

12.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **46C569A/ENF** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Martin Poulter

Cais ôl-weithredol ar gyfer trac breifat ar dir ger / Retrospective application for the retention of a private track on land adjoining

Moryn, Bae Trearddur/Trearddur Bay



Pwyllgor Cynllunio: 04/10/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (IWJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol – y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un ar gyfer cadw llwybr preifat i gerbydau. Gan fod gwaith eisoes wedi'i wneud ar y safle fe gyflwynir y cais fel cais ôl-weithredol.

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn ardal arfordirol a gwledig sydd tua 1.5km i'r gogledd orllewin o Fae Trearddur. Mae'r gwaith datblygu wedi'i wneud y tu allan i gwrtil Moryn, Bae Trearddur.

Mae'r llwybr arfaethedig tua 3 metr o led a thua 85 metr o hyd gyda gwaith pridd cysylltiedig er mwyn galluogi cerbydau i symud o'r annedd bresennol i lwybr di-orchudd sydd eisoes yn bodoli ac sy'n arwain at y traeth ym Mhorth Corwgl.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a yw'r datblygiad yn dderbyniol o ran ei effaith ar amwynderau'r ardal, yr eiddo cyfagos ac ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu

PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu

PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle

PCYFF 4 – Dylunio a Thirweddu

AMG1 – Cynlluniau Rheolaeth Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

PS19 – Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG3 – Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol.

AMG4 – Gwarchod yr Arfordir

AMG5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

AMG6 – Gwarchod Safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu Lleol

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth a Chynllunio

Nodyn Cyngor Technegol 9: Gorfodaeth

Nodiadau Cyngor Technegol: Dylunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes – Dymuno i'r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio ar gyfer ei benderfynu. Pryderon am y gwaith sy'n cael ei wneud ger y môr a'r defnydd sy'n cael ei wneud o dir arall.

Cynghorydd Jeffery M Evans – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Yn dilyn asesu Cynllun Rheoli Cadwraeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais, mae ymgynghorydd yr Awdurdod yn fodlon.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim gwrthwynebiad

Swyddog Llwybrau Troed – Does dim hawliau tramwy cyhoeddus yn cael eu dangos ar ein Map Swyddogol yn y lleoliad hwn, fodd bynnag, mae llwybr topograffig yn bodoli o Lôn Isallt i'r traeth i'r de o Moryn. Dim gwrthwynebiad i'r cais cynllunio. Swyddog wedi awgrymu gosod amod ar unrhyw ganiatâd er mwyn sicrhau nad oes unrhyw ffensys yn cael eu codi a fyddai'n ymyrryd â'r trac di-orchudd ar y tir cyfagos sydd heb ei gofrestru.

Swyddog Tirlun – Mae'r cais yn cael mân effeithiau yn unig yn lleol ar y tirlun AHNE ac ni fydd yn addasu unrhyw nodweddion allweddol o'r tirlun lleol.

Swyddog AHNE – Dim gwrthwynebiad wedi'i godi mewn perthynas â'r cais. Cynllun Rheoli AHNE wedi'i amlygu.

Amgylchedd Adeiledig – Cefnogi'r cais ar yr amod y gellir mynd i'r afael â'r materion tirlun ac ecolegol.

Awdurdod Priffyrdd Lleol – Dim sylwadau mewn perthynas â'r cais.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Hysbysebwyd y cais drwy bostio hysbysiadau i ddeiliaid eiddo cyfagos. Cafodd rhybudd hefyd ei arddangos ger safle'r cais.

Cafwyd un llythyr yn cyflwyno sylwadau o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Mae'r prif bwyntiau a godwyd wedi eu crynhoi isod:

- Dim hawliau tramwy o'r tir sy'n berchen i'r ymgeisydd a does ganddo ddim hawliau tramwy dros y traeth a'r blaendraeth ar lanw uchel na llanw isel. Does gan yr ymgeisydd ddim hawliau mewn perthynas â gwely'r môr.
- Does dim angen am draeth arall yn yr ardal ac ni ddylid amharu ar ei bywyd morol.
- Mae cais am Drwydded Forol wedi'i gyflwyno.
- Mae'r ymgeisydd wedi gwneud gwaith ar frigiad creigiog sy'n weladwy ar lanw isel ac mae wedi dinistrio cynefin morol.
- Mae'r traeth yn draeth bach cyhoeddus y gellir cael mynediad iddo ar hyd llwybr troed sy'n croesi'r clogwyni'r naill ochr iddo. Ni fedrir cael mynediad ond ar droed ac nid oes arno unrhyw gerbydau. Bydd y ramp mynediad arfaethedig yn croesi'r hawl dramwy ac yn creu mynedfa breifat i gerbydau a fydd yn anniogel ac na fydd yn cael ei phlisma.
- Bydd y fynedfa gerbydau arfaethedig yn lleihau hawliau tramwy mewn ardal y gallai'r cyhoedd ei defnyddio ar gyfer ymdrochi ac ar gyfer gweithgareddau cymdeithasol / hamdden.
- Bydd y gwaith arfaethedig o dorri sianel cychod yn niweidio neu'n dinistrio bywyd morol sydd wedi mwynhau cynefin tawel sydd heb ei ddifetha.
- Mae'r drwydded forol arfaethedig yn ddi-angen bod adnodd lansio ac adfer cychod sydd eisoes wedi'i sefydlu gan y Cyngor Sir ac sy'n cael ei blisma ym Mae Trearddur, o fewn hanner milltir i'r traeth hwn.
- Mae'r traeth diarffordd yn agos i SoDdGA ac AHNE y bydd Morloi, Llamidyddion a Dolffiniaid yn ymweld ag ef yn aml iawn.
- Mae gwely'r môr a'r brigiad creigiog yn lle sydd heb ei ddifetha ar gyfer cramenogion a bywyd môr arall sy'n byw ar y creigiau.
- Mae posibilrwydd y bydd y fynedfa arfaethedig i gerbydau a chychod yn creu problem dresbasu. Os rhoddir Trwydded Forol bydd yn golygu y bydd cerbydau a chychod yn cael eu "storio" a'u "parcio" ar y traeth a bydd yn effeithio ar hawliau'r cyhoedd i'w ddefnyddio i nofio ac

