

Rhif y Cais: **45C294C** Application Number

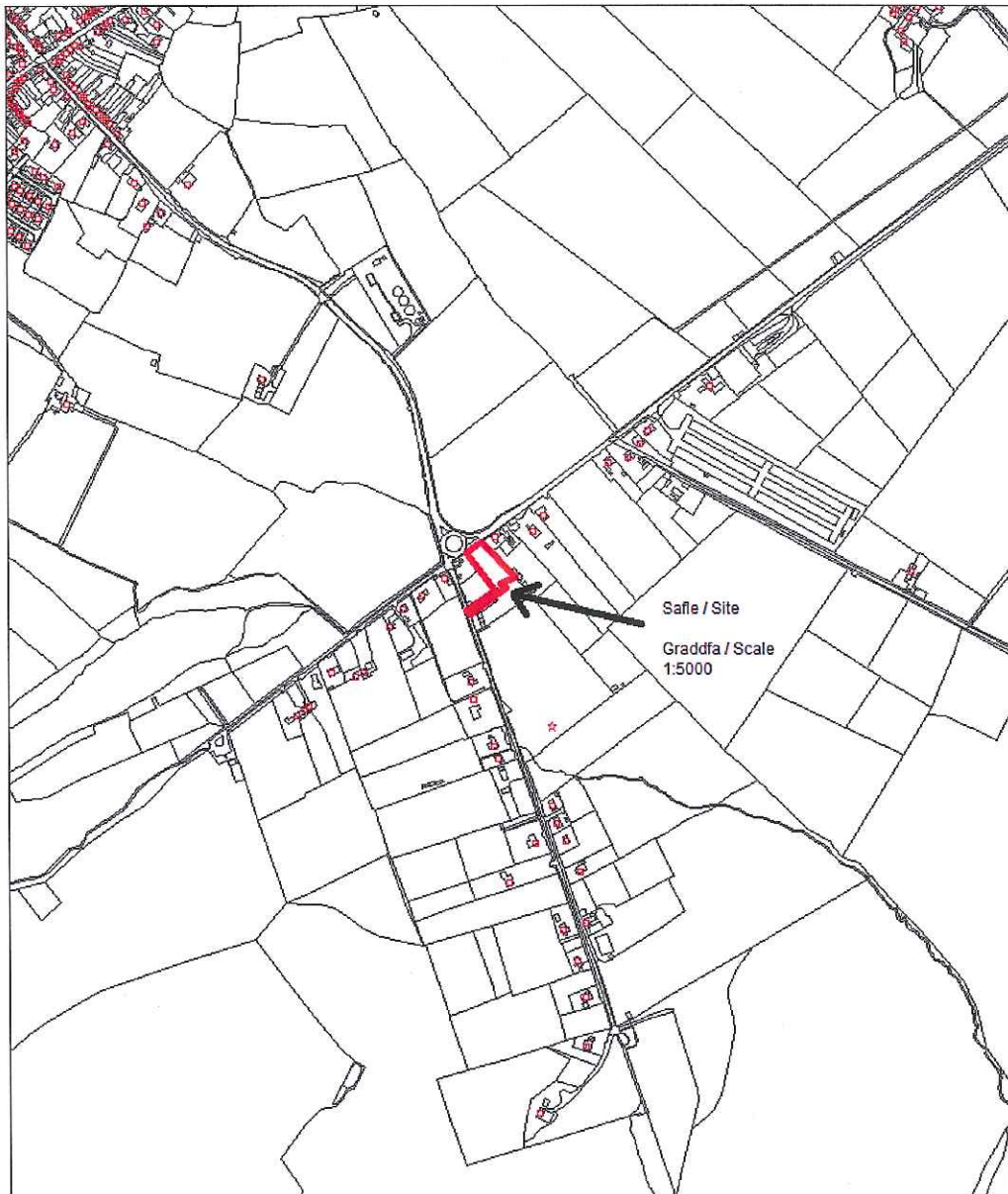
Ymgeisydd Applicant

**Mr T Evans
c/o Thomas Evans
Evans Architecture
Mermaid Cottage Foel
Brynsiencyn
Ynys Mon
LL61 6TQ**

Cais llawn i godi annedd newydd ynghyd a creu mynedfa i cerbydau ar dir ger

Full application for the erection of a dwelling together with the formation of a vehicular access on land adjacent to

