch draenio gan aelodau'r cyhoedd yn ystod y broses o benderfynu ar y caniatâd amlinellol ar gyfer y safle. Fodd bynnag, mae manylion a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd fel rhan o'r cais amlinellol ac fel rhan o'r cais cyfredol yn cadarnhau fod amodau'r ddaear yn dderbynniol ar gyfer y cynllun draenio arfaethedig. Mae llythyr o gefnogaeth gan y person sy'n

gyfrifol am gynnal a chadw'r tir yn datgan nad oes unrhyw broblemau gyda dŵr wyneb ar y safle.

iii) Rydym ar hyn o bryd wrthi'n delio gyda chais am annedd annibynnol deulawr ac mae digon o le ar gyfer yr annedd, garej, lle parcio a throi heb i hynny arwain at orddatblygu'r safle. Mae'r cynnig ychydig yn llai na'r datblygiad a gymeradwywyd dan gais cynllunio amlinellol rhif 36C338.

iv) Nid oes unrhyw batrwm pendant o ddatblygiad yn y pentref ac mae yma gymysgedd o unedau unllawr/deulawr o ddyluniad traddodiadol a modern. Ystyrir bod dyluniad yr annedd arfaethedig yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

v) Gan mai cais am un annedd ydyw hwn ym mhentref Llangristiolus, nid yw'n sbarduno'r angen am dai fforddiadwy.

vi) Mae rhwng 18 a 24 o fetrau rhwng yr annedd arfaethedig ac eiddo cyfagos ac oherwydd y pellter hwn, nid ystyrir y byddai codi annedd yn y lleoliad hwn yn cael effaith andwyol ar y mwynderau y mae deiliaid eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

vii) Mae'r cynllun gerbron yn un am un annedd annibynnol deulawr ac ystyrir bod y cais, o ran ei faint, dyluniad a lleoliad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol.

viii) Ystyrir pob cais ar ei rinweddau ei hun a bydd unrhyw geisiadau a gyflwynir yn y dyfodol yn cael eu hystyried yn unol â'r polisiau a'r canllawiau sy'n weithredol bryd hynny.

Dyma'r rhesymau a roddwyd dros gefnogi'r cais:

i) Ymestyn a datblygu'r ardal

ii) Datblygiad ar gyfer pobl leol i setlo yn yr amgylchedd o'u dewis.

iii) Fel mae'r person sy'n gyfrifol am gynnal a chadw safle'r cais yn ei gadarnhau, nid oes unrhyw broblem gyda dŵr wyneb ar safle'r cais. Yn ystod seremoni Eisteddfod Môn, defnyddiwyd y safle fel maes parcio ar gyfer oddeutu 70 o gerbydau a bws ac ni chafwyd unrhyw helbul er gwaethaf y tywydd gwael cyn ac ar ddiwrnod y seremoni.

iv) Pobl leol fydd yn adeiladau'r annedd.

## **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

36C338 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir gyferbyn a Ysgol Henblas, Llangristiolus – Caniatau 17/02/2016

### **Hanes y tir cyfagos**

36C283 – Cais amlinellol i godi annedd ynghyd â dymchwel yr adeilad presennol ar ran o gae O.S. rhif 9665 ger Ael y Bryn, Llangristiolus – Caniatau 25/11/08.

36C283A – Cais llawn ar gyfer codi annedd, ceu mynedfa i gerbydau ac i gerddwyr ynghyd a dymchwel y 'nissen' hut ar ran o dir rhif 9665, ger Ael y Bryn, Llangristiolus – Caniatau 15/05/2009

36C283B – Addasu'r fynedfa a ganiatawyd yn flaenorol dan ganiatad cynllunio rhif 36C283A ger Ael y Bryn, Llangristiolus – Caniatau 04/08/2010

## **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.

Mae egwyddor y datblygiad wedi cael ei sefydlu gyda'r caniatâd amlinellol a roddwyd yn Chwefror 2016. Mae'r cais cyfredol yn gais llawn oherwydd mae'r cynnig yn cynnwys garej ddwbl ar wahân nad oedd yn rhan o'r cais amlinellol. Mae hyn yn golygu bod safle'r cais ychydig yn fwy.

Effaith ar eiddo cyfagos – Mae digonedd o le yn y safle ar gyfer y cynnig heb i hynny arwain at orddatblygu'r safle.

Mae 34 o fetrau rhwng cefn yr annedd arfaethedig a chefn yr annedd a adwaenir fel Caeau Bychain.

Mae 29 a 30 o fetrau rhwng ffrynt yr annedd arfaethedig ac ochr a chefn yr annedd bresennol a adwaenir fel Llain Alaw.

Mae 18 o fetrau rhwng y ffenestr eilaidd sydd yn ardal fyw'r gegin/ystafell fwyta fawr agored ac ystafell fyw'r annedd arfaethedig a chefn yr adeilad a adwaenir fel Rhoslan. Mae'r garej bresennol sydd wedi ei lleoli y tu cefn i Rhoslan yn cyfyngu'r llinell welededd o'r ffenestr hon. Mae 20 o fetrau rhwng y ffenestr eilaidd yn y gegin ac mae'r gwrychyn cyfredol yn ei sgrinio o Rhoslan.

Oherwydd y pellter rhwng yr eiddo cyfredol a'r annedd arfaethedig, ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar y mwynnderau y mae deiliaid eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd i'r fath raddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

## **7. Casgliad**

Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos.

## **8. Argymhelliad**

**Caniatáu'r** datblygiad gydag amodau.

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

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

**(02) Ni chaniateir i ddŵr wyneb a / neu tir arllwys lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus.**

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

**(03) 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.

**(04) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun(iau) a dogfen(nau) a gyflwynwyd isod:**

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
2291:16:2A	30/06/2016	Cynllun Safle Presennol
2291:16:1	11/07/2016	Cynllun Lleoliad
2291:16:3B	30/06/2016	Cynllun Safle Arfaethedig
Profion Hidlo	01/07/2016	Canlyniadau'r Prawf Hidlo
2291:16:4	03/06/2016	Cynllun Arfaethedig Garej - Llawr a Drychiadau
2291:16:4	03/06/2016	Cynllun Llawr Arfaethedig
2291:16:5	03/06/2016	Drychiadau Arfaethedig

**o dan cais cynllunio rhif 36C338A.**

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.