

10.1

Ceisiadau'n Tynnu'n Groes

Departure Applications

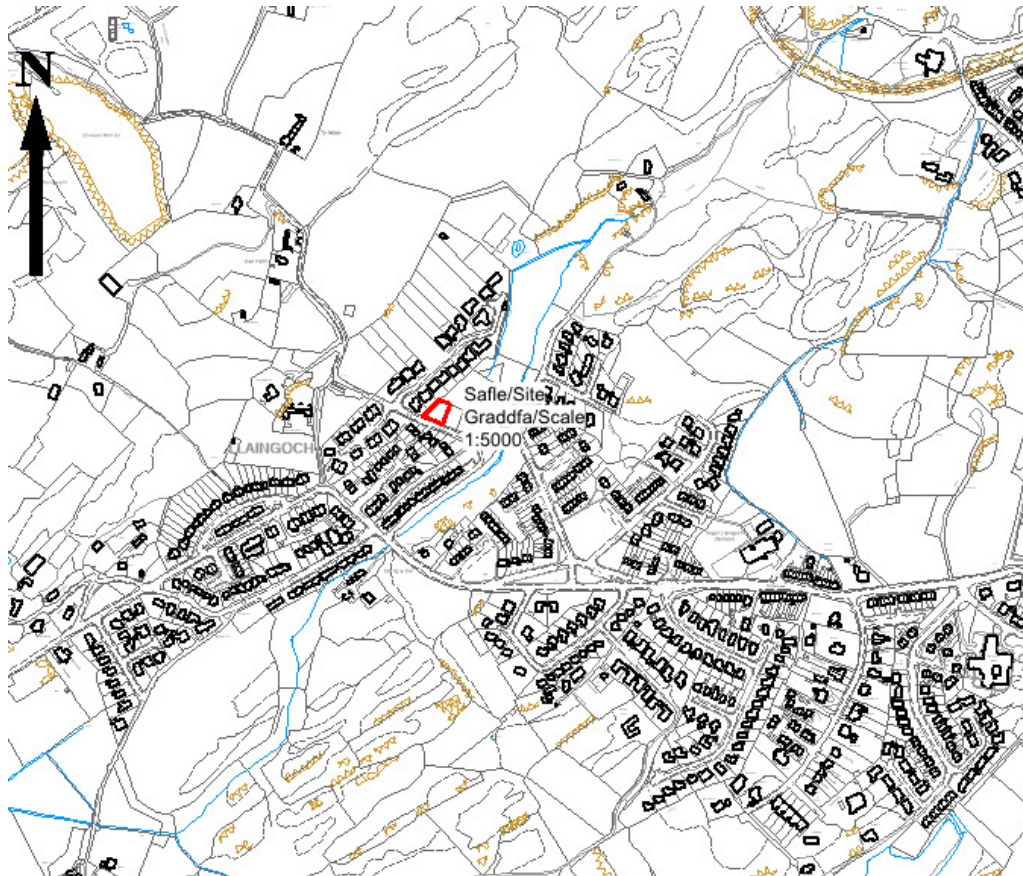
Rhif y Cais: **19C587E** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Justin Taylor

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

1/3 Parc Felin Ddwr, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 06/12/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan ei fod yn gais sy'n tynnu'n groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell ei gymeradwyo.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cynnig yn un i godi annedd un llawr annibynnol a garej annibynnol ar dir y tu cefn i 1 a 3 Parc Pelin Ddŵr yn ymyl anheddau deulawr a adeiladwyd yn ddiweddar.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw'r sefyllfa wrth gefn (mae caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer y safle), y tebygolrwydd y bydd y caniatâd cyfredol yn cael ei weithredu, cydbwysu unrhyw niwed a achosir gan y caniatâd sydd eisoes wedi ei roi yn erbyn y cynllun a gynigir yma, ac unrhyw welliant y mae'r cais yn ei gynnig o gymharu â'r sefyllfa wrth gefn.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF1 -
Polisi PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
Polisi TAI 1 -

