Materion Eraill **Other Matters** **12.1**

Rhif y Cais: **32C27C** Application Number

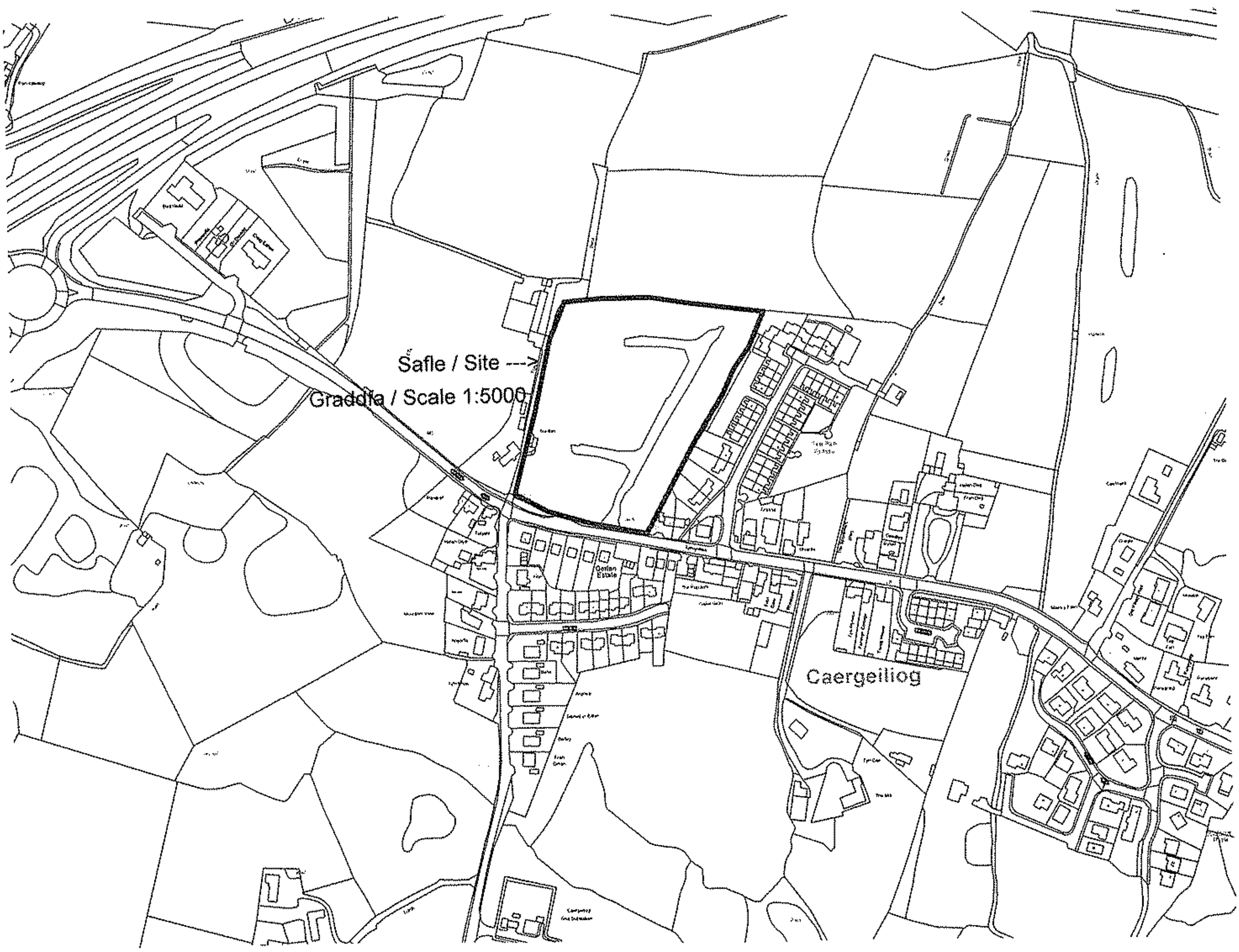
Ymgeisydd Applicant

S.V. Owen LTD
c/o Jan Tyrer Planning Consultant
Awelfryn
Allt Chicle
Llandegfan
Ynys Mon
LL63 4DY

