

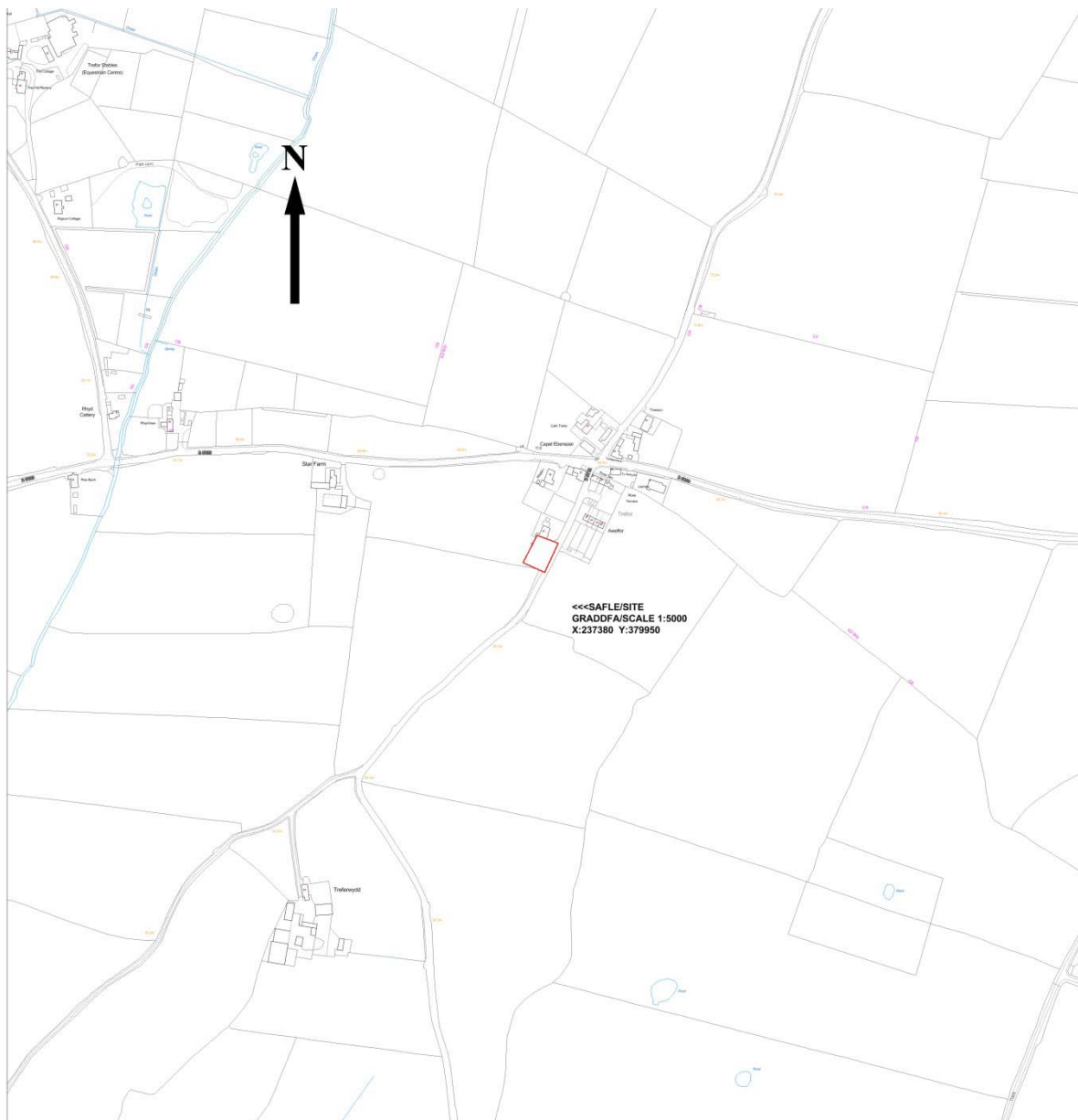
Rhif y Cais: **14C164E** Application Number

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: 01/04/2015**

### **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.

Bydd yr Aelodau'n cofio iddo gael ei benderfynu yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Chwefror 2015 i gymeradwyo'r cais yn amodol ar i faterion draenio gael eu datrys. Cafwyd manylion draenio ychwanegol ac mae'r Adran Ddraenio wedi cadarnhau bod y cynllun yn dderbyniol.

