

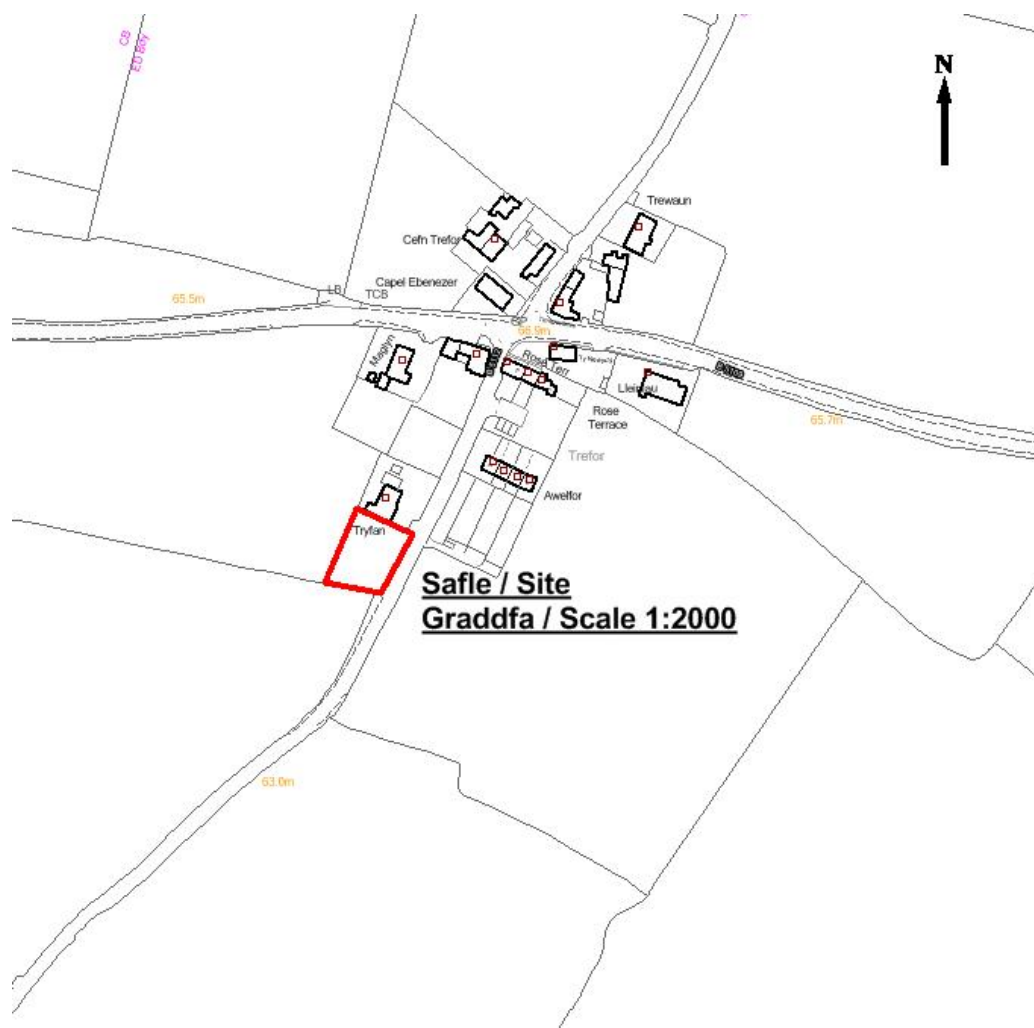
Rhif y Cais: **14C164E** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Ian Edwards**

**Cais llawn i godi bar o anheddau, creu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd a gosod tanc trin carffosiaeth ar dir ger / Full application for the erection of a pair of dwellings, creation of a new vehicular access together with the installation of a package treatment plant on land adjacent to**

**Tryfan, Trefor**



**Pwyllgor Cynllunio: 04/02/2015**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Mae'r ymgeisydd yn ffrind 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**

Cais llawn yw hwn i godi dwy annedd bâr, ddeulawr ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a gosod pecyn gwaith trin.

Mae'r tir yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd i bwrpasau amaethyddol. Mae'r safle'n gorwedd ger yr eiddo a elwir yn Tryfan ar ffin anheddiad Trefor.

### **2. Mater(ion) Allweddol**

Y prif faterion gyda'r cais yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau cyfredol, a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos ac a fydd y cynnig yn niweidio'r dirwedd oddi amgylch a hefyd ddiogelwch y briffordd.

### **3. Brif Bolisiau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 50 – Pentrefi Diffiniedig

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi A2 – Tai

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D28 – Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

#### **Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd**

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig

### **Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad**

**Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a**

## Threfol

### 4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

**Yr Aelod Lleol, Cyng. D Rees** – Dim ymateb hyd yma

**Yr Aelod Lleol, Cyng. N Roberts** – Dim ymateb hyd yma

**Yr Aelod Lleol, Cyng. B Parry** – Dim ymateb hyd yma

**Cyngor Cymuned** – Dim gwrthwynebiad

**Priffyrdd** – Dim ymateb hyd yma

**Draenio** - Yn gofyn am fwy o fanylion, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd y wybodaeth ychwanegol ynglŷn â'r draenio wedi ei anfon ymlaen i'r Adain Ddraenio i'w ystyried.