Cais llawn ar gyfer codi 69 o anheddau a 4 fflat ynghyd a chreu mynedfa newydd yn

Full application for the erection of 69 dwellings & 4 flats together with construction of a new access road at

OS 5866, Tre Ifan, Caergeiliog



Pwyllgor Cynllunio: 7 Gorffennaf 2010

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cafodd y cais ei gymeradwyo gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn ei gyfarfod ar 4 Mawrth 2009 ond gyda phenderfyniad y dylid trafod amodau gyda'r ymgeisydd ac wedyn bod adroddiad arall yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor i'w ystyried. Cyflwynwyd yr adroddiad hwnnw ar 8 Ebrill 2009 ac fe wnaed penderfyniad arall i ganiatau ond gydag amodau a hefyd yn amodol ar gytundeb Adran 106 mewn perthynas â darpariaeth tai fforddiadwy a chyfraniad arianol tuag at gyfleusterau chwarae yn y pentref a hefyd sicrhau bod y lonydd a'r carthffosfeydd ar y safle'n cael eu hadeiladu i safonau y gellid eu mabwysiadu a bod mesurau yn eu lle i sicrhau eu bod yn cael eu cynnal a'u cadw (er enghraifft trwy gael eu mabwysiadu gan awdurdod cyhoeddus) am holl fywyd y datblygiad.

Yn dilyn y penderfyniad i ganiatau, fe roddwyd cyfarwyddiadau i Adran Gyfreithiol y Cyngor baratoi cytundeb Adran 106. Yn seiliedig ar gytundebau Adran 106 o'r blaen mewn perthynas â chyfraniadau at lefydd chwarae ac heb ystyried y 40 uned a ddiogelwyd ac a ganiatawyd ar y safle, fe wnaed cais am gyfraniad o £23,500, wedi'i rannu dros 5 cyfnod y datblygiad, yn cyfateb i £4,700 i bob cyfnod.

Roedd yr asiant yn dadlau gyda'r ffigyrau ac fe gafwyd trafodaethau maith ar ôl hynny gyda'r Cyngor yn paratoi Asesiad Llefydd Agored yng Nghaergeiliog yn unol â TAN 16: Chwaraeon, Hamdden a Llecynnau Agored. Nid oedd yna gytundeb chwaith ynglyn â chanlyniad yr asesiad, ond bellach fe ddaethpwyd i gytundeb bod yna ddiffyg darpariaeth yn y pentref a'i bod yn briodol i'r datblygwr wneud cyfraniad tuag at gyfleusterau chwarae yn unol â chyngor TAN.

Er mwyn dod i gytundeb ynglyn â ffigyrau cadarn, gofynnodd y Cyngor Cymuned am gael costau manwl. Mae'r asiant yn awr yn dadlau ymhellach ynglyn â'r ffigyrau (mae ei llythyr i'w weld yn y pecyn o bapurau i'r Aelodau). Mae'r ymgeisydd yn gwneud cynnig i dalu £5,000.

O ystyried yr oedi a fu yn ceisio datrys y mater ac i baratoi Asesiad Llecyn Agored i ddangos bod diffyg yn y ddarpariaeth yn y pentref, y dadlau gyda'r canlyniadau, yr oedi wedyn gyda chael ateb gan y Cyngor Cymuned ynglyn â ffigyrau a'r pryderon a fynegwyd ynglyn â'u cadarnrwydd, argymhellir bod y cynnig sy'n cael ei wneud gan y datblygwr yn cael ei dderbyn gan y bydd hyn yn mynd i'r afael â'r pryderon arbennig y sonnir amdanynt yn yr Asesiad yn ogystal â darparu lefel o gyfraniad ar gyfer cynnal a chadw yn y dyfodol.

