PAPUR 'C'

POLISÏAU CYNLLUN DATBLYGU AR GYFER YNYS MÔN

Bydd ceisiadau cynllunio yn cael eu penderfynu yn unol â pholisïau cynllun datblygu yr ardal ac ystyriaethau eraill o bwys. Mae'r cynllun datblygu yn cynnwys Cynllun Fframwaith Gwynedd (1993), Cynllun Lleol Ynys Môn (1996). Yn ychwanegol, mae Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (a stopiwyd) (Rhagfyr 2005) yn ystyriaeth o bwys.

"Y Cynllun a Stopiwyd" - ar 1 Rhagfyr 2005 fe benderfynodd Cyngor Sir Ynys Môn "stopio gweithio" ar CDU Ynys Môn a symud ymlaen i baratoi Cynllun Datblygu Lleol. Gosodwyd y CDU Ynys Môn gerbron y cyhoedd yn Nhachwedd 2001, fe gyhoeddwyd newidiadau cyn yr arolwg a bu'r cynllun yn destun ymchwiliad cyhoeddus yn Haf 2003. Cyfnod ffurfiol olaf y broses CDU oedd adroddiad yr Arolygwr yng Ngorffennaf 2004. Mae'r dogfennau CDU hyn yn ystyriaethau o bwys wrth wneud penderfyniadau ond rhaid penderfynu ar y pwysau sydd i'w roddi i'r CDU yng ngoleuni'r polisïau, a'r gwrthwynebiadau sydd heb eu trafod, sydd yn berthnasol i'r cais sydd i'w benderfynu.

CEISIADAU A GANIATEIR YN GROES I ARGYMHELLION Y SWYDDOGION

Bydd swyddogion on rhoddi amodau cynllunio safaonol, ynghyd ag amodau a awgrymir gan gyrff yr ymynghorir â nhw'n statudol ynghlwm wrth bob cais sy'n cael ei ganiatáu yn groes i argymhellion y swyddogion.

Ni fwriedir i'r amodau gario mwy o bwysau na'r rhesymau dros wrthod. Byddant yn cydymffurfio gyda chylchlythyr 35/95 *"The use of planning conditions in planning permission"*

Os ydyw'r aelodau'n dymuno rhoddi amodau ychwanegol - rhai anarferol ynghlwm gofynnir iddynt ddatgan hynny'n glir yn ystod y drafodaeth ar yr eitem dan sylw.