i fwynhau gweithgareddau hamdden eraill. Does dim ffordd y gallai'r Cyngor na'i gynrychiolwyr blismona'r gweithgareddau hyn mewn ardal mod ddiarffordd a hyn.

- Mae'r traeth wedi'i leoli rhwng Bae Trearddur a Phorthdafarch sy'n hynod boblogaidd a bydd niferoedd uchel yn ymweld â'r ardaloedd hyn mewn cychod cyhoeddus, i syrffio, canwio ac i gyflawni gweithgareddau eraill. Mae cyflwyno traeth poblog arall yn rhywbeth di-angen a bydd yn rhoi pwysau ychwanegol ar y bywyd morol bregus sy'n byw yn dyfroedd bas ar y traeth ac sy'n ffynhonnell fwyd werthfawr i'r adar lleol.

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd, mae'r Awdurdod yn nodi'r sylwadau isod:

- Mae dogfennau'r Gofrestrfa Dir yn awgrymu bod yr ymgeisydd yn berchen ar y rhan tir sy'n ffurfio safle'r cais. Mae gan yr ymgeisydd hawl dramwy dros y llwybr presennol (sy'n cysylltu â'r llwybr arfaethedig) sy'n arwain o Lôn Isallt i'r traeth.
- Cyflwynir y cais i bwrras cadw llwybr preifat i gerbydau yn unig. Bydd gwaith o ran bywyd morol yn cael ei ystyried fel rhan o Drwydded Morol o dan ddeddfwriaeth ar wahân, y tu allan i'r cylch gwaith cynllunio.
- Bydd yr effeithiau gweledol ar y tirlun, yn cynnwys yr AHNE yn cael eu hystyried ac yn cael eu trafod yn ddiweddarach yn yr adroddiad fel rhan o'r broses benderfynu. Bydd materion Ecolegol hefyd yn cael eu hystyried fel rhan o'r cais.
- Bydd y cais yn cael ei ystyried ar ei sail cynllunio, yn unol â'r holl ystyriaethau perthnasol a'r polisiau cynllunio lleol a chenedlaethol. Ni ellir ystyried fel rhan o'r cais unrhyw waith / gweithgareddau a all gael ei wneud y tu allan i safle'r cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C569 – Cais llawn i osod pecyn trin carthffosiaeth yn lle tanc septig dwy siambr – caniatwyd 10/10/2016.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r effaith y gallai'r datblygiad ei gael ar y mwynderau preswyl ger yr eiddo cyfagos a'r ardal yn fater allweddol wrth benderfynu ar y cais presennol.

Yn ychwanegol at hynny, mae angen ystyried a fyddai'r datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar y tirlun a materion ecolegol.

Mae'r llwybr a gynigir yn arwain o gwrtil Moryn, Bae Trearddur i lwybr presennol sy'n arwain at draeth ym Mhorth Corwgl. Mae'r cais yn cynnwys cael gwared ar greigiau a chodi argloddiau yn erbyn ochr y creigiau gan ddefnyddio deunyddiau a gynhyrchir yn sgil gwaith o'r fath. Bydd gan y llwybr wyneb llechi wedi'u gwasgu.

Does dim eiddo preswyl arall yn agos at safle'r cais. Ystyrir felly na fydd y cais yn cael unrhyw effaith andwyol ar unrhyw amwynderau preswyl.

Perchnogaeth Tir a Hawliau Tramwy

Mae'r ymgeisydd yn berchen ar y tŷ cyfagos y cyfeirir ato fel Moryn ynghyd â'r tir y mae'r cais yn cyfeirio ato. Mae'r ymgeisydd hefyd yn berchen ar ran o'r traeth sy'n gorwedd uwchben lefel y marc dŵr llanw uchel.

