

11.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

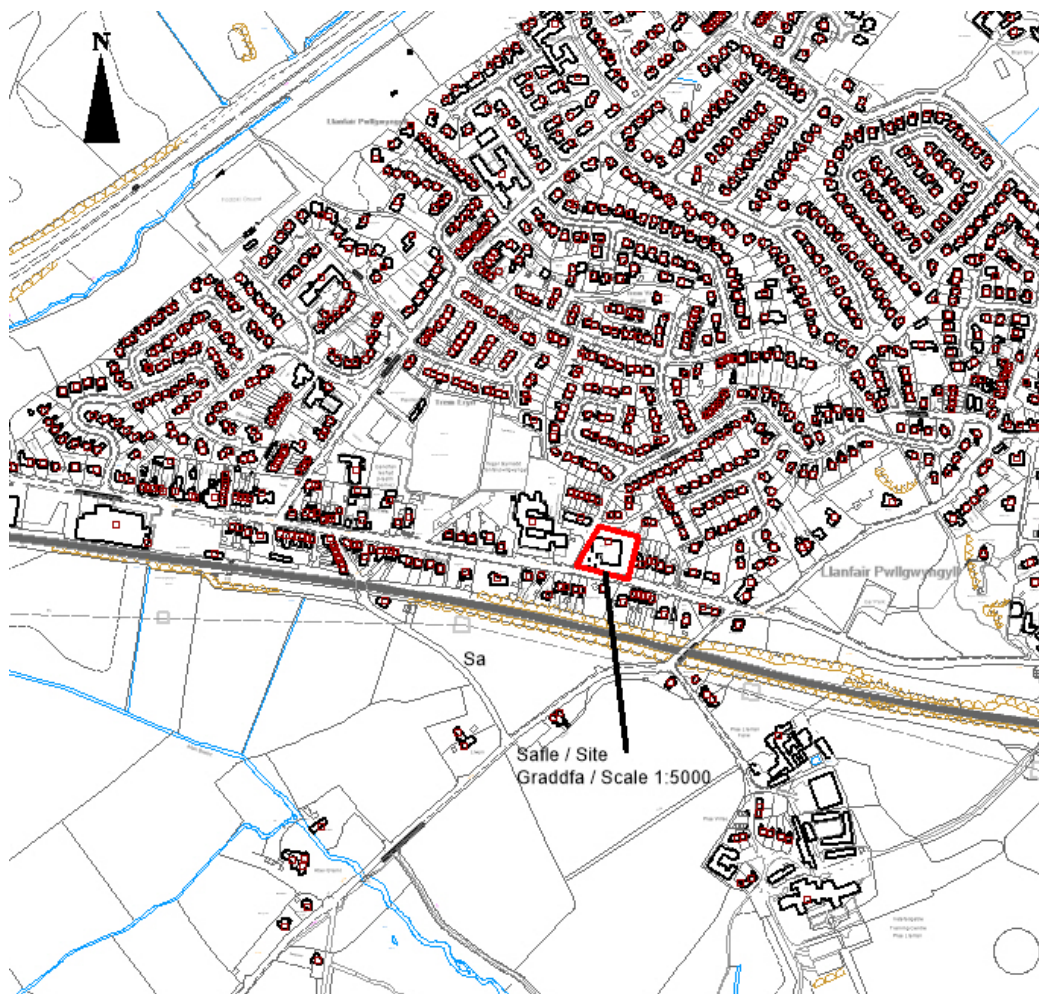
Rhif y Cais: **31C10K** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Tyn Lon Garage Ltd

Cais llawn ar gyfer newidiadau ac estyniadau yn / Full application for the alterations and extensions at

Tyn Lon Garage, Llanfairpwll



Pwyllgor Cynllunio: 26/07/2017

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i 'swyddog perthnasol' fel y diffinnir ym mharagraff 4.6.10 y Cyfansoddiad.

Mae'r Swyddog Monitro wedi sgrwtineiddio'r cais fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais ar hyd Ffordd Caergybi yn Llanfairpwll. Mae'r adeilad yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd fel gorsaf betrol a busnes gwerthu ceir.

Mae'r cais yn cynnig gwneud addasiadau ac estyniad i du blaen yr adeilad lle mae'r busnes gwerthu ceir.

