

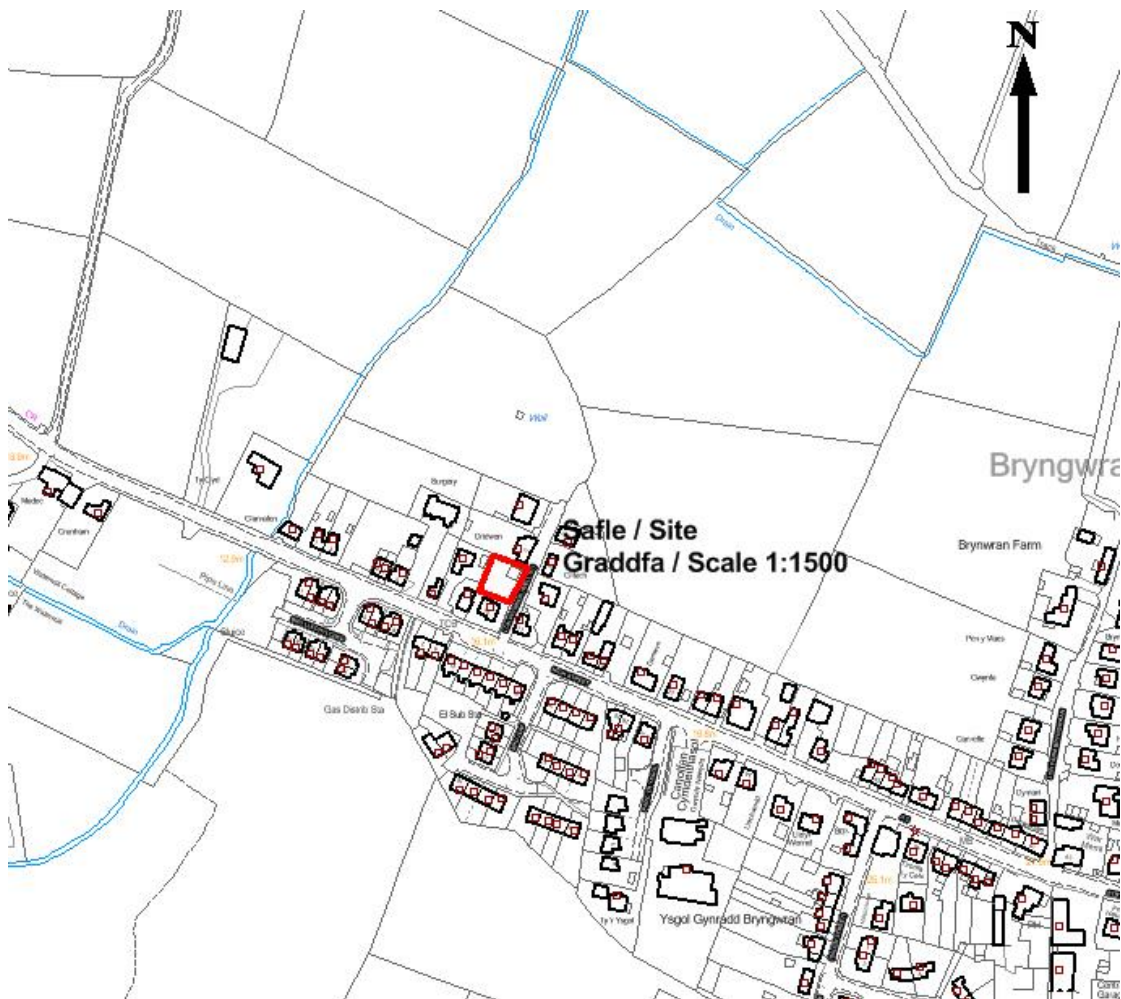
Rhif y Cais: **16C197A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Gareth Hughes

Cais llawn i ddymchwel y sied bresennol ynghyd a chodi annedd newydd a creu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger / Full application for demolition of the existing shed together with the erection of a new dwelling and creation of a new vehicular access on land adjacent to

Dridwen, Bryngwran



Pwyllgor Cynllunio: 13/05/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn I Gyngorydd fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad.

Mae'r cais wedi ei sgrwtineiddio 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 annedd unllawr ar dir y tu cefn i 15 Stryd Fawr, Bryngwran.

Ar hyn o bryd mae'r tir yn rhan o ardd gefn 15 Stryd Fawr. Ceir mynediad i'r safle oddi ar Stryd y Ffynnon sy'n ffordd breifat. Mae'r eiddo sydd union gerllaw yn rhai unllawr.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy'n gysylltiedig â'r cais yw a yw'r datblygiad yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fydd y datblygiad yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos, a yw dyluniad y cynnig yn dderbyniol ac a fydd y cael effaith andwyol ar ddiogelwch ar y ffyrdd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai

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 HP4 - Pentrefi

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Aelod Lleol, y Cyng. D Rees – Galw'r cais i mewn oherwydd pryderon gan ddeilydd eiddo cyfagos

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

Aelod Lleol, y Cyng. B Parry - Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned - Dim ymateb hyd yma

Awdurdod Prifffyrdd - Yn argymhell caniatáu gydag amodau

Yr Adain Ddraenio - Wedi gofyn am ychwaneg o wybodaeth. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roeddem yn parhau i ddisgwyl am y wybodaeth y gofynnwyd amdani

Dŵr Cymru - Yn argymhell caniatáu gydag amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru – Canllawiau safonol o ran draenio'r safle

Rhodddwyd cyhoedduswydd i'r cais mewn dwy ffordd; rhodddwyd rhybudd ar y safle ac anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Yn dilyn derbyn dogfennau diwygiedig, cynhaliwyd y broses gyhoedduswydd ddwywaith. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 17 Rhagfyr, 2014 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 7 llythyr wedi cyrraedd yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion a godir fel a ganlyn:

i) Gallai gosod tanc septig a ffos gerrig arwain at risgiau amgylcheddol, arogleuon drwg, diferu i ardd cyfagos

ii) Byddai'r annedd arfaethedig, oherwydd ei uchder a'i lleoliad yn golygu y byddai eiddo cyfagos yn colli goleuni

iii) Mae cyfeiriad safle'r cais yn anghywir a dylai ddarllen 15 Stryd Fawr. Mae'r Datganiad Dyluniad a Mynediad a gyflwynwyd yn anghywir oherwydd dywed fod y datblygiad ar Stryd y Ffynnon. Ffordd breifat yw Stryd y Ffynnon heb unrhyw hawl dramwy gyhoeddus ac o'r herwydd nid oes gan yr ymgeisydd yr hawl i gael mynediad i safle'r cais trwy Stryd y Ffynnon.

iv) Cafodd cais i godi annedd deulawr ar y safle ei wrthod o'r blaen a chaniatawyd annedd unllawr ar apêl.

v) Annifyrrwch sŵn

vi) Nifer o eiddo ar werth yn yr ardal, dim angen tai ychwanegol

vii) Mae'r ffurflen gais wedi cael ei llenwi'n anghywir oherwydd dywed na chafwyd unrhyw gyngor blaenorol. Oherwydd bod y cais blaenorol am ddwy annedd ar y safle wedi cael ei dynnu'n ôl, mae'n rhaid bod yr ymgeisydd wedi ymfyn cyngor gan yr adran gynllunio cyn cyflwyno'r cais cyfredol.

viii) Dywed yr ymgeisydd nad oes unrhyw goed neu wrychoedd ar safle'r cais nac ar dir cyfagos. Mae hyn yn anghywir ac mae perchennog tir cyfagos (3 Stryd y Ffynnon) wedi gofyn i'r goeden sydd ar dir cyfagos gael ei gwarchod dan Orchymyn Diogelu Coed.

ix) Mae problemau traffig yng nghyffiniau safle'r cais

x) Cafwyd problemau draenio yn y gorffennol

xi) Mae rhan o'r tir y mae'r safle'r cais arno y tu allan i reolaeth yr ymgeisydd ac mae perchennog eiddo cyfagos wrthi'n cynnal trafodaethau gyda'r Gofrestrfa Dir a'r Cwmni Arolwg Ordians i gywiro'r sefyllfa

