

11.1

Ceisiadau'n Tynnu'n Groes

Departure Applications

Rhif y Cais: **18C215** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Miss Shoned Ann Roberts
c/o Penseiri Russell-Hughes Architects
56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Môn.
LL77 7HH.**

Cais amlinellol gyda mynediad wedi'w gynnwys ar gyfer codi annedd fforddiadwy, creu mynedfa newydd ynghyd a gosod system trin carthffosiaeth ar dir ger

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

Swn yr Afon, Llanrhwydrus, LL68 0SR



Pwyllgor Cynllunio: 04/12/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle tua hanner cilometr i'r gorllewin o'r A5025 ar un o nifer o lonydd bychan sy'n arwain i Llanfairynghornwy sydd bron i gilometr i ffwrdd tua'r gorllewin fel yr hed y fran, o safle'r cais. Cae amaethyddol wedi ei amgáu yw'r safle ac mae yna rhyw lond llaw o anheddau yn y parthau.

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno fel un amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar wahân i'r fynedfa i'r safle. Mae'r ffurflenni cais yn disgrifio'r cynnig fel cais am annedd fforddiadwy. Mae'r Datganiad Dyluniad a Mynediad yn nodi y bydd yr adeilad yn ymestyn o rhwng 6-10m x 6-12m ar y cynllun gydag uchder i'r grib 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 – Dylunio

Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 49 – Trefi / Pentrefi Diffinedig

Polisi 52 – Safleoedd Eithriad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A8 – Tai Fforddiadwy

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP3 – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd

Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy

Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 5)

NCT 2 – Cynllunio a Thai Fforddiadwy

NCT 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cnaliadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Yr Aelod Lleol – dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Tai – dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Bro Cylch y Garn - dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cydbwyllgor Cynllun Datblygu ar y Cyd – yn gwrthwynebu ar y sail mae'r datblygiad yn groes i polisi.

Adain Draenio – sylwadau

DCWW – yr amodau arferol

Priffyrdd – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais yn unol â gofynion statudol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 4 Rhagfyr. Nid oedd unrhyw ymateb wedi ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr egwyddor o Ddatblygu - Mae polisiâu cynllunio, yn cynnwys Polisi 52 y Cynllun Lleol yn caniatáu rhyddhau tir ychwanegol i bwrsas tai fforddiadwy yn ychwanegol i unrhyw dir sydd ar gael i gyfarfod a'r galw am dai cyffredinol. Bydd safleoedd o'r fath yn cael eu rhyddhau lle nad yw pobl leol yn gallu cystadlu yn y farchnad agored ac na all eu hangen am dai fforddiadwy gael ei fodloni trwy ddulliau eraill.

Mae Polisi 52 fodd bynnag yn nodi 'yn ychwaneg i dir sydd ar gael i gyfarfod â'r galw cyffredinol am dai bydd y Cyngor yn ystyried rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer tai fforddiadwy i bobl leol, nad ydynt yn gallu cystadlu yn y farchnad agored, ar safleoedd priodol o **fewn neu yn union gyfagos i aneddiadau presennol**'.

Mae Polisi A8 Cynllun Fframwaith Gwynedd a Pholisi HP7 y CDU a stopiwyd yn gosod cyfyngiadau lleoliadol tebyg. Mae'r safle fel y'i bwriadwyd yn y cefn gwlad agored lle mae polisiâu llym yn berthnasol ac y bydd yn rhaid dangos cyfiawnhad ar gyfer datblygu unrhyw dai newydd. Nid oes eithriadau ar gyfer y rhai sydd angen tai yn bodoli o dan bolisiâu o'r fath. Mae paragraff 9.2.23 Polisi Cynllunio Cymru yn dweud:

'Dylai polisiâu o'r fath ddatgan yn eglur bod rhyddhau safleoedd bach mewn aneddiadau presennol, neu am y ffin â hwy, sef safleoedd na chaent eu neilltuo fel arfer yn y cynllun datblygu, at ddiben datblygu tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol, yn eithriad i'r polisiâu ar gyfer y ddarpariaeth cyffredinol o dai. Rhaid cyfiawnhau polisiâu 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 gwrdd â'r holl feini prawf eraill ar gyfer barnu datblygiadau tai'.

Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno tystiolaeth gefnogol sy'n cael ei adolygu gan Wasanaeth Tai y Cyngor. Hyd yn oed pe bai amgylchiadau personol yr ymgeisydd yn ei rhoi mewn angen am dai, nid oes unrhyw asesiad wedi ei wneud i bennu a fyddai unrhyw anedd a fwriedir ar gyfer y safle mewn gwirionedd yn un fforddiadwy. Ar wahân i fforddiadwyaeth, nid oes unrhyw gyfiawnhad arall yn cael ei gynnig i gefnogi'r cais ac fe ellid ei ystyried o dan bolisiâu tai perthnasol yn y cefn gwlad. Mae paragraff 4.2.4 TAN 6 y n dweud 'rhaid i awdurdodau lleol sicrhau bod eiddo a adeiledir yn fforddiadwy i'r gymuned gyfan, ac nid yn unig i'r deiliaid cychwynnol' fel sy'n cael ei gefnogi gan gyngor TAN 2.

Effaith ar y lleoliad – Mae'r safle wedi ei leoli mewn lle amlwg yn y cefn gwlad lle byddai datblygu anedd newydd yn cael effaith andwyol ar gymeriad y dirwedd. Mae rhai anheddau wedi eu lleoli ger safle'r cais ond maent yn fychan o ran maint. Byddai'r anedd fel ag y mae wedi ei chynnig yn cyflwyno datblygiad amlwg ac anghymarus ar y safle hwn a byddai'n cael ei ddarllen fel anedd newydd mewn lleoliad cefn gwlad agored. Mae polisiâu cynllunio a chyngor polisi yn nodi mewn perthynas â safleoedd o eithriad, y dylai'r safle ei hun fod yn addas i'w ddatblygu ac y dylid ei farnu yn erbyn yr holl feini prawf sy'n berthnasol i ddatblygu tai yn gyffredinol. Nid yw'r safle yn bodloni'r polisiâu o ran safle o eithriad ac y mae'n anaddas i'w ddatblygu oherwydd ei lleoliad amlwg.

7. Casgliad

Mae'r cais yn un sy'n tynnu'n groes i bolisiâu tai sydd a'r bwriad o reoli yn llym unrhyw ddatblygiad newydd mewn lleoliadau cefn gwlad gan ganiatáu y rhai sydd yn angenrheidiol ac wedi eu cyfiawnhau yn unig. Nid yw'r datblygiad yn cydymffurfio yn lleoliadol â pholisiâu safle o eithriad a byddai ei ganiatáu yn gosod cynsail

ar gyfer cynlluniau eraill tebyg ac yn arwain at erydu credinedd y polisiau tai yn ogystal â chymeriad ac edrychiad y cefn gwlad y maent yn ceisio ei ddiogelu.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r safle wedi ei leoli ymhell y tu allan i unrhyw ffin anheddiad ac y mae mewn lleoliad o gefn gwlad agored 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 (Fersiwn 5). Byddai datblygu annedd ar y safle yn rhywbeth heb ei gyfiawnhau, yn groes i ofynion 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 (Fersiwn 5) a Nodyn Cyngor Technegol 6.

Rhif y Cais: **34C655** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Daley Thomas
2 Ty'n Coed Uchaf
Llangefni
Anglesey
LL77 8WB**

Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn

Full application for alterations and extensions at

2, Ty'n Coed Uchaf, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 04/12/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(GJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i 'gyngorydd cyfredol' fel y diffinnir hynny ym mharagraff 4.6.10 o'r Cyfansoddiad.

Mae'r cais wedi cael ei archwilio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un i altro ac ymestyn 2 Ty'n Coed Uchaf, Llangefni.