Gweddill y Ceisiadau **Remainder Applications** **6.1**

Rhif y Cais: **26C100A** Application Number

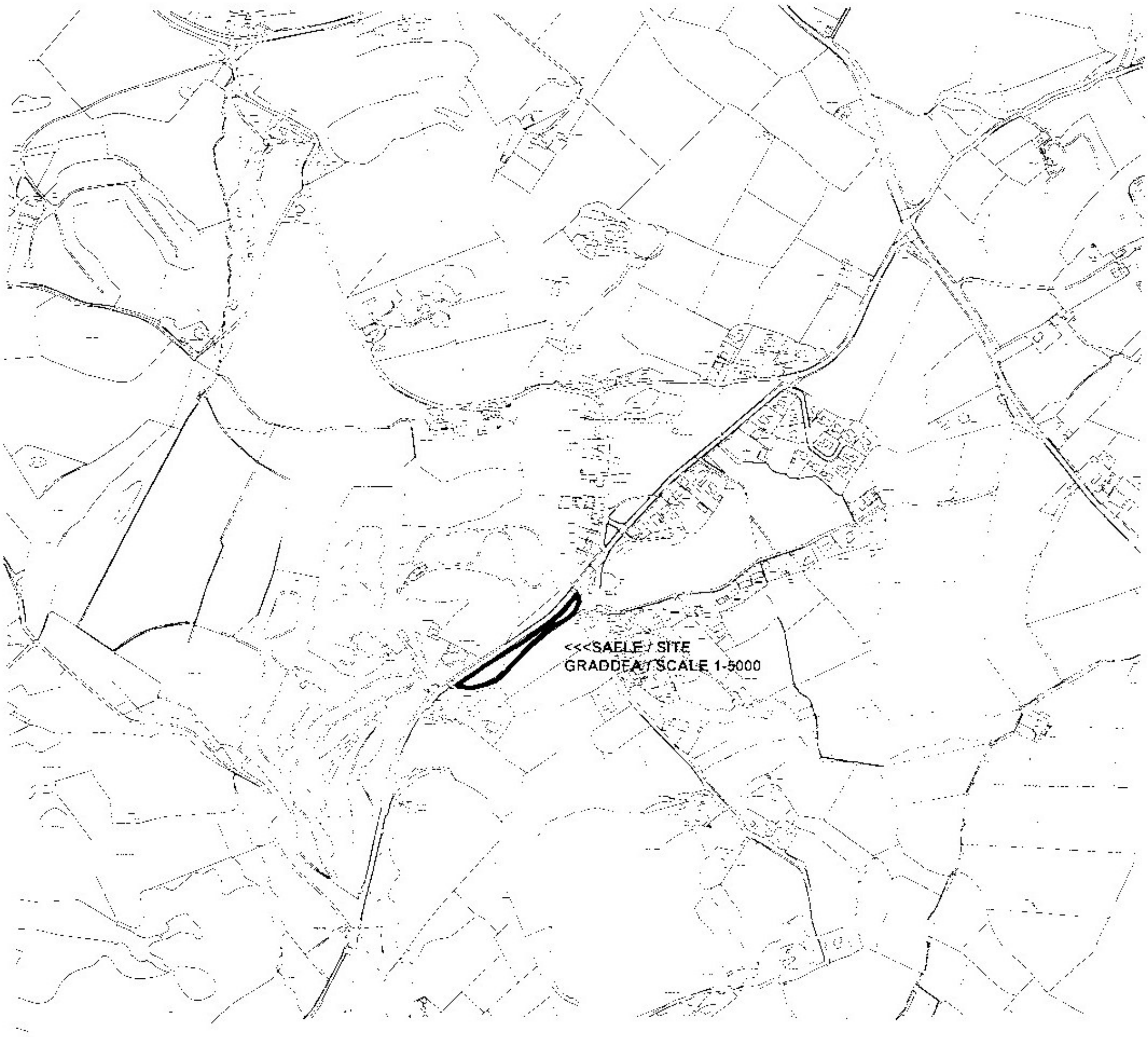
Ymgeisydd Applicant

Mr Fred Alan Richardson
c/o Gwyn Hughes Associates
Bryngwyn
Cemaes
Ynys Mon
LL67 0DS

Codi adeilad ffram porthol ar gyfer storio a chynnal preifat o tractors a theclynnau amaethyddol clasurol yn

Erection of a portal frame building for the private storage & maintenance of classic agricultural tractors and implements at

Tan y Coed, Marianglas



Pwyllgor Cynllunio: 1af Medi, 2010

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)

Argymhelliad:

Wrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Fe benderfynodd yr aelodau ganiatáu'r cais a hynny'n groes i argymhelliad y swyddog. Yn unol â Chyfansoddiad y Cyngor mae'r cais yn cael ei gyflwyno unwaith yn rhagor i'r aelodau fel y gallant ystyried eu penderfyniad

1. Rhesymau'r Aelodau dros Ganiatau

- Ei fod yn "Dir Llwyd"
- Dim yn amlwg nac yn niweidiol i'r cefn gwlad.
- Yr aelodau'n argymell bod y cais yn cael ei ganiatáu gyda'r 7 amod y cyfeirir atynt gan asiant yr ymgeisydd (wedi'u rhestru ar dudalennau 12 a 13 o adroddiad y Pwyllgor)
-

2. Y,ateb y Swyddog i'r Rhesymau dros Ganiatau

- **Bod y tir yn "Dir Llwyd"**

Mae rhan o safle'r cais lle mae yna lefydd caled a strwythurau cadw yn edrych fel tir sydd wedi'i ddatblygu o'r blaen. Fe ellir rhoi pwysau i hyn yn ôl 4.1 Polisi Cynllunio Cymru (2010) sy'n rhoi diffiniad a chyfarwyddyd ar ddefnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen. Y mae'n amcan gan Lywodraeth y Cynulliad i wneud defnydd mwy cynaliadwy o dir ac i annog adfywio trwy annog datblygu'r fath safleoedd, yn amodol ar yr ystyriaethau sy'n cael eu rhestru.

Mae'r ffaith bod rhan o'r safle lle bwriedir datblygu yn dir a gafodd ei ddatblygu o'r blaen yn pwyso o blaid y datblygiad, ond nid yw'r swyddog cynllunio yn cytuno â hyn ac mae'r ystyriaethau eraill yn rhai o bwys ac yn pwyso yn erbyn y datblygiad.

Mae pa mor dderbyniol yw lleoliad y datblygiad yn ystyriaeth o bwys o dan y cynllun datblygu ac ystyriaethau polisi eraill. Mae Polisi 2 o Gynllun Lleol Ynys Môn yn dweud bod yn rhaid dangos pam fod angen datblygu mewn lleoliad arbennig a hefyd y manteision economaidd fyddai'n cyfiawnhau i rywun adeiladu mewn lleoliad cefn gwlad. Nid oes unrhyw angen am y lleoliad hwn ac nid oes unrhyw achos wedi ei wneud tros hynny, sef bod rhaid cael y datblygiad hwn yn y lleoliad cefn gwlad hwn. Yn y cais hwn, nid oes unrhyw achos economaidd yn cael ei wneud ac yn wir mae'r ymgeiswyr wedi dweud bod y cais yn cael ei wneud ar sail hobi yn hytrach nac ar sail fasnachol. Wrth ddod i'r casgliad hwn, mae'r ffaith bod rhan o safle'r cais yn dir gafodd ei ddatblygu o'r blaen yn agos i'r anheddiad, wedi derbyn sylw priodol.

