

Rhif y Cais: **42C231** Application Number

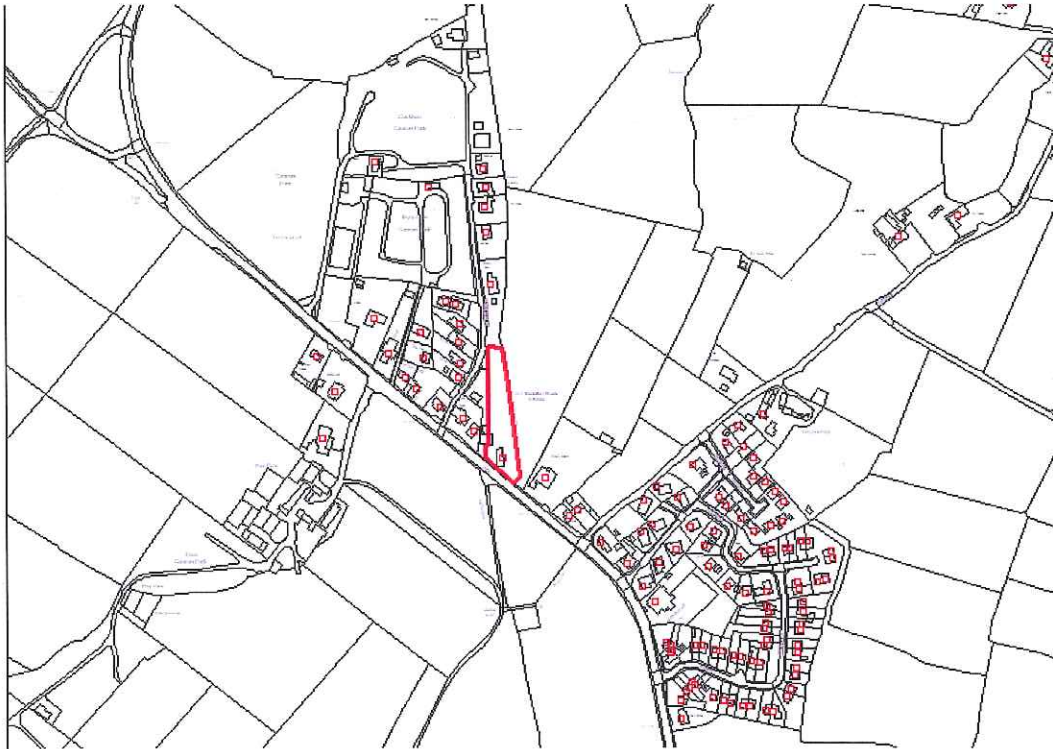
Ymgeisydd Applicant

**Foremost Estates UK
c/o J.S Allan Architect
3 Stad Castellor
Cemaes Bay
Ynys Mon
LL67 0NP**

Cais llawn i godi 13 annedd newydd ynghyd a creu mynedfa newydd ar dir yn

Full application for the erection of 13 new dwellings together with creation of a new access on land at

The Sidings, Pentraeth



Pwyllgor Cynllunio: 03/07/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cynllun hwn yn tynnu'n groes i Bolisiau'r Cynllun Lleol ond gellir ei ganiatáu dan y Cynllun Datblygu Unedol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle'n cynnwys cilffyrdd rheilffordd oddi ar yr A5025 ac oherwydd bod y safle ar lefel is na'r tir o'i amgylch, byddai angen gwneud gwaith mewnlenni sylweddol.

Bwriedir adeiladu 13 o dai gyda mynediad i'r A5025.

Oherwydd maint y datblygiad, bydd angen darparu nifer o unedau fforddiadwy. Bydd yn destun cytundeb Adran 106.

2. Mater(ion) Allweddol

Ydy egwyddor y bwriad yn dderbyniol

Materion Priffyrdd

Materion Draenio

Ydy'r bwriad yn dderbyniol o safbwynt mwynderau

3. Prif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A3 Tai

Polis A6 Tai yng Nghefn Gwlad

Polisi D1 AHNE

Polisi D4 amgylchedd

Polisi FF12 Trafnidiaeth

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1: Polisi Cyffredinol

Polisi 26: Parcio Ceir

Polisi 30 Tirlunio

Polisi 32: Tirlunio

Polis 42: dyluniad

Polisi 48: Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 49: Pentrefi Diffinedig

Polis 51: Safleoedd Mawr

Cynllun datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1: Polisi Cyffredinol

GP2: Dyluniad

TR10: Safonau Parcio

EN2: AHNE

HP2: Dwysedd Tai

HP3: Datblygu Tai Newydd

SG4: Cael Gwared a Charthion Aflan

SG6: Dwr yn Llifo Oddiar yr Wyneb

HP7 Tai Fforddiadwy

Argraffiad 5 Polisi Cynllunio Cymru (Tachwedd 2012)

CCA Canllawiau dylunio yr Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – dim sylwadau

Cyngor Cymuned – dim yn erbyn tai fforddiadwy ond nid yw'r safle'n addas ar gyfer magu plant
Mae yna ormod o dai ac maent yn rhy fychan
Y fynedfa'n wael ac yn beryglus

