11.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **16C119B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Neil Forrest Owen
Pen yr Orsedd
Engedi
Ynys Môn
LL65 3SD

Cais llawn ar gyfer codi adeilad ar gyfer darparu gweithdy a swyddfa yn

Full application for the erection of a building to provide a workshop and office at

Pen yr Orsedd, Engedi

Pwyllgor Cynllunio: 02/10/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (AMG)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol ac mae'r ymgeisydd yn perthyn i Gynghorydd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir y safle yn y cefn gwlad ar gyrion Engedi.

Mae'r cynnig yn un i godi adeilad ar gyfer gweithdy a swyddfa yn Pen yr Orsedd, Engedi.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol y dylid rhoddi sylw iddynt yw a ydyw'r datblygiad yn dderbyniol yn y lleoliad hwn a diogelwch ar y ffordd fawr.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 2 – Swyddi Newydd
Polisi 5 - Dyluniad
Polisi 23 – Cludiant Cyhoeddus
Polisi 26 – Parcio Ceir
Polisi 31 – Tirlunio
Polisi 32 – Tirlunio
Polisi 42 - Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi B1 – Datblygiadau Creu Cyflogaeth
Polisi B2 – Cyflogaeth
Polisi B7 – Datblygiad sydd â Gofynion Lleoli Arbennig
Polisi B8 – Cyflogaeth ar Raddfa Fechan
Polisi B9 – Yr Economi Wledig
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D20 - Amgylchedd
Polisi D29 – Safonau Dylunio
Polisi D32 – Cyfluniad y Tir a Thirweddu
Polisi FF12– Trafnidiaeth

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Rhan Un Polisi 1 – Cyflogaeth
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi EP2 – Diogelu Tir Cyflogaeth
Polisi EP4 – Cyfleoedd Cyflogaeth Eraill ac Arallgyfeirio Gwledig
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 5, Tachwedd 2012

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Bob Parry - Angen yn lleol ar gyfer crefftwyr yn enwedig un yn gweithio o gartref. Buasai mynd i stad ddiwydiannol yn ormod o gost i'r ymgeisydd.

Cynghorydd Dylan Rees – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Nicola Roberts - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dwr Cymru – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd – Sylwadau.

Iechyd yr Amgylchedd – Dim sylwadau.

Ymgynghori Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd – gosodwyd rhybudd safle ger y safle a chyhoeddwyd rhybudd yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 15 Awst 2013. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw sylwadau wedi'u derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

16C119 - Dymchwel rhan o'r adeilad presennol ynghyd ag addasu ac ehangu Pen yr Orsedd, Engedi – Caniatáu 12/09/1994

16C119A - Addasu ac ehangu Pen yr Orsedd, Engedi – Caniatáu 28/09/1998

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad - Mae'r cynnig yn un i godi gweithdy a swyddfa yn mesur 10.6m (hyd) x 10.6m (lled) a 4.2m (uchder i'r grib) mewn lleoliad yn y cefn gwlad ar gyrion Engedi. Mae'r cynnig y tu allan i ffin ddatblygu'r anheddiad fel y cyfeirir ati yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol ac nid yw wedi ei neilltuo i unrhyw ddibenion penodol. Mae polisïau cenedlaethol a lleol yn ceisio gwarchod rhag datblygiad economaidd (ac eithrio datblygiad amaethyddol neu arallgyfeirio ar ffermydd) ar safleoedd yn y cefn gwlad agored. Lle mae hynny'n bosibl, dylid lleoli safleoedd o fewn neu yn ymyl aneddiadau sy'n bodoli'n barod. Rhaid parhau i reoli'n gaeth unrhyw adeiladu o'r newydd yn y cefn gwlad agored y tu allan i anheddiadau neu ardaloedd a neilltuwyd ar gyfer datblygiad mewn cynlluniau datblygu.

Ym Mholisi 2 Cynllun Lleol Ynys Môn, dywedir y bydd y Cyngor, ar safleoedd y tu allan i anheddiadau cyfredol, yn caniatáu datblygiadau mewn amgylchiadau eithriadol yn unig lle mae'r ymgeisydd wedi medru dangos anghenion penodol o safbwynt lleoliad a buddiannau economaidd a fyddai'n cyfiawnhau caniatáu'r cais.

Yn ôl y wybodaeth a ddaeth i law, dywedir y byddai'r gweithdy arfaethedig yn cael ei ddefnyddio'n rhannol i bwrpas sy'n ategol i'r mwynhad o'r annedd ac yn rhannol mewn cysylltiad â busnes gwaith saer yr ymgeisydd. Mae'r ymgeisydd wedi dweud mai'r cynnig hwn yw'r unig opsiwn hyfyw a chynaliadwy o ystyried ei amgylchiadau personol oherwydd ni fedr fforddio i brynu safle masnachol neu rentio uned ddiwydiannol. Fodd bynnag, nid yw'r awdurdod o'r farn y byddai hynny'n cyfiawnhau caniatáu'r cynnig yn y lleoliad hwn.

Diogelwch ar y Ffordd Fawr – Mae'r rhwydwaith ffyrdd sy'n arwain at y safle o'r brif ffordd fawr yn is-safonol o ran ei lled ac nid oes digon o lefydd pasio a chyfyngir ar weledigedd ymlaen. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi argymell na ddylid gweld cynnydd yn y traffig i'r safle ac eithrio'r ymgeisydd yn mynd i mewn ac allan o'r safle i ddibenion ei fusnes. Fodd bynnag, nid ystyrir y byddai modd rheoli hyn.

7. Casgliad

Wedi ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau eraill o bwys, fy argymhelliad yw un o wrthod.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Nid yw'r ymgeisydd wedi dangos fod amgylchiadau eithriadol gan gynnwys gofynion penodol o safbwynt lleoliad a buddiannau economaidd i gyfiawnhau caniatáu'r cynnig. O'r herwydd, mae'r cynnig yn tynnu'n groes i Bolisi 2 Cynllun Lleol Ynys Môn.