

10.1

Ceisiadau'n Tynnu'n Groes

Departure Applications

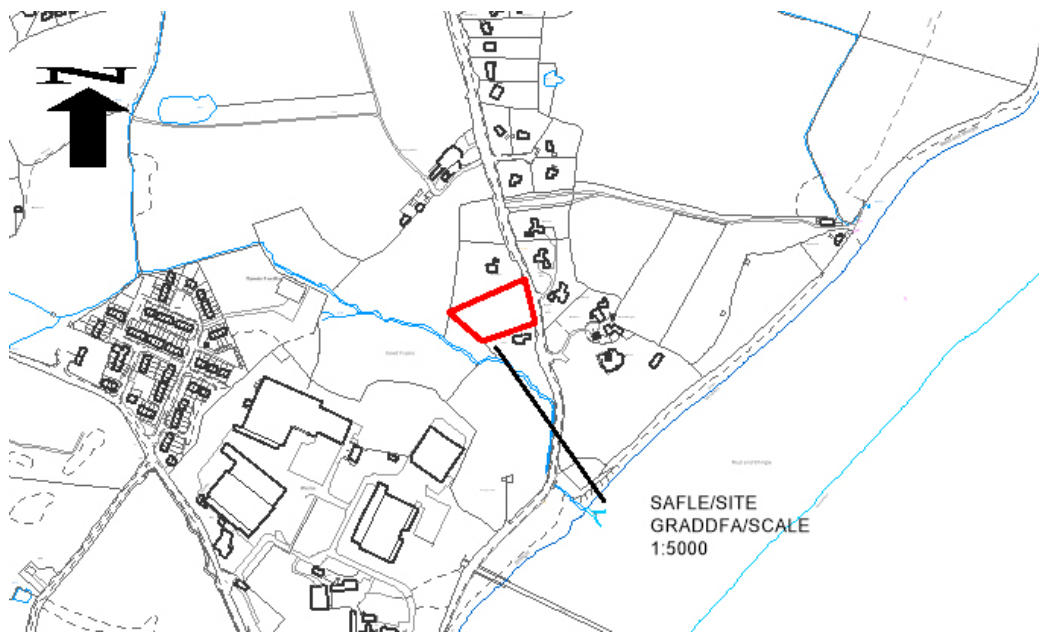
Rhif y Cais: **12C161J** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Simpson

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

Fair Linden, Llanfaes



Pwyllgor Cynllunio: 06/06/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais hwn yn gwyro oddi wrth y polisïau yn y cynllun ac mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un i newid dyluniad yr annedd a gymeradwywyd eisoes sydd â chaniatâd cynllunio cyfredol.

Bydd yr annedd arfaethedig yn un deulawr gyda 3 ystafell wely. Bydd garej ddwbl annibynnol yn rhan o'r cais.

Mae'r safle wedi'i leoli yn ymyl yr eiddo o'r enw "Fair Linden" sydd wrth ochr y B5109 rhwng Biwmares a Llanfaes. Mae'n wag ac yn cynnwys y cwrtil blaenorol rhwng Fair Linden i'r gogledd a Jaina i'r de.

Mae yna goed a gwrychoedd aeddfed ar y safle yn barod.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r cynigion yn dderbyniol yn y lleoliad sensitif hwn ac yn well na'r hyn a gymeradwywyd eisoes, sef y sefyllfa "Wrth Gefn".

3. Brif Bolisïau

Polisi Strategol PS5 Datblygu Cynaliadwy

PCYFF 1 Ffiniau Datblygu

PCYFF 3 Dylunio a Siapio Lle

PCYFF 4 Dylunio a Thirweddu

AMG 1 Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

AMG3 Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y dirwedd Leol.

Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 18 Trafnidiaeth

CCA Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Dywed Cyngor Tref Biwmares

1. Byddai datblygu adeilad deulawr ar y safle yn or-ddatblygiad a byddai'n anghydnaws ag eiddo cyfagos. Byngalos un llawr yw'r eiddo eraill yn yr ardal.

2. Mae nifer o goed aeddfed ar y safle ac ar hyd y lôn gerllaw'r fynedfa arfaethedig. Roedd y Cynghorwyr o'r farn y byddai'r datblygiad yn bygwth y coed hyn. Ymddengys bod un dderwen benodol ar ochr ogleddol y fynedfa arfaethedig mewn perygl amlwg o fod yn destun cais ar gyfer cael gwared arni a hynny er mwyn gwella gwelededd.

3. Mae'r fynedfa i'r eiddo ar dro ar lôn brysur. Mae ceir yn pasio'n aml ar gyflymder mawr – y cyfyngiad yw 40mya. Mae'r llinellau gwyn dwbl yn arwydd o'r ffaith yr amherir ar welededd gyrwyr. Mae'r Cynghorwyr yn teimlo y byddai'r fynedfa'n beryglus.