Minffordd Cottage, Penlon, Niwbwrch



Pwyllgor Cynllunio: 31/07/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor fel cais sy'n groes i Gynllun Lleol Ynys Môn ond fel un all gael ei gefnogi o dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn Penlon, Niwbwrch. Mae'r safle yn ffyrntio'r A4080. Mae'r fynedfa i'r safle ar hyd trac sengl sy'n rhedeg i lawr i faes parcio cyhoeddus. Mae'r safle o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r plot rhwng dau eiddo preswyl. Mae'r rhan fwyaf o'r anheddau yn yr ardal yn rhai unllawr neu'n eiddo math dormer.

Mae'r cynnig yn gais llawn i godi byngalo a gwneud gwaith altro i'r fynedfa bresennol.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynnig yn un derbyniol o ran polisi, dyluniad ac effaith ar yr ardal leol a mwnderau'r tai gerllaw.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 - Polisi Cyffredinol

Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 53 - Tai yng Nghefn Gwlad.

Polisi 30 - Tirwedd

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 - Tir ar gyfer Tai

Polisi A3 - Datblygu Tai Newydd

Polisi A6 - Anheddau Newydd Mewn Cefn Gwlad Agored

Polisi D1 – Diogelu'r amgylchedd

Polisi D4 - Lleoliad, Safle a Dylunio.

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 - Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 - Dylunio

Polisi HP5 - Pentrefannau a Chlystyrau Cefn Gwlad

Polisi EN2 – Ardal o Brydferthwch Naturiol Eithriadol

Polisi Cynllunio Cymru Tachwedd 2012 - 5ed Argraffiad

Canllawiau Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Aelod Lleol – Cyng. P Rogers - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Aelod Lleol – Cyng. A Griffith - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Cyngor Cymuned - Pryderon ynglŷn â'r bibell garthffosiaeth sy'n rhedeg ar hyd ochr y safle.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim gwrthwynebiad

Dwr Cymru – Argymell cymeradwyaeth amodol

Priffyrdd – Argymell cymeradwyaeth amodol.

Draeniad – Yn gofyn am fwy o wybodaeth yna'n cadarnhau fod y manylio a dderbyniwyd yn dderbyniol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45C294 – Newid defnydd adeilad allanol i annedd, creu mynedfa newydd ag addasu mynedfa bresennol, addasu ag ehangu ynghyd a gosod tanc septic newydd tu allan i'r cwrtill yn Minffordd, Penlon – Tynnu'n ôl 29/07/02

45C294A – Addasu'r bwthyn adfaeliedig i greu annedd, addasu ac ehangu ynghyd a chreu mynedfa newydd i'r safle yn Minffordd, Penlon, Niwbwrch – Caniatau 06/08/04

45C294B – Cais llawn ar gyfer codi annedd ar dir ger Minffordd, Penlon, Niwbwrch – Caniatau 26/01/09

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad – Ystyrir bod safle'r cais yn y cefn gwlad yn unol â darpariaethau Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn, fodd bynnag fe'i nodir fel Pentrefan a Chlwstwr yn y Cefn Gwlad dan bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Erys y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn ystyriaeth gynllunio o bwys oherwydd iddo gael ei sgriwneiddio mewn Ymchwiliad Cyhoeddus a'i gefnogi yn Adroddiad yr Arolygydd yn 2004.

Mae safle'r cais yn 'safle mewnlenwi' sydd union gerllaw y rhan honno o'r pentrefan gwledig sydd wedi ei ddatblygu yn unol â'r ddarpariaeth ym Mholisi HP5.

Mae egwyddor y datblygiad o'r herwydd yn dderbyniol dan ddarpariaethau Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac mae hon yn ystyriaeth o bwys sy'n cario cryn bwysau.

Cymeradwywyd y caniatâd cynllunio rhif 45C294B yn Ionawr 2009 ac y mae yn ganiatad cynllunio sy'n fyw a bydd yn ddilys tan Ionawr 2014.

