

Rhif y Cais: 41C137A/DA

Ymgeisydd: Mr Aled Jones

Bwriad: Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd, creu mynedfa i gerbydau ynghyd a gosod system trin carthion

Lleoliad: Afallon, Penmynydd



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan fod yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Alun Mummery, wedi ei alw i mewn oherwydd pryderon meddianwyr eiddo lleol ynglŷn â gosodiad yr annedd arfaethedig ynghyd â phryderon am y fynedfa a'r system ddraenio.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn gais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd, creu mynedfa i gerbydau ynghyd â gosod system trin carthion yn Afallon, Penmynydd.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater ydi a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r caniatâd cynllunio amlinellol a gymeradwywyd o dan ganiatâd cynllunio 41C137 ar 26/5/16. Rhaid rhoi ystyriaeth i'w ddyluniad ac a fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Bydd amod tirlunio yn cael ei roi ar y caniatad er mwyn gwneud yn siwr fod gwaith tirlunio boddhaol yn cael ei weithredu.
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Ymateb Safonol.
Cynghorydd Alun Wyn Mummery	Gofyn i'r cais gael ei drosglwyddo i'r pwyllgor cynllunio i'w gysidro oherwydd pryder lleoliad yr annedd a draenio ar y safle
Cynghorydd Meirion Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad.
Cyngor Cymuned Penmynydd & Star Community Council	Gwrthwynebu oherwydd fod yr annedd/fynedfa wedi ei leoli mewn lleoliad peryglus iawn ar gornel cyffordd a gwelededd gwael iawn.
Dwr Cymru/Welsh Water	Ymateb Safonol.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Ymateb Safonol.
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Disgwyl gwybodaeth draenio ychwanegol.

Gosodwyd hysbysiad safle ger y safle ac anfonwyd llythyrau at eiddo cyfagos. Hysbysebwyd y cais yn y papur lleol hefyd gan fod y datblygiad yn groes i bolisiâu cynllunio. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 12/1/19. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, derbyniwyd un llythyr yn gwrthwynebu'r cais.

Mae'r prif resymau dros wrthwynebu'r cais fel a ganlyn:

- Mae'r annedd wedi cael ei symud i ganol y plot yn hytrach na'r lleoliad a gymeradwywyd yn y cais amlinellol.

- Mae prif gyflenwad dŵr yn rhedeg drwy'r plot o dir dan ystyriaeth yn ogystal â'n ffos gerrig ar gyfer ein tanc carthion. Byddai'r system ddraenio yn ymyrryd â system ddraenio ein heiddo sydd wedi bod yn ei le am dros 50 mlynedd.
- Mae'r fynedfa a'r lôn arfaethedig yn dilyn y wal berimedr gyda ffenestri ein hystafelloedd gwely. Byddai hyn yn cael effaith niweidiol ar ein bywydau ac ar breifatrwydd ein heiddo, h.y., sŵn, goleuadau ceir, hefyd mae'r fynedfa ar ran fwyaf cul y lôn.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiad:-

- Dangosol yn unig oedd y cynllun a ddarparwyd yn y cais amlinellol. Lleolwyd yr eiddo mor agos â phosib at y caniatâd amlinellol. Mae mesuriadau'r cais cynllunio yn unol â'r terfynau uchaf ac isaf yn y caniatâd amlinellol.
- Nid yw Dŵr Cymru yn gwrthwynebu'r cynnig ac ymgynghorwyd ag adran ddraenio'r cyngor fel rhan o'r cais. Disgwylir sylwadau gan yr adran Ddraenio a gofynnir i aelodau'r pwyllgor gymeradwyo'r cais cynllunio yn amodol ar dderbyn cadarnhad bod y cynllun draenio yn dderbyniol.
- Cymeradwywyd y fynedfa i safle'r cais yn flaenorol fel rhan o'r caniatâd amlinellol. Roedd y caniatâd amlinellol hefyd yn rhoi ystyriaeth i fwynderau'r eiddo cyfagos a rhoddwyd amod ar y caniatâd yn ei gwneud yn ofynnol i osod ffens acwstig ar y ffin rhwng y plot a'r eiddo cyfagos a elwir yn Afallon. Gwnaethpwyd hyn er mwyn ymateb i bryderon yr eiddo cyfagos.