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Dim gwrthwynebiad

Y Cyngorydd S Redmond - Dim ymateb hyd yn hyn

Y Cyngorydd R LI Jones - Dim ymateb hyd yma

Y Cyngorydd G Haynes – Wedi galw'r cais i mewn – Pryderon ynghylch datblygu'r safle i ddibenion preswyl oherwydd bod cais blaenorol wedi cael ei wrthod, yr effaith bosibl ar rywogaethau a ddiogelir a defnyddio'r garej/cwrtel fel iard adeiladwr. Mewn ymateb i'r sylwadau hyn, carwn ddweud fod caniatâd cynllunio eisoes wedi ei gymeradwyo ar gyfer annedd un llawr ar y safle. Cafodd cais i godi dwy annedd ar y safle ei wrthod oherwydd bod hynny'n groes i bolisïau cyfredol. Nid yw'r Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylchedd wedi codi unrhyw wrthwynebiadau i'r cais ar yr amod bod llystyfiant yn cael ei symud cyn 1 Mawrth ac ar ôl 30 Medi. Rhoddir amod ar y caniatâd cynllunio yn dweud y bydd y garej yn cael ei defnyddio i ddibenion preifat sy'n gysylltiedig â'r defnydd o'r annedd yn unid ac nid ar gyfer rhedeg busnes.

Awdurdod Prifffyrdd – Wedi gofyn am fanylion pellach mewn perthynas â'r golofn golau stryd sydd o flaen safle'r cais.

Adain Ddraenio – Wedi gofyn am fanylion pellach mewn perthynas â'r modd y bwriedir cael gwared ar ddŵr wyneb a'r pwynt cyswllt i'r brif garthffos.

Dŵr Cymru - Argymhell caniatáu gydag amodau.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn 3 ffordd, sef trwy arddangos rhybudd ger y safle, cyhoeddi rhybudd yn y wasg leol a thrwy anfon llythyrau personol at breswylwyr yr eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 12 Hydref, 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw llythyrau yn cynnig sylwadau wedi cyrraedd yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C587A – Altro ac ymestyn 16 Stad Llainfain, Llaingoch, Caergybi – CANIATAWYD 09/05/1994

19C578A – Newid defnydd tir i greu lle chwarae i blant ar dir y tu cefn i Parc Felin Ddŵr, Llaingoch – CANIATAWYD 09/09/2005

19LPA879/CC – Cais amlinellol i godi dwy annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ar dir y tu cefn i 1 a 3 Parc Felin Ddŵr, Llaingoch, Caergybi – GWRTHODWYD 08/10/2007

19LPA879A/CC – Cais cynllunio amlinellol i godi dwy annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ar dir y tu cefn i 1 a 3 Parc Felin Ddŵr, Llaingoch, Caergybi – CANIATAWYD 04/06/2009

19C587B - Cais cynllunio amlinellol i godi dwy annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ar dir y tu cefn i 1 a 3 Parc Felin Ddŵr, Llaingoch, Caergybi – CANIATAWYD 28/11/2013

19C587C – Cais llawn i godi 1 byngalo a dwy annedd bâr ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ar dir y tu cefn i 1 a 3 Parc Felin Ddŵr, Llaingoch, Caergybi – CANIATAWYD 06/08/2015

19C587D – Cais llawn i godi 2 annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau ar dir y tu cefn i 1 a 3 Parc Felin Ddŵr, Llaingoch, Caergybi – GWRTHODWYD 10/08/2017

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Mae Caergybi wedi ei nodi fel Canolfan Wasanaeth Drefol dan Bolisi TAI1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac mae'r safle y tu allan i'r ffin ddatblygu.

Dywed Polisi PCYFF1 'Ffiniau Datblygu' y bydd datblygiad y tu allan i ffiniau datblygu'n cael ei wrthod oni bai ei fod yn cydymffurfio gyda pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu bod modd dangos bod lleoliad y cynnig yn y cefn gwlad yn hanfodol.

Mae caniatâd cynllunio eisoes wedi ei ryddhau ar y safle a'r plot cyfagos ar gyfer codi dau eiddo pâr ac un annedd un llawr annibynnol dan gais cynllunio cyfeirnod 19C587C. Mae'r ddwy annedd wedi cael eu hadeiladu ac mae hynn wedi gwarchod y caniatâd ar gyfer yr annedd un llawr.

Mae'r cais sydd dan sylw yn awr yn un i godi annedd un llawr newydd yn lle'r annedd a gymeradwywyd eisoes. Mae maint a dyluniad y cynnig yn wahanol i'r un a gymeradwywyd yn flaenorol.

