

Rhif y Cais: 38C180D Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Thomas Andrew Roberts
c/o Mr Harry Jones
Swn Y Mor
56 Llanelilian Road
Amlech
LL68 9HU

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd a creu
mynedfa newydd ar dir ger

Outline application for the erection of a dwelling
together with the creation of a new vehicular access
on land at

Gilfach Glyd, Llanfechell



Pwyllgor Cynllunio: 03/04/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)

Argymhelliad:

Ganiatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais hwn yn groes i bolisi gyda'r swyddogion yn bwriadu ei ganiatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn agos i derfyn gogledd orllewinol Mynydd Mechell yn Gilfach Glyd.

Caniatâd cynllunio amlinellol yw hwn gyda materion wedi'u cadw yn ôl i'w hystyried yn y dyfodol.

2. Mater(ion) Allweddol

- O ystyried darpariaethau adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Prynu Gorfodol 2004 mae angen i'r penderfyniad fod yn unol â'r cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau eraill o bwys yn dangos fel arall.
- A yw'r datblygiad yn cyfateb i rywbeth fyddai'n gorffen yr anheddiad yn grwn.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A6 (Anheddau Newydd yn y Cefn Gwlad)

Cynllun Lleol Ynys Môn

53 (Tai yn y Cefn Gwlad)

Cynllun Datblygu Ynys Môn a Stopiwyd

HP5 (Hamledau a Chlystyrau Cefn Gwlad)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Dim wedi ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned - Dim wedi ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd – Dim wedi ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draenio – Ystyriaethau technegol wedi'u rhestru.

Dwr Cymru – Dim wedi ei dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Derbyniwyd un llythyr yn gwrthwynebu am y rhesymau canlynol:

- Gwrthodwyd cais ar y tir yn ddiweddar oherwydd problemau gyda'r brif system ddraenio a chyfyngiadau'r cwmni dwr.

- Byddai mynedfa newydd i gerbydau yn beryglus ar y rhan gul hon o'r lôn ger ael allt a thro yn y ffordd.
- Gwrthodwyd cais blaenorol oherwydd diffyg gwelededd o'r fynedfa arfaethedig.
- Os bydd y cais hwn yn llwyddo, dywed awdur y llythyr y bydd yn apelio yn erbyn y penderfyniad i wrthod y cais blaenorol.
- Nid oes unrhyw angen lleol am yr annedd ac mae caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer annedd yn yr un cae sydd wedi bod ar werth am nifer o flynyddoedd.
- Nid yw'r safle y mae wnelo'r cais ag o wedi cael ei gyflwyno i'r cyngor fel safle i'w gynnwys ar y gofrestr.
- Nid yw safle'r cais wedi cael ei nodi yn fframwaith y cynllun datblygu ac o'r herwydd, ni ddylid ei gymeradwyo.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

38C180 – Cais ai godi gweithdy newydd gyda swyddfeydd ynghyd â gosod tanc septig a ffurfi omynedfa newydd i gerbydau. Gwrthodwyd 11/09/01

38C180A – Codi storfa, adeiladu mynedfa a'r gwaith tirlunio cysylltiedig. Gwrthodwyd 01.05.02. Gwrthodwyd yr apêl 11.10.02.

38C180B – Cais amlinellol i godi annedd Gwrthodwyd 06/01/11

38C180C - Cais amlinellol i godi annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd Cymeradwywyd 03.06.11

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Hanes Cynllunio & Yr Egwyddor o Ddatblygu Preswyl

Mae yna gais cynllunio amlinellol gyda'r holl fanylion wedi eu cadw'n ôl yn bodoli ar y safle ond mae'r ardal a amlinellir mewn coch ar y cais y mae wnelo'r adroddiad hwn ag ef yn fwy ac mae lleoliad yr annedd yn wahanol.

Yn wyneb darpariaethau adran 38(6) Deddf 2004, os bwriedir cymryd y cynllun datblygu i ystyriaeth bwrpas gwneud unrhyw benderfyniad dan y deddfau cynllunio, rhaid gwneud y penderfyniad yn unol â'r cynllun oni bai bod ystyriaethau o bwys sy'n awgrymu fel arall. Mae'r cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yn cynnwys Cynllun Fframwaith Gwynedd (a gymeradwywyd ym mis Tachwedd 1993) a Cynllun Lleol Ynys Môn (a fabwysiadwyd ym mis Rhagfyr 1996).

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn y cefn gwlad o dan ddarpariaethau Cynllun Lleol Ynys Môn (Rhagfyr 1996), ac wedi'i hysbysebu felly fel cais sydd yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu. Y rheswm am hyn yw nad yw Mynydd Mechell wedi'i restru o dan ddarpariaethau polisi 50 (Anheddau Rhestredig) yn y cynllun hwn, sydd yn caniatáu anheddau unigol o fewn neu ar ffin pentrefi a hamledau rhestredig cyn belled a bo'r meini prawf rhestredig wedi'u bodloni.

Mae Mynydd Mechell yn cael ei gynnwys fel anheddiad o dan ddarpariaethau polisi HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd. Mae'r polisi hwn yn caniatáu adeiladu anheddau sengl fel mewnlenwi a safleoedd derbyniol eraill yn amodol ar y meini prawf rhestredig. Mae safle'r cais hefyd wedi'i leoli o fewn y ffrâm ddangosol. O gofio'r cyfnod pell yr aed iddo wrth baratoi'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd, fe ellir rhoddi cryn bwysau i'w ddarpariaethau yn gymaint ag i orbwyso darpariaethau'r cynllun

datblygu yn yr achos hwn. Mae'r egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol yn amodol ar ystyriaethau cynllunio manwl.

