

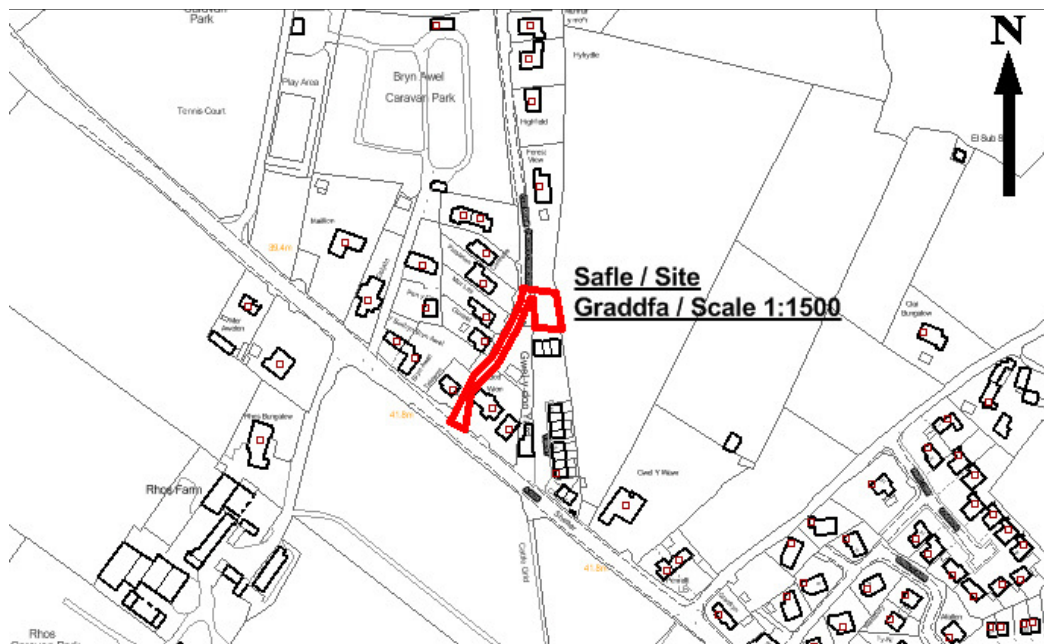
Rhif y Cais: **42C237** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Alan Foster

Cais llawn ar gyfer codi annedd ar dir ger/Full application for the erection of a dwelling on land opposite

Plas Tirion, Helen's Crescent, Pentraeth



Pwyllgor Cynllunio: 04/11/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae hwn yn gais sy'n tynnu'n groes ond yr argymhelliad yw caniatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Y bwriad yw codi byngalo un llawr.

Mae'r safle wedi ei leoli ger y datblygiad "Sidings" a adeiladwyd yn ddiweddar ym Mhentraeth. Ceir mynediad o'r safle i Helens Crescent.

2. Mater(ion) Allweddol

Polisi
Priffyrdd
Mwynderau

3. Brif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Lleoliad Tir ar gyfer Tai
Polisi A3 – Graddfa a Chyflwyniad Graddol Datblygiadau Tai
Polisi D4 – Lleoliad a Dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf ar gyfer Datblygu Tai

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad y Dirwedd
Policy HP4 – Pentrefi

CCA Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Lleol – Dim sylwadau

Cyngor Cymuned – Wedi ei or-ddatblygu eisoes, gwrthwynebiadau lleol, cwestiynau ynglŷn â pherchnogaeth.

Priffyrdd – Amodau

Draenio – Sylwadau

Ymgynghorydd Ecolegol – Dim gwrthwynebiad, a sylwadau.

Mae'r sylwadau a nodwyd mewn gohebiaeth a dderbyniwyd yn cynnwys:

Bydd y datblygiad yn creu peryglon ar y briffordd
Nid yw'r ymgeisydd yn berchen y fynedfa
Ni chaniatawyd y fynedfa'n flaenorol
Efallai y bydd ceisiadau eraill yn dilyn
Bydd yn achosi difrod i'r ffordd
Nid oes gan yr ymgeisydd hawl tramwy

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Rhoddwyd caniatâd i'r safle cyfagos "The Sidings" am 13 o anheddau ar 29/10/13 dan gyfeirnod 42C231.