Fodd bynnag, cafwyd gohebiaeth ychwanegol gan aelodau'r cyhoedd ac er mwyn rhoi sylw dyledus i'w pryderon mae'r cais yn cael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am benderfyniad.

Nid oes unrhyw newidiadau wedi eu gwneud i'r cynllun a ganiatwyd yn flaenorol a'r unig fater i'w styried yw'r materion ychwanegol a godir gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos.

#### **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** – Manylion draenio yn foddhaol

**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. Pe câi'r ffens ei symud oddi yno yn y dyfodol efallai y bydd yn achosi difrod i sylfeini'r wal derfyn bresennol.
- ii) Yn gofyn am gael gosod amod ar y caniatâd yn dweud y bydd y ffens yn cael ei ailgodi a'i gynnal a'i gadw.
- iii) Lleisiwyd pryderon ynglŷn â'r llain gweledded arfaethedig ac er bod y gwrychyn wedi ei dorri nid yw wedi ei ostwng i 1 metr o uchder. Bydd y cynnig felly yn debygol o achosi damweiniau ffyrdd.
- iv) Yn ystod y cyfnod amlinellol fe ddywedwyd na fyddai unrhyw ffenestri wedi eu lleoli yn y talcen yn wynebu Tryfan, ond mae yna ddrws ochr gyda phanel gwyrdd. Dywedwyd hefyd yn ystod y cyfnod amlinellol na fyddai'r anheddau wedi eu lleoli cyn belled yn ôl â'r ystafell amlbwrpas yn yr eiddo cyfagos.
- v) ymholiad ynglŷn â maint y plot.

vi) Nid yw'r anheddau wedi eu gosod yn ganolog o fewn y plot. Byddai eu hadleoli i ganol y plot yn rhoi y pellteroedd mwyaf posibl.

vii) Colli goleuni oherwydd yr anheddau arfaethedig.

viii) A ellir rhoi amodau ar yr oriau adeiladu.

ix) Mae'r cyfleusterau parcio ceir wedi eu newid ers y cyflwyniad gwreiddiol a bydd hyn yn achosi sŵn a llygredd i'r eiddo cyfagos. Byddai'n well pe bai'r lle parcio wedi ei leoli ym mlaen yr eiddo.

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 derfyn presennol 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 ac yn golygu colli goleuni a golygfeydd. 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) Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd yn gofyn am i'r ffens arfaethedig gael ei gadw.

iii) 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.

iv) 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 talden 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.

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

vi) Ceir pellter o naw metr rhwng ochr yr annedd arfaethedig a'r eiddo cyfagos. Mae'r mesuriadau hyn yn cydymffurfio â'r argymhellion yn y ddogfen Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol - Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig o ran y pellter / agosrwydd rhwng datblygiadau.

vii) Oherwydd y pellteroedd rhwng yr eiddo ni ddylai'r cynnig olygu y byddir yn colli goleuni yn yr eiddo cyfagos i'r fath raddau ac y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

viii) Nid yw'r awdurdod cynllunio yn gallu cynnwys amodau ar y caniatâd i reoli'r oriau adeiladu oherwydd bod y mater hwn yn cael ei reoli gan ddeddf wahanol o dan lechyd Amgylcheddol. Yn dilyn derbyn y pryderon hyn mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau yn llafar y byddant yn gweithredu yn ôl yr

oriau gweithio arferol.

ix) Tra'n delio gyda'r ceisiadau blaenorol fe dderbyniwyd nifer o sylwadau gan y gohebwyd yn dweud y byddai'r cynnig yn niweidiol i ddiogelwch y ffordd.