Dyluniad - Mae'r rhan fwyaf o'r eiddo yn yr ardal yn rhai unllawr neu fyngalos dormer gyda tho llechi traddodiadol, ac mae gorffeniad yr anheddau yn amrywio o waith cerrig naturiol i render wedi ei beintio. Annedd unllawr a fwriedir yma a fydd wedi ei orffen mewn rendr a pheth gwaith cerrig gyda tho llechi a ffenestri a drysau coed caled. Mae'r gorffeniad hwn yn debyg i'r hyn a welir yn yr ardal oddi amgylch ac ystyrir ei fod yn dderbyniol ac na fydd yn niweidio'r ardal oddi amgylch.

Effaith ar yr ardal oddi amgylch – Mae safle'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Dynodiad statudol yw hwn sy'n cydnabod ei bwysigrwydd o ran ansawdd y dirwedd ac mewn termau cadwraeth natur.

Prif amcan y dynodiad AHNE yw cadw a gwella eu harddwch naturiol. Mae dyletswydd statudol ar awdurdodau lleol i roi sylw i bwrpasau yr AHNE a dylai unrhyw benderfyniadau rheoli datblygu sy'n effeithio'r AHNE fod yn y lle cyntaf o blaid cadw'r harddwch naturiol.

Plot mewnlenwi yw'r cynnig ac y mae maint, dyluniad a deunyddiau gorffen yr annedd arfaethedig yn debyg i'r hyn a welir oddi amgylch. Felly ni fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar yr ardal oddi amgylch.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos – Nid oes unrhyw eiddo cyfagos sydd yn union o flaen nac yng nghefn safle'r cais. Mae'r annedd i'w lleoli tua 17.5 metr i ffwrdd o ochr yr eiddo cyfagos elwir yn Minffordd Cottage ac oddeutu 18 metr o ochr yr annedd elwir yn Pen Wal Bach ac mae'r pellteroedd hyn yn cydymffurfio gyda'r gofynion yn y ddogfen CCA Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig – Agosrwydd Datblygiad. Oherwydd y pellteroedd hyn, ni fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos.

Mae'r cynnig wedi ei newid i'r hyn a gafodd ei ganiatáu o dan gais cynllunio rhif 45C294B gan bod y fynedfa i'r safle wedi ei hadleoli yn nes i lawr y trac ac y mae newidiadau i osodiad mewnol yr annedd. Ystyrir bod y newidiadau sy'n cael eu cynnig yn dderbyniol ac na fyddant yn niweidio mwynderau eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Er bod y cynnig yn groes i bolisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a pholisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, mae'r cynnig yn dderbyniol dan ddarpariaethau polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Ni fydd y cynnig yn niweidio mwynderau eiddo cyfagos na'r dirwedd oddi amgylch sydd wedi ei dynodi fel Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid i'r annedd 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), (neu unrhyw cyfatebol dilynol a / neu safon fel y gallai fod mewn grym ar adeg cofrestru). 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.

(03) 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 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), (neu unrhyw cyfatebol dilynol a / neu safon fel y gallai fod mewn grym ar adeg cofrestru).

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

(04) 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 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), (neu unrhyw cyfatebol dilynol a / neu safon fel y gallai fod mewn grym ar adeg cofrestru).

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

(05) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd 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 er lles diogelwch y ffordd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(07) 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 Priffyrdd cyn cychwyn ar unrhyw waith ar weddill y datblygiad.

Reason: To comply with the requirements of the Highway Authority in the interests of road safety.

(08) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ol o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(09) 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.

(10) 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 llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

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

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

(12) Mae nifer o garthffosydd cyhoeddus yn croesi safle'r datblygiad arfaethedig gan gynnwys prif garthffos fertigol 75mm, prif garthffos fertigol 300mm a charthffos 150mm ac mae eu lleoliadau wedi cael eu nodi'n fras ar y Cofnod Statudol o Garthffosydd Cyhoeddus sydd ynghlwm. Dan y Ddeddf Diwydiant Dŵr 1991, mae gan Dŵr Cymru hawl i gael at ei gyfarpar bob amser. Ni chaniateir codi unrhyw ran o'r adeilad o fewn 3 metr y naill ochr a'r llall i llinell ganol y garthffos gyhoeddus.

Rheswm: Diogelu'r cyfan o'r garthffos gyhoeddus ac osgoi difrod iddi.

(13) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 11/06/13 a 15/07/13 o dan cais cynllunio rhif 45C294C.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.