

Rhif y Cais: 36C323 Application Number

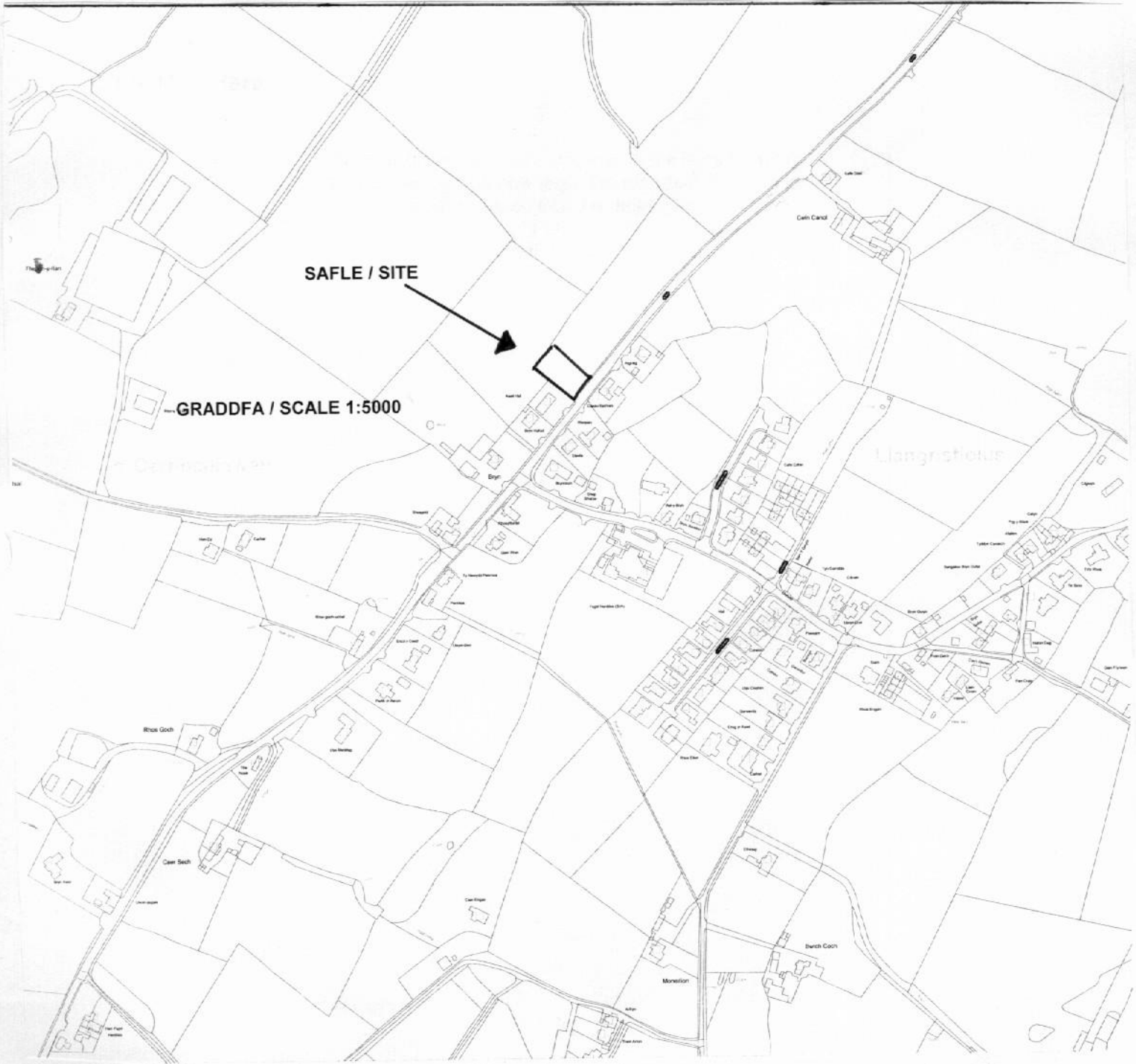
Ymgeisydd Applicant

Mr. Robert Hughes
Eryri Consulting & Construction Ltd
Cefn Farm
Llangristiolus
Bodorgan
Ynys Môn
LL62 5DW

Cais amlinellol i godi annedd ynghyd a chreu mynefda i gerbydau ar dir ger

Outline application for the erection of a dwelling together with the construction of a vehicular access on land adjacent to

Awel Haf, Llangristiolus



Pwyllgor Cynllunio: 03/04/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i Aelod Lleol.