Mae'r annedd sydd dan sylw ar hyn o bryd 750mm yn uwch, 1.4 metr yn lletach a 5.5 metr yn hirach (ar y pwynt hiraf lle mae'r ystafell haul wedi'i lleoli) na'r annedd a gymeradwywyd eisoes.

Er bod yr annedd yn fwy na'r un a gymeradwywyd eisoes, ystyrir bod dyluniad yr annedd arfaethedig yn parchu cymeriad yr anheddau cyfagos sydd wedi eu lleoli ar Stad Felin Ddŵr.

Mae'r pellteroedd rhwng yr annedd arfaethedig ac eiddo cyfagos 250mm yn bellach i ffwrdd o'r ffin gyda'r eiddo cyfagos yn Parc Felin Ddŵr a 100m yn bellach i ffwrdd o'r ffin gyda'r annedd a godwyd yn ddiweddar.

Cynigir codi garej yn y gornel yn y ffrynt yn ymyl 1 Parc Felin Ddŵr, fodd bynnag, bydd y garej 13.4 metr i ffwrdd o 1 Parc Felin Ddŵr ar y pwynt hiraf a 10 metr i ffwrdd ar y pwynt byrraf ac o'r herwydd, nid fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau presennol deiliaid yr annedd.

Oherwydd yr uchod, mae'r cynnig yn ddatblygiad mwy addas yn y lleoliad hwn na'r un a gymeradwydd yn flaenorol.

Er nad yw'r cais sydd dan ystyriaeth ar hyn o bryd yn cydymffurfio gyda Pholisi PCYFF1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, gellir cefnogi'r cais oherwydd y caniatâd sy'n bodoli'n barod.

7. Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi PCYFF1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle ar gyfer annedd ac mae graddfa a dyluniad y cynllun sydd dan ystyriaeth yma yn dderbyniol.

Ystyrir ei bod yn debygol y bydd y cais blaenorol sef 19C587C yn cael ei weithredu ac mae'r newidiadau a gynigir yn dderbyniol.

Mae'r argymhellid felly yn un o ganiatáu.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Caniatau

Modurdy defnydd preifat

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.

10.2

Ceisiadau'n Tynnu'n Groes

Departure Applications

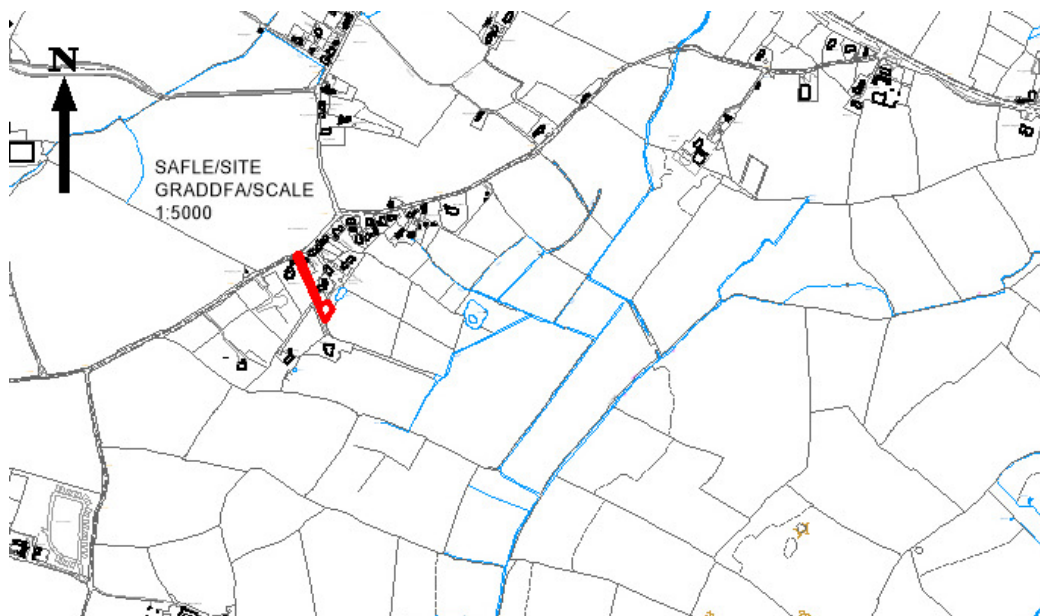
Rhif y Cais: **42C258A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr HG & Mrs E Keyzor

Cais llawn ar gyfer codi annedd ar dir tu cefn i / Full application for the erection of a dwelling to the rear of

Tyddyn Orsedd, Rhoscefnhir



Pwyllgor Cynllunio: 06/12/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (IWJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor oherwydd er ei fod yn tynnu'n groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd mae swyddogion yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell ei gymeradwyo

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i godi annedd y tu cefn i Tyddyn Orsedd, Rhoscefnir.