Mae gan yr ymgeisydd hawl dramwy dros y llwybr presennol y mae'r trac arfaethedig yn arwain iddo. Mae'r trac cyfagos yn arwain o Lôn Isallt i'r Traeth ym Mhorth y Corwgl. Mae'r hawl dramwy yn cynnwys mynd â chychod i'r blaendraeth ac oddi yno a mynd â gwymon a gro o'r blaendraeth i'r tir.

Mae'r ymgeisydd yn honni y byddai defnyddio'r llwybr presennol o gwrtil Moryn yn lleihau'r risg o symudiadau cerbydau o gymharu â chael mynediad i'r llwybr o'r briffordd gyhoeddus.

Tirlun ac Ystyriaethau Ecolegol

Mae Adran 5 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi:

“Rhaid ystyried bioamrywiaeth a thirwedd wrth benderfynu ar geisiadau unigol ac wrth gyfrannu at roi prosiectau penodol ar waith. Gall effaith cynnig datblygu ar fywyd gwyllt neu dirwedd unrhyw ardal fod yn ystyriaeth berthnasol...Wrth ystyried unrhyw gynnig datblygu (gan gynnwys ar dir a neilltuwyd ar gyfer datblygu mewn cynllun datblygu), dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried yr effaith amgylcheddol er mwyn osgoi, lle bynnag y bo'n bosibl, unrhyw effaith andwyol ar yr amgylchedd.”

Tirlun ac Effeithiau Gweledol

Mae'r safle ar yr ymyl arfordirol ac mae'n goleddfu i lawr o c.15m AOD i lefel y môr. Mae'r arfordir creigiog yma yn creu nifer fawr o gilfachau bychan gyda golygfeydd lleol ar y tir.

Mae o fewn AHNE ac mae Nodweddion a Rhinweddau Arbennig yr AHNE wedi eu nodi isod – nid yw pob un yn ymwneud â'r Tirlun ac effeithiau Gweledol.

Mae'r safle o fewn Ardal Cymeriad Tirlun 2 – Ynys Gybi o Ddiweddariad Cymeriad Tirlun Ynys Môn 2011m ardal lle mae cymeriad y tirlun yn wledig, gwyllt, agored ac arfordirol.

Mae materion allweddol mewn perthynas â'r tirlun arfordirol wedi eu nodi fel:

O ystyried y pwysau am ddatblygiadau adloniadol a thwristiaeth, dylid ystyried:-

- Yr effaith uniongyrchol neu anuniongyrchol ar dirluniau.
- Yr effaith weledol ar ganfyddiad pobl o'r arfordir, ei gymeriad a'i rinweddau.
- Y Cynllun Rheoli AHNE.

Mae LANDMAP yn ystyried yr ardal fel un gwerth Uchel yn yr Ardal Agwedd Weledol a Synhwyraidd fel tirlun sydd yn gyffredinol dawel a heb ei ddifetha ac sydd â chymysgedd deniadol o fryncynnu garw a chaeau bychain a golygfeydd arfordirol...

Caiff ei ystyried fel tirlun Rhagorol yn yr Ardal Agwedd Tirlun Hanesyddol am ei ddi-ddordeb hanesyddol sylweddol, o safleoedd creiriol cyn-hanesyddol a safleoedd setliadau i setliadau llechfeddiant ar dir comin (ochr ddwyreiniol Mynydd y Tŵr) ac am ei berthynas weledol â gweddill Ynys Môn (a thu hwnt) a Rhagorol yn yr Agwedd Ddiwylliannol fel y cefndir i dref a harbwr unigryw, sef yr olygfa gyntaf o Gymru a Phrydain a gaiff teithwyr o Iwerddon ...

Mae nifer o lwybrau troed yn yr ardal ac mae rhain ohoni'n cynnwys Llwybr Arfordirol Cymru.

Gellir ystyried yr ardal yn un sydd â Sensitifrwydd Uchel o safbwynt datblygu.

Gall colli nodweddion megis coed neu lwyni neu newidiadau i nodweddion allweddol y tirlun gael effaith ar y dirwedd.

Mae effeithiau gweledol yn ymwneud yn bennaf â newidiadau mewn safbwyntiau cyhoeddus. Maent yn gysylltiedig ond asesiadau ar wahân.

Effeithiau ar y Tirlun

AHNE

Polisi AMG 1: Yn unol â Chynlluniau Rheoli Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, rhaid rhoi ystyriaeth i'r Cynllun Rheoli AHNE ar gyfer unrhyw geisiadau o fewn yr AHNE, ble bo hynny'n briodol. Mae yna fân effeithiau lleol uniongyrchol ar nodweddion yr AHNE a rhinweddau perthnasol arbennig sy'n gysylltiedig â thirluniau arfordirol ac â cholli ardal o eithin a grug i'r gorllewin. Mae gwastraff a gafodd ei greu ar adeg creu'r trac wedi ffurfio ymylon amlwg sy'n ymestyn ardal y trac ac nid ydynt yn gydnaws iawn â'r llystyfiant cyfagos a'r manau creigiog.

Nid ystyrir bod graddfa neu natur y datblygiad yn cael fawr ddim effaith ar dderbynyddion eraill yn y tirlun fel y nodir uchod.