Mae'r safle'r cais wedi'i leoli mewn stad sefydledig a adwaenir fel Ty'n Coed Uchaf, Llangefni.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol sydd angen eu hystyried yw'r dyluniad a'r effaith ar eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirwedd

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 58 – Estyniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Safle, Dyluniad a Lleoliad

Polisi D29 – Safle, Dyluniad a Lleoliad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal

Polisi GP1 –Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dylunio

Polisi EN1 – Tirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad

Aelod Lleol (Cynghorydd Bob Parry) - Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad

Aelod Lleol (Cynghorydd Nicola Roberts) – Datgan Diddordeb

Aelod Lleol (Cynghorydd Dylan Rees) - Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad

Dwr Cymru - Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad

Cyfoeth Naturiol Cymru - Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad

Priffyrdd - Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad

Rhodddwyd rhybudd yn ymyl y safle a rhodddwyd gwybod drwy lythyr i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 10/12/13. Nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un am estyniad un llawr ar ochr yr eiddo. Bydd y deunyddiau'n matsio deunyddiau'r annedd gyfredol. Bydd y fynedfa'r cael ei symud rhyw ychydig ar hyd y safle. Mae dyluniad yr estyniad yn cydweddu â'r eiddo a'r ardal o'i gwmpas.

Rhodddwyd gwybod i ddeiliaid eiddo cyfagos am y datblygiad. Ni chafwyd unrhyw sylwadau gwrthwynebus o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd. Nid ystyrir y bydd yr estyniad yn cael unrhyw effaith ar unrhyw eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Mae digon o le ar y safle ar gyfer y cynnig heb iddo edrych fel petai wedi ei wasgu i mewn neu fel petai'r safle wedi'i orddatblygu ac yn cael effaith andwyol ar yr ardal leol neu ar fwynderau eiddo cyfagos. Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar Ddyluniad yn yr Amgylchedd Trefol a Gweledig. Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad, Paragraff 4.11 – Hyrwyddo cynaliadwyedd drwy ddylunio da. Canllawiau Polisi Cynllunio (Cymru) Argraffiad 5 a pholisïau yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

8. Argymhelliad

Caniatau

(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 ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 11.11.2013 o dan cais cynllunio rhif 34C655.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