Dŵr Cymru Amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru – dim gwrthwynebiad ac amodau

Priffyrdd Amodau

Iechyd yr Amgylchedd – sylwadau ac yn argymhell amodau

Derbyniwyd 4 o lythyrau ac mae'r sylwadau a wnaed yn cynnwys:

Byddai'n beryglus i gerbydau ddefnyddio'r lôn fach
Dylid cael mynediad drwy'r lôn fawr yn hytrach na'r lôn fach
Ni ddylid defnyddio Helens Crescent ar gyfer traffig adeiladu oherwydd câi hynny effaith andwyol ar wynebau'r ffordd. Mae hon yn lôn nad yw wedi cael ei mabwysiadu a byddai'n cael ei difrodi
Byddai'r gwaith mewnlenni yn creu llwch ac aflonyddwch
O ble y deuai'r cerrig sadio?
Byddai temtasiwn i'r 3 eiddo ar y diwedd ddefnyddio'r fynedfa i'r lôn fach. Petai'r rhain ddim yn cael eu datblygu, yna gellid defnyddio'r rhan hon o'r safle fel mynedfa
Pryderon ynghylch sŵn ac aflonyddwch oherwydd cerbydau trwm
Oherwydd diffyg lle parcio, efallai y byddai ceir yn parcio yn Helens Crescent
Pa ddefnydd a fwriedir ei wneud o weddill y tir yn y cefn
Byddai tai cymdeithasol yn gostwng gwerth y tai

Yn ychwanegol at hyn, derbyniwyd deiseb ac arno 68 o lofnodion. Dywed y ddeiseb:

"...it would result in significant increase in noise, traffic, relocation of the bus shelter, destruction of old railway bridge bricks and further drainage problems this area already suffers from and the creation of another access on an already extremely busy main road.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

30C674 codi 8 annedd – caniatawyd 18/4/11

42C231A/SCR – dim angen Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol 21/06/2013

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Er bod y cais yn tynnu'n groes i bolisiâu'r Cynllun Lleol, gellir cefnogi'r cais dan bolisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol Cydnabuwyd hynny ar adeg cymeradwyo'r cais blaenorol.

Mae'r manylion fel y cânt eu cyflwyno yma yn dderbyniol i Beirianwyr Priffyrdd y Cyngor gydag amodau ac, yn ogystal, mae'r system ddraenio yn dderbyniol mewn egwyddor. Caiff amodau ynglŷn â'r ddau fater technegol hyn eu rhestru yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud ag argymhellion.

Oherwydd y cynllun a gynigir a chyda golwg ar y math o ddatblygiad a argymhellir, nid ystyrir y byddai niwed i fwynderau gweledol neu drigiannol.

Dylid nodi hefyd y gellir defnyddio'r "tir hwn a ddatblygwyd eisoes" i bwrpas mwy anghymdogol a gâi effaith ar fwynderau gweledol a thrigiannol. Rhaid ystyried hyn hefyd wrth asesu'r effaith ar y rhan hon o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Mae cryn bryder y byddai traffig adeiladau yn defnyddio'r lôn fach breifat sydd gerllaw. Mae'r ymgeisydd yn honni bod hawl dramwy dros y lôn hon a mater i'r partiön perthnasol yw a fyddai modd, yn gyfreithlon, ei defnyddio. Fodd bynnag, i reoli symudiadau traffig, gosodwyd amod yn dweud y bydd angen cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig i'r Awdurdod cynllunio Lleol cyn cychwyn ar y gwaith.

7. Casgliad

Gellir cefnogi'r cynigion o safbwynt polisi ac ystyrir bod y math o ddatblygiad yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

Mae'r manylion yn dderbyniol i Beirianwyr Priffyrdd y Cyngor.

8. Argymhelliad

Caniatáu ar yr amod y llofnodir Cytundeb Adran 106 er mwyn sicrhau y bydd nifer o unedau'n rhai o fath "Fforddiadwy".

(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 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, onibai bod cytundeb ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol i'r gwrthwyneb. Bydd rhaid codi'r gwaith hyn yn dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(03) Bydd y safle yn cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu yn unol a chynllun i'w gytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn unrhyw waith datblygu ar y safle, onibai bod cytundeb ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol i'r gwrthwyneb. Bydd yn rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol fod yn fodlon hefo'r holl waith plannu a thirlunio a wneir yn ystod y tymor plannu cyntaf sy'n dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cynnal am gyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu ac os yw unrhyw goeden neu lwyn yn marw neu'n cael ei difrodi neu ei niweidio a chlefyd yn ystod y cyfnod hwn, bydd un newydd o faintoli a rhywogaeth debyg i'r un wreiddiol yn cael ei rhoi yn ei lle yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai fod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ar gyfer unrhyw newid.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(04) Cyn cychwyn ar y gwaith, bydd manylion llawn am y draeniad gan gynnwys y clandriadau dylunio yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer ei ganiatâd ysgrifenedig.

Rheswm: sicrhau fod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol.