Effeithiau gweledol

Mae'r ardal sydd yn safle yn cynnwys eithin a grug yn bennaf ac mae elfennau o'r llwybr fel y'i adeiladwyd yn weladwy o ffordd arfordirol Lôn Isallt (Llwybr Arfordirol Cymru hefyd) ond nid

yw'n ymestyn y tu hwnt i'r ffurf tir presennol. Mae hefyd yn weladwy o dir i'r de nad yw'n rhan o unrhyw llwybr troed ond sydd i'w weld fel petai'n cael ei ddefnyddio'n anffurfiol. Nid yw'n weladwy o Lwybr Arfordirol Cymru i'r de o Borth y Post lle mae golygfeydd tuag at y safle ac o'r arfordir garw yn y lleoliad hwn neu wrth ddynesu at y safle o'r dwyrain.

Lliniaru

Nid oes unrhyw waith ychwanegol i ymylon y cloddiau/ysgafellau yn cael ei gynig heblaw am ail hadu. Tra mai ymylon y llwybrau yw'r pethau mwyaf amlwg, gallai gwaith ychwanegol greu gorffeniad gwneuthuredig ac ni chynigir mesurau lliniaru ychwanegol mewn perthynas â'r tirlun. Mae manau sydd newydd eu hadu yn debygol o fod yn fwy amlwg ar y cychwyn hyd nes y bydd y amodau'r ddaear yn gallu cynnal cadernid a chyfansoddiad y llystyfiant.

Tirlun – Casgliad

Mân effeithiau lleol yn unig a gaiff y cynnig ar dirlun yr AHNE ac ni fydd yn altro unrhyw nodweddion allweddol o'r tirlun lleol. Tra bydd yr ardal sydd o dan y trac yn parhau fel y mae, bydd y gorffeniad a'r ymylon (yn unol â'r mesurau lliniaru arfaethedig) yn cynnwys mwy o llystyfiant gan leihau'r effeithiau hirdymor ar y tirlun. O fewn cyfnod o 5 mlynedd, bydd yr effeithiau ar y tirlun yn ddibwys.

Mae effeithiau gweledol o safbwynt y cyhoedd yn gyfyngedig i olygfeydd arosgo byr ac nid yw'r llwybr yn weladwy o'r rhan honno Lwybr Arfordirol Cymru a ddefnyddir gan gerddwyr yn unig i'r de.

Ecoleg

Mae safle'r cais yn rhan o'r Safle Bywyd Gwyllt Lleol (SGLI) dynodedig y cyfeirir ato fel 'Arfordir Bwth Corgwl-Bar' sy'n cynnwys tair ardal ar wahân ar hyd yr arfordir. Mae'r tir yn cynnwys tir arfordirol creigiog gyda mosäig o dir glaswellt arfordirol a grug arfordirol ac ardaloedd o greigiau moel.

Cynhaliwyd arolwg Cynefin / Botanegol a chadarnhawyd mai canlyniad creu'r llwybr fynedfa oedd colli ardal o dir glaswellt arfordirol a grug morol.

Gofynnodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol i Adroddiad Ecolegol a Chynllun Lliniaru gael eu paratoi, eu cyflwyno a'u hystyried fel rhan o'r cais.

Yn dilyn cyflwyno Cynllun Rheoli, daethpwyd i'r casgliad y bydd angen gweithredu'r cynllun rheoli ar gyfer cael gwared â montbretia a'r cynllun cadwraeth fesul cam oherwydd y bydd cael gwared ar y montbretia yn parhau i fod yn flaenoriaeth allweddol o safbwynt sicrhau cadwraeth y safle yn y dyfodol.

I grynhoi, mae'r cynllun Rheoli Cadwraeth wedi nodi ac argymhell y camau gweithredu canlynol:

- Cael gwared ar a thrin a rheoli tyfiant montbretia ar y safle a;
- Cynllun hirdymor sy'n lliniaru colli cynefin sy'n gysylltiedig â chreu llwybr mynediad, gydag agwedd gadwraeth gyffredinol ar gyfer gweddill y safle bywyd gwyllt ym Moryn.

Ni feddir gweithredu cynllun cadwraeth effeithiol hyd nes gellir rheoli'n llwyr y broses o gael gwared ar montbretia a hynny mewn ymgais i osgoi unrhyw wrthdaro o ran cyflawni cynllun cadwraeth llwyddiannus ar gyfer dyfodol y safle a safleoedd cyfagos.

Argymhellir cyflawni'r gwaith dros gyfnod o 5 mlynedd. Bydd y strategaeth weithredu yn cynnwys archwiliad gan Ecolegydd yr Awdurdod er mwyn adolygu a monitro'r gwaith lliniaru yn flynyddol.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau nad ydynt yn dymuno gwneud unrhyw sylw ac nid ydynt wedi codi unrhyw bryderon mewn perthynas â'r cais.

Cyflwynir y cais ar gais yr Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn unol â chynghor Llywodraeth Cymru sydd wedi'i gynnwys yn Nodyn Cynghor Technegol 9: Gorfodi Rheoliadau Cynllunio yn dilyn ymchwiliad gorfodaeth i'r mater.