Bydd y cyntedd newydd arfaethedig (yr estyniad) yn mesur 1.5 metr x 5.1 metr. Bydd ei uchder yn 2.4 metr. Bydd y cynnig yn ffurfio mynedfa newydd i gwsmeriaid.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw p'un a yw'r cynllun arfaethedig y dderbyniol.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 58 – Estyniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd

Polisi PCYFF 2 – Dylunio a Siapio Lle

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad), Tachwedd 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Robin Wyn Williams – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Alun Wyn Mummery - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Meirion Jones - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd

cyhoedduswyd i'r cais mewn dwy ffordd.

Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd

llythrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 21/07/2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr adran sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

31C10 – Gosod ffenestri newydd i'r edrychiad blaen ynghyd a gosod toiledau newydd tu fewn yn Tyn Lon Garage, Llanfairpwll. Caniatáu 11/09/1984

31C10A - Estyniad i'r man parcio yn Tyn Lon Garage, Llanfairpwll. Caniatáu 20/10/1987

31C10B - Addasu ac ehangu'r modurdy yn Tyn Lon Garage, Llanfairpwll. Caniatáu 08/10/1993

31C10C/AD - Codi arwyddion newydd yn Tyn Lon Garage, Llanfairpwll. Caniatáu 06/05/1997

31C10G - Tystysgrif cyfreithlondeb ar gyfer y defnydd presennol o dir yn Heulfryn, Llanfairpwll i storio ac arddangos ar werth hyd at 10 o geir yn atodol i'r defnydd o Garej Tyn Lon, Llanfairpwll Tyn Lon Garage, Llanfairpwll. Caniatáu 05/09/2006

31C10H – Addasu ac ehangu'r garej presennol ynghyd â chreu estyniad i'r man storio ag arddangos ceir yn Tyn Lon Garage, Llanfairpwll. Caniatáu 04/02/2008

31C10J/AD - Codi 4 arwydd wedi eu goleuo yn Tyn Lon Garage, Llanfairpwll. Caniatáu 23/12/2009

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae digonedd o le ym mherchnogaeth yr ymgeisydd i gynnwys y datblygiad sy'n cael ei gynnig. O ystyried graddfa'r estyniad, ni ystyrir y byddai'r cynnig yn effeithio ar fwynderau cyfagos nac eiddo cyfagos i'r graddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythrau na sylwadau wedi cael eu derbyn yn yr adran.

Mae'r deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol gan eu bod yn ddeunyddiau cyfansawdd sydd yr un fath â'r rhai presennol.

Ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn creu effaith andwyol ar y mwynderau cyfagos a'r adeilad presennol i'r fath raddau y byddai'n rhaid gwrthod y cais.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(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) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
D598.01	16/06/2017	Cynllun Lleoliad
D598.04	16/06/2017	Cynllun Llawr Arfaethedig
D598.05	16/06/2017	Cynllun Edrychiad Arfaethedig

o dan gais cynllunio rhif 31C10K.

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

11.2

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **36C338C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr G D & Mrs G Owen

**Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir tu ôl i /
Outline application for the erection of a dwelling with all matters reserved on land to the rear of**

Shop Sharpe, Llangristiolus



Pwyllgor Cynllunio: 26/07/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i 'swyddog perthnasol' fel y diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad.

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

Yn ogystal, mae'r cais wedi cael ei alw i mewn (cyn yr etholiadau lleol) gan yr aelod lleol ar y pryd, y Cynghorydd Victor Hughes.

1. Y Safle a'r Bwriad

Ceir y safle ym mhentref Llangristiolus ar ddarn o dir tu ôl i'r adeilad unllawr sy'n cael ei nabod fel Shop Sharpe a chyferbyn â'r ysgol gynradd leol. Mae'r safle hefyd yn gorwedd tu ôl i'r tai sydd wedi'u lleoli yn wynebu'r B4422 a drws nesaf i'r plot sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio llawn ar gyfer codi tŷ deulawr – nid yw gwaith wedi cychwyn ar adeiladu'r tŷ hwn gerllaw. Mae'r eiddo o gwmpas yn gymysgedd o unedau deulawr ac unllawr.