11.3

Ceisiadau'n Tynnu'n Groes

Departure Applications

Rhif y Cais: **37C187** Application Number

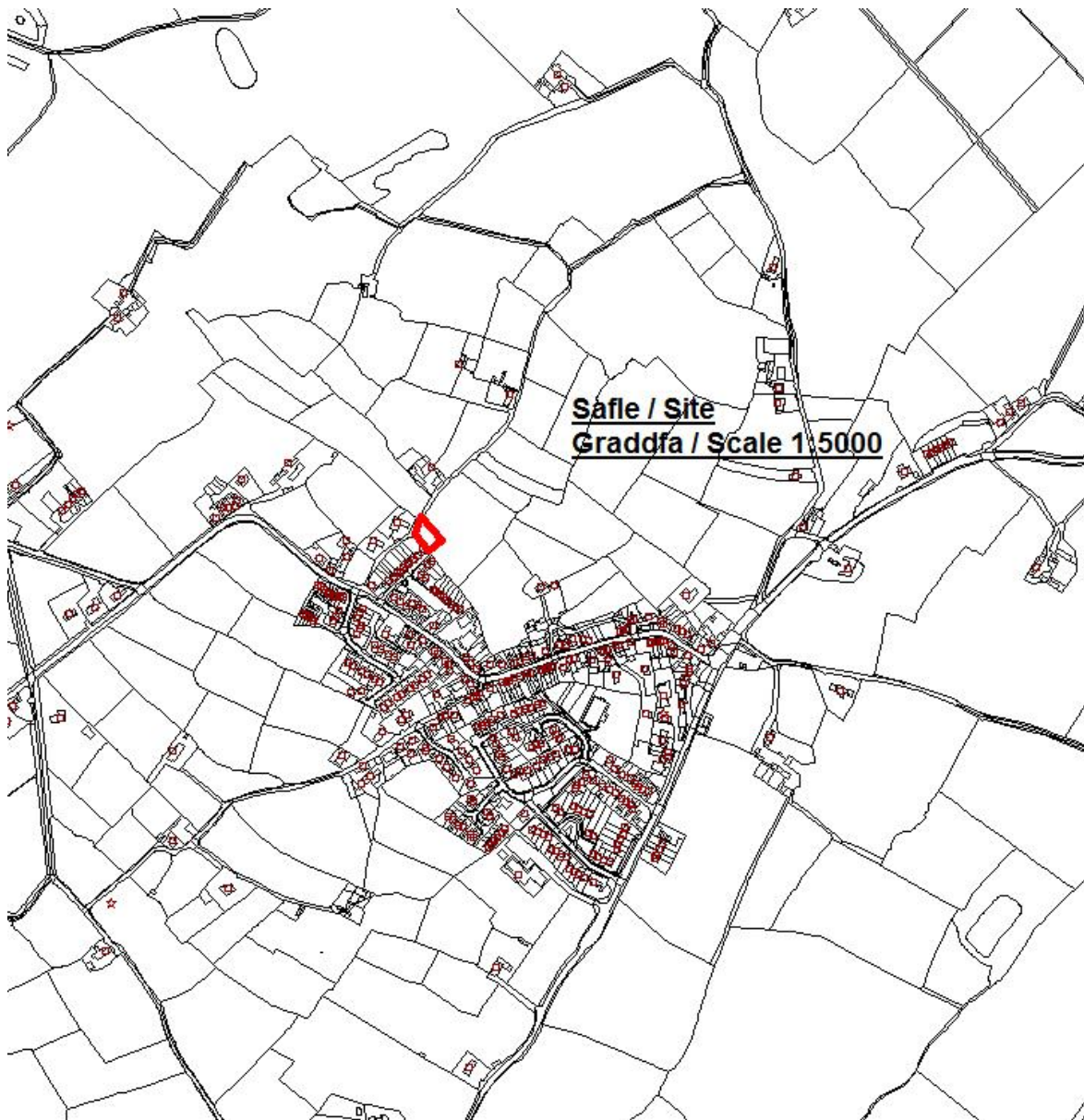
Ymgeisydd Applicant

Mrs Ffion Wyn Jones
65 Pennant
Llangefni
Ynys Mon
LL77 7NS

Cais amlinellol i godi annedd gyda rhai faterion wedi eu cadw yn ôl ynghyd ag addasu y fynedfa presennol ar dir ger

Outline application with some matters reserved for the erection of a dwelling, together with alterations to the existing access on land adjacent to

Bryn Garth, Brynsiencyn



Pwyllgor Cynllunio: 04/12/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn aelod perthnasol o staff. Mae'r cais wedi cael sylw gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais ar ffurf amlinellol ac mae mynediad i'r safle'n cael sylw fel rhan o'r cais. Cynnig yw i godi annedd deulawr annibynnol ar dir wrth ymyl yr annedd o'r enw Bryn Garth, Brynsiencyn. Mae'r cynlluniau wedi eu diwygio fel y bydd yr annedd arfaethedig yn cysylltu gyda'r brif garthffos yn hytrach na gosod carthbwl.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a fyddai annedd yn y lleoliad hwn yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio cyfredol ac a fyddai'r cynnig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 49 – Anheddau Diffiniedig

Polisi 53 – Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tai

Polisi A6 – Anheddau Newydd yn y Cefn Gwlad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi HP3 – Prif ag Uwchradd Ganolfan

Polisi HP6 – Anheddau yn y Cefn Gwlad Agored

Polisi Cynllunio Cymru (5ed Argraffiad), Tachwedd 2012

Nodyn Technegol Cymru 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Y Cynghorydd Victor Hughes – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Ers yr ymgynghoriadau 1^{af} mae'r cais wedi ei newid. Hyd yma, ni chafwyd 2^{ail} ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Y Cynghorydd Hywel Jones – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Ers yr ymgynghoriadau 1^{af} mae'r cais wedi ei newid. Hyd yma, ni chafwyd 2^{ail} ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad. Ers yr ymgynghoriadau 1^{af} mae'r cais wedi ei newid. Hyd yma, ni chafwyd 2^{ail} ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Ers yr ymgynghoriadau 1^{af} mae'r cais wedi ei newid. Sylwadau safonol bellach wedi eu derbyn.

Swyddog Llwybrau Troed – Sylwadau safonol.

Dŵr Cymru – Sylwadau ac amodau safonol.