Mae'r cyngor a ddarparwyd o dan paragraff 9 o fewn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9: Gorfodaeth Rheoliadau Cynllunio ar faterion o'r fath yn nodi...

'Lle mai asesiad yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw ei bod yn debygol y byddai caniatâd Cynllunio di-amod yn cael ei roi ar gyfer datblygiad sydd eisoes wedi'i gyflawni, y cam cywir yw awgrymu i'r person sy'n gyfrifol am y datblygiad di-awdurdod y dylent gyflwyno cais cynllunio ôl-weithredol am ganiatâd cynllunio.'

Nid yw'r ffaith i'r datblygiad di-awdurdod gael ei gyflawni yn fwriadol ai peidio yn bwynt dadleuol. Nid yw'n drosedd cyflawni datblygiad heb gael y caniatâd cynllunio angenrheidiol cyn gwneud hynny. Mae darpariaeth yn y Ddeddf sy'n golygu y gellir cyflwyno ceisiadau am ganiatâd ôl-weithredol.

Yn dilyn cyflwyno'r cais sy'n cynnwys mesurau lliniaru mewn perthynas ag Ecoleg, nid yw'n cael ei ystyried yn hwylus nac er lles y cyhoedd yn ehangach i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gymryd camau gorfodaeth cynllunio ffurfiol yn yr achos hwn er gwaethaf y cymhelliant, boed hwnnw'n fwriadol neu fel arall.

Tra gellid dadlau y byddai unrhyw ddatblygiad o boisb yn cael effaith ar amwynderau eiddo cyfagos neu gymeriad yr ardal leol, y cwestiwn sydd angen ei ofyn yw a yw'r effaith mor anffafriol fel ei fod yn cyfiawnhau gwrthod y cais. O bwysu a mesur, nid ystyrir bod y datblygiad di-awdurdod mor anffafriol fel y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais. Yn fwy na hynny, nid ystyrir y byddai modd cyfiawnhau gwrthod y cais mewn unrhyw apêl.

Mae'r cais dan drafodaeth ar hyn o bryd wedi cael ei ystyried yng ngoleuni'r cyngor a ddarparwyd yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9: Gorfodi Rheoliadau Cynllunio ynghyd â'r holl ystyriaethau cynllunio materol eraill. Yn unol â'r cyngor a ddarperir yn y ddogfen berthnasol hon...

"Fe ddylai camau gweithredu fod yn gymesur â'r rheoliadau Cynllunio a dorrwyd y mae'n berthnasol iddo; mae'n amhriodol fel arfer cymryd camau ffurfiol yn erbyn tor rheol dibwys neu dechnegol nad yw'n achosi unrhyw niwed i amwynderau cyhoeddus. Dylid anelu at wella effaith y tor rheol cynllunio, nid cosbi'r person(au) sydd wedi torri'r rheol. Ni ddylai camau gorfodaethi gael eu cymryd chwaith er mwyn rheoleiddio datblygiad lle nad yw caniatâd wedi'i ofyn amdano ond sydd yn dderbyniol fel arall.'

7. Casgliad

Mae amwynderau'r ardal wedi cael eu hystyried, fodd bynnag, nid ystyrir y gellid gwrthod y cais ac y gellid cynnal apêl. Mae ystyriaethau tirlun, gweledol ac ecolegol wedi eu hasesu gan Swyddogion Arbenigol yr Awdurdod ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiadau i'r amodau sy'n cynnwys cyflawni cynllun rheoli cadwraeth.

O bwysu a mesur ac yn dilyn rhoi ystyriaeth fanwl i sylwadau'r ymgynghorai proffesiynol ar y mater, y sylwadau a gafwyd a'r holl ystyriaethau cynllunio materol eraill, nid ystyrir y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais. Yn fwy na hynny, nid ystyrir y byddai'n gyfleus nac er budd y cyhoedd yn ehangach i gymryd camau gorfodi cynllunio ffurfiol mewn perthynas â'r mater. Fy argymhelliad yw y dylid caniatáu'r cais.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais am y rhesymau a ganlyn:

(01) Bydd y datblygiad a ganiateir drwy'r caniatâd hwn yn cael ei gyflawni yn unol â'r cynllun(iau) a gyflwynwyd o dan gyfeirnod cais cynllunio 46C569A/ENF

Llun / Rhif Dogfen	Dyddiad Derbyn	Disgrifiad o'r Cynllun
3070/12	19/12/2016	Cynllun Safle Arfaethedig
3070/13	19/12/2016	Cynllun Arfaethedig
3070/11	19/12/2016	Cynllun Lleoliad

3070/14	19/12/2016	Croestoriad
3070/11	1 8/09/2017	Richards Moorehead & Laing Ltd: Cynllun i gael gwared ar Montbretiad a chynllun rheoli cadwraeth ar gyfer safle tannau gwyllt: Adolygiad 1

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth.

