

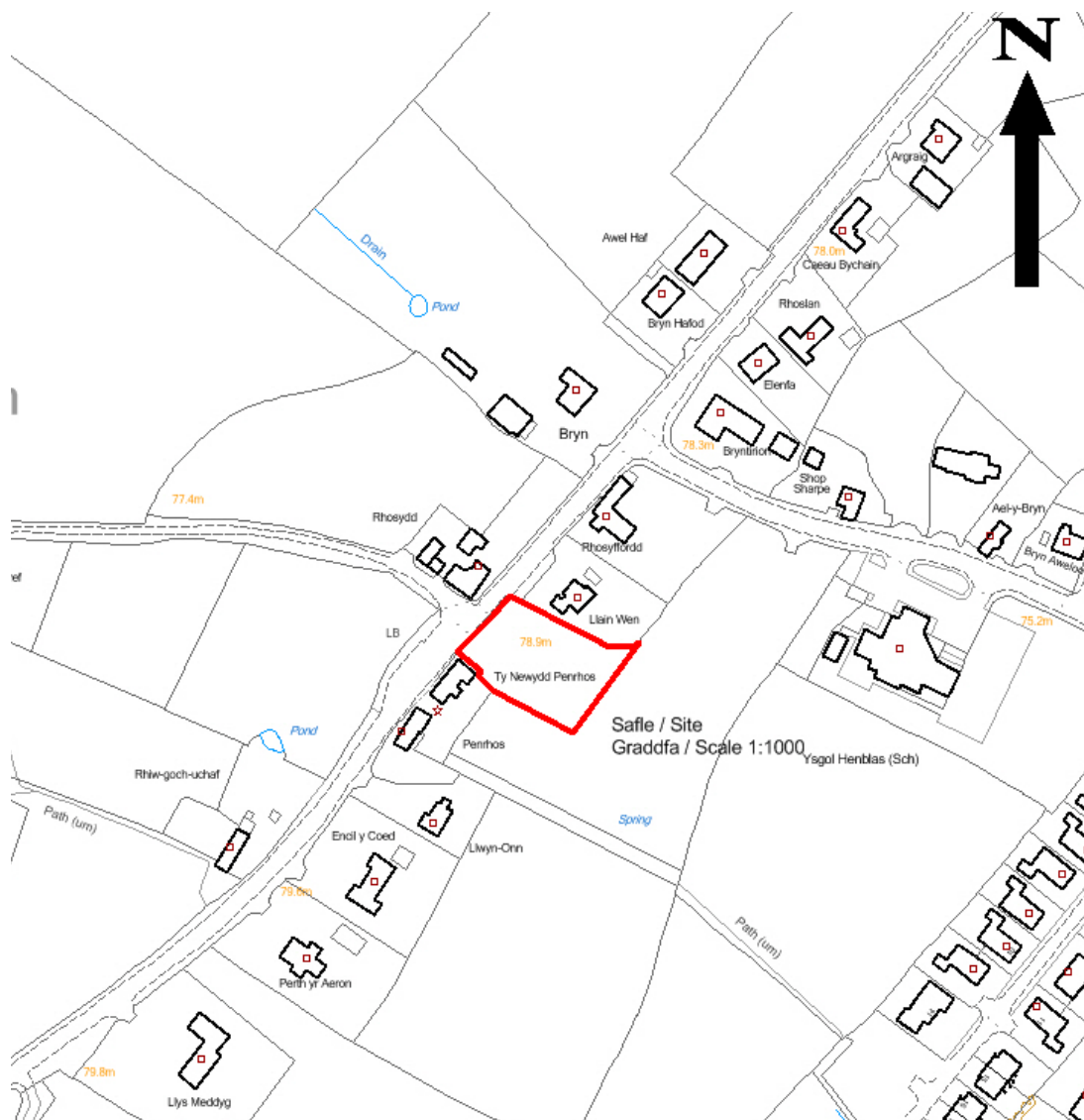
Rhif y Cais: **36C294A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

M R Construction Ltd

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

Llain Wen, Llangristiolus



Pwyllgor Cynllunio: 11/05/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi ei leoli o fewn anheddiad Llangristiolus ar lecyn o dir sy'n wynebu'r B4422 rhwng yr anheddau preswyl o'r enw Llain Wen a Tŷ Newydd Penrhos sy'n dai deulawr. Ceir mynediad i'r safle yn uniongyrchol oddi ar y B4422.

Mae'r cais yn gais llawn i godi dau eiddo deulawr 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 neu'n effeithio'n andwyol ar ddiogelwch y briffordd.