(05) Os deuir o hyd i lygredd na chafodd ei nodi eisoes yn ystod y gwaith datblygu, yna ni fydd unrhyw waith datblygu pellach yn cael ei wneud (oni bai y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno fel arall yn ysgrifenedig) hyd oni fydd y datblygwyr wedi cyflwyno, a'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'n ysgrifenedig, gais ar gyfer diwygio'r strategaeth adfer yn manylu ar y modd y bwriedir delio gyda'r llygredd annisgwyl hwn.

Rheswm: Oherwydd lleoliad y safle, ystyrir y gall fod ardaloedd o lygredd ar y safle na chawsant eu nodi'n flaenorol ac y gallai'r llygredd beri risg i ddyfroedd a reolir oni bai y cymerir camau i ddelio ag ef.

(06) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd y datblygwr wedi paratoi cynllun ar gyfer system ddraenio gynhwysfawr ac integredig ar y safle yn dangos sut y bwriedir delio gyda dŵr budr, dŵr wyneb a draenio'r tir a bod y manylion wedi cael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Sicrhau y darperir cyfleusterau draenio effeithiol o'r datblygiad ac na fydd unrhyw effeithiau andwyol ar yr amgylchedd na'r system garthffosiaeth gyhoeddus gyfredol.

(07) Ni chaiff dŵr 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 sistem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

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

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

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

(10) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun i ail-leoli'r safle disgwyl bws wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig a bydd y cynllun a gymeradwywyd yn cael ei gwblhau cyn y cychwynnir unwaith waith ar y safle.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(11) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynllun No: SP02 a gyflwynwyd ar 28 Mawrth, 2013 cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(12) Bydd raid adeiladu pob dreif gerbydau ar oledf na fydd yn ddim mwy serth nag 1 metr 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ochr agosaf y llwybr cerdded cyffiniol.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(13) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio'n berffaith cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(14) Rhaid cydymffurfio a'r holl amodau mewn perthynas â'r fynedfa i'r Ffordd Sirol cyn cychwyn ar weddill y datblygiad.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(15) Cyn cychwyn ar unrhyw ddatblygiad rhaid cyflwyno cynlluniau i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio mewn ymgynghoriad â'r Awdurdod Priffyrdd yn dangos manylion y materion isod a gedwir yn ol:

(a) gosodiad arfaethedig y ffordd a manylion adeiladu nodweddiadol yn seiliedig ar wybodaeth a gasglwyd ar ôl gwneud arolwg o'r tir gyda golwg ar gadarnhau bod y dull adeiladu yn ddigonol.

(b) trawsdoriadau a hyd-doriadau o'r ffyrdd stad yn dangos lefelau arfaethedig y ffordd mewn perthynas â lefelau presennol y ddaear a lefelau arfaethedig lloriau'r garej.

(c) maint a lleoliad y lle troi i gerbydau.

(d) Rhaid dylunio ac adeiladu'r ffordd/ffyrdd stad a'r fynedfa'n unol a 'Gofynion Technegol Ffyrdd Stadau ym Môn' (mae copiau o'r ddogfen hon ar gael yn rhad ac am ddim trwy ofyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol amdanynt).

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(16) Rhaid cwblhau'r ffordd/ffyrdd stad â cherrig sadio wedi'u cywasgu a'u sefydlogi, gyda'r system ddraenio dwr arwyneb wedi'i gorffen ac yn gweithio'n berffaith cyn cychwyn ar unrhyw waith ar yr anheddau y mae'n eu gwasanaethu.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(17) Ni chaniateir i ddwr wyneb o gwrtil y safle lifo i'r Ffordd Sirol. Rhaid cwblhau draeniad y briffordd yn y fynedfa ar hyd y ffryntiad i gwrdd â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd cyn cychwyn ar unrhyw waith ar weddill y datblygiad.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(18) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir i gwrdd â gofynion yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(19) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd mesurau'n eu lle i sicrhau y bydd y fynedfa a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal a'u cadw yn y dyfodol yn unol â manylion a gyflwynwyd eisoes a rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gymeradwyo ar bapur fanylion o'r fath.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(20) Oni fydd cytundeb i'r gwrthwyneb, bydd cynllun ar gyfer rheoli a chynnal a chadw'r ffyrdd am oes y datblygiad yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer ei gymeradwyo'n ffurfiol a bydd hwn yn cynnwys unrhyw drefniadau ar gyfer eu mabwysiadu gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgymerwr statudol neu drefniadau eraill i sicrhau gweithrediad y cynllun drwy gydol ei oes.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(21) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun rheoli traffig yn manylu ar yr holl symudiadau cerbydau am gyfnod y gwaith adeiladu wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(22) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd samplau neu ddisgrifiadau masnachol o'r holl ddeunyddiau a ddefnyddir ar yr arwynebeddau allanol wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(23) Rhaid i'r anheddau a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 1 o gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3). 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 geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(24) Ni chaniateir dechrau adeiladu'r anheddau 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 1 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 (Fersiwn 3).

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

(25) Cyn bod neb yn byw yn yr anheddau 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 1 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 (Fersiwn 3).

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