Ystyrir bod y safle mwy ar gyfer y cais yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda darpariaethau polisi HP5.

7. Casgliad

Mae'r gwaith a wnaed wrth baratoi'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn golygu y gellir, yn yr achos hwn, roddi mwy o bwysau arno fel ei fod yn gorbwyso darpariaethau'r cynllun datblygu, fel bod yr egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol. Ystyrir bod y safle mwy ar gyfer y cais yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda darpariaethau polisi HP5.

8. Argymhelliad

Caniateir y cais gyda'r amodau canlynol:

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd cynllunio hwn ddim hwyrach na pha un bynnag o'r dyddiadau isod yw'r hwyrach:

i) Cyn diwedd pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

ii) Cyn diwedd dwy flynedd o ddyddiad cymeradwyaeth y materion olaf gadwyd yn ôl.

Rheswm: I atal caniatadau cynllunio rhag cronni: i alluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni amgylchiadau sydd wedi newid ac i gydymffurfio gyda darpariaethau Adran 92(2) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid gwneud cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gymeradwyo'r materion a gedwir yn ôl cyn diwedd tair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I atal caniatadau cynllunio rhag cronni: i alluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni amgylchiadau sydd wedi newid ac i gydymffurfio gyda darpariaethau Adran 92(2) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Cyn cychwyn ar y datblygiad rhaid cael cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol i'r manylion ynghylch edrychiad y datblygiad *i gynnwys cynlluniau llawr, gosodiad, a graddfa, mynediad i a thirweddu'r safle (a elwir ar ôl hyn y 'materion a gedwir yn ôl')*.

Rheswm: Mae'r cais ar gyfer caniatâd cynllunio amlinellol.

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

Rheswm: Er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

(05) Bydd y manylion a gyflwynir er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag amod 3 uchod yn cynnwys cynllun ar gyfer parcio, cadw mewn modurdy a symud a llwytho a dadlwytho cerbydau yn unol â Safonau Parcio Ceir 2008 yr Awdurdod Cynllunio Lleol (Neu unrhyw newidiadau dilynol). Bydd y cynllun a gymeradwyir yn cael ei weithredu ac ar gael i'w ddefnyddio cyn bod y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn cael ei feddiannu ac ni fydd yr ardal honno wedyn yn cael ei defnyddio ar gyfer unrhyw ddiben arall.

Rheswm: I alluogi cerbydau i dynnu oddi ar y ffordd, parcio, a throi o'r briffordd i leihau peryglon, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(06) Mae'r manylion a gyflwynir dan ddarpariaethau amod 3 i gynnwys manylion masnachol am yr holl ddeunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd i gyflawni'r datblygiad.

Rheswm Er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

(07) Fe fydd y manylion i'w cyflwyno er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (1) uchod yn cynnwys manylion lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) mewn perthynas â lefelau presennol ac arfaethedig y safle a'r tir oddi amgylch. Bydd yr adeilad(au) yn cael eu hadeiladu gyda slabiau ar lefelau a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I osgoi unrhyw amheuaeth ac i sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad.

(08) Bydd y manylion a gyflwynir yn unol ag Amod 1 uchod yn cynnwys dull o wared dŵr aflan o dwr wyneb o'r datblygiad.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio yn addas.

(09) Rhaid i'r annedd a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 6 o gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (neu unrhyw fesur cyfatebol wedi hynny ac/neu safon neu fel a gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol). Rhaid adeiladu'r datblygiad yn hollol unol â'r asesiad a'r ardystiad fydd wedi'i gymeradwyo.

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau gwydnwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(10) Ni chaniateir dechrau adeiladu'r annedd a ganiateir yma hyd nes bo 'Tystysgrif Interim' wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac o leiaf 6 o gredydau o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (neu unrhyw fesur cyfatebol wedi hynny ac/neu safon, neu fel a gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol).

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau gwydnwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(11) Cyn bod neb yn byw yn yr annedd a ganiateir yma, rhaid cyflwyno 'Tystysgrif Terfynol' Cod Cartrefi Cynaliadwy i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac isafswm o 6 credyd o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (neu unrhyw fesur cyfatebol wedi hynny ac/neu safon neu fel a gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol).

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau gwydnwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

9. Polisiau Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A2 (Tir ar gyfer Tai) D3 (Ardal Cadwraeth Tirlun)
D28 Llechi Mwynderol Naturiol (Carthffosiaeth)
D29 (Dyluniad)
FF11 (Traffig) FF12 (Safonau Parcio)
FF15 (Gofynion Cerddwyr)

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 (Polisi Cyffredinol)
26 (Parcio)
31 (Tirlun)
42 (Dyluniad)
48 Meini Prawf Datblygu Tai

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)
GP2 (Dyluniad)
TR10 (Safonau Parcio)
EN1 (Cymeriad Tirlun)
SG5 (Cyfleusterau Trin Carthffosiaeth Preifat).

Polisi Cynllunio Cymru

Cyngor Technegol 22 Adeiladau Cynaliadwy

Safonau Parcio Ynys Môn (2008)