(02) Bydd yr holl waith mewn cysylltiad â'r datblygiad a roddir caniatâd iddo yma yn mynd rhagddo yn unol â'r Cynllun Rheoli (Richards Moorehead & Laing Ltd: Cynllun Cael Gwared ar Montbretiad a chynllun rheoli cadwraeth ar gyfer safle tannau gwyllt: Adolygiad 1 rhif 3070/11) o fewn yr amserlen a nodir o fewn y Cynllun Rheoli.

Rheswm: Er budd Ecoleg.

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

12.2

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

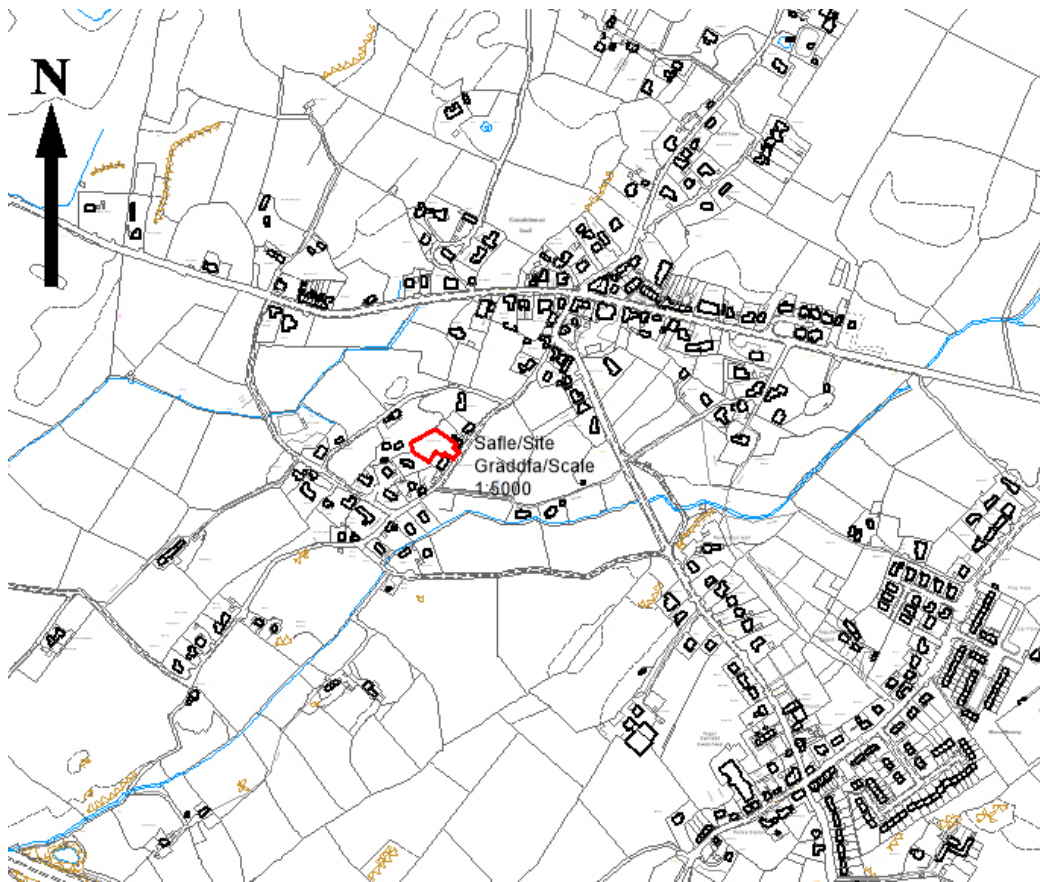
Rhif y Cais: **48C202A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Llinos Davies

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

Penrallt Bach, Gwalchmai



Pwyllgor Cynllunio: 04/10/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DPJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn i'r pwyllgor cynllunio gan y Cynghorydd Bob Parry fel Aelod Lleol a hynny oherwydd y dyluniad a'r safle.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn cynnwys cae amaethyddol oddeutu 0.12 hectar o faint ac mae wedi ei leoli mewn grŵp o anheddau i'r de-orllewin o Walchmai. Ceir mynediad i'r cae drwy fynedfa gyfredol sydd wedi ei lleoli rhwng dau eiddo preswyl ac mae un o'r ddau yn eiddo i'r ymgeisydd. Mae'r ddau eiddo'n fythynnod un llawr traddodiadol ac mae ffyntiadau'r ddau eiddo'n agos iawn at y briffordd gyhoeddus. Mae gan y ddau eiddo hefyd i ryw raddau neu'i gilydd, ffenestri ar y llawr gwaelod yn y cefn sy'n wynebu safle'r cais. Mae'r cae amaethyddol sy'n cynnwys safle'r cais yn ymestyn i gefnau'r eiddo hyn ac mae gwrychoedd a choed ar hyd terfyn y cae i'r gogledd, y gorllewin a'r de.