Mae mynediad i'r safle oddi ar y B4422 i briffordd Dosbarth III sy'n gweithredu fel y prif lwybr drwy'r pentref.

Mae'r cais yn gais amlinellol gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl i'w hystyried ymhellach.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion i'w hystyried yw a yw'r cais yn cydymffurfio â'r polisiau cyfredol.

3. Prif Bolisiau

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.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd newydd

PCYFF 1 – Ffiniau Datblygu

PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygiadau

TAI 4 – Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol

TAI 16 – 'Safleoedd Eithriadig'

Polisi Cynllunio Cymru, 2016, 9^{fed} 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 (fe wnaed y broses ymgynghori cyn yr etholiadau lleol) – Wedi ei alw i mewn oherwydd gorddatblygu

Aelod Lleol, Y Cyng. H E Jones (fe wnaed y broses ymgynghori cyn yr etholiadau lleol) – Dim ymateb hyd yma

Awdurdod Prifffyrdd – Wedi argymhell ei ganiatáu'n amodol gydag amodau mewn perthynas â'r dulliau mynediad a chyfleusterau parcio ceir.

Adain Ddraenio – Wedi argymhell ei ganiatáu'n amodol gydag amodau mewn perthynas â gwaith adeiladu a gosod cyfarpar dŵr wyneb.

Dŵr Cymru – Dim ymateb hyd yma

Ymateb gan aelodau'r cyhoedd

Rhoddyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig trwy osod rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 19 Mai, 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd tri llythyr yn gwrthwynebu'r cais a dau lythyr yn ei gefnogi wedi cyrraedd yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd yn y gwrthwynebiadau i'r cais fel a ganlyn:

- i) Diogelwch y Briffordd h.y. llain welededd
- ii) Materion llifogydd / draenio
- iii) Gorddatblygu yn y pentref ac o fewn y safle
- iv) Effaith ar eiddo o amgylch

Y prif faterion a godwyd wrth gefnogi'r cais yw:

- i) Darparu tŷ i deulu lleol
- ii) Bydd yn cefnogi'r economi leol

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

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

36C338A – Cais llawn i godi annedd ynghyd â chodi modurdy ar wahân ar dir gyferbyn ag Ysgol Henblas, Llangristiolus – Caniatáu 19/01/2017

36C338B/DIS – Cais i ryddhau amodau (05) (dŵr wyneb), (06) (manyllion am y gwaith sgrinio arfaethedig) a (07) (cynllun rheoli traffig) o ganiatâd cynllunio 36C338A (cais llawn i godi annedd) ar dir gyferbyn ag Ysgol Henblas, Llangristiolus – Amod wedi ei ryddhau 06/04/2017

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 – Caniatáu 25/11/08.

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

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

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun polisi

Cynllun Lleol Ynys Môn

Mae Llangristiolus yn cael ei adnabod fel Anheddiad Rhestredig o dan bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn (sydd wedi'i fabwysiadu). Mae'r polisi hwn yn caniatáu ceisiadau am anheddau sengl ar safleoedd mewn-lenwi neu ar safleoedd y tybir sy'n estyniad addas i'r anheddiad, cyhyd â bod y meini prawf manwl yn y Polisi yn cael eu bodloni.

CDU Ynys Môn a Stopiwyd

Er nad yw'r cynllun hwn wedi'i fabwysiadu, mae'n ystyriaeth gynllunio o bwys wrth ddelio gyda cheisiadau cyfredol. Mae Llangristiolus yn cael ei adnabod fel Pentref dan bolisi HP4. Mae'r polisi hwn yn darparu ffin ddatblygu ar gyfer yr anheddiad a gall gefnogi datblygiadau preswyl o fewn y ffin h.y. nid yw'n cyfyngu'r cynllun i geisiadau am anheddau sengl. Mae'r safle hwn tu allan i'r ffin ddatblygu yn y CDU a stopiwyd.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Ar 30 Mehefin 2017, derbyniodd y Cyngor Adroddiad yr Arolygwr. Mae hyn yn gam arwyddocaol ym mharatoad y cynllun ac mae'n cau'r cam o archwilio proses y Cynllun. Mae'r argymhellion sydd wedi'u cynnwys yn yr Adroddiad yn rhwymo'r Awdurdod Cynllunio Lleol a dylai'r Cynghorau symud tuag at fabwysiadu'r Cynllun o fewn 8 wythnos o dderbyn adroddiad yr Arolygwr. Gellir rhoi cryn dipyn o bwys ar Adroddiad yr Arolygwr fel ystyriaeth gynllunio o bwys.