Prifffyrdd – Argymell amodau gyda'r fynedfa. Ers yr ymgynghoriadau 1^{af} mae'r cais wedi ei newid. Hyd yma, ni chafwyd 2^{aif} ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Draenio - Cyfiawnhad ynghylch pam bod angen carthbwl pan fo system carthffos gyhoeddus yn y cyffiniau. Angen rhagor o wybodaeth. Ers yr ymgynghoriadau 1^{af} mae'r cais wedi ei newid a ma'r trefn draenio bellach yn ymddangos i fod yn foddhaol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Codwyd rhybudd ger y safle, ysgrifennwyd at berchenogion eiddo cyfagos a rhoddwyd rhybudd yn y wasg leol. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 20/11/2013 a 13/11/2013. Ers yr ymgynghoriad 1^{af} gyda'r cyhoedd mae'r cynlluniau wedi eu diwygio. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 04/12/2013. Ni chafwyd unrhyw lythyr yn gwrthwynebu erbyn amser ysgrifennu'r adroddiad hwn .

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Cyd-destun Polisi - Mae'r safle y tu allan i ffin anheddiad Brynsiencyn ac felly mae yn y cefn gwlad. Mae'r cae yn wag ar hyn o bryd ac nid yw wedi ei ddatblygu. Mae'r cais yn tynnu'n groes i Bolisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn a Polisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac felly nid yw'n cydymffurfio a'r polisiau cyfredol.

Mae Polisi A2 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn dweud y bydd tir ar gyfer codi tai o fewn neu ar gyrion aneddiadau cyfredol. Mae Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn dweud y bydd y Cyngor yn gwrthod caniatâd ar dir yn y cefn gwlad agored ac eithrio lle bodlonwyd y meini prawf a restrwyd.

Mae Polisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a Polisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn caniatáu tai yn y cefn gwlad mewn amgylchiadau eithriadol, er enghraifft, lle dangosir angen an yr annedd i bwrpas amaethyddol neu goedwigaeth. Cadarnheir hyn hefyd ym Mholisi Cynllunio Cymru a'r cyngor yn Nodyn Cyngor Technegol 6: Amaeth a Datblygiadau Gwledig. Fodd bynnag – nid oes y fath achos yn cael ei wneud yma ac nid oes angen y gellir ei gyfiawnhau i godi annedd newydd yn y lleoliad penodol hwn. Ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth gadarn arall fel rhan o'r cais.

Yn y Datganiad Dylunio a Mynediad mae'r ymgeisydd yn dweud fel a ganlyn -'will be a modest dwelling, of an appropriate scale and form for its settings'. Fodd bynnag, o'r ffigurau terfyn uchaf ac isaf a gyflwynwyd, mae'n dangos nad yw'r annedd yn un bychan ac y bydd yn dominyddu'r tai yn Stryd y Cae a'r annedd o'r enw Bryn Garth oherwydd bod cae yn codi rhyw ychydig.

7. Casgliad

Mae'r cais yn tynnu'n groes i bolisiau tai sy'n ceisio rheoli datblygiadau newydd yn gaeth mewn lleoliadau cefn gwlad a'u cyfyngu i'r rheini y mae angen amdanynt ac y gellir eu cyfiawnhau.

8. Argymhelliaid

Gwrthod

(01) Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried y byddai'r cynnig yn cyfateb i godi annedd newydd yn y cefn gwlad nad oes angen tymor hir amdano i bwrpas amaeth neu goedwigaeth; byddai'r datblygiad felly'n tynnu'n groes i Bolisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (5^{ed} Argraffiad, 2012) a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

11.4

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **47C121A** Application Number

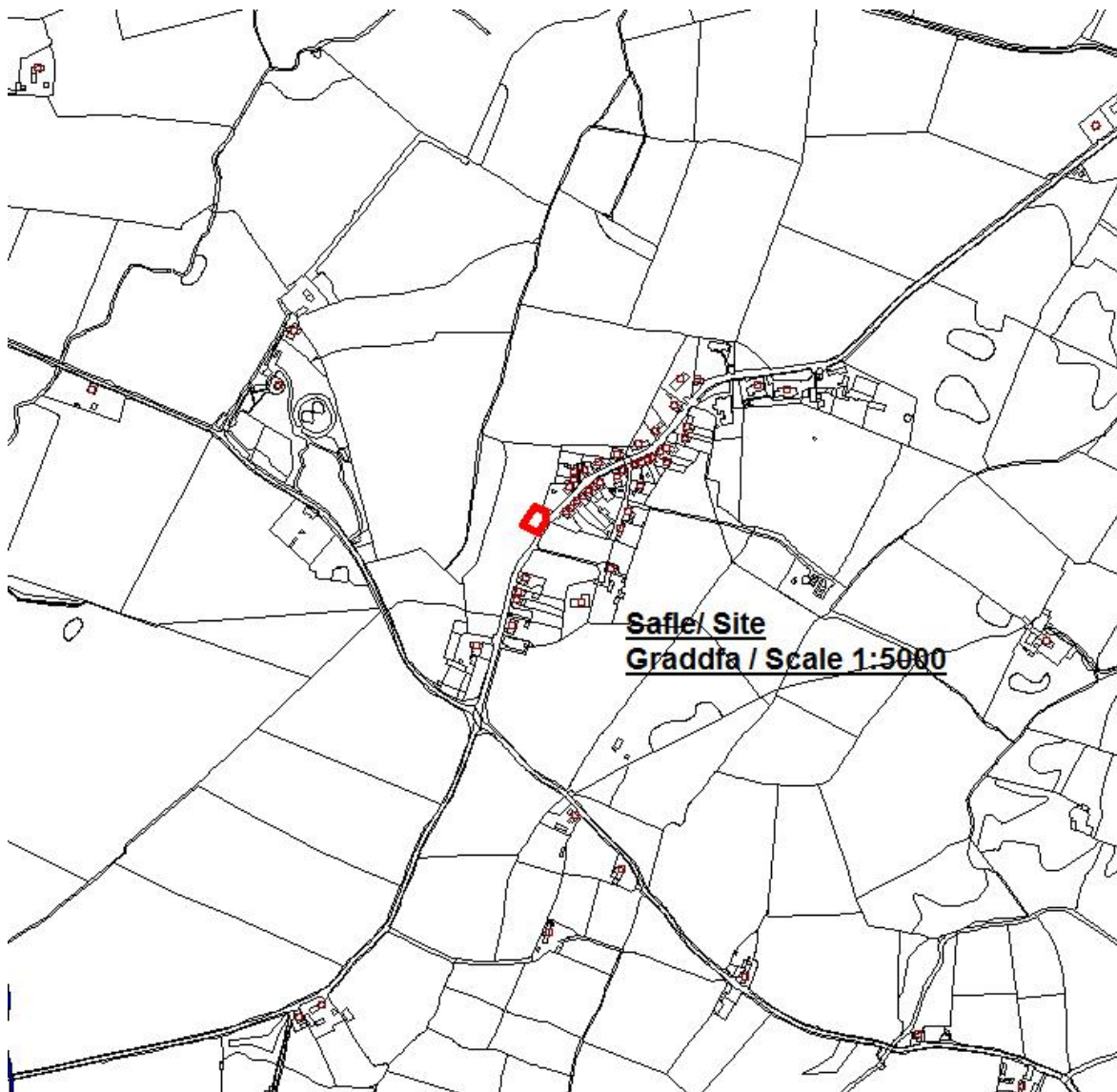
Ymgeisydd Applicant

**Mr John Rowlands
Mynydd Adda
Llanddeusant
Holyhead
Ynys Mon
LL65 4AD**

Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi ei gadw yn ôl ar gyfer codi annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd ar dir ger

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

Hen Blas, Llanddeusant



Pwyllgor Cynllunio: 04/12/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Gwneir y cais gan tad swyddog perthnasol. Mae'r cais wedi ei adolygu gan y Swyddog Monitro yn unol â chyfansoddiad y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Fe wnaed y cais yn wreiddiol am ganiatâd amlinellol am 2 annedd a dau bwynt mynediad ar wahân. Yn dilyn trafod, newidiwyd y cais i gais cynllunio amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl i godi un annedd a mynedfa ar dir yn gyfagos i Hen Blas, Llanddeusant.