Er mwyn osgoi unrhyw oedi pellach gyda rhoi allan y cytundeb Adran 106 a'r caniatâd cynllunio, fe ddylid sefydlu meini prawf clir mewn perthynas ag amseriad y taliad. Argymhellir y gellir gwneud hyn fel taliad dros gyfnod, sef £1,000 y cyfnod o fewn 1 mis i ddechrau pob un o'r 5 cyfnod o ddatblygu neu fel taliad unwaith yn unig o £5000 o fewn 3 mis i ddechrau'r cyfnod cyntaf. Rhaid i unrhyw arian a delir fel cyfraniad, boed hynny fesul cyfnod neu fel taliad unwaith yn unig, nad yw'n cael ei wario i'r pwrpas ei bwriadwyd gan y Cyngor Cymuned o fewn 3 blynedd i wneud y taliad hwnnw, gael ei dalu'n ôl i'r datblygwr.

1. Casgliad

Bydd y cynnig yn darparu ar gyfer newid yr offer diffygiol ynghyd â chyfraniad tuag at gynnal a chadw'r offer yn y dyfodol neu ddarparu offer ychwanegol y gellir ei ddefnyddio yn ôl disgresiwn y Cyngor Cymuned.

2. Argymhelliad

Bod y cynnig o gyfraniad o £5000 tuag at gyfleusterau chwarae yn Caergeiliog yn cael ei dderbyn.