Mae cyfarfodydd y Cyngor llawn i fabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd wedi'u trefnu ar gyfer 28 Gorffennaf yng Ngwynedd a 31 Gorffennaf yn Ynys Môn. Ar ôl mabwysiadu'r Cynllun bydd yn disodli'r ddau gynllun presennol yn y ddau awdurdod (mae hyn ar gyfer Ardal Gynllunio Gwynedd yng Ngwynedd).

Mae'r safle tu allan ond yn union gerllaw ffin ddatblygu Llangristiolus yn y CDLI ar y Cyd.

Mae Polisi PCYFF 1 'Ffiniau Datblygu' (yr hen Bolisi Newydd 'Ffiniau Datblygu' yn y Cynllun Cyfansawdd, Ionawr 2017) yn datgan y bydd datblygiadau tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthwynebu oni bai eu bod yn cydymffurfio â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu bod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn angenrheidiol.

Gall Polisi TAI 16 (yr hen bolisi TAI 10 yn y Cynllun Cyfansawdd, Ionawr 2017) gefnogi cynigion am gynlluniau tai fforddiadwy 100% ar safleoedd yn union gerllaw ffiniau datblygu cyhyd â bod angen sydd wedi'i brofi am dai fforddiadwy.

Isod mae darnau o Adroddiad yr Arolygwr mewn perthynas â'r ffigwr Twf Tai, eu dosbarthiad a safleoedd tai angen a gynigir i'w cynnwys yn y Cynllun:

"4.7. Mae amcanestyniadau ynglŷn â'r boblogaeth a chyfansoddiad aelwydydd wedi cael eu llywio gan dystiolaeth gadarn a thybiaethau a dewisiadau rhesymegol sy'n gyson â strategaeth y Cynllun.

Felly, canfyddwn fod yr angen a amlygwyd am 7,184 o unedau tai ychwanegol yn ystod cyfnod y cynllun yn rhesymol, o ystyried bod y ffigur hwn yn uwch nag amcanestyniadau Llywodraeth Cymru sydd wedi'u seilio ar dueddiadau. Am y rhesymau hyn, canfyddwn fod y gofyniad am dai ar sail gadarn.”

“4.12 Mae'r ymagwedd at ddosrannu twf tai mewn ardaloedd mwy gwledig yn dilyn ymlaen o weledigaeth y Cynllun i hybu cymunedau egniol a bywiog, ac yn ymateb i'r ymgysylltiad â'r cyhoedd yn ystod y cam Strategaeth a Ffefrir. Mae'r Cynghorau nid yn unig wedi ystyried maint aneddiadau ond eu rôl hefyd, o ran y gwasanaethau a'r cyfleusterau a ddarperir. Ystyrir bod hyn yn arbennig o berthnasol mewn ardaloedd gwledig, lle mae rhai aneddiadau cymharol fach yn gwasanaethu fel canolbwynt ar gyfer cymuned ehangach, gan gynnwys pentrefi amgylchynol. Mae lefel y twf mewn aneddiadau llai yn gymesur â maint yr anheddiad, yn gyffredinol. Mae Papur Testun 5A yn esbonio'r ymagwedd. Mae polisïau TAI 14 i TAI 18 y Cynllun yn ymdrin â thai newydd yn ôl haen yr anheddiad. Mae TAI 14 yn ymdrin â'r ganolfan is-ranbarthol a'r canolfannau gwasanaethau trefol, mae TAI 15 yn ymdrin â chanolfannau gwasanaethau lleol, mae TAI 16 yn ymdrin â phentrefi gwasanaethau, mae TAI 17 yn ymdrin â phentrefi lleol, gwledig ac arfordirol, ac mae TAI 18 yn ymdrin â chlystyrau. Mae pob polisi'n amlygu darpariaeth ddangosol. Mae'r newidiadau a gynigir gan **NMC259-NMC268** yn angenrheidiol ar gyfer cysondeb mewnol y Cynllun ac i sicrhau bod y wybodaeth yn adlewyrchu'r sylfaen dystiolaeth ddiweddaraf.

