

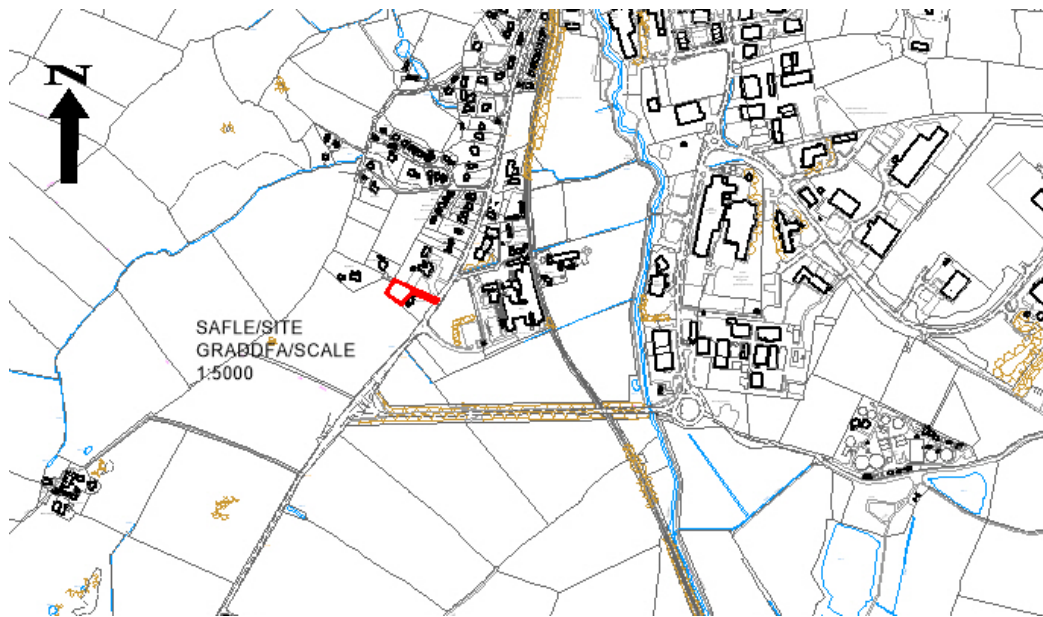
Rhif y Cais: **34C556B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Arwel Williams**

**Cais amlinellol ar gyfer codi annedd yn cynnwys manylion llawn am y mynedfa ar dir ger /  
Outline application for the erection of a dwelling together with full details of the access on  
land adjacent to**

**Gwernhefin, Lôn Glanhwfa Road, Llangefni**



**Pwyllgor Cynllunio: 26/07/2017**

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

**Argymhelliad:**

Caniatáu

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

Mae'r cais hwn yn groes i Gynllun Lleol Ynys Môn y mae'r awdurdod cynllunio lleol a'i fryd ar ei gymeradwyo.

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

Mae'r safle wedi'i leoli y tu cefn i annedd o'r enw Gwernhefin. Ceir mynediad i'r annedd hon o fynedfa gyfredol a rennir oddi ar Ffordd Glanhwfa, Llangefni.

Mae'r cais yn un am ganiatâd amlinellol ar gyfer annedd sengl gyda rhai o'r materion wedi eu cadw'n ôl.

### **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 – Polisi Cyffredinol

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 49 – Trefi/Pentrefi Diffiniedig

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi 29 – Dyluniad

#### **Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd**

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 - Dyluniad

Polisi HP3 – Prif Ganolfannau

#### **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi PCYFF1 – Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF2 – Dyluniad a Siapio Lle

Polisi TAI1 – Tai mewn Canolfannau Is-ranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol

### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

**Cyngor Tref** – Dim ymateb hyd yma

**Aelod Lleol, Cyng Dylan Rees** – Dim ymateb hyd yma

**Aelod Lleol, Cyng Bob Parry** - Dim ymateb hyd yma

**Aelod Lleol, Cyng Nicola Roberts** – Galw'r cais i bwyllgor

**Awdurdod Prifffyrdd** – Dim ymateb hyd yma

**Adain Draenio** – Dim ymateb hyd yma

**Dŵr Cymru** - Dim ymateb hyd yma

Ymateb gan aelodau'r cyhoedd

Rhodddwyd cyhoedduswydd i'r cynnig trwy osod rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol i ddeiliad eiddo cyfagos, ac yn ogystal, rhodddwyd hysbyseb mewn papur newydd lleol. Mae'r cais wedi cael ei hysbysebu ddwywaith oherwydd bod yr adran wedi derbyn cynlluniau diwygiedig ar 28/06/2017. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau ar gyfer y cynllun diwygiedig yw 26/07/2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd dau lythyr yn gwrthwynebu'r cais wedi cyrraedd yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd yn y gwrthwynebiadau fel a ganlyn:

- Diogelwch ar y briffordd a chyflwr y trac mynediad
- Mae'r eiddo'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd fel safle busnes
- Mae fan wedi cael ei thynnu o'i gilydd wrth y fynedfa a rennir
- Lleoliad y ffos gerrig

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiad:

- Mae'r ymgeisydd wedi ystyried y sylwadau am y briffordd ac wedi cynnwys yr argymhelliad ar y cynlluniau diwygiedig a dderbyniwyd ar 28/06/2017. Mae'r awdurdod priffyrdd wedi argymhell caniatáu gydag amodau
- Er y cydnabyddir bod rhywfaint o ddeunyddiau adeiladu ar y safle pan ymwelodd y swyddog, nid oedd unrhyw dystiolaeth fod busnes yn cael ei redeg o'r safle.
- Mae hwn yn fater sifil/preifat
- Mae carafan statig a ddefnyddir i ddibenion preswyl heb awdurdod eisoes ar y safle (mae'r adain gorfodaeth gynllunio wrthi'n ymchwilio i'r mater hwn ar hyn o bryd). Tybir y byddai'r cynnig yn gwella'r sefyllfa oherwydd byddai'n rhaid cyflwyno cais boddhaol i'r adain rheoliadau adeiladu mewn perthynas ag unrhyw ffos gerrig arfaethedig.

## **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

34C556 – Cas amlinellol i godi un annedd a chreu mynedfa newydd i geir. Gwrthod 09/07/2007

34C556A – Cas amlinellol i godi un annedd a creu mynedfa newydd i geir. Gwrthod 31/07/2008

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae'r cais yn un am ganiatâd cynllunio amlinellol i godi un annedd y tu cefn i Gwernhefin, Ffordd Glanhwfa, Llangefni gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl.

**Ystyriaethau Polisi** - Lleolir safle'r cais y tu allan i ffin ddatblygu Llangefni yng Nghynllun Lleol Ynys Môn. Fodd bynnag, mae'r rhan fwyaf o'r safle wedi ei chynnwys yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn parhau i fod yn ystyriaeth oherwydd pa mor bell yr aethpwyd yn y broses o weithredu'r Cynllun Datblygu Unedol. O'r herwydd, mae'r egwyddor o ddatblygu'n dderbyniol dan ddarpariaethau HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae Llangefni wedi ei dynodi'n Ganolfan Wasanaeth Drefol yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r rhan fwyaf o'r safle wedi ei lleoli o fewn ffin ddatblygu Llangefni ac mae'r ymgeisydd wedi dangos bod modd lleoli yr annedd i gyd a'r fynedfa arfaethedig o fewn y ffin ddatblygu.

Mae'r cynnig wedi'i lleoli mewn ardal a ddynodir yn Ardal Dirwedd Arbennig dan ddarpariaethau Polisi 31 Cynllun Lleol Ynys Môn, D3 Cynllun Fframwaith Gwynedd ac EN1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn niwedio cymeriad neu edrychiad yr ardal

dirwedd arbennig. Nid yw'r Ardaloedd o Dirwedd Arbening wedi'i dynodi yn y CDLL yn cynnwys y safle hwn.