Mae'r cais yn gais cynllunio llawn am annedd ddeulawr o fath dormer a byddai'r cyfan o'r cae amaethyddol yn ffurfiol cwrtil preswyl yr annedd hon. Byddai'r annedd arfaethedig wedi ei gosod yn ôl yn y cae a byddai'r tu ôl i'r ddau eiddo preswyl a ddisgrifir yn y paragraff blaenorol. Ceir mynediad i'r safle drwy fynedfa breifat newydd a fyddai yn yr un lleoliad â'r fynedfa bresennol i'r cae amaethyddol gyda lôn fechan a llecyn troi yn arwain at yr eiddo ar y safle.

2. Mater(ion) Allweddol

Effaith y datblygiad arfaethedig ar fwynderau'r ardal.

Effaith ar fwynderau preswyl deiliaid yr anheddau presennol sydd y naill ochr.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Môn a Gwynedd (2017)

PCYFF1: Ffiniau Datblygu

PCYFF2: Meini prawf datblygu

PCYFF3: Dylunio a Siapio Lle

PCYFF4: Dyluniad

TAI 3: Tai mewn Pentrefi Gwasanaeth

AMG3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9 (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 12 Dyluniad (2016)

Canllawiau Cynllunio Atodol Cyngor Sir Ynys Môn: Dyluniad yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig (2008)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – dim ymateb hyd yma

Y Cynghorydd Bob Parry – wedi cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd dyluniad a lleoliad

Y Cynghorydd Dylan Rees – dim sylwadau

Y Cynghorydd Nicola Roberts – dim sylwadau

Yr Awdurdod Prifffyrdd – dim ymateb hyd yma

Yr Adain Ddraenio – dim ymateb hyd yma

Yr Amgylchedd Adeiledig (Tirwedd) – Wedi ystyried effaith yr annedd arfaethedig ar goeden ar ffin ogleddol safle'r cais ac wedi dod i'r casgliad y gallai'r cynnig gael effaith ar wreiddiau'r goeden. Serch hynny, oherwydd bod arwyddion o haint at y goeden a'r ffaith nad yw'n amlwg, ni fyddai modd cyfiawnhau Gorchymyn Diogelu Coed – "TPO" – ac ni fyddai colli'r goeden yn cael effaith niweidiol sylweddol ar gymeriad y dirwedd naturiol. Arwyddol yn unig yw'r gwaith plannu a ddangosir ar gynllun y safle arfaethedig ac nid yw'n cynnwys unrhyw fanylion.

Dŵr Cymru – Caniatâd gydag amodau.

Ymateb gan aelodau'r cyhoedd

Hysbysebwyd y cynllun drwy osod rhybudd ar y safle ac fe anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 11.09.17 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi cyrraedd yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

48C202 Cais llawn i godi annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau – tynnwyd y cais yn ôl ar 16.03.17.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae safle'r cais o fewn ffiniau'r anheddiad fel y'u diffiniwyd yn y CDLI ar y Cyd ac mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl ar gyfer un annedd yn cydymffurfio gyda pholisi TAI3.

Effaith ar Fwynderau – Mae safle'r cais yn uwch o gymharu ag eiddo cyfagos. Mae'r ddau eiddo sydd union gerllaw yn fythynnod un llawr sy'n wynebu'r briffordd.

Mae'r cais yn ymwneud â chodi annedd ddeulawr o fath dormer yng nghefn y cae. Oherwydd y lleoliad a'r ffaith y byddai'n adeilad deulawr, ystyrir y byddai'r annedd arfaethedig yn nodwedd or-amlwg a fyddai'n gyfystyr â mewnlenni ansensitif gyda hynny'n cael effaith andwyol ar fwynderau'r ardal.

Effaith ar Fwynderau – Bydd y fynedfa i'r annedd arfaethedig wedi ei lleoli rhwng Tyn Lôn Bach a Penrallt Bach. Mae'r lôn fynediad arfaethedig yn agos iawn at Penrallt Bach ac mae'r llecyn parcio'n agos iawn at gefn Tyn Lôn Bach. Bydd yr annedd arfaethedig a'i gardd y tu cefn i'r eiddo hyn.

Mae gan Tyn Lôn Bach un ffenestr yn y drychiad cefn ar y ffin gyda safle'r cais ac mae tair ffenestr arall ar estyniad yn y cefn sy'n agos iawn at y ffin ac sy'n wynebu safle'r cais. Mae ardal fwynderau Tyn Lôn Bach hefyd yn agos iawn at ddrychiad gogleddol yr annedd arfaethedig.

O ran yr effeithiau ar Tyn Lôn Bach, bydd symudiadau'r traffig a gweithgaredd cyffredinol o'r annedd arfaethedig yn cael effaith ar amodau byw o ystyried bod drychiad cefn yr annedd hon mor agos. Gallai ffens liniaru'r effeithiau hyn ond oherwydd bod y ffenestri cyfredol ar, ac yn agos iawn at ffin safle'r cais, gallai camau lliniaru o'r fath effeithio hefyd ar yr olygwedd ac arwain at golli goleuni.