Codwyd materion eraill, fodd bynnag, nid yw'r rhain yn berthnasol oherwydd nid ydynt yn ystyriaethau

cynllunio o bwys.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn, hoffwn ddweud:

i) Bydd yr annedd arfaethedig yn cael ei chysylltu i'r brif garthffos ar gyfer cael gwared ar garthffosiaeth a bwriedir adeiladu ffos gerrig ar gyfer dŵr wyneb. Fodd bynnag, mae'r Adain Ddraenio wedi gofyn am ychwaneg o wybodaeth, fodd bynnag, fel y dywedir uchod, nid oedd y manylion ychwanegol am y gwaith draenio wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

ii) Mae'r mater hwn wedi cael sylw dan Adran 6 - Prif Ystyriaethau Cynllunio isod.

iii) Dywed ar y ffurflenni fod y safle wedi ei leoli ger Dridwen, Lôn Ffynnon, Bryngwran. Ar y cynllun lleoliad, dangosir yn glir bod y safle yn ymyl Dridwen a'r tu cefn i 15 Stryd Fawr, Bryngwran. Oherwydd nad oes manylion ar gael ynghylch perchennog y lôn breifat, mae'r ymgeisydd wedi cyhoeddi hysbyseb yn y wasg leol er mwyn rhoi rhybudd am y datblygiad arfaethedig.

iv) Derbyniwyd cais ar gyfer dau eiddo deulawr ar y safle yn gynharach eleni a phenderfynodd yr ymgeisydd dynnu'r cais yn ôl oherwydd bod yr awdurdod cynllunio lleol o'r farn bod y datblygiad yn anghydnaws â chymeriad yr ardal o'i gwmpas.

Ym mis Ionawr 1990, gwrthodwyd apêl ar dir y tu cefn i 17 Stryd Fawr, sydd gyferbyn â safle'r cais i godi annedd a oedd 7 metr o uchder i'r grib. Mae'r cais sydd dan sylw ar hyn o bryd yn un i godi annedd unllawr 5 metr o uchder i'r grib. O'r herwydd, ystyrir bod y cynnig cyfredol yn dderbyniol oherwydd mae'n parchu maint a chymeriad eiddo cyfagos.

v) Cydnabyddir y gall deiliaid eiddo cyfagos ddioddef ychydig o aflonyddwch sŵn yn ystod y cyfnod adeiladu, fodd bynnag, annifyrrwch tymor byr fydd hwn.

vi) Mae'r safle wedi ei leoli yn anheddiad Bryngwran lle mae polisïau lleol a chenedlaethol yn cefnogi datblygu tir i bwrpas preswyl o fewn yr anheddiad.

vii) Ni ofynnwyd am unrhyw gyngor cyn cyflwyno'r cais. Yn ystod y broses o wneud penderfyniad ar y cais blaenorol (cyfeirnod 16C197) dywedwyd na fyddai modd cefnogi'r cais penodol hwnw oherwydd bod y cynnig yn gor-ddatblygu'r safle ac yn anghydnaws â'r ardal o'i gwmpas ac, o'r herwydd, penderfynodd yr ymgeisydd dynnu'r cais yn ôl. Mae'r ymgeisydd wedi cyflogi gwasanaethau asiantiaid proffesiynol sydd mewn sefyllfa i roddi cyngor cynllunio proffesiynol ar faterion o'r fath.

viii) Aeth yr Uwch Swyddog Tirwedd a Choed i ymweld â safle cyfagos ac roedd o'r farn nad oedd y goeden yn addas ar gyfer ei diogelu dan Orchymyn Diogelu Coed.

ix) Mae'r cynnig yn un i godi un annedd ychwanegol ac mae darpariaeth barcio ar gael o fewn cwrtill yr annedd arfaethedig. Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Prifffyrdd ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig ar yr amod bod amodau prifffyrdd safonol yn cael eu cynnwys.

x) Ymgynghorwyd gyda'r Adain Ddraenio ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn cadarnhawyd bod y ffos gerrig arfaethedig, fe ymddengys, yn foddhaol, fodd bynnag gofynnodd am gyfrifiadau a dimensiynau i wirio bod dyfnder y strwythur yn gywir. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roeddem yn parhau i ddisgwyl am y wybodaeth y gofynnwyd amdani.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

16C197 - Cais llawn i ddymchwel y sied bresennol ynghyd a chodi 2 annedd newydd a creu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Dridwen, Bryngwran – Tynnwyd yn ôl 16/09/14

Hanes y tir cyfagos

16C42A - Codi ty ar dir yn 17 High Street, Bryngwran – Gwrthodwyd 15/06/89 - Gwrthodwyd yr Apel 09/01/90

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Diffinnir Bryngwran fel Anheddiad Rhestredig dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel Pentref dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn y ffin ddatblygu fel y caiff ei diffinio ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Dywed Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn na fydd caniatâd cynllunio ond yn cael ei rhyddhau fel arfer ar gyfer anheddau sengl o fewn neu ar gyrion anheddiad rhestredig. Gan fod y safle o fewn anheddiad Bryngwran, ystyrir bod codi annedd unllawr yn y lleoliad hwn yn dderbyniol.

Diogelwch ar y Priffyrdd – Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig ar yr amod y bydd amodau priffyrdd safonol yn cael eu cynnwys. Codwyd cwestiynau oherwydd nad oes gan yr ymgeisydd hawl dramwy dros Stryd y Ffynnon i gael i mewn i safle'r cais, fodd bynnag, mae'r ymgeisydd wedi dilyn y drefn gywir drwy gyhoeddi rhybudd yn y wasg leol yn hysbysu unrhyw bartion sydd â diddordeb am y cynnig.

Effaith ar ddeiliaid eiddo cyfagos - Codwyd pryderon gan aelodau'r cyhoedd y gall y cynnig gael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos o safbwynt colli goleuni oherwydd bydd yr annedd arfaethedig wedi ei lleoli yn ymyl y tai presennol a fydd yn uwch na'r sied / garej sydd ar y safle ar hyn o bryd. Er y cydnabyddir y bydd yr annedd arfaethedig yn uwch ac yn fwy na'r sied / garej bresennol, mae digon o le ar y safle i ddarparu llecyn amwynder a chyfleusterau parcio ar gyfer yr eiddo heb i hynny effeithio ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos i'r fath raddau y byddai hynny'n rheswm dros wrthod y cais.

Mae'r cyngor sydd yng Nghlanllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig yn argymhell pellter gwahanu 15 metr rhwng agweddau eilaidd. Mae pellter o 13.8 metr rhwng y cynllun arfaethedig a chefn yr annedd arfaethedig ac ochr yr eiddo i'r cefn sef Dridwen. Er nad yw hyn yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r canllawiau, bwriedir codi ffens 2 metr o uchder ar hyd y ffin rhwng y naill eiddo a'r llall a bydd hynny'n sicrhau na fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid Dridwen.

Argymhellir pellter o 4.8 metr rhwng ochr yr annedd arfaethedig ac ochr yr annedd gyfagos sef 3 Stryd y Ffynnon. Er bod hyn yn is na'r pellter o 9 metr a argymhellir, ystyrir y bydd yr annedd arfaethedig 1.8 metr ymhellach draw o 3 Stryd y Ffynnon na'r adeilad presennol sydd ar y safle. Yn ogystal, oherwydd nad oes bwriad i osod unrhyw ffenestri yn nrychiad ochr yr annedd arfaethedig, nid oes unrhyw ffenestri yn nrychiad ochr 3 Stryd y Ffynnon a chan mai dim ond drws ffyrnt fydd yn y drychiad ochr, ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau cyfredol deiliaid yr eiddo cyfagos.

Nid yw gardd gefn a chefn yr annedd a adwaenir fel 15 Stryd Fawr yn cael ei sgrinio oddi wrth eiddo cyfagos ar lôn sydd gerllaw. Mae 6.8 metr rhwng ochr yr annedd arfaethedig a chefn 15 Stryd Fawr. Er bod hyn yn llai gan 2.2 metr i'r 9 metr a argymhellir, ystyrir na fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos a hynny oherwydd nad oes unrhyw ffenestri yn nrychiad ochr yr annedd arfaethedig, bydd ffens derfyn yn cael ei chodi ar y ffin rhwng yr eiddo, a fydd rhwng 1 a 2 metr o uchder ac oherwydd nad yw'r annedd wedi cael ei sgrinio ar hyn o bryd o olwg y cyhoedd.

