10.1 **Ceisiadau'n Tynnu'n Groes** **Departure Applications**

Rhif y Cais: **32C128C** Application Number

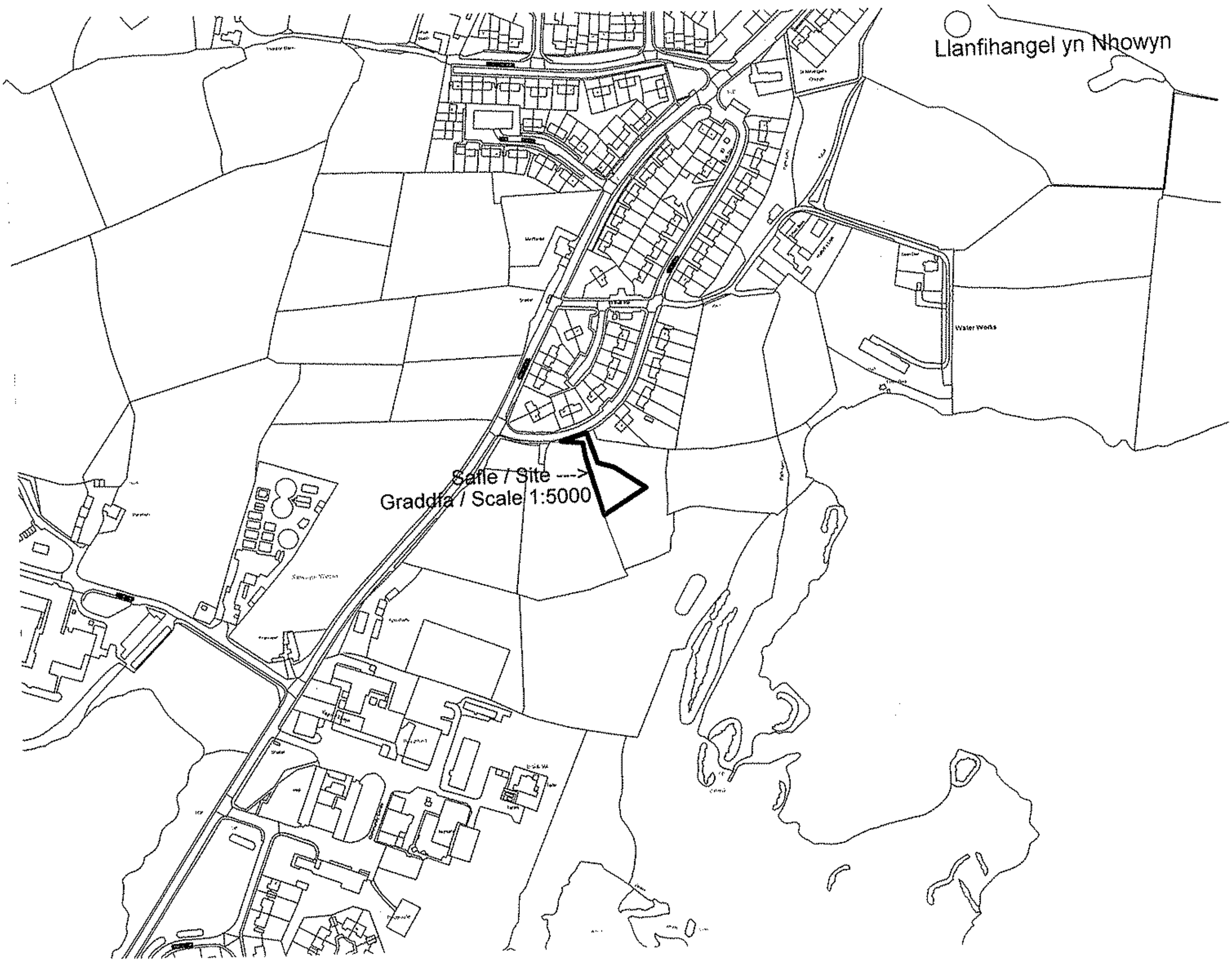
Ymgeisydd Applicant

Mr William Lloyd-Lester
c/o RGR Partnership
1st Floor NatWest Bank Building
Glanhwfa Road
Llangefni
LL77 7EN

Codi annedd deulawr, creu mynedfa i gerbydau ynghyd a gosod tanc septig yn

Erection of a two-storey dwelling, construction of a vehicular access together with the installation of a septic tank at

Ty Newydd, Bryn Trewan, Llanfihangel-yn-Nhowyn



Pwyllgor Cynllunio: 01/12/2010

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae hwn yn gais sy'n tynnu'n groes ond mae rhan o'r safle yn gorwedd o fewn ffin ddatblygu Llanfihangel-yn-Nhywyn, ond er hynny, mae'r rhan fwyaf o droedbrint yr annedd arfaethedig wedi'i leoli y tu allan i'r ffin ddatblygu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i godi annedd ddeulawr ar wahân gyda garej yn sownd, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a gosod tanc septig.