**Priffyrdd a Pharcio** – Polisiau FF11 a FF12 Cynllun Fframwaith Gwynedd a fabwysiadwyd a Pholisiau 1 a 26 Cynllun Lleol Ynys Môn ac Argraffiad 9 o Bolisi Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 18 (Cymru). Trafnidiaeth - mae Safonau Parcio Ynys Môn (10/1994) a GP1 a TR10 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn ymwneud ag ystyriaethau parcio a mynediad. Mae'r cynllun diwygiedig a gyflwynwyd yn nodi gwelliant sylweddol i welededd i gyfeiriad y De Orllewin. Er y nodir bod tir trydydd parti ar hyn o bryd yn amharu ar y gallu i weld i gyfeiriad y Gogledd Ddwyrain, mae caniatâd eisoes (34LPA610C/CC) sy'n diogelu'r llain welededd gydag amod i sicrhau nad yw'r ffin yn uwch na 1.0m ac nad oes unrhyw beth sy'n uwch o fewn 1.0m o'r ffin yn cael bod yn uwch na 1.0m ar unrhyw adeg. Mater gorfodaeth yw hwn sy'n golygu bod y llain welededd i'r cyfeiriad hwnnw'n ddiogel ac yn foddhaol.

**Effaith ar eiddo cyfagos** – Mae uchder yr annedd arfaethedig wedi cael ei ostwng er mwyn lleihau'r effaith weledol ar y dirwedd a'r eiddo cyfagos oherwydd gogwydd y tir. Annedd un llawr hyd at 5.5m o uchder fydd yr annedd arfaethedig. Rhoddir amod ar y caniatâd i sicrhau na fyddai unrhyw ffenestri'n cael eu gosod ar y drychiad sy'n wynebu Gwernhefin er mwyn osgoi unrhyw broblemau gydag edrych drosodd. Ymhellach, ystyrir fod y ffens arfaethedig gyda'r estyll yn agos at ei gilydd yn sgrîn ddigonol rhwng yr annedd arfaethedig a Gwernhefin a bydd amod yn cael ei roi ar y caniatâd i sicrhau y bydd sgrîn 2m o uchder yn cael ei chadw yn ei lle.

## 7. Casgliad

Er bod y cynnig yn groes i Bolisi 49 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, mae'n dderbyniol dan Bolisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a Pholisi TAI1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

## 8. Argymhelliad

### Caniatáu

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

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

**(02) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn â 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 rhoddir 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: Cydymffurfio gyda gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(03) 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.

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

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

**(05) Ni chaniateir unrhyw ffenestri neu ddrysau ar unrhyw ddrychiad sydd o fewn 5 metr i'r annedd arfaethedig a'r eiddo a adwaenir fel Gwernhefin.**

Rheswm: Er lles mwynderau

**(06) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun o dan cais cynllunio rhif 34C556B.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

**(07) Bydd sgrîn breifatrwydd 2m o uchder yn cael ei chodi o bwynt A i B fel a nodir mewn gwyrdd ar y cynllun sydd ynghlwm a bydd y sgrîn honno'n cael ei chadw yn ei lle wedyn.**

Rheswm: Er lles mwynderau

**(08) Bydd y fynedfa'n cael ei gosod a'i hadeiladu'n gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn y cychwynnir y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei chynnal wedyn a'i chadw'n rhydd o rwystrau parhaol a'i defnyddio i bwrpas mynediad yn unig.**

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd.

**(09) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda llain welededd 2.4 metr x 70 metr i gyfeiriad y De Ddwyrain. Ni chaniateir o fewn y llain welededd unrhyw beth sy'n uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos ar unrhyw adeg. Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd y llain welededd wedi cael ei chwblhau'n unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd.**

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd.

**(10) Bydd y ddarpariaeth ar gyfer parcio ceir yn cael ei chwblhau'n gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn y bydd y defnydd a ganiateir yma'n cychwyn a bydd yn cael ei chadw wedyn i'r pwrpas hwnnw'n unig.**

Rheswm: Er budd diogelwch ar 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.

## **9. Polisiâu Eraill**

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 9fed Rhifyn