Mae'r cais wedi cael 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 amlinellol yw hwn i godi annedd unllawr ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau. Mae'r fynedfa i'w adeiladu fel rhan o'r cais presennol gyda'r holl faterion eraill wedi eu cadw yn ôl i'w hystyried yn y dyfodol.

Mae'r safle ger yr annedd elwir yn Awel Haf, Llangristiolus a cheir mynediad oddi ar y B4422. Rhan o gornel cae amaethyddol mawr yw'r safle sydd o fewn perchnogaeth teulu'r ymgeisydd.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais yw - a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r polisiau cyfredol.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirlunio

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 50 – Anheddiad Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tai

Polisi A3 – Tai

Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP4 – Pentrefi

Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

Polisi Cynllunio Cymru – 5ed Argraffiad, Tachwedd 2012

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol (y Cyng. W. I. Hughes – Dim gwrthwynebiad.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma.

Priffyrdd – Yn argymhell rhoi caniatâd amodol.

Draenio – Sylwadau safonol.

Dwr Cymru – Yn argymhell rhoi caniatâd amodol.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd; gosodwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd rhybuddion personol i berchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 1 Ebrill 2013 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio blaenorol

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi – Diffinnir Llangristiolus fel Anheddiad Rhestredig dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel pentref dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stoiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau am blotiau unigol ar ffin anheddiad yn dderbyniol dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Nid yw'r cais sydd dan ystyriaeth yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 oherwydd y byddai'n ymestyn y ffyrdd adeiledig ymhellach i mewn i'r cefn gwlad a thrwy hynny yn creu ymwithiad annymunol i mewn i'r tirlun a byddai hynny'n niweidio cymeriad ac amwynder y lleoliad. Tra bo Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn caniatáu datblygiadau mewnlenwi ar ffin anheddau ystyrir y byddai cael datblygiad preswyl yma yn golygu y byddai cae agored a gwledig yn cael ei golli. Mae'r cae hwn yn cyfrannu'n sylweddol i gymeriad yr ardal. Fe allai codi annedd ar y safle arwain o bosibl at weld mwy o ddatblygu yn y dyfodol yn y cae.

Mae Polisi HP4 Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn dweud y bydd datblygu preswyl o fewn ffin y pentref yn cael ei ganiatao yn amodol ar feini prawf sy'n cael ei rhestru. Mae safle'r cais y tu allan i ffin ddatblygu Llangristiolus fel y'i diffinnir o dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae Paragraff 9.3.1 Polisi Cynllunio Cymru (5ed Gyfrol 2012) yn dweud y dylai datblygiadau tai newydd fod wedi eu hintigreiddio'n dda a'u cysylltu i'r patrwm presennol o anheddau. Dylai ehangu trefi a phentrefi osgoi creu datblygiadau rhubanaidd, uniad o anheddau neu batrwm datblygu tameidiog.

7. Casgliad

Tra ei bod yn bosibl dod i'r farn bod safle'r cais ar ffin anheddiad Llangristiolus byddai cael datblygiad preswyl ar y plot yng nghornel y cae yn creu ymwithiad gweledol niweidiol i'r dirwedd sydd wedi ei dynodi'n Ardal o Gymeriad Arbennig o dan Bolisi 31 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi EN1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Byddai codi annedd ar y safle hwn yn annog i'r cae gael ei ddatblygu ymhellach yn y dyfodol. Byddai'r cynnig yn ymestyn y ffurf adeiledig i mewn i'r cefn gwlad ac y mae'n groes i bolisi'r Cynllun Lleol a'r Cynllun Fframwaith a'r cyngor a geir ym Mholisi Cynllunio Cymru.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn y byddai'r cynnig yn rhoi datblygiad rhubanaidd ac yn golygu erydiad annerbyniol cae gwledig hardd yn yr Ardal Dirwedd Arbennig hon. Mae'r cynnig felly yn groes i Bolisi A2, A3 a D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 1, 31, 42, 48 a 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn, Polisi GP1, GP2, EN1 a HP4 o Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 5, 2012).

(02) Byddai'r cynigion hyn yn rhagfarnu gweithrediad Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn trwy greu nifer o amgylchiadau a fyddai'n ei gwneud yn anodd i wrthsefyll datblygiad pellach ar y cae hwn allai honni ei fod yn estyniad rhesymegol i'r anheddiad.