42C237A/LUC Tystysgrif Defnydd Cyfreithlon i'w ddefnyddio fel iard adeiladwr/storfa – cymeradwywyd.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle wedi'i leoli tu allan i ffin yr anheddiad yng Nghynllun Lleol Ynys Môn ond mae tu mewn i'r ffin yn y Cynllun Datblygu Unedol. Oherwydd y pwysau a roddir i'r CDU, ystyrir fod y cynigion yn dderbyniol yn nhermau defnydd tir.

Mae'r safle wedi'i leoli ger datblygiad newydd ac mae anheddau gyferbyn â'r safle ar ochr arall y ffordd fynediad. Fodd bynnag, o ystyried y pellter o'r anheddau o amgylch nid ystyrir y bydd yr annedd newydd yn peri unrhyw niwed i fwynderau deiliaid yr anheddau hynny.

Yn ogystal, nid ystyrir y bydd byngalo yn y lleoliad hwn yn niweidiol i gymeriad/edrychiad gweledol y cyffiniau.

O ran y fynedfa a chreu traffig, mae tystysgrif cyfreithlondeb wedi cael ei gymeradwyo sy'n sefydlu bod y safle'n cael ei ddefnyddio'n gyfreithlon fel iard adeiladwr/storio. Gan gofio bod hyn wedi ei dderbyn ystyrir na fyddai'r defnydd arfaethedig yn creu unrhyw symudiadau cerbyd ychwanegol a fyddai'n fwy na'r defnydd y gellir ei wneud o'r tir.

7. Casgliad

Mae'r cynigion yn dderbyniol yn nhermau polisi defnydd tir, mwynderau a chreu traffig/y fynedfa.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

Rheswm: Cydymffurfio ag anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr â'r cynllun a gyflwynwyd (2) cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa'n glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

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

(03) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Briffordd sirol. Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Ni chaniateir i neb symud i fyw i'r anheddau hyd nes y bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi cael ei weithredu'n llawn ac wrth fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

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

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

(05) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiad) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu neu'n ail-ddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Er lles mwynderau

(06) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Er lles mwynderau

(07) Bydd raid cwblhau'r datblygiad a ganiateir trwy'r caniatâd hwn yn gwbl unol â'r cynlluniau, y trawstoriadau a'r drychiadau y mae angen eu caniatáu gan yr awdurdod cynllunio lleol dan yr amodau a osodwyd.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyhyd â na fydd y newidiadau'n effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

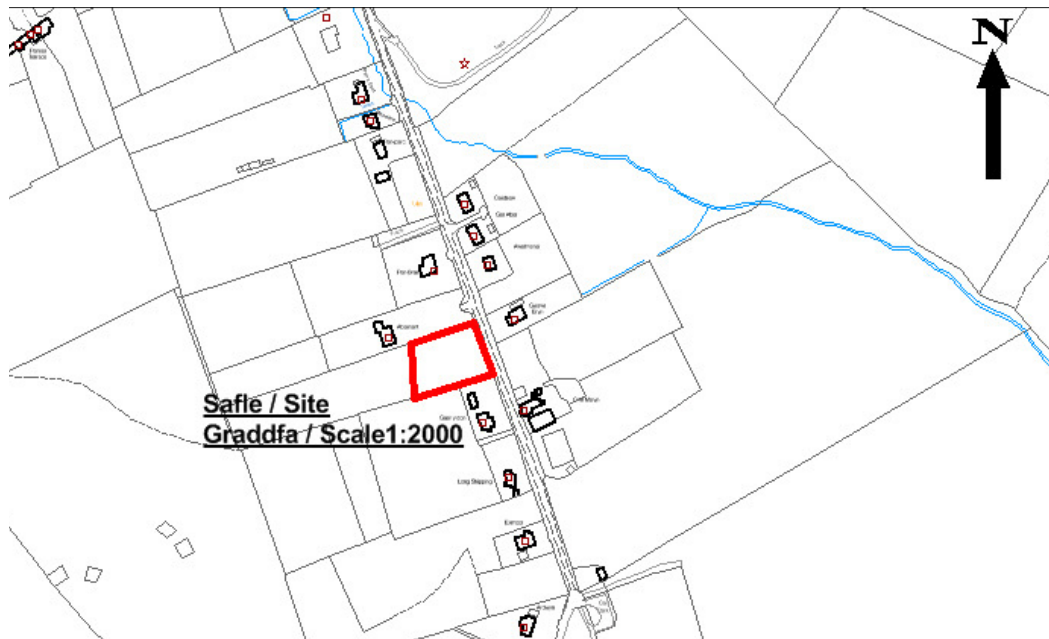
Rhif y Cais: **45C207J** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Mick Collins

**Cais llawn ar gyfer codi annedd gyda garej ar wahan ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn /
Full application for the erection of a dwelling and a detached garage together with the
construction of a vehicular access on land at**

Ynys Hafan, Pen Lon



Pwyllgor Cynllunio: 04/11/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn gael 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

Lleolir safle'r cais ym Mhenlon yn Niwbwrch. Mae'r safle rhwng dau dy ac mae anheddau ar ochr arall y ffordd. Mae'r rhan fwyaf o'r anheddau yn rhai unllawr neu ddormer.