Er nad yw'r cynnig yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r canllawiau sydd yn y Canllawiau Cynllunio Atodol, oherwydd y ffaith y bwriedir codi sgrin rhwng yr eiddo presennol a'r annedd arfaethedig ac oherwydd na fydd unrhyw ffenestri yn edrychiad ochr yr uned arfaethedig, ystyrir na fyddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau cyfredol deiliaid yr eiddo cyfagos.

Ystyrir bod digon o le ar y safle ar gyfer y cynnig heb i hynny arwain at or-ddatblygu'r safle gan effeithio'n andwyol ar ddeiliaid eiddo cyfagos neu'r ardal o'i gwmpas.

7. Casgliad

Mae'r polisi'n cydymffurfio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol cyfredol. Mae lle ar y safle ar gyfer yr annedd heb i hynny arwain at ei or-ddatblygiad er niwed i eiddo a'r ardal gyfagos. Ni chaiff y cynnig effeithiau andwyol ar ddiogelwch ar y ffordd. Rwyf yn argymhell caniatáu ar yr amod y bydd gwybodaeth foddhaol ynghylch draenio yn dod i law i ddangos y gellir draenio'r safle'n ddigonol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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.

(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) 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.

(03) Rhaid i ddŵr wyneb a dŵr budr ddraenio o'r safle ar wahân.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus

(04) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag lifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

(05) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Rhwystro gormod o ddŵr rhag lifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

(06) Mae carthffos gyhoeddus yn croesi safle'r datblygiad arfaethedig ac mae lleoliad bras y garthffos honno wedi ei marcio ar y Cofnod o Garthffosydd Cyhoeddus sydd ynghlwm. Yn unol â Deddf Diwydiant Dŵr 1991, mae gan Ddŵr Cymru hawl i gael mynediad at ei gyfarpar ar unrhyw adeg. Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu (gan godi neu ostwng lefelau'r ddaear) o fewn 3 metr y naill ochr i linell ganol y garthffos gyhoeddus.

Rheswm: Gwarchod cyfanrwydd y garthffos gyhoeddus ac osgoi niwed iddi.

(07) 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, onibai bod amodau o'r caniatad yn mynnu fel arall.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol a'r manylion a gymeradwywyd.

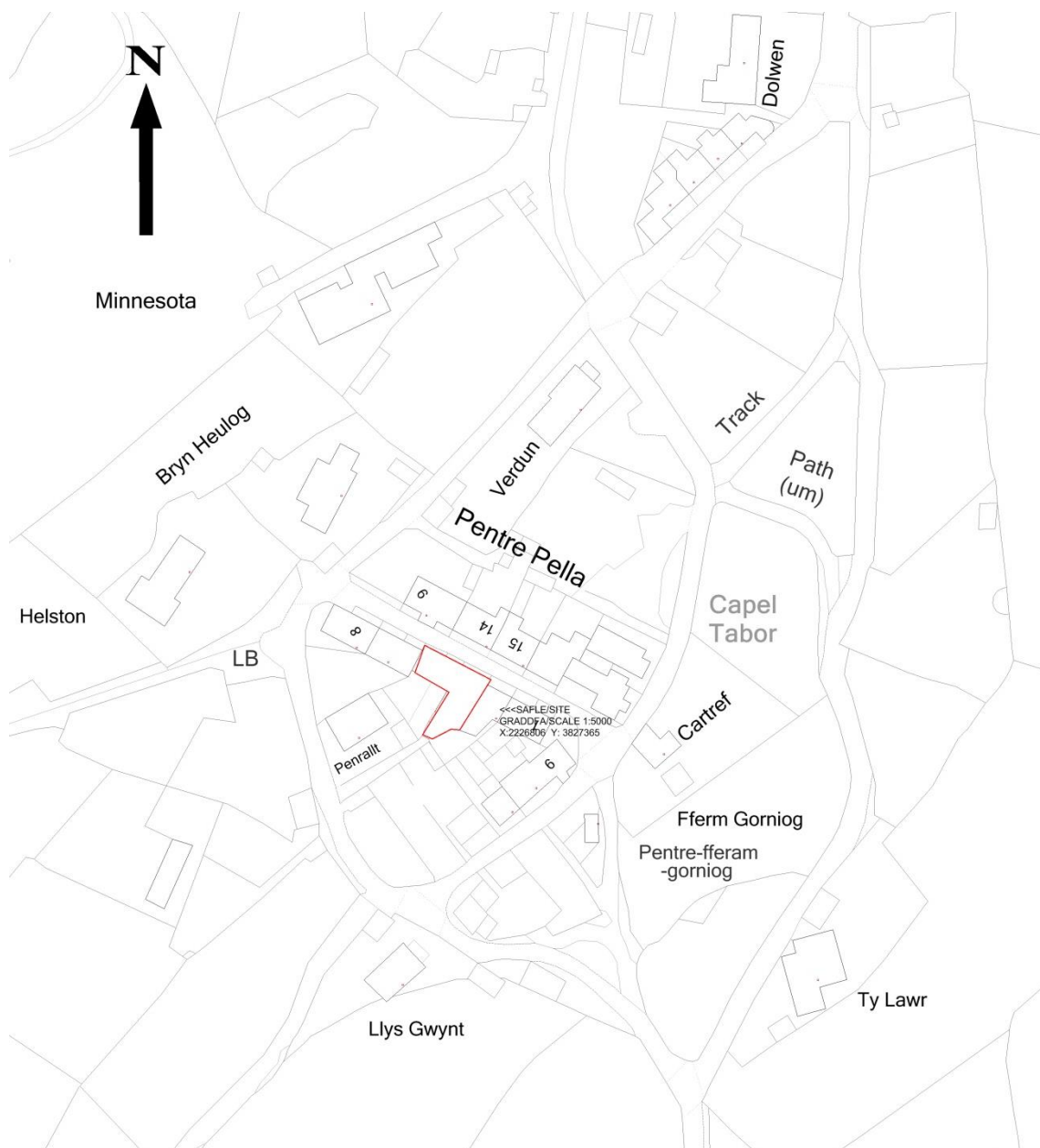
Rhif y Cais: **19C1140/CA/ENF** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Burns

Cais llawn i ddymchwel yr annedd presennol ynghyd a chodi annedd newydd yn / Full application for the demolition of the existing dwelling together with the erection of a replacement dwelling at

4 and 5 Pentre Pella, Holyhead Mountain, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 13/05/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (IWJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais hwn i'r pwyllgor cynllunio oherwydd bod yr ymgeisydd yn perthyn i aelod etholedig.

1. Y Safle a'r Bwriad

Eiddo yng nghanol teras yw safle'r cais wedi'i leoli yn Ardal Gadwraeth ddynodedig Pentre Pella, Caergybi. Mae'r safle hefyd mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Cyflwynir y cais ôl-ddyddiedig ar gyfer dymchwel rhan o'r annedd bresennol a chodi annedd newydd yn ei lle.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a ydyw'r cynnig yn dderbyniol o ran polisi, yr effaith ar fwynderau eiddo cyfagos ac a yw dyluniad yr annedd arfaethedig yn sicrhau cadwraeth ac yn gwella'r Ardal Gadwraeth ddynodedig a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 30 – Tirlunio

Polisi 40 – Diogelu Adeiladau

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 54 – Codi Tai Newydd yn lle hen Rai

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D24 – Ardal Cadwraeth

Polisi D25 – Ardal Cadwraeth

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN2 – AHNE

Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau

Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9: Gorfodi Rheolaeth Cynllunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol (Cyng J Arwel Roberts) – Cefnogi'r cais

Cyngor Tref – Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru – Sylwadau safonol

CNC – Dim gwrthwynebiad

Priffyrdd – Codwyd pryderon ar y cychwyn ynghylch symudiadau cerbydau yn ystod gweddill y gwaith adeiladu. Fodd bynnag, yn argymhell caniatáu ar ôl cytuno ar gynllun rheoli traffig.

Draenio – Wedi gofyn am fwy o fanylion ynglŷn â'r modd y bwriedir cael gwared ar ddŵr wyneb. O'r herwydd, cyflwynodd yr asiant gynlluniau ychwanegol yn rhoi manylion am y dull ac mae hynny'n dderbyniol bellach gan yr adran ddraenio.