Hanes Cynllunio Perthnasol

41C137 – Caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer codi annedd, ynghyd â manylion llawn y fynedfa ar dir ger Afallon, Penmynydd – Caniatawyd 26/5/16

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Polisi

Polisi Cynllunio Lleol ar y Cyd

Yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Penmynydd yn cael ei nodi fel safle yn y cefn gwlad agored lle mae datblygiad yn cael ei reoli'n llym a bydd unrhyw gais cynllunio newydd ar gyfer annedd yn cael ei wrthwynebu. Fodd bynnag, mae caniatâd cynllunio yn bodoli'n barod ar y safle a ganiatawyd ar 26/5/16 o dan bolisiâu'r hen Gynllun Datblygu Lleol Ynys Môn. Roedd Penmynydd yn cael ei nodi fel Anheddiad Rhestredig o dan ddarpariaethau Polisi 50 ac roedd rhoi caniatâd cynllunio'n dderbyniol mewn safleoedd mewnlenwi o fewn neu ar ffin yr anheddiad.

Mae hwn yn gais materion a gadwyd yn ôl sydd yn cydymffurfio â'r caniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod a ganiatawyd yn flaenorol.

Mae Polisi PCYFF2: Meini Prawf Datblygu yn datgan y dylai cynigion gydymffurfio â'r cynllun a gyda pholisi cynllunio cenedlaethol, gwneud y defnydd gorau o dir, ymgorffori gofod mwynderol ar gyfer ei feddianwyr presennol ac yn y dyfodol, trin a chael gwared a dŵr, a lle bo'n briodol, trefniadau ar gyfer rheoli a chael gwared â rhywogaethau ymwithiol. Ni ddylai cynigion gael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol.

Mae Polisi PCYFF3: Dylunio a Siapio Lle yn datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sydd yn rhoi ystyriaeth lawn i'w gyd-destun. Bydd dyluniad arloesol sydd yn arddangos effeithlonrwydd ynni yn cael ei annog yn arbennig.

Mae Polisi PCYFF4: Dylunio a Thirweddu yn datgan y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas.

Effeithiau gosodiad, dyluniad a mwynderau.

Yn unol â darpariaethau polisi PCYFF2 a PCYFF3 mae gosodiad safle'r cais yn dderbyniol ac mae gofod mwynderol addas yn cael ei ddarparu ar gyfer yr annedd. Bydd dyluniad yr annedd o ansawdd uchel ac mae'r raddfa yn cydymffurfio a'r hyn a gymeradwywyd yn y caniatâd amlinellol. Mae'r cynnig hefyd yn cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

Pellteroedd i Pen Graig

Mae'r annedd arfaethedig wedi'i leoli rhwng 14.6 a 19.8 metr o ffin y De Ddwyrain a thua 46m oddi wrth yr eiddo a elwir yn Pen Graig. Mae'r canllawiau cynllunio atodol yn datgan fod rhaid cael pellter o 10.5m o'r brif ystafell ar y llawr isaf a phellter o 21m o'r brif ystafell ar y llawr isaf i brif ystafell llawr isaf yr eiddo cyfagos. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â phellteroedd i Pen Graig.

Pellteroedd i Afallon

Mae'r annedd wedi'i osod yn y fath fodd nad yw'r ffenestri yn edrych dros Afallon yn uniongyrchol. Mae drychiad ochr arfaethedig yr annedd newydd yn ei bwynt agosaf at ffin Afallon yn 14.3 metr ac 16.74m i ddrychiad ochr Afallon. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn datgan fod rhaid cael pellter o 2.5m o ddrychiad ochr eiddo at y ffin y safle a rhaid cael pellter o 3.5m rhwng drychiad ochr yr eiddo newydd a drychiad ochr yr eiddo gerllaw. Mae'r annedd arfaethedig yn cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y canllawiau cynllunio atodol.