Mae'r cynnig yn gais llawn i godi annedd a garej ar wahân ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau. Mae'r annedd arfaethedig wedi'i rhannu'n ddwy ran, gydag adran unllawr fodern a chyfoes gyda tho heb bigyn, a bydd y rhan hon yn darparu'r ystafelloedd gwely, ac adran ddormer a fydd yn darparu'r llety byw, y gegin ac ystafell wely ychwanegol. Bydd coridor unllawr yn cael ei adeiladu rhwng y ddwy ran.

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 mwynderau'r tai gerllaw.

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

- 1 - Polisi Cyffredinol
- 30 - Tirlunio
- 48 - Meini Prawf Datblygu Tai
- 53 - Tai yng Nghefn Gwlad.
- 30 - Tirwedd

Cynllun Fframwaith Gwynedd

- A2 - Tir ar gyfer Tai
- A3 - Datblygu Tai Newydd
- A6 - Anheddau Newydd Mewn Cefn Gwlad Agored
- D1 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
- D4 - Lleoliad, Safle a Dylunio.

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

- GP1 - Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
- GP2 - Dylunio
- HP5 - Pentrefannau a Chlystyrau Cefn Gwlad
- EN2 - Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi Cynllunio Cymru, 2014, 7fed Argraffiad

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - Dim gwrthwynebiad

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.

Cyfoeth Naturiol Cymru - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Dŵr Cymru - Argymell cymeradwyaeth amodol

Priffyrdd – Argymell cymeradwyaeth amodol – un o'r amodau yw bod rhaid cyflwyno cynllun rheoli traffig manwl i'w gymeradwyo yng nghyswllt y traffig adeiladu. Nid ystyrir fod yr amod hwn yn angenrheidiol gan fod digonedd o le oddi mewn i'r safle ar gyfer y cerbydau a'r peiriannau yn ystod y cyfnod adeiladu.

Draenio – Sylwadau safonol

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd; rhodddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos a chyhoeddwyd rhybudd yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 3^{ydd} Medi, 2015 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn un llythyr gyda sylwadau. Mae'r prif faterion sy'n cael eu codi fel a ganlyn:

i) Mae'r ffurflen gais wedi cael ei chwblhau'n anghywir gan fod ffos yn rhedeg ar hyd ffin y safle ac mae coed i'w cael ar hyd ffin y safle.

ii) Afonwyd copi o'r llythyr ymlaen at yr asiant ac mae cynllun safle diwygiedig wedi'i gyflwyno sy'n dangos cwrs presennol y ffos a'r coed sy'n bresennol ar y safle.

iii) Codwyd materion eraill hefyd ynglŷn â'r ffaith fod enw'r eiddo sy'n ffinio â'r safle yn anghywir ar y cynllun lleoliad, fodd bynnag mae'r ymgeisydd wedi diwygio'r cynllun ac wedi cywiro manylion yr eiddo cyfagos.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45C207: Codi annedd ar ran o dir yn Cae Ponciau Wil, Penlon, Niwbwrch. Gwrthodwyd – 10.03.94

45C207A: Codi adeilad amaethyddol ar dir yn Cae Ponciau Wil, Penlon, Niwbwrch. Tynnwyd y cais yn ôl – 26.05.04

45C207B: Codi annedd ar dir yn Cae Ponciau Wil, Penlon, Niwbwrch. Gwrthodwyd – 12.09.94 (Gwrthodwyd Apêl – 07.02.95)

45C207C: Caniatâd ar gyfer datblygiad amaethyddol ar gyfer codi adeilad cynnal a chadw coetir ym Meithrinfa Coetir Crud Awel, Penlon, Niwbwrch. Angen caniatâd – 06.08.96

45C207D: Codi adeilad cynnal a chadw coetir ym Meithrinfa Coetir Crud Awel, Penlon, Niwbwrch. Caniatwyd – 06.06.97