Materion Eraill **Other Matters** **12.2**

Rhif y Cais: **46C135J** Application Number

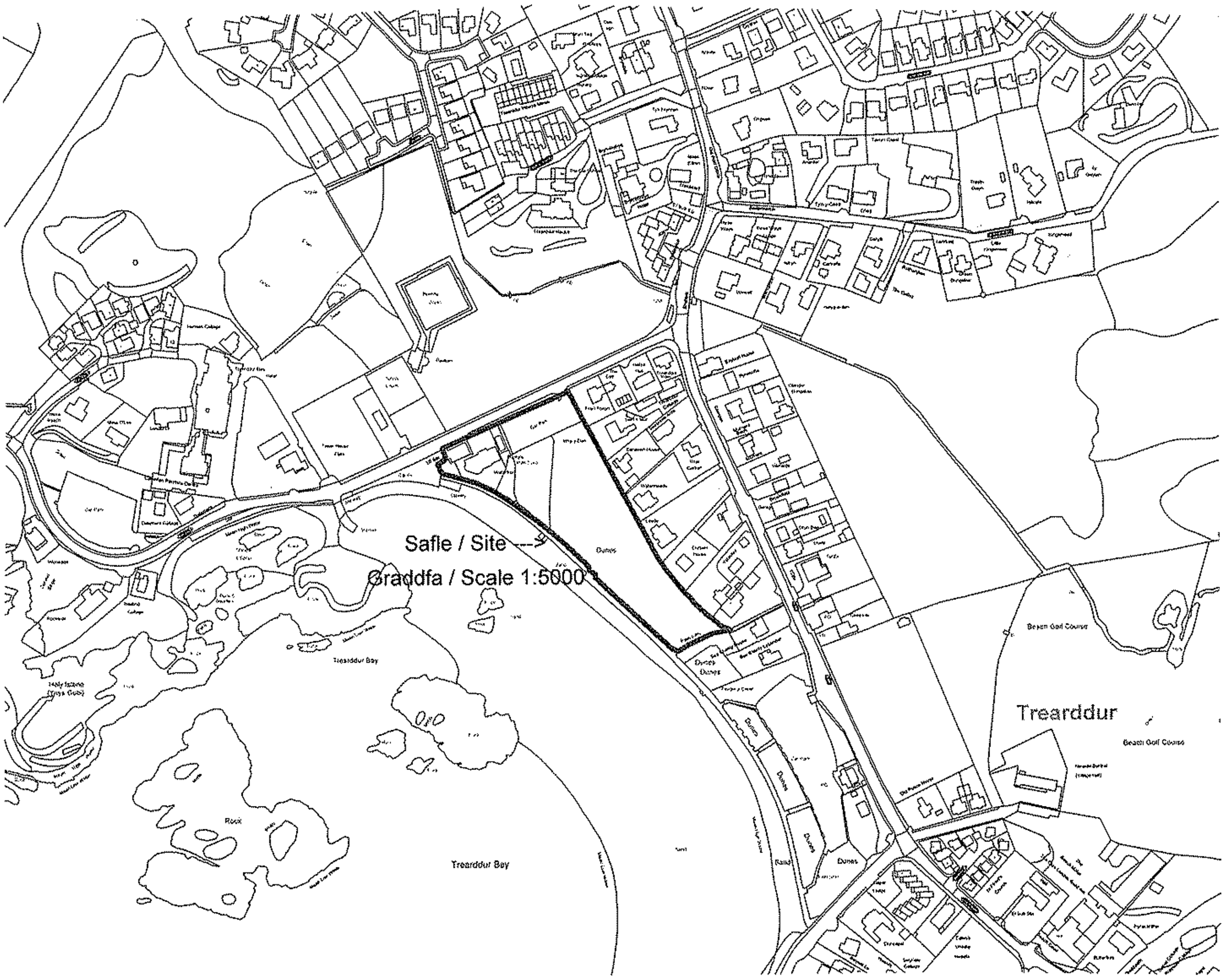
Ymgeisydd Applicant

The Highway Service
Anglesey County Council
County Offices
Llangefni
LL77 7TW

Newid cytundeb adran 106 (dim datblygiad pellach) er mwyn galluogi codi'r gwaith cryfhau gwarchodlu'r glannau ar dir tu ol i

Modification of section 106 agreement (no further development) to allow the construction of the strengthened coastal defences and car park on land to the rear of

Northern End of Promenade, Trearddur Bay



Pwyllgor Cynllunio: 7 Gorffennaf 2010

Adroddiad Gan Bennaeth Y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cafodd y cais ei gyflwyno ar ran y Cyngor ac roedd wedi'i gysylltu gyda chais arall 46C48B/EIA sef cais i wneud gwelliannau i wal y môr yn Trearddur. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Hydref 2007 fe benderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ganiatau'r cais i ddiweddaru'r cytundeb Adran 106 oedd ei angen er mwyn caniatau i ran o'r gwaith arfaethedig fynd yn ei flaen.

Roedd y Weithred Amrywio oedd ei angen i fedru symud ymlaen gyda'r diweddaru wedi'i gysylltu gyda Gweithgaredd Tir ar wahân. Arwyddwyd y Weithred Amrywio ar 18 Mawrth 2010 ond o ystyried hyd yr amser oedd wedi pasio ers i'r Pwyllgor wneud ei benderfyniad, mae'r mater yn cael ei gyfeirio'n ôl i'r aelodau gyda chais bod y penderfyniad blaenorol i ganiatau yn cael ei ail gadarnhau.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle'n ymwneud â chyfres o dwyni tywod wedi eu lleoli i'r dwyrain o'r promenâd ym Mae Trearddur sy'n wynebu Lôn Isallt.

2. Mater(ion) Allweddol

Y gofyn parhaol am y cyfyngiad ar unrhyw ddatblygiad pellach.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi CH18: Ffyrdd hamddenol
Polisi D4 : Lleoliad, safle a dyluniad
Polisi D15: Archeoleg
Polisi D29: Safon y dyluniad
Polisi D32: Gosodiad safle a thirlunio
Polisi FF14: Parcio Ceir

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 :Polisi Cyffredinol
Polisi 5 : Dyluniad
Polisi 16 : Cyfleusterau Hamdden a Chymuned
Polisi 28: Dwr Llanw a Llifogydd Afonydd
Polisi 32: Tirlun
Polisi 33: Cadwraeth Natur
Polisi 34: Cadwraeth Natur
Polisi 35: Cadwraeth Natur
Polisi 36: Datblygiad ar yr Arfordir
Polisi 37: Mynediad i'r Cyhoedd
Polisi 39: Archeoleg
Polisi 42: Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol A Stopiwyd