Mae'r cynnig yn cynnwys codi ffens acwstig ar hyd y ffin ag Afallon, fydd yn lliniaru'r pryderon ynglŷn â sŵn o'r fynedfa newydd i geir.

Draenio

Bydd yr annedd arfaethedig yn cael ei wasanaethau gan System Drin Carthion a bydd system ffos garreg ar gyfer delio â dŵr wyneb. Ar hyn o bryd disgwylir sylwadau gan yr Adain Ddraenio a gofynnir i aelodau'r pwyllgor gymeradwyo'r cais yn amodol ar dderbyn cadarnhad gan yr adain ddraenio bod y cynllun draenio yn dderbyniol.

Tirlun

Mae'r cynnig yn cynnwys cynllun tirweddu yn unol â darpariaethau Polisi PCYFF4 y Polisi Cynllunio Lleol ar y Cyd. Mae'r cynllun tirlunio'n cynnwys manylion y gwaith plannu i ran o'r ffin ddwyreiniol ac ar hyd y ffin ddeheuol. Ystyrir bod y cynllun tirlunio'n cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF4 a bydd amod yn cael ei chynnwys er mwyn sicrhau fod y gwaith plannu'n cael ei wneud yn unol â'r cynllun.

Eiddo preswyl cyfagos

Hysbyswyd eiddo cyfagos am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 12/1/19. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, derbyniwyd un llythyr yn gwrthwynebu'r cais.

Ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau presennol eiddo preswyl presennol. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig. Cynigir codi ffens acwstig ar y ffin gydag Afallon er mwyn lliniaru pryderon ynglŷn â sŵn o'r fynedfa newydd arfaethedig.

Casgliad

Ar ôl ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill, yr argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Argymhelliad

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiâu canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn:PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4

(01) Bydd llechi naturiol unlliw yn cael eu defnyddio ar gyfer to'r anheddau arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad er budd amwynder.

(02) Serch darluniad rhif 1567-A3-02 , bydd gwrychyn o rywogaethau cynhenid cymysg, sef 75% draenen wen (Crataegus monogyna) a 25% draenen ddu (Prunus spinosa) yn cael eu plannu mewn llinell ddwbl ar raddfa o 5 planhigyn fesul metr ar hyd y ffin dde-ddwyreiniol fel a amlinellir mewn gwyrdd ar Gynllun Lleoliad/Bloc rhif 1567-A3-02, a byddant o leiaf 1 metr o'r ffin arfaethedig cyn y cychwynnir defnyddio / cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r datblygiad a ganiateir yma neu cyn cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf. Bydd planhigion yn amrywio mewn maint rhwng 20cm a 40cm a byddant yn cael eu diogelu mewn modd addas rhag cwningod a bydd y gwarchodion yn cael eu tynnu o fewn 5 mlynedd i'w plannu. Bydd planhigion o'r un math yn cael eu plannu yn lle unrhyw blanhigion sydd, o fewn 5 mlynedd i'w plannu, yn marw, yn cael difrod neu haint difrifol a hynny o fewn 12 mis. Unwaith y bydd wedi tyfu, bydd yn cael ei gynnal ar uchder rhwng 1.5 a 2 fetr a'i gynnal hyd gydol oes y datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm – Er budd mwynderau

(03) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

- Cynllun Lleoliad/Bloc Bwriedig – 1564-A3-02
- Toriad Bwriedig – 1564-A3-06
- Cynllun Llawr Cyntaf Bwriedig – 1564-A3-05
- Cynllun Llawr Isaf Bwriedig – 1564-A3-04
- Drychiadau Bwriedig– 1564-A3-03

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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.