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 Cynghorydd V Hughes - Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol, y Cynghorydd H E Jones - Dim ymateb hyd yma

Yr Awdurdod Priffyrdd - Argymell rhoi caniatâd amodol

Adain Ddraenio - Argymell rhoi caniatâd gydag amod bod raid darparu cynllun rheoli a chynnal ar gyfer y rhwydwaith draenio cymunedol.

Dŵr Cymru – Argymell caniatâd gydag amodau

Ymateb gan aelodau'r cyhoedd

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ar y safle a thrwy ddsbarthu llythyrau personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 18 Ebrill, 2016 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn 'roedd un llythyr gyda sylwadau wedi cyrraedd yr yr adran. Y prif fater a godwyd oedd mewn perthynas â difrod posibl i'r eiddo cyfagos yn ystod y gwaith cloddio ac ail-leoli'r polyn telegraff presennol.

Mewn ymateb i'r pryderon hyn byddwn yn datgan bod unrhyw ddifrod sy'n digwydd i eiddo trydydd parti yn ystod gwaith adeiladu yn fater sifil preifat rhwng unigolion ac nad yw'n fater cynllunio perthnasol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

36C294 – Cais amlinellol ar gyfer codi dau anned ar dir ger Llain Wen, Llangristiolus – Caniatâu 21/04/10.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Mae Llangristiolus yn anheddiad rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn sy'n caniatáu datblygu plotiau sengl o fewn neu ar gyrion yr anheddiad.

Mae Llangristiolus yn bentref yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac mae Polisi HP4 yn caniatáu datblygu anheddau o fewn y pentref waeth beth fo'r nifer. Mae ffyrtyad y safle o fewn ffin ddiffiniedig y pentref o dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd er bod y plotiau yn ymestyn yn bell yn ôl o fewn y safle.

Mae digon o le ar gyfer 2 annedd o fewn y plot. Ystyrir bod y cynnig yn un 'mewnlenwi' sy'n parchu patrwm datblygu'r ffyrtyad. Er nad yw cydymffurfio'n llwyr â pholisi 50 ar gyfer plotiau sengl (er y byddai wedi cydymffurfio pe bai'r plotiau wedi eu cyflwyno ar wahân) na chyda'r ffin a ddiffinnir dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, nid ystyrir y byddai cymeradwyo datblygu 2 annedd ar sail mewnlenwi yn y lleoliad hwn yn arwain creu niwed o bwys.

Mae rhan o'r safle y tu allan ond yn gyfagos i'r ffin ddatblygu ar gyfer Llangristiolus yn y CDU a Stopiwyd. Dylid dod i farn ynghylch a yw'r safle yn estyniad bychan rhesymol i ffurf adeileidig

bresennol yr ardal o'i gwmpas.

Lefel yr Angen:

(I) Cyflenwad o anheddau â chaniatâd cynllunio:

Ym mis Ebrill 2015, roedd 9 uned â chaniatâd cynllunio yn Llangristiolus.

Banc Tir – Ebrill 2015	
Heb gychwyn	Yn cael eu hadeiladu
5	4

(ii) Nifer a math yr anheddau gwag (Tabl Ystadegau Cymdogaeth KS401EW)

Mae Llangristiolus yn ward Bodorgan. Yng Nghyfrifiad 2011, allan o 807 o anheddau ym Modorgan, roedd 90 yn wag ar adeg y Cyfrifiad, sy'n cyfateb i 11.2%. Mae gan Llangristiolus oddeutu 79 o anheddau. Ar y sail bod 11.2% o'r anheddau'n wag byddai hyn yn cyfateb i 9 uned wag, a gallai hynny gynnwys tai oedd ar werth ar adeg y Cyfrifiad.

(iii) Nifer a math yr anheddau a adeiladwyd yn y 10 mlynedd diwethaf

Mae adolygiad o'r Arolwg Monitro Tai yn datgelu bod 27 uned wedi'u cwblhau yn yr anheddiad dros y 10 mlynedd diwethaf.

Wedi eu cwblhau			
Blwyddyn	Unedau	Blwyddyn	Unedau
2005-06	6	2010-11	2
2006-07	2	2011-12	5
2007-08	0	2012-13	2
2008-09	2	2013-14	6
2009-10	2	2014-15	0

Er bod pryder wedi'i godi ynghylch nifer y plotiau a gymeradwywyd yn Llangristiolus dan Bolisi 50, mae'n amlwg o benderfyniad apêl a wnaed yn ddiweddar a oedd yn codi materion tebyg yn Llanfaelog nad oes modd amddiffyn yn llwyddiannus mewn apêl unrhyw benderfyniad i wrthod ar sail niferoedd.