“4.30 Mae nifer o'r rhai a gyflwynodd sylwadau wedi cynnig safleoedd amgen i'r rhai a ddyrannwyd yn y Cynllun ar gyfer datblygu tai. Efallai bod rhai o'r farn nad yw'r dyraniadau yn y Cynllun yn cynnig y datrysiad gorau, ond gallwn ni argymhell newidiadau sy'n angenrheidiol i wneud y Cynllun yn gadarn yn unig. Mae'r Cynghorau o'r farn eu bod wedi cynhyrchu strategaeth, polisïau a dyraniadau sy'n gadarn. Dewiswyd safleoedd gan ddefnyddio eu methodoleg asesu safleoedd ymgeisiol⁴⁰. Mae'r Cynllun yn darparu'n foddhaol ar gyfer cyflenwi tai mewn modd sy'n gyson â'r strategaeth ddatblygu. Yn amodol ar y newidiadau argymelledig a amlinellir uchod, mae'r Cynllun yn gadarn mewn perthynas â'i ddarpariaethau tai cyffredinol heb gynnwys safleoedd ychwanegol. Os na fydd rhai o'r safleoedd a ddyrannwyd yn cael eu cyflwyno ar y gyfradd a ddisgwyllir yn y trywydd tai, bydd y fframwaith monitro yn ysgogi'r Cynghorau i ystyried p'un a oes angen cymryd camau, a allai gynnwys disodli safleoedd a ddyrannwyd â safleoedd newydd trwy adolygu'r Cynllun.

4.33 Mae'r Cynllun yn darparu digon o dir ar gyfer tai i fodloni'r angen a amlygwyd am 7,184 o gartrefi yn ystod cyfnod y cynllun. Mae'r safleoedd a ddyrannwyd a'r hap-safleoedd posibl a amlygwyd yn realistig ac yn briodol, ac mae'r ddarpariaeth wrth gefn yn ddigonol i adlewyrchu'r pryderon ynglŷn â chyflawnadwyedd. Er bod y gyfradd gyflenwi'n heriol, mae'r twf disgwyliedig yn yr economi leol yn awgrymu y gellir ei chyflawni. Mae'r trywydd tai hefyd yn dangos y bydd cyflenwad 5 mlynedd o dai yn cael ei gynnal ar hyd cyfnod y cynllun. Yn unol â hynny, rydym yn fodlon, yn amodol ar y newidiadau argymelledig a amlygwyd, bod ymagwedd y Cynllun at ddarparu tai yn gadarn.

Yn wyneb hyn nid yw'r argymhellion rhwymedig yn Adroddiad yr Arolygydd wedi peri newid i'r ffigur Twf Tai yn y CDLI ar y Cyd nac i'w ddosbarthiad, nac wedi cynnwys rhagor o ddyraniadau tai neu addasu'r ffin ddatblygu mewn perthynas â Llangristiolus yn y Cynllun.

Mae'r safle wedi'i leoli tu allan i ffin ddatblygu Llangristiolus yn y CDLI ar y Cyd ac felly mae'n groes i'w ddarpariaethau.

7. Casgliad

Mae adroddiad rhwymedig yr Arolygydd yn golygu bod pwys sylweddol ar bolisïau'r CDLI ar y Cyd. Mae'r safle wedi'i leoli tu allan i ffin ddatblygu y pentref ac mae felly'n groes i ddarpariaethau'r CDLI ar y Cyd.

8. Argymhelliad

Gwrthod y datblygiad am y rheswm/rhesymau a ganlyn:

(01)Nid yw'r safle hwn wedi cael ei gynnwys o fewn ffin anheddiad Llangristiolus. O'r herwydd byddai cymeradwyo'r cais yn groes i bolisi PCYFF1 – 'Ffiniau Dabtlygu' (Polisi Newydd – Ffiniau Datblygu yn y Cynllun Cyfansawdd Ionawr 2017), polisi TAI 4 'Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol' a pholisi TAI 16 'Safleoedd Eithriad' (polisi TAI 10 gynt yn y Cynllun Cyfansawdd Ionawr 2017) y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd