

10.1

Ceisiadau'n Tynnu'n Groes

Departure Applications

Rhif y Cais: **31C134D** Application Number

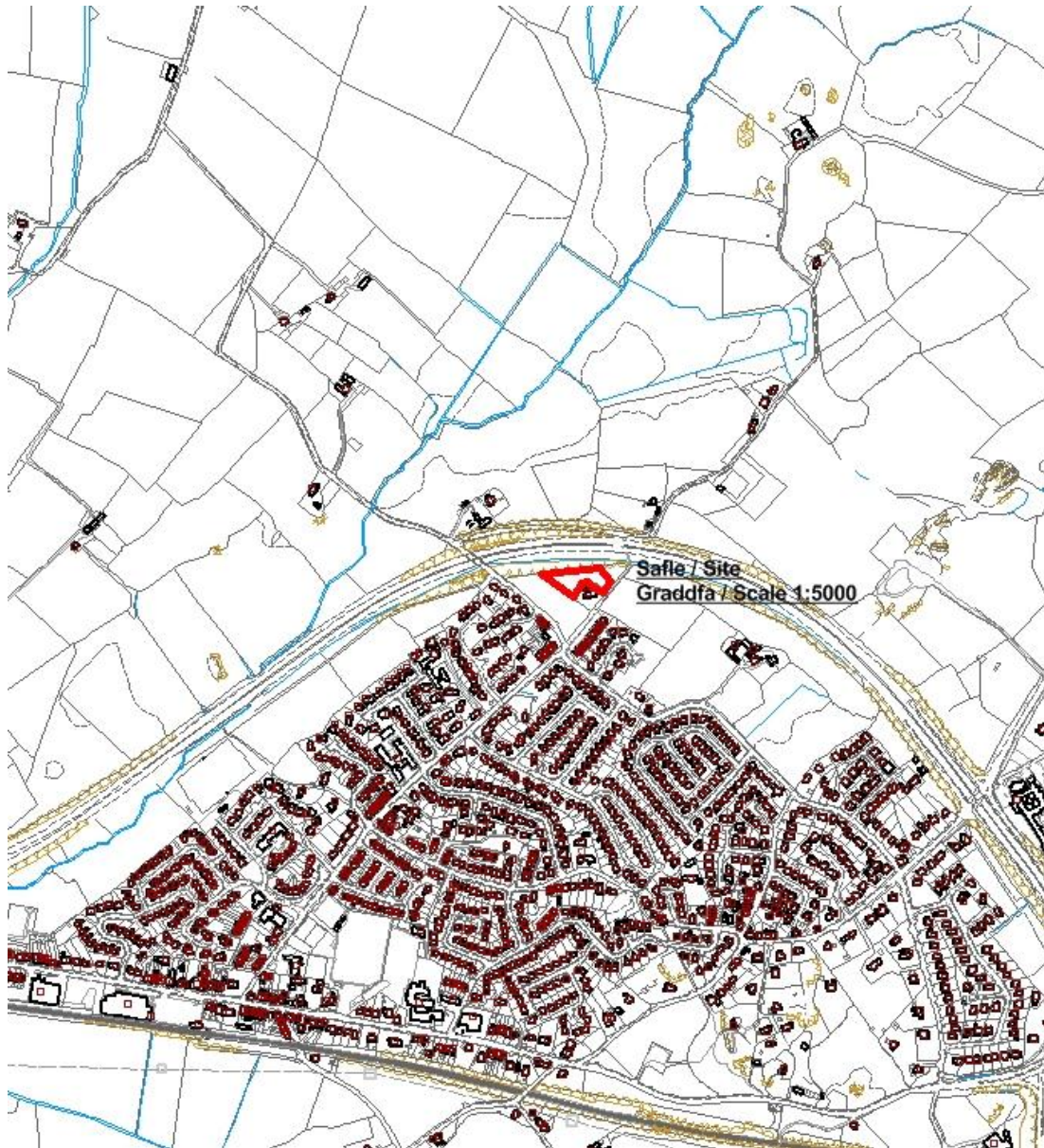
Ymgeisydd Applicant

Roberts Construction Ltd
c/o Penseiri Russell-Hughes Architects
56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Môn.
LL77 7HH.

Cais amlinellol gyda holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer codi 5 annedd newydd ynghyd a chreu mynedfa newydd i cerbydau ar dir ger

Outline application with all matters reserved for the erection of 5 dwellings together with the construction of a new vehicular access on land adjacent to

Cae Cyd, Llanfairpwll



Pwyllgor Cynllunio: 07/05/2014

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

Llecyn bychan o dir pori garw yn agos i briffordd yr A55 yw'r safle. Mae'r safle yn rhannol o amgylch annedd elwir yn Cae Cyd ac y mae'n ffryntio ychydig ar Lôn Dyfnia.

Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl fanylion wedi eu cadw'n ôl i'w hystyried yn y dyfodol.

Serch hynny, mae cynllun gosodiad dangosol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n dangos lleoliad 5 o anheddau annibynnol, deulawr.

Ceir mynediad yn uniongyrchol oddi ar Lon Dyfnia ac wedi hynny ymlaen i Lon Penmynydd.

2. Mater(ion) Allweddol

Materion allweddol y cais ydy a yw'r cynnig yn dderbyniol o ran polisi, a fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar yr ardal gyfagos, yr effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos neu a fyddai'n cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A3 Tai Polisi
Polisi D3 Yr Amgylchedd
Polisi D4 Yr Amgylchedd
Polisi FF12 Cludiant

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 - Polisi Cyffredinol
Polisi 26 - Parcio Ceir.
Polisi 31 - Tirlunio
Polisi 42 - Dyluniad
Polisi 48 - Meini Prawf Codi Tai
Polisi 49 - Pentrefi Diffiniedig
Polisi 52- Safleoedd Eithriad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 - Polisi Cyffredinol
GP2 - Dyluniad
TR10 - Safonau Lleoedd Parcio.
EN1 - Cymeriad Tirwedd
HP2 - Dwysedd Tai
HP3 - Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd SG4 - Cael Gwared a Charthion Aflan.
SG6 - Dwr yn llifo Oddi ar yr Wyneb.

Polisi Cynllunio Cymru (6ed Argraffiad, Chwefror 2014)

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

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Aelod Lleol – J Evans – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol – M Jones – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol – A W Mummery – Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma

Dŵr Cymru – Dim ymateb hyd yma

Awdurdod Prifffyrdd – Dim ymateb hyd yma

Draenio – Dim ymateb hyd yma

Iechyd yr Amgylchedd – Dim ymateb hyd yma

Ymateb gan Aelodau'r Cyhoedd

Rhodddwyd cyhoedduswydd i'r cais mewn tair ffordd - gosod rhybudd safle ger y safle, anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyhoeddus a chyhoeddwyd rhybudd yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 9 Mai 2014 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr Adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

31C134 – Codi byngalo a garej ar dir yn Cae Cyd, Llanfairpwll – Tynnwys yn ôl 27/11/90

31C134A – Codi byngalo ar blot 1 oddi ar Lôn Dyfnia, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll – Gwrthodwyd 19/12/91

31C134B – Cais amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl yn Cae Cyd, Llanfairpwll – Cymeradwywyd 06/09/07

31C134C – Cais llawn i godi tri byngalo ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau a cherddwyr ar dir ger Cae Cyd, Llanfairpwll – Cymeradwywyd 20/11/12

Hanes cynllunio tir cyfagos

31C170 – Cais amlinellol am ddatblygiad preswyl yn cynnwys codi 24 o dai i brynwyr tro cyntaf ar ran o gae OS rhif 1426, Rhes Frondeg, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll – diffyg penderfyniad – Gwrthodwyd Apêl ar 01/11/94

31C170A – Cais amlinellol am ddatblygiad preswyl ar gae Ordnans rhif 1426, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll – Cymeradwywyd 05/02/07 – Cytundeb Adran 106 – 01/02/07 (30% tai fforddiadwy)

31C170B/DA – Cais manwl i godi 11 annedd gan gynnwys 6 o anheddau pâr tair ystafell wely, 4 o anheddau tair ystafell wely gyda garej ac un annedd annibynnol 4 ystafell wely ynghyd ag adeiladu ffordd fynediad newydd, mynedfa i gerbydau o Hen Lôn Dyfnia ac adeiladu mynedfa i gerbydau o Lôn Penmynydd ar Gae Ordnans rhif 1427, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll – Cymeradwywyd 09/02/10.

31C170C – Codi annedd a chreu mynedfa newydd i gerddwyr a cherbydau ar ran o Gae Ordnans rhif 1429, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll – Cymeradwywyd 30/11/10

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor Datblygu - Rhestrir Llanfairpwll fel Anheddiad Diffiniedig dan Bolisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel Canolfan Eilaidd dan Bolisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae Polisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y caniateir tai newydd ar safleoedd a neilltuwyd ar gyfer tai neu ar safleoedd eraill o fewn y Ffin Ddatblygu. Cadarnheir hyn ym Mholisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae'r safle y tu allan i ffin ddatblygu Cynllun Lleol Ynys Môn; fodd bynnag, mae o fewn y ffin yn y Cynllun

Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Er nad yw'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd wedi cael ei fabwysiadu'n llawn, oherwydd aeddfedrwydd y gwaith o baratoi'r cynllun, mae'n ystyriaeth berthnasol y gellir rhoi cryn bwys arni wrth ddelio gyda cheisiadau cyfredol.

Oherwydd bod y safle o fewn y ffin ddatblygu yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, gellir cefnogi'r cynnig ar sail polisi.

Sefydlwyd yr egwyddor o ddatblygu trwy roi caniatâd cynllunio 31C134C a oedd yn gais llawn i godi tair annedd ac sy'n ganiatâd cyfredol.

Yr effaith ar yr ardal gyfagos – Mae gwibffordd yr A55 yn atalfa ffisegol a gweledol amlwg rhwng yr anheddiad a'r cefn gwlad agored y tu draw iddo. O'r herwydd, nid yw'r cynnig yn rhoi'r argraff ei fod yn ymwithio i gefn gwlad agored ac oherwydd yr ymdeimlad o amgáu sy'n cael ei greu gan yr A55, gellir ei ystyried yn estyniad rhesymol i'r anheddiad. Bydd y sgrinio cyfredol ar y safle yn cael ei gadw a bwriedir codi ffens acwstig ar hyd ffiniau'r safle gyda'r A55 gyfagos.

Yr effaith ar eiddo cyfagos – Fel y dywedwyd eisoes, mae'r cynllun 'dangosol' a'r dogfennau a gyflwynwyd gydag ef fel rhan o'r cais, yn dangos fod y cynnig yn cynnwys 5 o anheddau annibynnol, deulawr. Mae'r anheddau wedi eu lleoli a'u gosod yn ofalus o fewn y safle er mwyn diogelu mwynderau'r eiddo cyfagos. Mae o leiaf 6 metr rhwng talcen yr annedd arfaethedig agosaf a'r eiddo o'r enw Cae Cyd. Oherwydd gosodiad yr anheddau hyn, nid ystyrir y bydda'r agosrwydd hwn yn niweidiol i ddeiliaid yr eiddo. Bydd ystyriaeth fanwl yn ystod y cyfnod dylunio yn golygu na fydd y cynnig yn cael effaith ar y mwynderau a fwyneir ar hyn o bryd gan drigolion Cae Cyd.

Cedwir y gwaith plannu ar hyd ffin ogledd orllewinol y safle a bydd hynny'n diogelu mwynderau'r annedd gyfredol a'r rheiny y rhoddwyd caniatâd ar eu cyfer dan ganiatâd cynllunio 31C170A ond sydd heb eu hadeiladu hyd yma.

Priffyrdd – Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd ymateb wedi dod i law gan yr Awdurdod Priffyrdd. Fodd bynnag, nodir bod y fynedfa newydd arfaethedig yn union yr fath â'r fynedfa a gymeradwywyd dan gais cynllunio cyfeirnod 31C134B ac ni chafwyd unrhyw wrthwynebiadau ar y pryd.

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 HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae digon o le ar y safle ar gyfer y cynnig fel nad yw'n cael ei orddatblygu neu'n effeithio'n andwyol ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos.

Fel y dywedir uchod, nid yw'r cyfnod cyhoeddusrwydd ar gyfer y cais yn dod i ben tan 9 Mai 2014. Rwy'n argymhell felly bod y cais yn cael ei gymeradwyo ar yr amod na dderbynnir unrhyw sylwadau anffafriol nad ydynt eisoes wedi cael sylw yn yr adroddiad hwn.

8. Argymhelliad

Caniatáu - ar yr amod na dderbynnir unrhyw sylwadau andwyol nad ydynt wedi cael sylw eisoes wrth ddrafftio'r adroddiad hwn.

(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 caniatawyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.

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

(04) 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 greddyau 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 gwydnwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(05) 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 greddyau 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 gwydnwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(06) 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 cadernid yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(07) Fel rhan o unrhyw gais llawn neu fanwl, bydd raid cyflwyno manylion llawn am y lefelau daear a'r lefelau llawr gorffenedig cyfredol ac arfaethedig.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(08) Bydd y datblygiad a ganiateir trwy'r caniatâd hwn yn cael ei wneud yn gwbl unol a'r cynlluniau, trawsdoriadau a'r drychiadau y mae angen eu caniatáu gan yr awdurdod cynllunio lleol dan yr amodau sydd wedi eu gosod.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.