Cymeradwywyd cais amlinellol eisoes ar safle'r cais ar gyfer codi annedd a garej ddwbl ynghyd â manylion llawn am y fynedfa.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw'r sefyllfa wrth gefn (mae caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer y safle), y tebygolrwydd y bydd y caniatâd cyfredol yn cael ei weithredu, cydbwysu unrhyw niwed a achosir gan y caniatâd sydd eisoes wedi ei roi yn erbyn y cynllun a gynigir yma, ac unrhyw welliant y mae'r cais yn ei gynnig o gymharu â'r sefyllfa wrth gefn.

3. Brif Bolisïau

PCYFF1 - Ffiniau Datblygu
PCYFF2 - Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4 - Dylunio a Thirlunio
PCYFF5 - Rheoli Carbon
PCYFF 6 - Cadwraeth Dŵr
PS 1 – Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant Cymreig
PS2 – Isadeiledd a Chyfraniadau gan ddatblygwyr
PS4 – Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygu a hygyrchedd
PS5 – Datblygu Cynaliadwy
PS6 - Lleddfu ac addasu i effeithiau newid hinsawdd
TRA 2 - Safonau Parcio
TRA 4 - Rheoli effeithiau trafndiaeth
ISA 1 – Darparu Isadeiledd
TAI6 - Tai mewn Clystyrau

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - Dim gwrthwynebiad

Aelod Lleol (Margret Murley Roberts) - Dim ymateb

Aelod Lleol (Vaughan Hughes) - Dim ymateb

Aelod Lleol (Ieuan Williams) - Dim ymateb

Adain Ddraenio – Ceir gwared ar garthion drwy ddefnyddio uned trin carthion. Cyflwynwyd prawf mandylledd gyda'r cais sy'n nodi bod cyflwr y tir yn addas ar gyfer ffosydd cerrig i ddibenion carthffosiaeth. Mae'r adran ddraenio wedi cadarnhau ei bod yn fodlon gyda'r cynnig.

Dŵr Cymru - Dim gwrthwynebiad

Priffyrdd – Argymell caniatáu gydag amodau

Polisi - Sylwadau mewn perthynas â Pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI). Rhaid i'r cais fod yn uniongyrchol wrth ymyl cwrtil yr adeilad lliw a nodir yn y CDLI ar y Cyd. Rhaid i'r cais fod ar gyfer annedd fforddiadwy i gwrdd ag angen lleol er mwyn cydymffurfio â pholisi TAI 6.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

42C258 – Cais amlinellol i godi annedd a garej ddwbl ynghyd â manylion llawn am y fynedfa – cymeradwywyd 22/03/2017

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Sefydlwyd yr egwyddor o godi annedd dan ganiatâd cynllunio 42C258A. Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer codi annedd a garej ddwbl ar 22/03/2017.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, dynodir Rhoscefnhir fel Clwstwr lle mae'n rhaid i unrhyw annedd newydd fod un fforddiadwy ar safle mewnlenwi i gwrdd ag angen lleol. Mae'r cais felly yn groes i Bolisi TAI6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Fodd bynnag, oherwydd bod caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer safle'r cais rhaid ystyried y canlynol: -

- A oes tebygolrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd cyferol.
- A yw'r gwelliannau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol.

Cymeradwywyd cais 42C258A ar 22/03/2017 ac mae'n debygol iawn y caiff ei weithredu gan na fydd y cyfnod ar gyfer cyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl yn dod i ben tan 22/03/2019.

Roedd y cynllun a gymeradwywyd eisoes o dan gais 42C258A yn gynllun ar gyfer annedd ddeulawr a oedd yn 8.1m o uchder, gydag arwynebedd llawr o 248 metr sgwâr. Mae'r cais hwn am annedd ddeulawr 7.6m o uchder ac arwynebedd llawr o 157 o fetrau sgwâr.