Mae drychiad blaen arfaethedig yr annedd y bwriedir ei chodi oddeutu 16 o fetrau o ddrychiad cefn Tyn Lôn Bach ar sail ffyrnt i'r cefn. Fel yr eglurwyd eisoes, mae ffenestr ar y ffin gyda safle'r cais yn y drychiad cefn hwn a fydd yn wynebu drychiad ffyrnt yr adeilad arfaethedig yn uniongyrchol. Mae estyniad cefn Tyn Lôn Bach yn agosach byth – llai na 10 metr. Dywed y CCA Dylunio y dylid cael pellter o 21 metr rhwng drychiadau ffyrnt a chefn ond y gall hyn fod yn bellach os yw'r datblygiad yn uwch na'r annedd gyfredol. Yn wyneb hyn, ystyrir bod y berthynas a'r agosrwydd rhwng yr annedd

gyfredol a'r annedd arfaethedig yn anfoddhaol oherwydd ei bod wedi ei lleoli y tu ôl i, ac yn rhy agos at, ddrychiad cefn Tyn Lôn Bach.

Mae yna ffenestr yn nrychiad gogleddol yr annedd arfaethedig sy'n wynebu gardd gefn Tyn Lôn Bach a nodir yn y cynlluniau bod angen gosod gwydr aneglur yn y ffenestr honno. Byddai amod sy'n mynnu bod y gwydr yn aneglur yn lliniaru'r broblem edrych drosodd ond mae cwestiwn ynghylch a oes angen y ffenestr hon o gwbl o ystyried bod ffenestr arall hefyd wedi ei chynnig ar gyfer drychiad cefn yr ystafell wely hon.

Er mai'r ymgeisydd sydd biau Penrallt Bach, mae'n briodol ystyried yr effeithiau ar fwynderau preswyl oherwydd gan perchenogaeth newid yn y dyfodol. Mae cwrtail preswyl arfaethedig yr annedd y bwriedir ei chodi yn ymestyn y tu cefn i Penrallt Bach ac mae ar lefel uwch. Mae cornel yr annedd arfaethedig hefyd wedi ei lleoli'n agos iawn at gwrtil cefn Penrallt Bach. At ei gilydd, mae hyn yn creu perthynas anfoddhaol gyda'r posibilrwydd o edrych drosodd, aflonyddwch a'r effaith a gâi annedd ddeulawr fawr mor agos ar yr olygwedd o'r ardd.

Oherwydd yr ystriaethau uchod, ystyrir y bydd yr annedd arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl yr anheddau presennol oherwydd ei bod mor agos a bydd ei lleoliad yn y cefn yn achosi aflonyddwch cyffredinol, edrych drosodd ac yn cael effaith ar yr olygwedd o'r eiddo hyn.

Mae'r cais cynllunio yn ailgyflwyno cais 48C202 a oedd yn destun ymweliad safle gan y pwyllgor a thynnwyd y cais yn ôl cyn iddo gael ei ystyried yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio ym mis Mawrth 2017. Yr argymhelliad i'r Pwyllgor Cynllunio oedd un o wrthod oherwydd y byddai'r cynnig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau eiddo cyfagos ac ar fwynderau'r ardal. Mae'r cynnig a ddisgrifir yn yr adroddiad hwn yr un fath yn union â'r cynnig a ystyriwyd yng nghais 48C202.

Diogelwch ar y Ffyrdd – Roeddem yn disgwyl sylwadau'r awdurdod priffyrdd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn ond ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad i'r cais cynllunio blaenorol, 48C202 a dynnwyd yn ôl cyn i benderfyniad gael ei wneud arno.

Tirwedd – Mae Swyddog Tirwedd y Cyngor wedi ystyried effaith y datblygiad ar goeden ar ffin ogleddol safle'r cais. Er ei bod yn bosib i'r datblygiad arfaethedig effeithio ar iechyd y goeden, ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau am y rhesymau a ddisgrifir.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn annerbyniol am resymau mwynderau a mwynderau preswyl a hynny'n bennaf oherwydd ei leoliad, ei faint deulawr, ei berthynas a'i agosrwydd at yr anheddau cyfredol.

8. Argymhelliad

Gwrthodir caniatâd cynllunio am y rhesymau isod:

(01) Byddai lleoliad a maint deulawr yr annedd arfaethedig yn nodwedd ymwithiol a fyddai'n arwain at fewnlenwi ansensitif gyda hynny'n cael effaith andwyol ar fwynderau'r ardal leol. Byddai hyn yn groes i'r darpariaethau ym mholisiau PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Môn a Gwynedd (2017) ac Argraffiad 9 Polisi Cynllunio Cymru (2016).

(02) Câi lleoliad a graddfa'r annedd arfaethedig effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl yr anheddau presennol yn Tyn Lôn Bach a Penrallt Bach a hynny oherwydd ei hagosrwydd at, a'i pherthynas gyda cefn yr anheddau hyn a fyddai'n arwain at aflonyddwch cyffredinol a'r effeithiau ar yr olygwedd o'r eiddo hyn. Byddai'n groes i'r darpariaethau yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol Cyngor Ynys Môn: Dyluniad yn yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008) ac Argraffiad 9 Polisi Cynllunio Cymru (2016).