Mae'r Cyngor Tref yn argymhell y dylid gwrthod y cais.

Aelodau Lleol

Y Cyng L Davies – Dim sylwadau

Y Cyng C Jones – Dim sylwadau

Y Cyng A Roberts – Dim sylwadau

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim sylwadau

Priffyrdd – Amodau

Cafwyd 1 llythyr y pwyntiau a godwyd yn cynnwys;

Nid yw'r adeilad yn gydnaws â chymeriad y lleoliad
Pryderon ynghylch draenio ac a fydd dŵr yn draenio i eiddo cyfagos

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

12C161D Cais amlinellol i godi annedd a gymeradwywyd 25/11/2010

12C161E/VAR Amrywio amod 2 o ganiatâd cynllunio 12C161D i ganiatáu 3 blynedd arall i gyflwyno cais ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl – Caniatwyd 04/11/2013

12C161H Cais llawn i godi annedd – Caniatwyd 26/09/2016

12C161K/SCR Barn sgrinio ar gyfer yr uchod – dim angen Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol 02/05/2018

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Tra cydnabyddir bod y safle, yn dilyn mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ym mis Gorffennaf 2017, bellach y tu allan i unrhyw anheddiad gydnabyddedig a bod y cynnig yn gwyro oddi wrth bolisiau'r Cynllun Datblygu, rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer annedd ddeulawr ar y safle yn 2016.

Rhoddwyd y caniatâd cynllun oherwydd ar y pryd, ac yn unol â Chynllun Lleol Ynys Môn a Chynllun Fframwaith Gwynedd a oedd yn ffurfio'r Cynllun Datblygu, ystyriwyd bod y safle'n ffurfio rhan o anheddiad Llanfaes, sef pentref lle gellid caniatáu anheddau sengl marchnad agored. Roedd hefyd yn ddatblygiad mewn-lenwi derbyniol rhwng 2 eiddo, sef Fair Linden a Jaina. Ymhellach, penderfynwyd bod yr annedd arfaethedig yn dderbyniol yn y lleoliad hwn o ran ei heffaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Mae caniatâd cynllunio ar gyfer yr annedd hon yn bodoli tan 2021 a gellir ei weithredu'n gyfreithlon.

Yn wyneb y sefyllfa hon, y brif ystyriaeth yma yw a ydyw'r cynigion cyfredol yn cynrychioli rhywbeth gwell na'r hyn y gellid ei adeiladu'n gyfreithlon.

Mae'r cynnig cyfredol yn sylweddol well na'r hyn sydd eisoes wedi cael caniatâd cynllunio. Mae maint a dwyster yr eiddo wedi lleihau'n sylweddol ac mae'r dyluniad bellach yn un mwy traddodiadol. Ymhellach, bydd yr annedd yn awr yn cael ei lleoli'n bellach draw o'r terfyn gyda Jaina gan leihau'r effaith ar yr eiddo hwnnw.

Er yr ystyriwyd bod y berthynas gyda'r annedd gyfagos ynghyd â'i dyluniad a'i maint yn dderbyniol, ystyrir bod y newidiadau yn welliant ac yn lleihau effaith annedd yn y lleoliad hwn.

Mae'r ôl-troed llai a lleoliad yr annedd yn sicrhau nad oes unrhyw effaith ychwanegol ar y coed ar y safle ac mae Arbenigwr Coed yr Awdurdod wedi cadarnhau fod y cynllun yn dderbyniol.

Mae'r lleiniau gwelededd y gofynnwyd amdanynt yn flaenorol hefyd yn rhan o'r cynllun cyfredol ac mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau fod y cynigion yn dderbyniol.

7. Casgliad

Mae'r cynllun cyfredol yn well na'r cynllun sydd â chaniatâd cynllunio'n barod ac o'r herwydd mae yna resymau sy'n golygu y gellir cymeradwyo'r gwyrriad hwn oddi wrth y polisïau yn y Cynllun Datblygu.

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

Caniatáu

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

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

(02) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r 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 â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

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

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

(04) 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 â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(05) 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 â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(06) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel y'u cyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

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

(07) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Briffordd sirol. Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cymeradwyo ganddo a'u. Ni chaniateir i neb symud i fyw i'r anheddau hyd nes y bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu'n llawn ac er bodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

(08) 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 â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(09) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu neu'n ailweithredu'r Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

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

Bydd y cynigion yn cael eu cyflawni mewn modd sy'n cydymffurfio â'r cynlluniau isod

**Gosodiad arfaethedig A-03-02 dyddiedig 9/4/18
Garej arfaethedig A-03-04 dyddiedig 9/4/18
Drychiadau arfaethedig A-03-03 dyddiedig 9/4/18
Gosodiad y safle (llawn) A-03-05 dyddiedig 16/4/18
Asesiad o'r Effaith ar Goedyddiaeth 4/2018**

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, ar yr amod ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.