Mae'r cais hwn yn lleihau maint a gofod llawr yr annedd arfaethedig o'i gymharu â'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol. Ystyrir felly y bydd y datblygiad arfaethedig yn welliant ar yr hyn a ganiatwyd yn flaenorol ar y safle. Ystyrir bod y deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol.

Eiddo preswyl cyfagos

Rhoddwyd gwybod i ddeiliaid eiddo cyfagos am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 25/10/17 a 27/10/17. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ni chafwyd unrhyw wrthwynebiadau. Nid ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos.

Bydd y cynnig hwn yn golygu bod uchder yr annedd yn gostwng i 7.6 metr. Mae cyfeiriadedd yr annedd hefyd yn golygu na fydd y prif ddrychiad yn wynebu'r eiddo cyfagos, sef Tyddyn Orsedd. Ni chynigir unrhyw ffenestri yn y drychiad gogleddol. Ystyrir felly y bydd gan y datblygiad arfaethedig lai o effaith ar eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer safle'r cais am annedd marchnad agored.

Ystyrir bod y cais blaenorol 42C258A yn debygol o gael ei weithredu ac mae'r newidiadau yn welliant ar yr hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Caniatau

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad y mae'r caniatâd hwn yn ymwneud ag ef cyn pen pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Ni chaniateir i ddŵr wyneb gysylltu yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac i warchod iechyd a diogelwch y trigolion cyfredol a sicrhau na fydd unrhyw niwed i'r amgylchedd.

(03) Rhaid cwblhau'r lle parcio yn unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir drwy hyn a rhaid ei gadw wedyn i'r dibenion hynny yn unig.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch ar y ffyrdd.

(04) Byddai'n rhaid darparu'r manylion a ganlyn i'r Awdurdod Priffyrdd i'w cymeradwyo cyn i'r gwaith a ganiateir drwy hyn ddechrau: -

Cynllun Rheoli Traffig cynhwysfawr, cadarn a llawn gan gynnwys: -

I. Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr safleoedd ac ymwelwyr

II. Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau

III. Cadw peiriannau a deunyddiau ar gyfer adeiladu'r datblygiad

IV. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)

V. Oriau a dyddiau gweithredu a threfniadau rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a chyflenwi.

Yn unol â'r gyfraith, mae'n rhaid cyflwyno rhybudd llwyth anarferol i'r heddlu ac i Awdurdodau Priffyrdd a Phontydd dan y "Gorchymyn Cyffredinol Cerbydau Modur (Awdurdodi Mathau Arbennig) 2003".

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch ar y ffyrdd.

(05) Rhaid tirlunio'r safle a rhaid plannu coed a llwyni yn unol â chynllun i'w gytuno'n ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn dechrau unrhyw waith datblygu ar y safle. Rhaid cyflawni'r gwaith plannu a thirlunio hwn yn llawn i foddhad yr awdurdod cynllunio lleol yn ystod y tymor plannu cyntaf yn dilyn meddiannu'r adeilad (au) neu gwblhau'r datblygiad, p'un bynnag yw'r cyntaf. Bydd y rhain yn cael eu cadw am oes y datblygiad. Bydd unrhyw goed neu lwyni sy'n marw, neu'n cael eu niweidio'n ddifrifol neu'n cael eu heintio'n ddifrifol yn ystod y cyfnod hwn yn cael eu disodli yn y tymor plannu nesaf gydag eraill o faint a rhywogaethau tebyg i'r rhai y mae angen eu plannu yn wreiddiol, oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad.

Rheswm: I osgoi amheuaeth.

(06) Rhaid gweithredu'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynir isod o dan gais cynllunio cyfeirnod 42C258A.

Rhif y lluniad / dogfen	Dyddiad derbyn	Disgrifiad o'r Cynllun
1443-A3-02	22/11/2017	Cynllun Lleoliad
1443-A3-02	26/09/2017	Drychiadau Arfaethedig
1443-A3-04	26/09/2017	Cynlluniau Llawr Arfaethedig
1443-A3-07	26/09/2017	Golygfa 3D
1443-A3-08	26/09/2017	Golygfa 3D

Rheswm: Er mwyn osgoi 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.