Polisi GP1: Polisi Cyffredinol
Polisi GP2: Dyluniad
Polisi TO10: Ffyrdd Hamddenol
Polisi EN4: Bioamrywiaeth

Polisi EN6: Safleoedd Cenedlaethol
Polisi EN9: Datblygu o fewn neu ger Gwlybtiroedd, Cyrsiau Dwr ac Arfordiroedd.
Polisi EN12: Safleoedd Archaeolegol a'r Amgylchedd Hanesyddol
Polisi SG2: Datblygu a Llifogydd.

Polisi Cenedlaethol Sy'n Berthnasol

Polisi Cynllun Cymru (Mawrth 2002)

TAN 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio
TAN 12: Dyluniad
TAN 14: Cynllunio Arfordirol
TAN 15 : Datblygu a Risg Llifogydd

Cylchlythyr Cyfarwyddyd Goblygiadau Cynllunio.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy rybuddion personol a rhybudd safle. Dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 9 Hydref 2007.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C135C: Codi ty badachub newydd, siop a chaffi ynghyd â newid defnydd y ty badachub presennol ynghyd ag ymestyn y llithrfa yn Nhy y Badachub, Lôn Isallt, Bae Trearddur – caniatáu 19/3/93.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Materion Allweddol a Gofynion Deddfwriaethol: Y mater allweddol wrth benderfynu ar y cais hwn yw'r gofyn parhaol am y cyfyngiad ar unrhyw ddatblygiad pellach ar y tir ac effaith y newid fel ei bwriedir ar ddiddordebau y cydnabyddir eu bod yn bwysig. Mae Adran 106A y Ddeddf yn dweud mai'r prawf wrth benderfynu ar geisiadau i ollwng neu i newid yw prun a yw'r ddyletswydd bellach o ddefnydd yn nhermau cynllunio defnydd tir (ac os nad ydyw rhaid iddo gael ei ddiddymu) neu, os ydyw, gallai'r pwrpas hwnnw barhau trwy newid y ddyletswydd fel sy'n cael ei ddigrifio yn y cais hwn (ac felly bydd rhaid ei ddiwygio fel bo'r angen).

Y Cyfyngiad ar Cyd-destun Polisi Cynllunio Presennol: Fe wnaed y cytundeb ym Mawrth 1993 cyn mabwysiadu Cynllun Strwythur Gwynedd (Tachwedd 1993) a Chynllun Lleol Ynys Môn (Rhagfyr 1996) sydd gyda'i gilydd yn cynrychioli'r 'cynllun datblygu' i bwrpasau'r Deddfau Cynllunio. Ers y dyddiad hwn mae'r Cyngor wedi ymgynghori ar y Cynllun Datblygu Unedol a bu'n destun Ymchwiliad Cyhoeddus ac Argymhelliad yr Arolygwr (Gorffennaf 2004). Ym mis Rhagfyr 2005 fe benderfynodd y Cyngor stopio gweithio ar y CDU, ond gan benderfynu mabwysiadu'r cynllun hyd at, ac yn cynnwys argymhellion yr Arolygwr fel ystyriaeth o bwys i bwrpasau rheoli cynllunio.

Mae'r tir sy'n destun y ddyletswydd wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu Bae Trearddur fel y'i ceir yn y Cynllun Lleol. Mae'r ardal wedi ei gynnwys ar y Map Cynigion fel ardal sylweddol o lecyn agored o dan Bolisi 16 y Cynllun Lleol sy'n dweud :

'*development proposals which would lead to the loss of public or private open space will be refused where the open space has significant recreational, amenity or wildlife value'.*

Nid yw'r dynodiad yn cael ei gario trwodd i'r CDU a stopiwyd er bod y tir yn parhau i fod y tu allan i'r ffin ddatblygu.