Yr effaith ar eiddo cyfagos - Mae o leiaf 13 metr rhwng tu blaen uned 2 ac ochr Tŷ Newydd Penrhos nad oes ganddo unrhyw ffenestri yn ei ddrychiad ochr. Gan fod yr anheddau arfaethedig yn cael eu gosod yn bellach yn ôl yn y plot na'r eiddo cyfagos ystyrir bod angen gosod amod ar y caniatâd bod raid sgrinio ar hyd ffin y safle gyda'r eiddo cyfagos a'r cae cyfagos.

Mae pellter o dros 6 metr rhwng ochr plot 1 ac ochr yr eiddo cyfagos, sef Llain Wen. Fel y nodwyd uchod, gosodir amod ar y caniatâd i sgrinio ar hyd ffin y safle gyda'r eiddo cyfagos a fydd yn sicrhau bod y mwynderau a fwynheir gan breswylwyr eiddo cyfagos yn cael eu diogelu

Effaith ar ddiogelwch y briffordd - Mae'r cynnig yn golygu adeiladu mynedfa newydd i gerbydau oddi ar y B4422 i wasanaethu'r ddwy annedd. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y cynllun yn dderbyniol yn amodol ar gynnwys yr amodau priffyrdd safonol.

7. Casgliad

Ystyrir bod adeiladu dwy annedd yn dderbyniol yn y lleoliad hwn gan fod y safle o fewn anheddiad Llangristiolus ac mae'r cynnig yn parhau patrwm datblygu'r ardal o'i gwmpas. Ni fydd y bwriad yn amharu ar fwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos nac yn cael effaith

andwyol ar ddiogelwch y briffordd.

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 sgrinio o bwytiau A - B, B - C a C - D, fel yr amlinellir mewn gwyrdd ar y lluniad sydd ynghlwm (Cyfeirnod 2380: 16: 4). Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes y bydd manylion y dull sgrinio arfaethedig wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid codi'r cyfrwng sgrinio yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd cyn i neb symud i fyw i'r anheddau a gymeradwyir drwy hyn. Os bydd angen newid / amnewid y dull sgrinio am ba reswm bynnag, bydd raid i'r un newydd fod o'r un uchder a math ac yn yr un lle.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad er budd mwynderau

(04) Rhaid adeiladu troedffordd 2m o led i gerddwyr ar hyd ffryntiad cyfan y safle ger y briffordd gyhoeddus. Ni chaniateir dechrau'r datblygiad nes bydd manylion llawn ar gyfer dylunio ac adeiladu'r droedffordd wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(05) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(06) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ol o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(07) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 120 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(08) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(09) 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.

(10) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol wedi ei derbyn mewn perthynas â chynllun rheoli traffig cynhwysfawr llawn gan gynnwys:

- i. Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr safleoedd ac ymwelwyr
- ii. Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
- iii. Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad
- iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
- v. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a chyflenwi.

Rhaid i'r gwaith gael ei wneud yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(11) Rhaid cyflwyno cynllun rheoli a chynnal a chadw i'r system dwr wyneb cymunedol fydd yn sicrhau ei weithrediad am holl fywyd y datblygiad, fel rhan o unrhyw gais llawn neu fanwl. Rhaid gweithredu'r cynllun hwn fel y bydd wedi'i gyflwyno a'i gadw trwy holl fywyd y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y safle yn cael ei ddraenio'n ddigonol.

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

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
2380:16:2a	04/04/2016	Cynllun Safle Presennol
2380:16:3b	05/04/2016	Cynllun Safle Arfaethedig
Datganiad Dyluniad a Mynediad	15/03/2016	Datganiad Dyluniad a Mynediad
Profion Hidlo	04/04/2016	Canlyniadau'r Prawf Hidlo
2380:16:6a	04/04/2016	Cynlluniau Drychiadau Arfaethedig – Uned 1
2380:16:8a	04/04/2016	Cynlluniau Drychiadau Arfaethedig – Uned 2
2380:16:5	15/03/2016	Drychiadau Arfaethedig – Uned 1
2380:16:7	15/03/2016	Drychiadau Arfaethedig – Uned 2
2380:16:4	15/03/2016	Mynedfa a Llain Welededd

o dan cais cynllunio rhif 36C294A.

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.