**Dwr Cymru** – Sylwadau cyffredinol

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd sef gosod rhybudd safle ger y safle a rhoi rhybuddion personol i eiddo cyfagos. Yn dilyn derbyn cynlluniau newydd fe wnaed y broses gyhoeddusrwydd ddwywaith. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 3ydd Chwefror, 2015 ac ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd nifer o ebyst wedi'u derbyn gan berchnogion yr eiddo a elwir Tryfan. Gellir crynhoi'r prif faterion fel a ganlyn:

i) Pryderon y bydd y ffensio a fwriedir yn rhy agos i'w terfyn a hynny'n golygu colli goleuni ac yn rhwystro i berchnogion Tryfan gynnal a chadw eu wal. Hefyd yn gofyn a yw'r tir lle mae sylfeini eu wal yn gorwedd o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd ynteu eiddo cyfagos. Yn gofyn am i amod gael ei gosod ar y caniatâd yn dweud y bydd y ffensio yn cael ei gadw a'i gynnal.

ii) Lleisiwyd pryderon ynglŷn â'r llain gweledd arfaethedig ac er bod y gwrych wedi ei dorri nid yw wedi ei ostwng i 1 metr o uchder. Canlyniad y cynnig felly fydd damweiniau ffyrdd.

iii) Yn ystod y cyfnod amlinellol fe ddywedwyd na fyddai unrhyw ffenestri'n cael eu gosod yn y talcen oedd yn wynebu Tryfan ond mae yna ddrws ochr gyda phanel gwydr. Dywedwyd hefyd yn ystod y cam amlinellol na fyddai'r anheddau wedi eu gosod mor bell yn ôl ag ystafell amlbwrpas yr eiddo cyfagos.

iv) Cwestiwn ynglŷn â maint y plot.

Codwyd materion eraill hefyd ond nid oedd y rhain yn faterion cynllunio o bwys.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn byddwn yn dweud:

i) Yn dilyn y pryderon a leisiwyd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos mae'r ymgeisydd wedi gosod y ffensio yn ôl (rhyw 150mm) er mwyn dod dros eu pryderon o ran cynnal a chadw eu wal derbyn bresennol a hefyd yng nghyswllt eu cwestiwn yn gofyn â yw'r tir o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd. Mae'r cynllun lleoliad a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn dweud bod y tir o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd ac nid oes unrhyw dystiolaeth sy'n groes i hynny wedi ei derbyn yn yr adran. O ran y pryderon y bydd y ffensio yn agos i ffenestri'r eiddo cyfagos rwyf am ddweud bod gan berchennog y tir ar hyn o bryd yr hawl i godi ffens ar hyd y terfyn ac na fyddai ffens 2m o uchder angen cael caniatâd cynllunio

ii) Mae'r cynnig wedi ei anfon ymlaen i'r Awdurdod Priffyrdd ei ystyried. Hyd yn hyn nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi gwneud sylw ar y cais ond mae'r fynedfa i'r safle wedi ei hystyried a'i chymeradwyo o dan gais cynllunio rhif 14C164C/VAR. Mae'r gostyngiad yn uchder y gwrychyn yn un o'r amodau a roddwyd ar y cais blaenorol ond gan nad yw'r datblygiad wedi dechrau eto nid oes unrhyw reswm i'r gwrychyn gael ei ostwng ar hyn o bryd.

iii) Fel y dywedwyd uchod mae'r cais hwn yn un llawn ac felly nid oes yn rhaid i fanylion y cynnig gydymffurfio â gofynion y caniatâd amlinellol. Fodd bynnag, nid oes ffenestri wedi eu bwriadu yn y talcen sy'n wynebu Tryfan ac nid ydym yn credu y bydd y panel gwydr yn y drws ochr yn niweidio mwynderau deiliaid Tryfan. Mae'r anheddau arfaethedig wedi eu gosod yn ôl ymhellach i'r safle na'r hyn a ddangoswyd yn ystod y cais amlinellol, ond mae rhan gefn yr adeilad yn un unllawr ac wedi ei leoli 9 metr i ffwrdd o dalcen Tryfan. Oherwydd y pellter hwn a'r ffaith y bydd ffens yn cael ei chodi ar hyd terfyn y safle ni fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar y mwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr annedd.

iv) Nid yw maint y plot wedi newid ers y cyflwynwyd y cais amlinellol.

## **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

14C164A – Cais amlinellol i godi annedd ar dir ger Tryfan, Trefor – Caniatáu 16/10/2012.