Mae'r tir mewn perchnogaeth breifat, sef y twyni tywod yng nghefn y promenâd sydd yn bwysig fel mwynder gweledol ac fel amddiffyniad i'r arfordir. Mae'r gofynion sy'n cyfyngu ar unrhyw ddatblygiad pellach yn sicrhau fod y safle, er yn dir preifat, yn parhau heb gael ei altro mewn perthynas â'i swyddogaeth fel mwynder gweledol i'r cyhoedd ac mae'n parhau i weithredu fel toriad rhwng ffurf adeiledig a'r arfordir agored. Mae'r i'r ddyletswydd hon bwrpas cynllunio defnyddiol sydd yn unol â pholisi cynllunio.

Mae Cynllun Fframwaith Gwynedd, y Cynllun Lleol a'r CDU a stopiwyd i gyd yn cynnwys polisïau yn

ymwneud â chadw ac amddiffyn safleoedd sy'n bwysig oherwydd eu gwerth cadwraeth natur. Mae'r ddyletswydd yn cyfrannu tuag at gadwraeth y tirlun naturiol.

Mae'r newid a fwriedir yn y cais yn un fydd yn caniatáu i waith ddigwydd ar y safle mewn perthynas â Chynllun Gwelliannau Arfordirol Bae Trearddur. Roedd y gwaith hwn yn cynnwys cryfhau'r amddiffynfeydd arfordirol, wal eistedd ac adfer y twyni yng nghefn y promenâd. Mae'r gwaith hwn yn awr wedi ei gwblhau ac fe fyddant yn gwella gwerth mwynderol y promenâd yn ogystal â gwella ei allu i ddiogelu rhag llifogydd. Mae'r gwaith a fwriedir hefyd yn cynnwys creu maes parcio cyhoeddus oddi ar Lôn Isallt fydd yn darparu gwerth mwynderol ynddo'i hun trwy leihau tagfeydd traffig ar Lôn Isallt a darparu cyfleusterau ychwanegol i barcio ceir a chadw cychod/trelars o fewn pellter cerdded diogel i gyfleusterau lleol. Mae'r cynnig yn caniatáu i'r cyhoedd fynd i'r traeth o'r ardal hon o Lôn Isallt ac mae hynny'n unol â pholisïau sy'n hyrwyddo ffyrdd hamdden a mynediad. Mae ardal y twyni lle mae'r maes parcio wedi ei erydu'n sylweddol dros y blynyddoedd diweddar ac nid oedd fawr o werth iddo fel cynefin. Mae'r cynllun wedi gwella edrychiad gweledol yr ardal ac yn helpu gyda diogelu'r twyni sy'n rhedeg yn gyfochrog â'r promenâd trwy gyfyngu traffig a cherddwyr o fewn ardal a ddiffiniwyd. Fe fydd y ddyletswydd, wedi ei ddiweddaru er mwyn caniatáu i'r gwaith hwn ddigwydd, yn parhau i fod yn weithredol yn ôl ei fwriad gwreiddiol a bydd felly'n bodloni'r profion deddfwriaethol.

7. Casgliad

Mae'r ymrwymiad yn cyfyngu gwneud unrhyw waith datblygu pellach i'r safle. Mae'r gwaith a wnaed fel rhan o Welliannau Arfordirol Bae Trearddur wedi'u cefnogi o ran eu pwrpasau gweithredol fel amddiffynfeydd arfordirol ac o safbwynt gwella mwynderau'r ardal. Y newid a fwriadwyd oedd caniatáu i'r gwaith hwn gael ei wneud, ond oherwydd materion arall maent wedi cymryd mwy o amser i'w gwneud nag a feddyliwyd. Bydd yr ymrwymiad yn yr un modd yn parhau i fod mewn grym ar ôl ei ddiweddaru.

8. Argymhelliad

Caniatau'r cais ac ail-gadarnhau penderfyniad y Pwyllgor yn 2007 i newid yr ymrwymiad trwy weithred er mwyn i'r rhybudd penderfyniad gael ei ryddhau.