Rhif y Cais: 48C182 Application Number

Ymgeisydd Applicant

Miss Llio Angharad Thomas
c/o Penseiri Russell-Hughes Architects
56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Môn.
LL77 7HH.

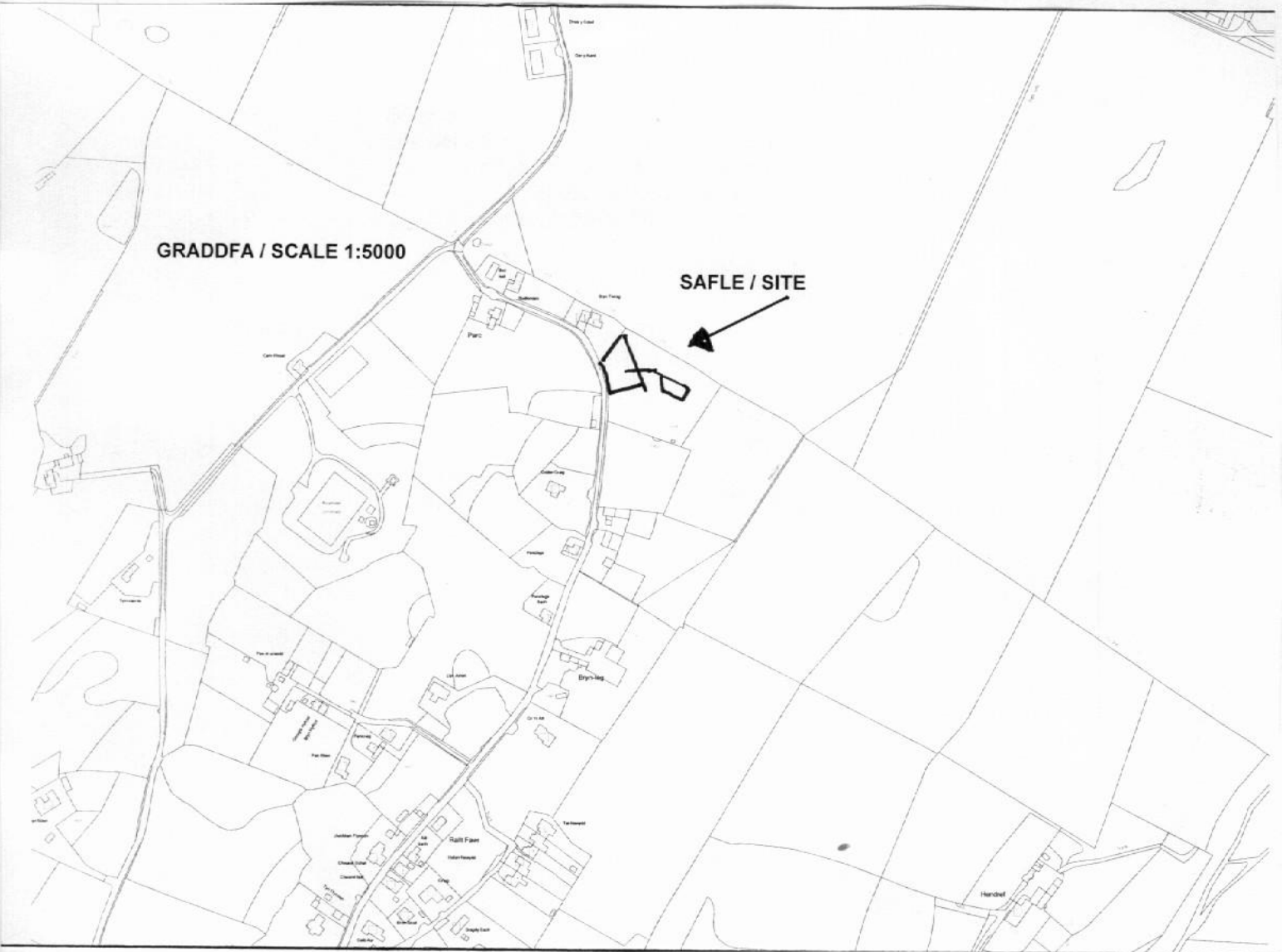
Cais amlinellol ar gyfer codi annedd afforddiadwy, creu mynedfa i gerbydau ynghyd a gosod sustem trin carthion ar dir ger

Outline application for the erection of an affordable dwelling, construction of a vehicular access together with the installation of a treatment plant on land adjacent to

Bryn Twrog, Gwalchmai

GRADDFA / SCALE 1:5000

SAFLE / SITE



Pwyllgor Cynllunio : 03/04/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor :

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol ac y mae'r ffeil wedi ei hadolygu gan y Swyddog Monitro.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle rhyw 350m i'r gogledd a thu allan i ffin ddatblygu pentref Gwalchmai fel y'i diffinnir yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r fynedfa i'r safle oddi ar ffordd fechan gyda nifer o anheddau yma ac acw ar ei hyd y tu allan i'r pentref.

Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar wahân i'r fynedfa i'r safle. Mae'r ffurflen gais yn disgrifio'r cynnig fel cais am dy 3 ystafell wely ac annedd fforddiadwy. Mae Datganiad Dylunio a Mynediad yn nodi y bydd yr adeilad yn ymestyn rhwng 6-10m x 6-12m ar y cynllun a gydag uchder crib o rhwng 7 i 9m.

Ynghyd â'r cais fe geir tystiolaeth o angen tŷ fforddiadwy.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfio gyda pholisïau safle o eithriad ac effeithiau ar y dirwedd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 26 – Safonau Parcio

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 49 - Anheddau Diffiniedig

Polisi 52 – Safleoedd o Eithriad.

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A8 – Tai Fforddiadwy

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP3 – Canolfannau – Prif/Eilaidd

Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy

Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 5)

TAN 2 – Cynllunio a Thai Fforddiadwy

TAN 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynghorwyd â'r canlynol ond nid oedd unrhyw atebion wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad :

Yr Aelod Lleol
Cyngor Cymuned
Dwr Cymru / Welsh Water
Awdurdod Priffyrdd
Adain Ddraenio
Scottish Power
Adain Ddraenio

Cafwyd ymateb gan yr Adain Tai yn nodi bod amgylchiadau personol yr ymgeisydd yn ei rhoi mewn angen am dy.

Ymateb i'r Cyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais yn unol â gofynion statudol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 5 Ebrill. Pe bai unrhyw sylwadau'n cael eu derbyn cyn y dyddiad cau fydd yn cael effaith sylweddol ar yr argymhelliad, bydd y cais yn cael ei gyflwyno i'r cyfarfod nesaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion fel y gellir cymryd sylwadau o'r fath i ystyriaeth.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu - mae'r polisïau cynllunio yn cynnwys Polisi 52 y Cynllun Lleol sydd yn caniatáu rhyddhau tir ychwanegol i wrpas tŷ fforddiadwy yn ogystal â thir sydd ar gael i gyfarfod â'r galw am dai cyffredinol. Bydd safleoedd o'r fath yn cael eu rhyddhau lle bo pobl leol yn methu cystadlu yn y farchnad agored ac na all eu hangen am dy fforddiadwy gael ei fodloni trwy ddulliau eraill.

Fodd bynnag, mae Polisi 52 yn nodi bod 'Yn ychwanegol at y tir hwnnw sydd ar gael i gwrdd â'r galw cyffredinol am dai bydd y Cyngor yn ystyried rhoddi caniatâd Cynllunio i dai fforddiadwy ar gyfer pobl leol sy'n methu cystadlu ar y farchnad agored a rhoddir y caniatâd hwn ar safleoedd priodol **un ai yn y pentrefi neu'n union ar eu cyrion**'.

Mae Polisi A8 Cynllun Fframwaith Gwynedd a Pholisi HP7 y CDU a stopiwyd yn nodi cyfyngiadau lleoliadol tebyg. Nid yw'r safle fel y'i bwriedir yn gorwedd o fewn ac nid yw'n gorwedd yn union gyfagos i'r ffin ddatblygu ac felly y mae wedi ei leoli mewn lleoliad cefn gwlad lle mae polisïau llym yn berthnasol a rhaid dangos cyfiawnhad ar gyfer datblygu tai newydd. Nid oes eithriadau o dan y polisïau ar gyfer rhai sydd mewn angen am dai.

Mae paragraff 9.2.23 Polisi Cynllunio Cymru yn dweud :

Dylai polisïau o'r fath ddatgan yn eglur bod rhyddhau safleoedd bach mewn aneddiadau presennol, neu am y ffin a hwy, sef safleoedd na chaent eu neilltuo fel arall yn y cynllun datblygu, at ddiben datblygu tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol, yn eithriad i'r polisïau ar gyfer y ddarpariaeth gyffredinol o dai. Rhaid

cyfiawnhau polisïau o'r fath yn llawn gan nodi'r math o angen a'r math o ddatblygiad sy'n dod o fewn eu telerau. Dylai'r tai fforddiadwy a ddarperir ar y cyfryw safleoedd ddiwallu anghenion pobl leol am byth. Rhaid i'r safleoedd gwrrd â'r holl feini prawf eraill ar gyfer barnu datblygiadau tai'.

Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno tystiolaeth i gefnogi'r cais ac fe'i hadolygwyd gan Adran Tai y Cyngor. Mae'r wybodaeth yn cadarnhau bod yr ymgeisydd mewn angen am dy. Nid oes unrhyw fanylion am yr annedd benodol yn cael ei ddarparu fel rhan o'r cais ac oherwydd nad yw'r lleoliad yn cydymffurfio gyda'r polisïau perthnasol, ni ofynnwyd amdanynt chwaith er mwyn arbed costau i'r ymgeisydd. Er bod amgylchiadau personol yr ymgeisydd yn ei rhoi mewn angen am dy, ni wnaed unrhyw asesiad a fyddai'r annedd a fwriedir ar y safle yn un fforddiadwy. Ar wahân i fforddiadwyaeth, nid oes unrhyw gyfiawnhad arall yn cael ei gynnig i gefnogi'r cais allai gael ei ystyried o dan bolisïau perthnasol ar gyfer tai yn y cefn gwlad. Mae paragraff 4.2.4 o TAN 6 yn dweud 'rhaid i awdurdodau cynllunio sicrhau bod yr eiddo a adeiledir yn fforddiadwy i'r gymuned gyfan, ac nid i'r deilydd cychwynol yn unig' a chefnogir hyn gan y cyngor yn TAN 2.

Yr effaith ar yr ardal - Mae'r safle mewn lleoliad cefn gwlad amlwg lle byddai datblygu annedd newydd yn cael effaith niweidiol ar gymeriad y dirwedd. Mae'r safle ar grib. Mae pentref Gwalchmai yn is na'r grib ac ni ellir ei weld o safle'r cais. Er bod pâr o fythynnod pâr ger safle'r cais, rhai unllawr a bychan ydynt. Byddai'r annedd sydd wedi ei chynnig yn ddatblygiad amlwg ac anghymharus ar y safle hwn a byddai'n ymddangos fel annedd newydd mewn lleoliad cefn gwlad yn hytrach nag estyniad naturiol i'r rhan ddatblygedig o'r pentref y mae yn ffisegol ac yn weledol ar wahân iddo. Mae polisïau cynllunio a chyngor polisi yn nodi mewn perthynas â safleoedd o eithriad, y dylai'r safle ei hun fod yn addas i'w ddatblygu a dylid ei farnu yn erbyn yr holl feini prawf sy'n berthnasol i ddatblygiadau tai yn gyffredinol. Nid yw'r safle yn bodloni'r gofynion polisi oherwydd ei leoliad amlwg.

7. Casgliad

Mae'r cais yn eithriad oddi wrth bolisïau tai sy'n ceisio rheoli yn llym unrhyw ddatblygiad newydd mewn lleoliadau cefn gwlad fel na cheir ond rhai sydd yn angenrheidiol ac wedi eu cyfiawnhau. Nid yw'r datblygiad yn cydymffurfio o ran ei leoliad gyda pholisïau safleoedd o eithriad a byddai ei ganiatáu yn gosod cysail i gynlluniau tebyg fyddai'n arwain at erydu credinedd polisïau tai yn ogystal â chymeriad ac edrychiad y cefn gwlad y maent yn edrych i'w diogelu.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r safle wedi ei leoli yn bell y tu allan i ffin ddatblygu Gwalchmai ac nid yw yn safle o eithriad o fewn ystyr Polisi A8 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 52 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP7 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor geir ym mharagraff 9.2.23 Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 5). Byddai datblygu annedd ar y safle o'r herwydd yn rhywbeth heb ei gyfiawnhau, yn groes i anghenion Polisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd; Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn; Polisi HP6 Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor geir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 5) a TAN 6.

(02) Buasai'r bwriad yn creu datblygiad gwasgaredig heb berthynas a chanol pentref ac o'r herwydd, cai effaith andwyol ar harddwch a chymeriad yr ardal ac fe fyddai felly yn groes i Bolisi D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 1 a 31 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisïau GP1 a EN1 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 5).

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A6

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 53

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi HP6