14C164C/VAR - Cais i amrywio amod (04) a (05) o ganiatâd cynllunio 14C164A er mwyn creu mynedfa newydd i gerbydau a chreu wal derfyn newydd ar dir ger Tryfan, Trefor - Caniatáu 02/04/2014

14C164D – Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer codi par o anheddau un talcen a chreu mynedfa i gerbydau ar dir ger Tryfan, Trefor – Caniatáu 04/09/2014

## **Hanes safle tir cyfagos**

14C164 – Estyniad i'r adeilad amaethyddol presennol ar dir yn Fferm Star, Trefor – Caniatáu 23/10/2001.

14C164B – Cais llawn i altro ac ymestyn, addasu adeilad allanol yn anecs, ac adeiladu estyniad i gwrtil Fferm Star, Trefor – Caniatáu 13/09/2013

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Cyd-destun Polisi** - Diffinnir Trefor fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel treflan wledig a chlwtwr o dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd.

Mae Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi 'fel arfer' ar gyfer anheddau unigol yn unig o fewn neu ar ffin yr anheddiad. Mae'r safle yn gorwedd yn union gyfagos i annedd ac felly ystyrir ei fod yn gynnig ar ffin yr anheddiad. Er mai cynnig yw hwn i godi dwy uned maent yn unedau pâr. Ystyrir hefyd y bydd yr unedau arfaethedig yn fwy fforddiadwy am eu bod yn unedau pâr.

**Yr Effaith ar eiddo cyfagos** – Mae'r anheddau arfaethedig wedi eu gosod ar bellter o rhwng 10 a 9 metr i ffwrdd o dalcen ochr yr eiddo sydd yn union gyfagos (Tryfan) ac felly mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r cyfarwyddyd geir yn y ddogfen Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

Nid oes unrhyw ffenestri wedi eu bwriadu yn ochr yr annedd arfaethedig ond bydd drws ochr gyda phanel gwydr yn cael ei osod yn y talcen hwn. Oherwydd y pellteroedd rhwng y ddau eiddo, ac y bwriedir lleoli ffens rhwng yr eiddo ac nad yw'r panel gwydr ond 200mm o led, nid ydym yn credu y bydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos i'r fath raddau eu bod yn gwarantu gwrthod y cais.

**Yr effaith ar yr ardal oddi amgylch** – Fel y dywedwyd uchod mae'r safle'n gorwedd ar ffin yr anheddiad ac yn gorwedd yn union gyfagos i'r annedd a elwir yn Tryfan. Ceir cymysgedd o fathau o dai yn yr ardal. Mae'r eiddo sydd yn union gyfagos, sef Tryfan yn dy unllawr ond ceir rhes o eiddo teras deulawr yn nes at groeslon y B5112 a'r B5109. Mae'r tir sy'n ffurfio safle'r cais yn cynnwys cyfran fechan o'r cae cyfagos ac y mae hyn wedi ei wneud er mwyn sgwario'r plot. Bydd y gwrychyn presennol sydd rhwng y ddau gae yn cael ei gadw a bydd gwrychyn newydd yn cael ei blannu er mwyn dangos y gwahaniaeth ym mherchnogaeth y tir. Mae'r cynnig felly yn estyniad bychan rhesymegol i'r pentref ac ni fydd yn niweidio cymeriad yr ardal oddi amgylch.

**Diogelwch y Briffordd** – Fel y dywedwyd uchod nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wneud gwneud unrhyw sylwadau ffurfiol ar y cais hyd yn hyn, ond mae'r fynedfa i'r safle wedi ei chynnwys yn ystod y broses o benderfynu cais cynllunio 14C164C/VAR a 14C164D, oedd yn geisiadau i amrywio amodau er creu mynedfa newydd i gerbydau a chreu wal derfyn newydd a chais amlinellol i godi dwy annedd ar y safle.

## 7. Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau cyfredol ac ystyrir ei fod yn estyniad derbyniol i'r anheddiad. Ni fydd datblygiad preswyl ar y safle yn niweidio'r mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos nac yn niweidio'r ardal oddi amgylch nac yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y ffordd.

## 8. Argymhelliad

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.

### Caniatáu

**(01) Rhaid dechrau'r datblygiad a ganiateir yma heb fod yn hwyrach na diwedd 5 mlynedd yn dechrau gyda dyddiad y caniatâd hwn.**

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(02) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unfurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.**

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

**(03) Rhaid darparu sgrinio o bwynt A i B i C fel a dangosir mewn gwyrdd ar y cynllun sydd ynghlwm, dyluniad rhif 94514/01/C, Rev C, a rhaid cyflwyno'r manylion fel rhan o unrhyw gais llawn neu fanwl.**

Rheswm: Yn niddordebau mwynderau preswyl a gweledol.

**(04) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a'r manylion ar y cynlluniau a anfonwyd ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cyfryw cais, oni bai bod amodau o'r caniatâd yn mynnu fel arall.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.