- Dim yn amlwg nac yn niweidiol i'r cefn gwlad

Mae safle'r cais yn y cefn gwlad ac mewn ardal sy'n rhan o Ardal Tirwedd Arbennig. Mae ffiniau'r pentref tua'r gogledd ddwyrain yn ffurfio terfyn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Mae safle'r cais wedi'i sgrinio'n dda oddi wrth y B5110 ac oddi wrth dai tua'r de ddwyrain gan y topograffi a'r tyfiant sydd yno ar hyn o bryd. Bydd y datblygiad i'w weld, fodd bynnag, o'r gogledd ddwyrain ac o fewn yr AHNE, ac wrth deithio ar hyd y lôn sengl sydd yn union gyfagos i safle'r cais tua'r de.

Mae'r adeilad y gwneir cais amdano yn un amaethyddol o ran ei edrychiad a'i faint. Pebai hwn yn adeilad amaethyddol a bod yr angen i gael y datblygiad mewn lleoliad gwledig wedi cael ei sefydlu, efallai y byddai wedi bod yn bosibl derbyn y datblygiad fel un derbyniol. Nid yw egwyddor y datblygiad, fodd bynnag, yn cael

ei ystyried yn dderbyniol ac ystyrir bod y cynnig yn cyflwyno adeilad i mewn i'r cefn gwlad a hynny er niwed i fwynderau'r ardal a'r dirwedd.

- Roedd yr aelodau yn argymell bod y cais yn cael ei ganiatáu gyda'r 7 amod y cyfeirir atynt gan asiant yr ymgeisydd (rhestrir ar dudalennau 12 a 13 o adroddiad Pwyllgor 28 Gorffennaf) fel a ganlyn:

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd cynllunio hwn ddim hwyrach na (phum) mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Ni chaniateir gwasanaethu a thrwsio cerbydau ar y safle.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(03) Rhaid i beiriannau a deunyddiau ar y safle gael eu storio o fewn yr adeilad.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(04) Rhaid i'r adeilad fod wedi'i insiwleiddio rhag unrhyw sŵn allai effeithio ar eiddo cymdogion.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(05) Rhaid cadw safle'r cais mewn cyflwr glân a thaclus bob amser.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(06) Rhaid i'r ymgeisydd gadw'r coed a'r llwyni presennol ar y safle er mwyn sgrinio'r adeilad a lleihau ei effaith weledol ar yr ardal o gwmpas.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(07) Rhaid i'r ymgeisydd gytuno ar y lliw paent gyda'r awdurdod cynllunio lleol ar gyfer tu allan i'r adeilad er mwyn iddo weddu'n effeithiol gyda'r dirwedd o'i gwmpas.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(08) Rhaid i'r ymgeisydd dorri tyfiant yn ôl ar y tir sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd er mwyn sicrhau cymaint ag sy'n bosibl o welededd yn y groeslon gyda'r briffordd fel y gofynnir am hynny gan Adran Briffyrdd y Cyngor.

Rheswm: I leihau y perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

Mae'r amodau restrwyd gan yr ymgeiswyr yn cael eu rhestru uchod.

Nid yw eich swyddogion yn ystyried bod yr amodau a restrir gan yr ymgeiswyr yn dod dros y rhesymau tros wrthod ac nid ydynt chwaith yn darparu ffordd o fod â rheolaeth gynllunio effeithiol ar y datblygiad y gwneir cais amdano.

3. Argymhelliad

Gofynnir i'r aelodau ail ystyried eu penderfyniad ac i **wrthod** y cais am y rhesymau a ganlyn:

(01) Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli yn y cefn gwlad o dan ddarpariaethau'r cynllun datblygu ac ystyriaethau polisi pwysig eraill. Ni chyflwynwyd unrhyw angen penodol am y lleoliad ac ni fyddai manteision

economaidd y datblygiad yn cyfiawnhau i'r datblygiad gael ei adeiladu yn y cefn gwlad lle ceir tybiaeth o blaid ei ddiogelu. Byddai'r cynnig felly yn groes i ddarpariaethau Polisi B1 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, 2 Cynllun Lleol Ynys Môn, EP4 o Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd a Pholisi Cynllunio Cymru (2010).

(02) Mae safle'r cais wedi ei leoli yn y cefn gwlad ac mewn ardal sy'n ffurfio rhan o Ardal Tirwedd Arbennig, ac yn agos i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r cynnig yn cyflwyno datblygiad adeiledig mewn lleoliad cefn gwlad a hynny er niwed i fwynderau'r ardal a'r dirwedd. Byddai hyn yn groes i ddarpariaethau Polisïau D1, D3 a D4 o Gynllun Fframwaith Gwyendd, 1 a 31 o Gynllun Lleol Ynys Môn, GP1, GP2 a EN1 o Gynllun Datblygu Unedol Lleol Ynys Môn a Stopiwyd a Polisi Cynllunio Cymru (2010).