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd: rhodddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid / perchenogion eiddo yn yr ardal gyfagos. Yn ogystal, rhodddwyd hysbyseb yn y papur newydd lleol.

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais ar ddau achlysur gwahanol – ar adeg derbyn y cais ac ar ôl i'r Awdurdod Cynllunio Lleol dderbyn cynllun diwygiedig. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau yn cynnwys sylwadau wedi cyrraedd yr adran o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C1140 – Cais llawn ar gyfer dymchwel rhan o'r annedd ynghyd ag addasu ac ehangu yn – Tynnwyd yn ôl 12/02/2015

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Roedd yr effaith y gallai'r datblygiad ei chael ar fwynderau eiddo cyfagos yn fater allweddol wrth wneud penderfyniad ar y cynnig cyfredol.

Yn ychwanegol at hyn, mae'n hanfodol ystyried a fyddai'r datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar yr Ardal Gadwraeth ddynodedig a'r AHNE.

Ystyrir bod digon o le o fewn cwrtil safle'r cais ar gyfer y cynnig ac yn fy marn i, mae'n ddyluniad o safon sy'n cydymffurfio gyda pholisi ac mae'n gytbwys ac yn gymesur â'r cyffiniau yn gyffredinol. Yn wir, roedd y ffaith bod y gwaith eisoes wedi cychwyn o gymorth i'r Awdurdod asesu effaith bosib y cynnig oherwydd roedd modd gweld yn glir yr arwynebedd llawr arfaethedig. Mae'r rhan fwyaf o'r arwynebedd llawr wedi'i leoli yn yr un safle ar annedd wreiddiol ac mae rhywfaint o arwynebedd llawr ychwanegol tuag ag gefn y safle.

Mae'r gwaith arfaethedig yn sicrhau cadwraeth ac yn gwella cymeriad ac edrychiad yr Ardal Gadwraeth a'r AHNE. Yn fy marn i, mae'n ddyluniad o safon sy'n cydymffurfio gyda pholisi ac mae'n gytbwys ac yn gymesur â'r cyffiniau yn gyffredinol. Bydd hefyd yn gwella ansawdd bywyd y deiliaid a'r sawl sy'n ymweld â'r eiddo.

Ystyrir bod lleoliad, dyluniad, maint a deunyddiau'r gwaith altro arfaethedig yn dderbyniol ac nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau'r ardal neu eiddo preswyl cyfagos. Wrth

ddod i'r casgliad hwn, rwyf wedi rhoddi ystyriaeth i fwynderau preswyl ynghyd â chymeriad yr ardal.

7. Casgliad

Yn yr achos hwn, rwyf wedi ystyried sylwedd y sylwadau a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd a'r asiant a'r ymgynghorein statudol fel ei gilydd ac rwyf wedi pwyso a mesur y rhain yn erbyn y cyngor sydd yn y dogfennau polisi perthnasol.

Nid oes unrhyw ystyriaethau eraill o bwys sy'n berthnasol i'r penderfyniad ar y cais dan sylw nad dynt eisoes wedi cael sylw haeddiannol.

Cyflwynwyd y cais cyfredol yn dilyn tynnu'n ôl gais cynllunio 19C1140. Mae cryn dipyn mwy o waith dymchwel a datblygu cysylltiedig wedi cael ei wneud nag oedd yn y cais.

Mae'r ymgeisydd yn honni y daeth yn amlwg wrth wneud y gwaith gwella ar yr adeilad cyfredol ynghyd â sicrhau fod eiddo cyfagos yn gallu gwrthsefyll dŵr fod y linteli a'r waliau wedi pydru. Roedd hyn yn golygu nad oedd modd gwneud dim â'r rhan honno o'r annedd heb ei hailadeiladu'n llwyr.

Dywed y cyngor sydd ym mhara 9 yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9: Gorfodi Rheolaeth Gynllunio ar faterion o'r fath...

'Lle bydd yr awdurdod cynllunio lleol o'r farn ei bod yn debygol y câi caniatâd cynllunio diamod ei roi ar gyfer datblygiad sydd eisioes wedi'i gyflawni, y ffordd iawn o fynd ati yw awgrymu i'r person sy'n gyfrifol am y datblygiad diawdurdod y dylent gyflwyno cais ôl-weithredol am ganiatâd cynllunio, a hynny'n gyflym.'

Mae'r mater a yw datblygiad heb ganiatâd wedi cael ei godi'n fwriadol ai peidio yn bwynt dadleuol. Fodd bynnag, nid yw'n drosedd gwneud gwaith datblygu heb yn gyntaf gael y caniatâd cynllunio angenrheidiol. Mae darpariaeth yn y Ddeddf sy'n caniatáu ar gyfer cyflwyno cais ôl-ddyddiedig.

Nid ystyrir y byddai'n ddoeth nac er budd ehangach y cyhoedd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gymryd camau gorfodaeth gynllunio ffurfiol yn yr achos hwn beth bynnag oedd y cymhelliad, bwriadol neu fel arall.

Er y gellir dadlau fod modd i unrhyw ddatblygiad gael effaith o bosib ar fwynderau eiddo cyfagos neu ar gymeriad yr ardal leol, rhaid gofyn y cwestiwn a yw'r effaith mor andwyol fel bod hynny'n rheswm dros wrthos y cais. Wedi pwyso a mesur fodd bynnag, nid wyf o'r farn bod y datblygiad a godwyd heb ganiatâd yn cael effaith mor andwyol fel y dylid gwrthod y cais. Ymhellach, nid wyf o'r farn y gellid cyfiawnhau ei wrthod mewn apêl.

Mae'r cais sydd dan sylw ar hyno bryd wedi cael ei ystyried yng ngoleuni cyngor sydd yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9: Gorfodi Rheolaeth Gynllunio ynghyd â'r holl ystyriaethau cynllunio eraill sydd o bwys. Yn unol â'r cyngor sydd yn y ddogfen uchod

'Dylai'r camau gorfodi fod yn gymesur â'r rheolau Cynllunio sydd wedi'u torri, mae'n amhriodol fel arfer cymryd camau gorfodi ffurfiol yn erbyn achos o dorri rheolau dibwys neu dechnegol nad yw'n peri unrhyw niwed i amwynder cyhoeddus. Dylid anelu at gywiroeffeithiau torri'r rheolau Cynllunio, ac nid cosbi'r person(au) sy'n eu torri. Hefyd ni ddylid cymryd camau gorfodi dim on der mewn cysoni datblygiad na cheisiwyd caniatâd ar ei gyfer, ond sydd fel arall yn dderbyniol.'

Wedi pwyso a mesur felly ac wedi ystyried yn fanwl yr holl ohebiaeth a dderbyniwyd ynghyd â'r holl ystyriaethau cynllunio eraill o bwys, rwyf o'r farn y dylid cymeradwyo'r cais.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth gwasnaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrwyio 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.

(01) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 24/03/2015 a'r cynllun rheoli traffig a gyflwynwyd ar 23/03/2015 o dan cais cynllunio rhif 19C1140/CA/ENF.

Rheswm: Er mwyn osgi unrhyw amheuaeth.

(02) Bydd manylion am liwiau'r paent ar y ffenestri allanol yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cytuno'n ysgrifenedig ganddo o fewn 3 mis i ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: Sicrhau fod y datblygiad gorffenedig yn dderbyniol o safbwynt pensaernïol gan gadw mewn cof bod yr eiddo uchod wedi'i leoli mewn Ardal Gadwraeth ddynodedig.

(03) Bydd manylion am un metr sgwâr o'r rendr wedi ei baentio y bwriedir ei ddefnyddio yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gytuno'n ysgrifenedig ganddo o fewn 3 mis i ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: Sicrhau fod y datblygiad gorffenedig yn foddhaol o safbwynt pensaernïol gan gadw mewn cof bod yr eiddo uchod wedi'i leoli mewn Ardal Gadwraeth ddynodedig.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

CCA: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

Rhif y Cais: **23C323** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Wendy Williams

Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn / Full application for alterations and extensions at

1 Penbonc, Talwrn



Pwyllgor Cynllunio: 13th Ebrill, 2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Adroddir ar y cais hwn i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd fod yr ymgeisydd yn ffrind agos i weithiwr yn yr Adran Gynllunio.