Mae'r safle ar hyn o bryd yn gae sy'n cael ei ddefnyddio i bori anifeiliaid ac y mae wedi ei wahanu oddi wrth y ffordd gan wrychyn rhywogaethau cynhenid. Mae uchder crib y cynnig ar ei uchaf yn 6m uwch lefel y tir ac ar y cynllun, bydd yn mesur 12 x 7m fel y mesur uchaf.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol y cynllun datblygu; diogelwch y briffordd a draenio; materion ecolegol

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tir i godi tai

Polisi A3 – Raddfa a chyflwyniad graddol

Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad

Polisi D20 – Cael gwared o garthffosiaeth

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 35 – Cadwraeth nature

Polisi 48 – Meini prawf datblygu tai

Polisi 50 – Pentrefi rhestredig

Polisi 51 – Safleoedd Mawrth

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau rheoli cynllunio

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN4 – Bioamrywiaeth

Polisi HP2 – Dwysedd Tai

Polisi HP4 – Pentrefi

Polisi HP7 – Tai fforddiadwy

Polisi Cynllunio Cymru Cyfres 5 (Tachwedd 2012)

TAN 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio

TAN 12 : Dyluniad

TAN 20: Yr Iaith Gymraeg – Cynlluniau Datblygu Unedol a Rheoli Cynllunio

CCA: Tai Fforddiadwy

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Yr Aelod Lleol y Cynghorydd J W Griffith - Er y gellid ystyried bod y cais yn un i lenwi bwlch yn y pentref, byddai effaith weledol y datblygiad yn groes i gymeriad yr anheddau cyfagos os nad ydynt yn cael eu hadlewyrchu yn y cynlluniau terfynol, y swyddog i benderfynu. Y swyddog i benderfynu, dim sylwadau pellach mewn perthynas â'r cynllun newydd.

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Adran Draenio – yn gofyn am fwy o fanylion. Derbyniwyd y manylion ac maent yn cael eu hasesu.

Adran Priffyrdd – yn awgrymu amodau

Dwr Cymru / Welsh Water - yr amodau arferol. Dim ateb pellach ynglŷn â'r manylion newydd.

Ymateb y cyhoedd i'r rhybudd: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau mewn ymateb i'r rhybudd gwreiddiol nac i'r rhybudd pellach yn dilyn diwygio'r cynllun.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu: Mae'r safle ym mhentref Llanddeusant sydd yn anheddiad rhestredig a ddiffinnir o dan bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac sydd fel arfer yn caniatáu ar gyfer datblygu plotiau unigol o fewn neu ar ffin y pentref. Cafodd y cynllun ar gyfer 2 annedd fel a gyflwynwyd yn wreiddiol ei ddiwygio i un annedd er mwyn cydymffurfio â Pholisi 50. Mae'r safle ar ffin ddeheuol y rhan adeiledig o'r pentref. Ymhellach i'r de fe geir fferm ac anheddau gyferbyn a hefyd neuadd pentref. Byddai'r plot yn ffurfio estyniad bychan rhesymol i'r rhan ddatblygedig bresennol o'r pentref.

Priffyrdd a Draenio: Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi awgrymu amodau. Mae Dwr Cymru-Welsh Water wedi awgrymu'r amodau arferol. Ni chyflwynwyd manylion draenio gyda'r cais ond fe ofynnwyd amdanynt ac maent yn cael eu hasesu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Materion Dylunio a Phreifatwydd: Mae'r plot wedi ei rannu oddi wrth yr annedd agosaf gan gwrtil yr annedd hwnnw. Dim ond un ffenestr sydd i'r annedd ar y llawr cyntaf yn y talcen tra bo'r annedd a fwriedir wedi ei lleoli ym mhen pellaf y plot. Mae'r mesuriadau mwyaf sy'n cael ei rhoi yn y cais (12 x 7 x 6m) yn nodi datblygiad o faint gweddol. Gellir rhoi amodau ynglŷn â deunyddiau a gorffeniad. Gellir trafod y cynllun manwl yn ystod y cyfnod materion a gadwyd wrth gefn.