Mae'r cais cyfredol wedi ei newid oherwydd bod y lle parcio arfaethedig wedi ei leoli yn ffrynt yr unedau heb unrhyw lefydd troi i gerbydau o fewn y safle ac felly nid oedd y cynllun yn cydymffurfio ag anghenion yr Awdurdod Priffyrdd oherwydd y byddai'n rhaid i gerbydau fagio i'r briffordd a byddai' hynny'n niweidiol i ddiogelwch y briffordd.

Bydd lle parcio i un o'r anheddau wrth ochr yr annedd sydd yn union gyfagos i'r eiddo a elwir Tryfan. Fodd bynnag, bydd ffens 1.8 metr o uchder yn cael ei chodi ar hyd y terfyn rhwng y ddau eiddo ac felly nid ydym yn credu y bydd y lle parcio yn cael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid Tryfan i'r fath raddau ag y dylid gwrthod y cais.

## **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.

Mae pryderon wedi eu lleisio gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos bod cyfleusterau parcio wedi eu darparu ger ochr yr annedd arfaethedig sydd ger eu terfyn hwy ac y bydd hynny yn golygu mwy o swm a llygredd yn eu heiddo hwy. Mae'r cynllun wedi newid i ddarparu cyfleusterau parcio wrth ochr yr anheddau fel y gall ceir yrru ymlaen a mynd allan o'r safle mewn ger ymlaen ac er mwyn sicrhau y bydd y cynllun yn cydymffurfio ag anghenion priffyrdd ac na fydd yn cael effaith andwyol ar ddefnyddwyr presennol y briffordd. Ni fydd darparu cyfleusterau parcio i ddau gar wrth ochr yr annedd yn cael effaith andwyol ar ddeiliaid yr eiddo cyfagos oherwydd y ffaith y bydd ffens 1.8 metr o uchder yn cael ei chodi ar hyd terfyn y safle.

**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**

Nid yw'r cynllun wedi cael ei newid ers i'r Aelodau benderfynu cymeradwyo'r cais yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Chwefror, 2015. Fel y dywedwyd uchod y rhesymau dros adrodd ar y cais hwn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yw er mwyn i'r pryderon ychwanegol a godwyd gan aelodau o'r cyhoedd gael eu cymryd i ystyriaeth.

Yn yr achos hwn rwyf wedi ystyried sylwedd y sylwadau a wnaed gan y cyhoedd, yr ymgeisydd a'u hasiant ynghyd â'r ymgynghorwyr statudol ac rwyf wedi cydbwysu'r rhain yn erbyn y Cyngor a geir yn y dogfennau polisi perthnasol.

Mae'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd i'r cynnig hwn wedi'u cyfyngu i'r eiddo cyfagos yn unig. Mae'r gwrthwynebiadau hyn, er hynny, yn ystyriaethau cynllunio o bwys ac o sylwedd sydd wedi cael sylw o fewn yr adran sylwadau yn yr adroddiad hwn. Er i ystyriaeth ofalus gael ei rhoi i'r materion a godwyd gan y gwrthwynebwyr ystyrir nad yw'r gwrthwynebiadau hynny yn cario digon o bwysau i ni allu gwarantu gwrthod y cais.

## **8. Argymhelliad**

### **Caniatáu**

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

mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

**(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 unffurf 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) Ni chaniateir symud ar unrhyw amser y ffens a ganiateir yma, ac a amlinellir mewn coch ar y dyluniad sydd ynghlwm (dyluniad cyfeirnod 94514/02/D). Os bydd angen newid / adnewyddu'r ffens am unrhyw reswm rhaid i'r hyn a roddir yn ei le fod yr un uchder ac o'r un math ac yn yr un safle oni bai iddo gael ei ganiatáu'n wahanol yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.**

Rheswm: Er budd mwynderau.

**(05) 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.