Mae'r cais wedi ei sgrwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel syn ofynol o dan baragraff 4.6.19.4 y Cyfansoddiad.

1.Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i wneud gwaith altro ac ymestyn yn 1 Penbonc, Talwrn.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol gyda'r cais hwn yw - a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r holl bolisïau cynllunio perthnasol ac a yw'r gwaith yn gweddu gyda'r ardal oddi amgylch heb iddo gael unrhyw effaith ar unrhyw eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirwedd

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 58 – Estyniadau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D3 – Tirwedd

Polisi D4 – Tirwedd

Polisi D29 – Dyluniad

Polisi D25 - Tirwedd

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned– Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Yr Aelod Lleol (Bob Parry) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Yr Aelod Lleol (Nicola Roberts) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Yr Aelod Lleol (Dylan Rees) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Draenio - Sylwadau arferol

Dŵr Cymru - Sylwadau - Dylai'r ymgeiswyr gysylltu â Dŵr Cymru oherwydd mae'n bosibl nad yw rhai carffosfeydd cyhoeddus a draeniau wedi'u cofnodi ar eu mapiau.

Cyfoeth Naturiol Cymru - Cyngor arferol

Rhodddwyd rhybudd safle ger y safle a rhybuddiwyd eiddo cyfagos drwy lythyr. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 21/04/2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi'u derbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mater Allweddol

Y materion allweddol sydd angen eu hystyried yw'r dyluniad a'r effaith ar eiddo cyfagos.

Safle a Chynnig

Eiddo ar ddiwedd teras a elwir yn 1 Penbonc, Talwrn yw'r annedd. I'r dwyrain o'r eiddo fe geir ardal gardd yr eiddo ac i'r De Orllewin mae ardaloedd gerddi i eiddo eraill yn y teras.

Mae'r cynnig yn golygu'r canlynol: -

Ports yn y cefn – adeiladu ports bychan gyda tho crib yn y cefn yn mesur 1.8 metr o hyd x 1.4 metr o led x 3.5 metr o uchder. Bydd deunyddiau'r ports yn matsio'r hyn sydd ar yr annedd bresennol.

Estyniad yn y ffrynt – Adeiladu estyniad 2 lawr yn ffrynt y safle yn mesur 4 metr hyd x 3.2 metr lled x 6.4 metr uchder. Mae uchder yr estyniad yn is nag uchder yr annedd wreiddiol a bydd y deunyddiau yn matsio'r hyn a geir ar yr annedd bresennol.

Effeithio ar eiddo cyfagos.

Nid ydym yn credu y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar unrhyw un o'r eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Gall y safle dderbyn y cynnig yn gyfforddus heb iddo edrych yn gyfyng neu gyfateb i orddatblygu'r safle er niwed i gymeriad yr ardal neu fwynderau eiddo cyfagos. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol ar y Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig TAN 12: Dyluniad, Paragraff 4.11 Hyrwyddo cynaliadwyaeth drwy ddyluniad da, Cyfarwyddyd Polisi Cynllunio (Cymru) Argraffiad 7 a pholisïau a geir yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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.

(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) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 23/03/2015 o dan cais cynllunio rhif 23C323.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisiau Eraill

Nodyn Cyngor_Technegol 12: Dyluniad

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 7fed Rhifyn

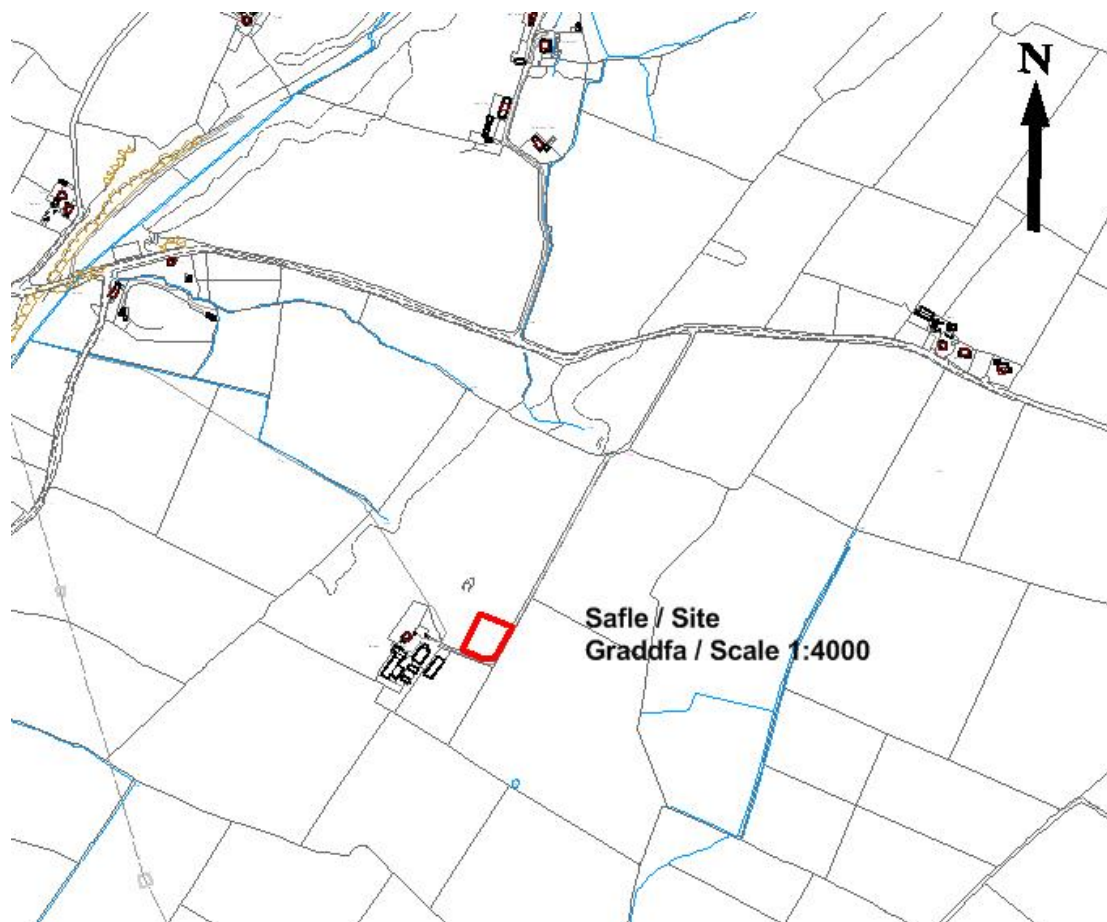
Rhif y Cais: **33C258C/RUR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Owen

**Cais llawn i godi annedd amaethyddol, creu mynedfa i gerbydau ynghyd a gosod tanc septic ar dir yn
/ Full application for the erection of an agricultural dwelling, construction of a vehicular access
together with the installation of a septic tank on land at**

Cefn Poeth, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 13/05/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Adroddir ar y cais i'r Pwyllgor oherwydd bod yr ymgeisydd yn perthyn i aelod perthnasol o staff fel sydd wedi ei nodi yng Nghyfansoddiad y Cyngor. Mae'r Swyddog Monitro wedi adolygu'r ffeil ac nid yw wedi codi unrhyw bryderon.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i godi annedd ar gyfer gweithiwr amaethyddol ynghyd â gosod tanc septig.

Cynigir y bydd yr annedd mewn congl o gae sy'n cael ei ddefnyddio ar gyfer pori ar hyn o bryd. Mae'r cae wedi ei wahanu oddi wrth y trac mynediad i'r fferm (sydd hefyd yn llwybr cyhoeddus) gan ffens pyst a weiren. Mae safle'r cais yn uwch na'r fferm gyfredol ond ar ran gwastad o'r cae - mae'r cae yn disgyn i ffwrdd yn serth i'r gorllewin. Mae wedi ei sgrinio'n rhannol gan goed pinwydd aeddfed.

2. Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor datblygu
- Tirwedd ac Effaith Weledol

3. Brif Bolisiau

Cynllun Ffrmwaiith Gwynedd

Polisi A6: Tai yn y Cefn Gwlad

Polisi D4: Lleoliad, graddfa a dyluniad

Polisi D29: Safon y dynuniad

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1: Polisi Cyffredinol

Polisi 31: Tirlunio

Polisi 42: Dyluniad

Polisi 48: Meini Prawf Codi Tai

Polisi 53: Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllun Datblygu Unedol a ddaeth i ben

Polisi GP1: Canllawiau Rheoli Cynllunio

Polisi GP2: Dyluniad

Polisi HP6: Tai yn y cefn gwlad agored

Polisi Lleol neu Genedlaethol Perthnasol

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 7

TAN 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)

TAN 12: Dylunio (2009)

Cyfarwyddyd Ymarfer ar gyfer Anheddau Mentrau Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Aelodau Lleol: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned: Dim sylwadau

Prifffyrdd: Ni ddylid ymyrryd gyda'r llwybr ger y datblygiad arfaethedig a'i aleiniad. Sylwadau mewn perthynas â deiliadaeth yr annedd a lleiniau gweledded.

Dwr Cymru: Sylwadau mewn perthynas â'r garthffosiaeth breifat.

Draenio: Sylwadau mewn perthynas â chael gwared ar ddŵr wyneb a darparu tanc septig

Ymateb i Gyhoedduswydd

Ni chafwyd unrhyw sylwadau o ganlyniad i'r cyhoedduswydd a roddwyd i'r cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

33C258 Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i godi sied amaethyddol ar gyfer cadw defaid yn Cefn Poeth, Penmynydd – datblygiad a ganiateir 27/2/07.

33C258A Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw ar gyfer estyniad i'r sied amaethyddol i gadw anifeiliaid yn Cefn Poeth, Penmynydd – datblygiad a ganiateir 24/10/12.

33C258B/RUR Cais amlinellol i godi annedd amaethyddol, altro'r fynedfa i gerbydau a gosod tanc septig ar dir yn Cefn Poeth, Penmynydd. Cymeradwywyd 6/10/14.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor Datblygu

Mae polisiau'r Cynllun Datblygu a pholisiau cynllunio cenedlaethol, ynghyd â chyngor technegol, yn caniatáu datblygu anheddau os oes eu hangen i gefnogi mentrau gwledig megis ffermydd ac ar yr amod y cyfarfyddir â phroffion polisi caeth. Cefnogir y cais gan werthusiad o'r annedd amaethyddol. Adolygwyd hwnnw gan ymgynghorwyr amaethyddol y Cyngor ac ystyrir ei fod yn dangos bod angen yr annedd i gefnogi'r fenter fferm yn unol â gofynion polisi.

Rhodddwyd caniatâd amlinellol i gais blaenorol ar gyfer annedd sengl yn mesur 9.5m x 10.5m ar y cynllun a hyd at 7.5m at y grib. Cyflwynwyd cais llawn oherwydd bod yr annedd arfaethedig yn mesur oddeutu 16m x 10m ar y cynllun a 7m i'r grib. Codwyd pryderon ynghylch yr angen am annedd o'r maint hwn mewn perthynas â'r profion safonol dan TAN 6 oherwydd bwriad i'r eiddo gartrefu trydydd gweithiwr ar y fferm. Mae'r cynllun wedi ei ddiwygio ddwywaith ers hynny er mwyn gostwng maint cyffredinol yr annedd i gydymffurfio gyda phroffion polisi. Mae'r annedd arfaethedig bellach yn mesur oddeutu 13m x 9m ar y cynllun gydag uchder y grib yn 7m.

Y Dirwedd a'r Effaith Weledol

Mae'r safle ar ran o grib sy'n edrych dros Langefni. Ni fyddai modd ei weld o ffordd y B5420 i mewn i Langefni o Benmynydd ond byddai'n fwy amlwg yn dod o'r cyfeiriad arall. Fodd bynnag, yn y golygfeydd hyn o fan sy'n bellach i ffwrdd, byddai'r plot yn ffurfio clwstwr gyda'r annedd fferm a'r adeiladau allanol sydd yno ar hyn o bryd a byddai wedi ei sgrinio'n rhannol gan sribedyn o goed pinwydd. Fodd bynnag, ni fyddai modd sgrinio'r cynnig yn gyfan gwbl wrth edrych o'r llwybr cyhoeddus sydd ar gyrion y safle. Er mwyn gostwng yr effaith weledol a'r effaith ar y dirwedd ystyrir y dylid cyfyngu'r annedd i ddyluniad un llawr a gosod amod tirlunio i ostwng ei effaith gyffredinol.

Materion Eraill

Mae'r polisi yn cefnogi'r annedd hon oherwydd bod ei hangen i hwyluso parhad y gweithgareddau ffermio llwyddiannus yn Cefn Poeth. Yn ogystal ag amod yn cyfyngu defnydd o'r annedd i weithiwr menter wledig fel sy'n angenrheidiol dan y polisi cynllunio cenedlaethol, mae angen gweithred amrywio mewn perthynas â'r cytundeb A106 blaenorol i glymu'r annedd newydd a'r angen gyfredol i'r fferm fel nad yw gwasgaru'r asedau mewn dull tameidiog yn golygu bod y fenter yn dod i ben i bob pwrpas yn weithredol ac yn ariannol.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi awgrymu amod bod rhaid gwella'r fynedfa yn y ddau gyfeiriad ond nid yw'r tir i'r dwyrain ym mherchenogaeth yr ymgeisydd. Mae'r sawl y bwriedir y bydd yn byw yn yr annedd yn trigo oddi ar y safle ar hyn o bryd ac yn teithio yn ôl ac ymlaen i'r fferm bob diwrnod. Byddai byw yn yr annedd ar y safle yn gostwng yr amser teithio ac ni fwriedir ychwanegu'r amod.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn cwrdd â phrofion pholisi cynllunio cenedlaethol a lleol o ran yr angen am yr annedd i gefnogi menter wledig. Gellir lleddfu'r effeithiau ar y dirwedd.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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.

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

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(03) Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd cynllun tirlunio wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun tirlunio yn cynnwys cynllun ar gyfer sgrinio ffiniau'r plot ynghyd ag amserlen ar gyfer plannu a chynllun cynnal a rheoli a fydd yn cynnwys plannu planhigion newydd yn lle rhai sy'n marw neu sydd wedi eu difrodi neu eu heintio'n cyn pan 5 mlynedd i'w plannu, ynghyd â chynllun rheoli a chynnal ar gyfer cadw coed pinwydd a nodir ar Gynllun Lleoliad Cadnant gyda'r llinellau croes drosto ac a gyflwynwyd dan gais 33C258B/RUR ar 4/4/13. Bydd raid bwrw ymlaen gyda'r datblygiad wedi hynny yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd ac eithrio lle mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi rhoi caniatâd ysgrifenedig ymlaen llaw i unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(04) Cyfyngu deliadaeth yr annedd:

- a. i'r rheini sy'n gweithio'n unig neu'n bennaf neu a weithiodd ddiwethaf ar fenter wledig yn yr ardal lle mae/roedd angen diffiniedig; neu os gellir dangos nad oes unrhyw ddeiliaid cymwys o'r fath;**
- b. i'r rheini a fyddai'n gymwys i'w hystyried am dai fforddiadwy dan bolisiau tai'r awdurdod lleol; neu os gellir dangos nad oes unrhyw bobl eraill yn gymwys i fyw ynddo dan un ai (a) neu (b);**
- c. gweddwon neu bartneriaid sifil yr uchod ac unrhyw ddibynyddion sy'n byw yno.**

Rhesymau: Diffinio sgôp y caniatâd hwn a sicrhau bod y datblygiad yn parhau i fod er budd gorau'r economi wledig.

Rhif y Cais: **36C338** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr. Steven W. Owen

**Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir gyferbyn a /
Outline application for the erection of a dwelling with all matters reserved on land opposite to**

Ysgol Henblas, Llangristiolus



Pwyllgor Cynllunio: 13/05/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn gweithio yn Adran Gwasanaethau Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd.

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Ceir y safle ym mhentref Llangristiolus ar ddarn o dir sydd yn union gyferbyn i'r ysgol gynradd leol ac mae ar dir sydd wrth ochr annedd annibynnol deulawr a adeiladwyd yn 2010 o'r enw Tŷ Newydd. Mae'r fynedfa i'r safle oddi ar y B4422 i briffordd Dosbarth III sy'n mynd trwy'r pentref. Mae'r eiddo o gwmpas yn gymysgedd o unedau deulawr ac unllawr.