45C207E: Cadw carafan a leolwyd ar gyfer llety dros dro yn Cae Ponciau Wil, Penlon, Niwbwrch. Gwrthodwyd – 04.12.98

45C207F: Cais cynllunio amlinellol ar gyfer codi annedd ar dir yn Cae Ponciau Wil, Penlon, Niwbwrch. Gwrthodwyd – 13.03.02

45C207G - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ar dir ger Abernant, Penlon, Niwbwrch – Caniatwyd 09/03/12

45C207H/VAR - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amodau (02) a (03) o ganiatâd cynllunio rhif 45C207G (cais amlinellol ar gyfer godi annedd) er mwyn ymestyn amser y caniatad ar dir ger Abernant, Penlon – Caniatwyd 18/05/2015

45C207K/SCR – Barn sgrinio ar gyfer codi annedd gyda garej arwahan ynghyd a creu mynedfa i gerbydau ar dir yn Ynys Hafa, Penlon, Niwbwrch - Dim angen asesiad 07/09/2015

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 mewnlenni' 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.

Dyluniad – Mae'r eiddo o amgylch yn gymysgedd o adeiladau unllawr neu ddormer, gyda chymysgedd o ddyluniadau modern a thraddodiadol. Mae'r cynnig o ddyluniad modern a chyfoes, ac yn cyd-fynd â'r cais mae datganiad o gyfiawnhad ynghylch sut penderfynwyd ar ddyluniad yr eiddo gyda lluniau'n dangos beth fydd yn weladwy o fannau cyhoeddus. Ystyrir bod y dyluniad a'r defnyddiau a ddefnyddir i adeiladu'r annedd yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

Effaith ar eiddo cyfagos – Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r canllawiau sydd wedi'u cynnwys yn y ddogfen o'r enw Canllaw Cynllunio Atodol – Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig, o ran y pellteroedd rhwng anheddau presennol a rhai arfaethedig. Mae'r safle hefyd wedi'i guddio o olwg yr eiddo cyfagos twy'r sgrinio sy'n bodoli eisoes ar hyd ffin y safle.

Yr Effaith ar y Tirlun Lleol – Lleolir safle'r cais mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod pwysigrwydd y dirwedd o safbwynt ansawdd a chadwraeth natur.

Prif amcan dynodiad ardal yn AHNE yw gwarchod a gwella ei harddwch naturiol. Mae dyletswydd statudol ar awdurdodau lleol i roi ystyriaeth i ddibenion yr AHNE a dylai penderfyniadau rheoli datblygu sy'n cael effaith ar AHNE gael eu gwneud yn y lle cyntaf er budd cadwraeth harddwch naturiol.

Fel y dywedir uchod, ystyrir bod y dyluniad a'r deunyddiau a ddefnyddir ar gyfer adeiladu'r annedd yn dderbyniol yn y lleoliad hwn ac o'r herwydd, nid ystyrir y byddant yn cael effaith andwyol ar y tirlun o amgylch.

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.

Ystyrir bod dyluniad yr annedd yn dderbyniol ac ni chaiff y cynnig effaith andwyol ar y mwynderau y mae deiliaid yr eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd, ac ni fydd ychwaith yn peri effaith weledol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.

8. Argymhelliad

Caniatáu.

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn ag ef ddim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Cydymffurfio ag anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Ni cheir gwared ar unrhyw lystyfiant rhwng 1 Mawrth a 30 Awst oni bai bod ecolegydd cymwys wedi sicio'r safle am bresenoldeb adar yn nythu ac wedi ardystio nad oes unrhyw adar yno. Os canfyddir bod adar yn nythu yno, ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd y cywion wedi gadael y nyth.

Rheswm: Er mwyn gwarchod unrhyw adar a all fod yn nythu ar y safle.

(03) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb gysylltu naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus oni fydd yr awdurdod cynllunio lleol yn cymeradwyo fel arall ar bapur.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau na fydd unrhyw niwed i'r amgylchedd.

(04) 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 â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(05) 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 â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(06) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 43 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y

gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(07) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol 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 cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(08) Rhaid cwblhau'r lle troi yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle troi i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(09) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(10) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Briffordd sirol. Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Ni chaniateir i neb symud i fyw i'r anheddau hyd nes y bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu'n llawn ac er bodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Reason: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(11) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a'r manylion ar y cynlluniau a anfonwyd ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cyfryw cais, oni bai bod amodau o'r caniatâd yn mynnu fel arall.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.