Yr angen am Annedd: Mae'r Uned Bolisi yn awgrymu y dylid rhoddi ystyriaeth i'r ffaith a fyddai rhoi caniatâd ar y safle yn mynd dros angen y pentref am anheddau newydd. Dim ond twf cyfyngedig a welwyd yn y pentref dros y 10 mlynedd ddiwethaf. Nid yw dyraniad T27 yn y Cynllun Lleol sydd yn rhagweld 5 uned wedi ei ddwyn ymlaen hyn yn hyn. Rhoddwyd caniatâd cynllunio yn ddiweddar ar safle tir llwyd i 8 o unedau (marchnad agored a 3 uned fforddiadwy). Mae'r caniatâd amlinellol diweddar yn ganiatâd amlinellol sydd wedi ei roi ar y farchnad. Nid oes unrhyw beth i nodi pa bryd y gall gael ei roi ymlaen i'w ddatblygu. Nid yw'r dyraniad tai yn y pentref wedi ei ddwyn ymlaen hyd yn hyn. Yn yr amgylchiadau nid ydym yn credu y byddai ychwanegu un annedd yn rhywbeth fyddai'n tansellio amcanion Polisi 50.

7. Casgliad

Mae'r cynllun yn dderbyniol mewn termau polisi. Nid yw'r ymgynghorwyr wedi lleisio unrhyw bryderon. Roedd manylion draenio yn cael eu hystyried ar amser ysgrifennu'r adroddiad.

8. Argymhelliad

Caniatau'r cais gyda'r amodau a chytundeb Adran 106 ar dai fforddiadwy.

(01) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion neilltuol isod sef lleoliad, graddfa, gwedd yr adeilad(au), mynedfa ato/atynt a thirlunio'r safle.

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid ymgeisio am ganiatâd i'r mater (ion) neilltuol y cyfeirir atynt uchod ymhen tair blynedd o'r dyddiad y rhoddir y caniatâd hwn.

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo erbyn un o'r ddau ddyddiad isod, pa un bynnag sydd yn digwydd olaf, sef:- (a) o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn neu (b) o fewn dwy flynedd i'r dyddiad pryd rhoddi'r caniatâd terfynol i'r mater(ion) wrth gefn a nodir neu, pan fo caniatâd yn cael ei roddi ar ddyddiadau gwahanol, y dyddiad pryd caniatwyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(04) Ni chaniateir cyflawni unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno samplau o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd wrth weithredu'r datblygiad.

Rheswm : I sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(05) 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 eu gosod.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(06) Rhaid i'r cais materion wrth gefn gynnwys manylion llawn am lefelau a chroestoriadau, fel ag y maent ar hyn o bryd a'r rhai arfaethedig, i bwynt datwm, ynghyd â lefelau lloriau gorffenedig y plotiau.

Rheswm : I sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(07) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo'r datblygwr wedi paratoi cynllun ar gyfer draenio'r safle mewn ffordd gynhwysfawr ac integredig gan ddangos sut y byddir yn delio â dŵr budr, dwr wyneb a dŵr tir a bod hyn wedi ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion fydd wedi eu cymeradwyo oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig cyn hynny i unrhyw newid. Ni chaniateir defnyddio'r anheddau a ganiateir yma hyd nes y bo'r systemau draenio ar gyfer y safle wedi eu cwblhau a'u bod yn weithredol.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl ac i sicrhau bod y safle yn cael ei ddraenio'n ddigonol.

(08) 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). 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.

(09) 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).

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

(10) 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).

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

(11) Ni fydd unrhyw ran arall o'r datblygiad yn cychwyn hyd nes fo'r lleiniau gwelededd wedi cael eu darparu ar bob ochr i'r fynedfa rhwng pwynt 2.4 metr ar hyd llinell ganol y fynedfa a fesurwyd o ochr y gerbydlon a phwynt 43.0 metr ar hyd ochr y gerbydlon a fesurwyd o groestoriad linell ganol y fynedfa. Cedwir yr ardal sydd oddi fewn i'r lleiniau gwelededd yn rhydd o unrhyw rwystr fydd dros 0.9 metr o uchder uwchben lefel y sianel agosaf i'r gerbydlon.

Rheswm: I ddarparu rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol ar gyfer diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(12) 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: Er lles mwynderau.

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

(b) maint a lleoliad y manau parcio ceir.

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