Cais amlinellol yw hwn i godi annedd annibynnol deulawr. Bwriedir defnyddio'r fynedfa gyfredol ar gyfer yr annedd arfaethedig.

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

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, 2014, 7fed 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 Cyng V Hughes – Wedi galw'r cais i mewn ac yn gofyn i'r aelodau ymweld â'r safle.

Aelod Lleol, Y Cyng H E Jones – Dim ymateb hyd yma

Awdurdod Priffyrdd – Argymell caniatáu gydag amodau.

Adain Ddraenio – Wedi gofyn am ragor o wybodaeth. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd y wybodaeth ychwanegol hon wedi ei derbyn yn yr adran.

Dŵr Cymru – Argymell caniatáu gydag amodau

Ymateb gan aelodau'r cyhoedd

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig trwy osod rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 5 Mai, 2015 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd dau lythyr wedi cyrraedd yr adran, un yn cefnogi'r cais a'r llall yn gwrthwynebu. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd yn erbyn y cais fel a ganlyn -

- i) Y tu allan i'r ffin ddatblygu yn y cynllun datblygu newydd a'r hen gynllun
- ii) Wedi gwrthwynebu cais arall ger safle'r cais cyfredol oherwydd bod y caeau yn wlyb y tu cefn i'r safle arfaethedig.
- iii) Cafodd fy nghais (cyfeirnod 36C100C) ei wrthod yn y gorffennol oherwydd yr ystyriwyd bod y cynnig yn ddatblygiad tandem ac felly dylid gwneud yr un modd gyda'r cais hwn er mwyn cysondeb.
- iv) Rhy agos i'r eiddo cyfagos a bydd yn cael effaith ar breifatrwydd a mwynderau.
- v) Mae Llangristiolus wedi newid yn yr ychydig flynyddoedd diwethaf gydag adeiladau modern sy'n cael effaith ar gymeriad yr hen Llangristiolus.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn, byddwn yn nodi:

- i) Mae Llangristiolus yn Anheddiad Rhestredig ym mholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac yn bentref dan Bolisi HP4 y CDLI a Stopiwyd. Ystyrir bod ceisiadau plot sengl o fewn neu ar gyrion anheddiad yn dderbyniol dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ystyrir bod codi annedd ar y safle hwn yn dderbyniol oherwydd bod y safle yn agos i eiddo cyfagos ac ar dir amaethyddol lle cafwyd datblygiadau preswyl ar ran o'r cae.
- ii) Anfonwyd copi o lythyr awduron at yr Adain Draenio am sylwadau. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, rydym yn dal i ddisgwyl am fanylion draenio pellach. Oherwydd maint y datblygiad a'r pellteroedd rhwng yr annedd arfaethedig a'r tir cyfagos, nid wyf yn ystyried y byddai'r cynnig yn arwain at lifogydd yn yr ardal o'i gwmpas.
- iii) Ystyrir pob cais yn ôl ei haeddiant ond mae'r cais y mae'r gohebydd yn cyfeirio ato yn un a fyddai wedi bod y tu cefn i annedd gyfredol a byddai'n rhannu'r un fynedfa ar gyfer cerbydau. Mae gan y

cais sydd dan sylw ar hyn o bryd ei fynedfa ei hun ac nid yw y tu cefn i eiddo cyfagos ac felly nid ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad tandem.

iv) Er mai ar ffurf amlinellol y mae'r cais hwn, gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl i'w hystyried yn y dyfodol, cyflwynwyd cynllun safle dangosol fel rhan o'r cais sy'n amlygu y bydd yr annedd dros 40 metr i ffwrdd o gefn Caeau Bychain, 20 metr i ffwrdd o gefn Rhoslan a 20 metr i ffwrdd o gefn yr annedd a adeiladwyd yn ddiweddar o'r enw Tŷ Newydd. Mae Siop Sharpe sydd ym mhen blaen y safle dros 30 metr i ffwrdd o du blaen yr annedd arfaethedig. Oherwydd y pellteroedd hyn ac ystyriaeth ofalus yn ystod y gwaith dylunio nid ystyrir y bydd y cynnig yn niweidio'r mwyrderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellid gwrthod y cais.

v) Mae nifer o eiddo newydd modern wedi eu codi yn y pentref yn y blynyddoedd diwethaf ond nid ydynt wedi niweidio edrychiad yr ardal oherwydd nad oes unrhyw batrwm penodol o ddatblygu yn yr ardal.

Cafwyd un llythyr o blaid y cynnig ac mae wedi codi'r materion a ganlyn i gefnogi'r datblygiad:

i) Datblygiad mewnlenni

ii) Bydd y cynnig yn gwella edrychiad yr ardal.

iii) Mae'r pentref yn ffynnu gydag ysgol gynradd ardderchog, yn agos i'r A55, gyda llwybr bws i Fangor a Llangefni â chysylltiadau da i gerddwyr a llwybrau beicio.

v) Wedi ei leoli o fewn ffin y pentref ac mae llawer o bobl sydd wedi eu magu yn y pentref yn dymuno aros yma.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Hanes y tir cyfagos

36C283 – Cais amlinellol i godi annedd ynghyd â dymchwel yr adeilad presennol ar ran o gae O.S. rhif 9665 ger Ael y Bryn, Llangristiolus – Caniatáu 25/11/08.

36C283A – Cais llawn ar gyfer codi annedd, ceu mynedfa i gerbydau ac i gerddwyr ynghyd a dymchwel y 'nissen' hut ar ran o dir rhif 9665, ger Ael y Bryn, Llangristiolus – Caniatáu 15/05/2009

36C283B – Addasu'r fynedfa a ganiatwyd yn flaenorol dan ganiatad cynllunio rhif 36C283A ger Ael y Bryn, Llangristiolus – Caniatáu 04/08/2010

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun polisi - Diffinnir Llangristiolus fel Anheddiad Rhestredig dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel pentref dan Bolisi HP4 y CDU a Stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau am blotiau sengl yn neu ar gyrion anheddiad yn dderbyniol dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ystyrir bod codi annedd ar y safle hwn yn dderbyniol oherwydd bod y safle'n agos i eiddo cyfagos.

Ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, dywedir y caniateir datblygiad preswyl o fewn ffiniau'r pentref yn amodol ar y meini prawf a restrwyd. Mae safle'r cais y tu allan i ffin ddatblygu Llangristiolus fel y'i diffinnir dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Er bod y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu ar gyfer y pentref fel y diffinnir honno ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, cynnig yw hwn am un annedd yn unig ac felly rhoddir mwy o bwys ar Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad mewnlenni derbyniol.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos - Fel y dywedir yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â chyhoeddusrwydd, ni fydd y cynnig yn niweidio mwynderau deiliaid eiddo cyfagos oherwydd y pellteroedd rhwng y cynnig a'r eiddo eraill. Mae digon o le ar y safle ar gyfer yr annedd heb orddatblygu'r safle er niwed i'r lleoliad a'r eiddo cyfagos. Bydd ystyriaeth ofalus yn ystod y cyfnod dylunio yn sicrhau na fydd unrhyw elfen o edrych drosodd / colli preifatrwydd i ddeiliaid yr annedd arfaethedig a'r anheddau cyfredol.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad mewnlenni derbyniol sy'n cydymffurfio gyda Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ni fydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid eiddo cyfagos. Fy argymhelliad yw y dylid cymeradwyo'r cais yn amodol ar dderbyn manylion derbyniol ynghylch materion draenio.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

(01) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion neilltuol isod sef graddfa, gwedd yr adeilad(au) a thirlunio'r safle.

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

(02) Rhaid ymgeisio am ganiatâd i'r mater (ion) neilltuol y cyfeirir atynt uchod ymhen tair blynedd o'r dyddiad y rhoddir y caniatâd hwn.

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

(03) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo erbyn un o'r ddau ddyddiad isod, pa un bynnag sydd yn digwydd olaf, sef:- (a) o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn neu (b) o fewn dwy flynedd i'r dyddiad pryd rhoddi'r caniatâd terfynol i'r mater(ion) wrth gefn a nodir neu, pan fo caniatâd yn cael ei roddi ar ddyddiadau gwahanol, y dyddiad pryd caniatwyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.