Mae'r safle ar gyrion pentref Llanfihangel-yn-Nhywyn. I'r gogledd o'r safle fe geir stad breswyl o anheddau pâr deulawr.

2. Mater(ion) Allweddol

Pa bwysau ddylid ei roi i'r ffaith bod rhan o'r annedd arfaethedig o fewn y ffin ddatblygu.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirlun
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 49 - Anheddau Diffiniedig
Polisi 53 – Tai yn y Cefn Gwlad.

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tai
Polisi A6 – Tai yn y cefn gwlad agored
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad y Dirwedd
Polisi HP4 – Pentrefi
Polisi HP6 – Anheddau yn y Cefn Gwlad Agored.

Polisi Cynllunio Cymru (3ydd Argraffiad 2010)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Galw i mewn

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru – Dim sylwadau

Priffyrdd – yn argymell rhoi caniatâd amodol

Asiantaeth yr Amgylchedd – Fe ddylai'r cynnig gysylltu i'r garthffosiaeth gyhoeddus sydd gerllaw. Mae'r ymgeisydd wedi dweud bod perchennog yr eiddo cyfagos wedi gwrthod rhoi mynediad ar draws ei dir.

Draenio - Fe ddylai'r ymgeisydd ddangos lleoliad y garthffos gyhoeddus bresennol er mwyn medru dweud a ellid cysylltu o bwynt arall yn hytrach nag eiddo'r cymydog sydd wedi gwrthod mynediad ar draws ei dir. Fodd bynnag, roedd y cais blaenorol ar y safle wedi'i ganiatáu gyda system breifat i gael gwared ar garthffosiaeth oherwydd ystyriwyd nad oedd unrhyw bosibilrwydd o gysylltu i'r garthffosiaeth gyhoeddus bresennol a hefyd o gymryd i ystyriaeth y problemau a gafwyd gyda'r garthffosiaeth gyhoeddus yn yr ardal.

Y Weinyddiaeth Amddiffyn - dim gwrthwynebiad.

Ymateb gan aelodau'r cyhoedd:

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd mewn tair ffordd i'r cais. Rhoddwyd rhybudd ger y safle, cyhoeddwyd rhybudd yn y wasg leol a rhoddwyd rhybuddion personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 8 Rhagfyr 2010. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd dau lythyr wedi'u derbyn yn yr Adran. Y prif faterion oedd yn cael ei codi oedd:

i) Nad oedd y tir sy'n ffurfio rhan o'r fynedfa ym mherchnogaeth yr ymgeisydd.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn, mae'r ymgeisydd wedi newid y cynllun.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

32C128 – Cais amlinellol i godi dwy annedd ddeulawr yn Ty Newydd, Llanfihangel-yn-Nhywyn – Caniatáu 03/05/05.

32C128A/DA – Cynlluniau manwl i godi dwy annedd a gosod tanc septig newydd yn Ty Newydd, Llanfihangel-yn-Nhywyn – Caniatáu 03/12/05.

32C128B - Cais am dystysgrif cyfreithlondeb i leoli 2 garafan ar dir yn Ty Newydd, Llanfihangel-yn-Nhywyn - Tynnwyd yn ôl 27/06/06.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Mae'r ymgeisydd yn dweud bod 28 metr o safle'r cais o fewn y ffin ddatblygu. Fodd bynnag, fe gafwyd cadarnhad gan yr Adain Bolisi mai dim ond 25 metr o safle'r cais sydd o fewn y ffin. Felly dim ond 30% o droedbrint yr annedd arfaethedig sydd yn gorwedd o fewn y ffin ddatblygu gyda'r 70% sy'n weddill y tu allan i'r ffin.

Mae Polisi 49 o Gynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y bydd caniatâd cynllunio am dai newydd yn cael ei roi ar safleoedd a nodwyd ar gyfer tai ac ar safleoedd eraill o fewn y ffin ddatblygu. Mae Polisi HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn ailddweud yr hyn sydd ym Mholisi 50. Felly ni ellir cefnogi'r cais fel y mae wedi'i gyflwyno gan nad yw'n cydymffurfio gyda Pholisi 49 o Gynllun Lleol Ynys Môn oherwydd bod y rhan fwyaf o'r annedd y tu allan i'r ffin ddatblygu.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn groes i Bolisi 49 o Gynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r rhan fwyaf o droedbrint yr annedd yn gorwedd y tu allan i ffin ddatblygu Llanfihangel-yn-Nhywyn ac fe fyddai'r cynnig felly yn cyfateb i godi annedd newydd fyddai'n ymwthio i mewn i'r cefn gwlad; byddai'r datblygiad felly yn groes i Bolisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a'r cyngor geir yn Polisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2002)

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Dim

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Lleisiwyd pryderon y dylid cadw'r fynedfa i gefn safle'r cais ar gyfer pori anifeiliaid a bod ffensys dros dro addas yn cael eu codi yn ystod y gwaith adeiladu.