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

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

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(05) Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol fanylion llawn am y ffensys, yr holl waliau neu ddull arall o gau neu farcio'r safle a chael caniatâd ysgrifenedig y cyfryw awdurdod i'r pethau hyn cyn y dechreuir gwneud unrhyw waith ar y safle.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(06) Fel rhan o unrhyw gais llawn neu fanwl, bydd raid cyflwyno manylion llawn am y lefelau daear a'r lefelau gorffenedig cyfredol ac arfaethedig.

Rheswm: Er lles mwynderau

(07) Ni chaiff ddŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Rhwystro gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

(08) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus oni bai y cytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er mwyn rhwystro cael gorlwytho hydrologig o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn diogelu iechyd a diogelwch y preswylwyr presennol a sicrhau na fydd unrhyw niwed yn digwydd i'r amgylchedd.

(09) Rhaid i ddŵr wyneb a ddŵr budr ddraenio o'r safle ar wahân.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus

(10) 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.

(11) 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.

(12) Bydd y datblygiad a ganiateir trwy'r caniatâd hwn yn cael ei wneud yn gwbl unol a'r cynlluniau, trawstoriadau a'r drychiadau y mae angen eu caniatáu gan yr awdurdod cynllunio lleol dan yr amodau sydd wedi eu gosod.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

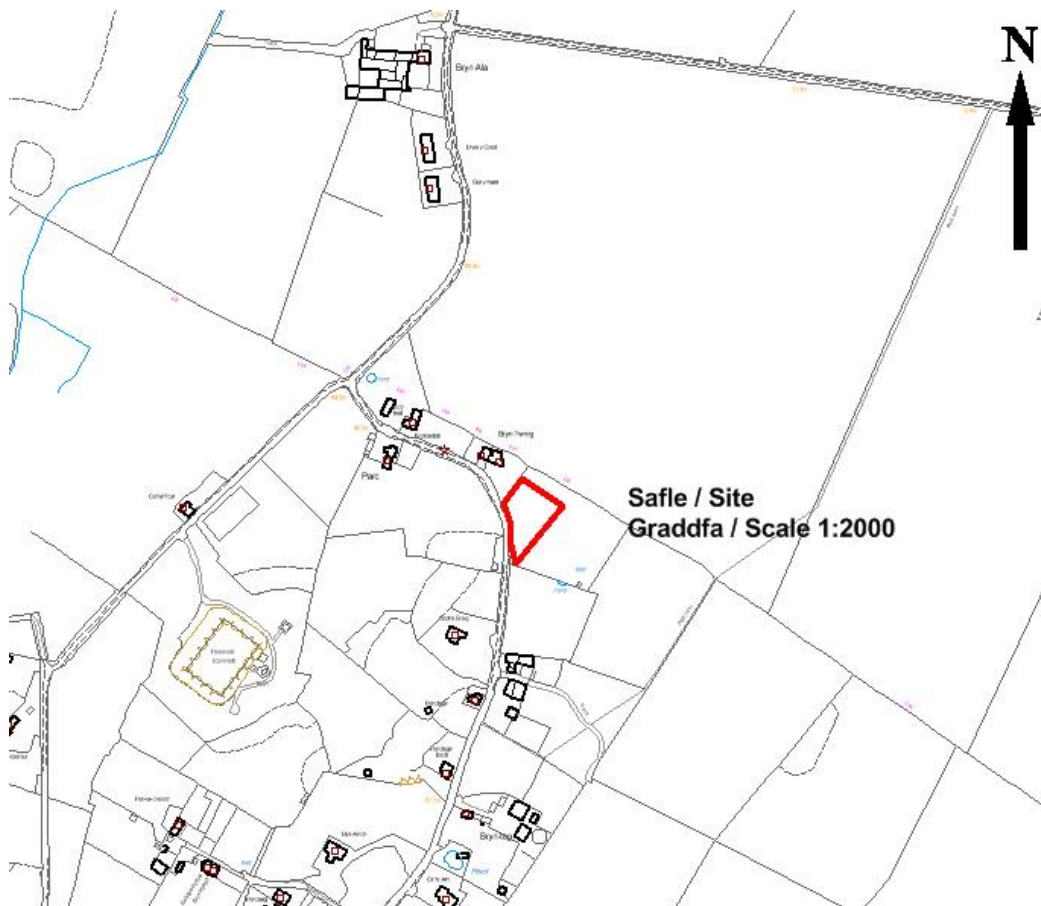
Rhif y Cais: **48C182A/DA** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Miss Llio Angharad Thomas

Cais i gymeradwyo materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd ar dir ger / Application for approval of reserved matters for the erection of a dwelling on land adjacent to

2 Bryn Twrog, Gwalchmai



Pwyllgor Cynllunio: 13/05/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol. Mae'r Swyddog Monitro wedi sgrwteiddio'r cais.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i gymeradwyo materion a gadwyd yn ôl yn dilyn rhoi caniatâd cynllunio amlinellol.

2. Mater(ion) Allweddol

Rhodddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer annedd fforddiadwy. Ystyrir y materion a gadwyd yn ôl yng nghyd-destun y caniatâd a roddwyd ac o ran eu heffaith ar fwynderau.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 26 – Parcio Ceir

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 - Meini Prawf Codi Tai

Polisi 49 - Anheddiadau Diffiniedig

Polisi 52 – Safleoedd Eithrio

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A8 – Tai Fforddiadwy

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi 29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Cynllunio

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP3 – Prig Ganolfannau a Channolfannau Eilaidd

Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 7)

NCT 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy

NCT 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Adain Ddraenio: Sylwadau bod y manylion yn foddhaol mewn egwyddor

Priffyrdd: Wedi awgrymu amodau

Dwr Cymru: Dim sylwadau oherwydd bod y datblygwr yn bwriadu defnyddio cyfleusterau draenio preifat.

Ni chafwyd ymateb gan yr Aelodau Lleol na'r Cyngor Cymuned ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

48C182: Cais amlinellol i godi annedd fforddiadwy, adeiladu mynedfa i gerbydau a gosod gwaith trin carthion ar dir ger Bryn Twrog, Gwalchmai - cymeradwywyd 18/3/14 - annedd fforddiadwy gyda chytundeb A106.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae gan y safle ganiatâd gynllunio amlinellol i godi annedd fforddiadwy. Wrth ystyried y caniatâd amlinellol cynhaliwyd prawf o fforddiadwyedd a oedd yn nodi beth fyddai maint yr annedd fwyaf y gallai'r ymgeisydd ei chael ar y safle ac a fyddai'n sicrhau y byddai'r annedd wedyn yn parhau i fod yn fforddiadwy am byth. Mae'r cais ynghylch materion a gadwyd yn ôl wedi ei ddylunio i gwrdd â'r gofynion hyn.

O ran estheteg, dyluniwyd y cynllun fel annedd gweddol fychan gyda dwy lawr a dwy ystafell wely a tho crib traddodiadol gydag elfennau cyfoes yn y dyluniad gwydro. Mae'r deunydd ar gyfer y gorffenwaith yn cynnwys to llechi naturiol gyda rendr llyfn a wal nodwedd wedi ei gwneud o gerrig. Mae safle'r cais ger pâr o fythynnod traddodiadol ond yn is i lawr o ran lefelau'r ddaear. Mae digon o le rhwng y plot a'r anheddau i sicrhau y gellir cadw preifatrwydd. Bwriedir codi ffens derfyn rhwng y plot a'r annedd gyfagos i gynnal y preifatrwydd hwn. Bwriedir codi waliau cerrig i'r ffin ar ochr y ffordd ar hyd y lleiniau gwelededd ar gyfer mynediad i gadw cymeriad ac edrychiad y lôn fechan.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd a'r Adain Ddraenio wedi awgrymu amodau sydd eisoes wedi eu cynnwys yn y caniatâd cynllunio amlinellol.

7. Casgliad

Mae dyluniad y cynllun yn gymedrol ac mae'n ymgorffori elfennau traddodiadol sy'n adlewyrchu steil a dyluniad anheddau yn yr ardal.

8. Argymhelliad

Cymeradwyo'r cynnig yn amodol ar yr isod:

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.

(01) Bydd raid cwblhau'r llecynnau ar gyfer troi a pharcio ceir yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwyir yma cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir a bydd raid eu cadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

Rheswm: Sicrhau bod cerbydau'n medru parcio a throi'n glir o'r briffordd er budd diogelwch ffyrdd.