

7.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **11C553** Application Number

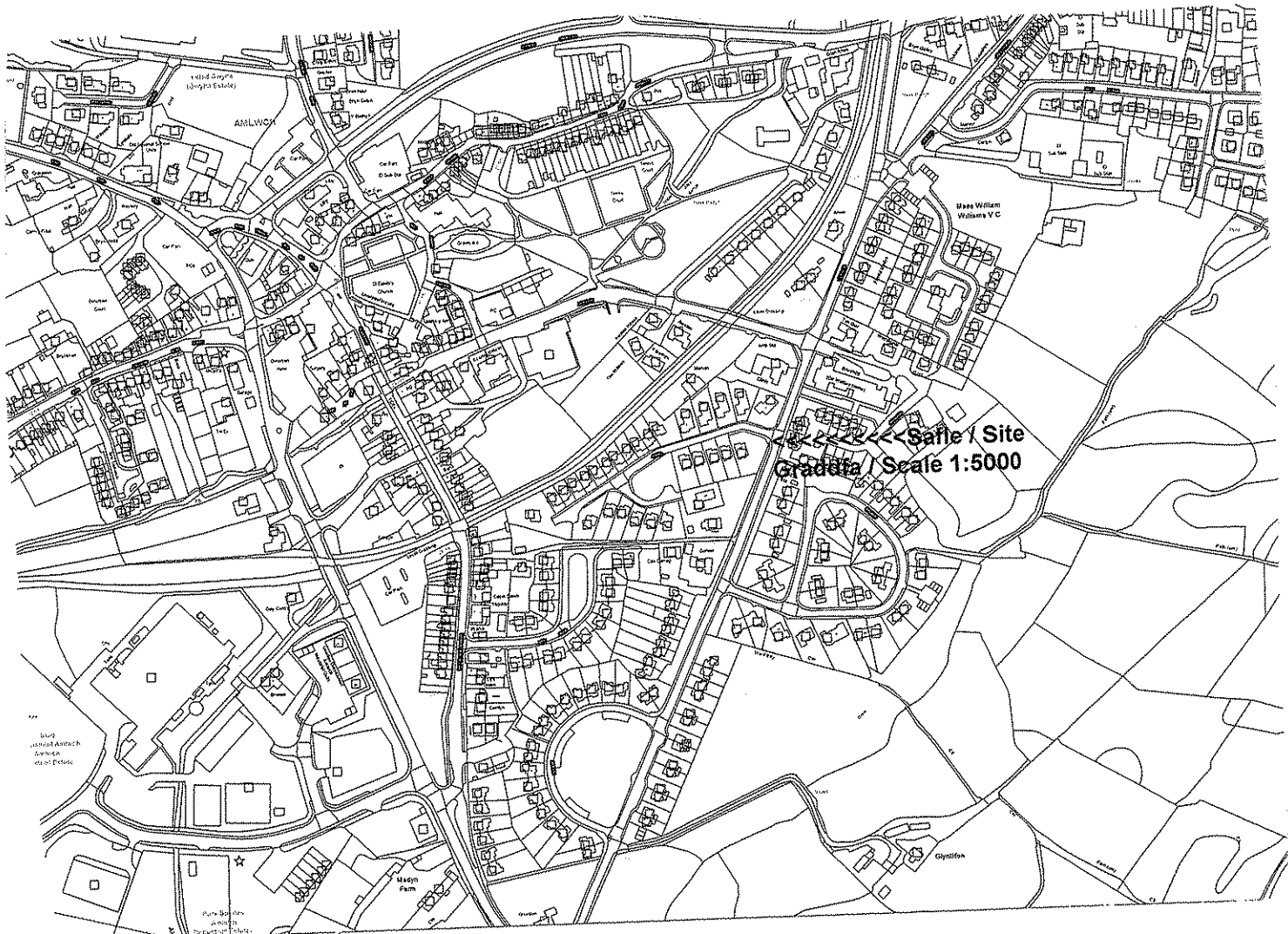
Ymgeisydd Applicant

**Mr Geraint Jones
28 Gorwel Estate
Amlwch
Ynys Mon**

Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa newydd ar dir ger

Full application for the erection of a dwelling together with the construction of a new access on land adj

28 Gorwel Estate, Amlwch



Pwyllgor Cynllunio: 6ed Hydref 2010

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(JBR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cafodd y cais ei gyflwyno gyntaf i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ofyn yr Aelod Lleol.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Medi 2010 fe benderfynodd yr Aelodau ohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn gallu ymweld â'r safle.

Ymwelwyd â'r safle ar 15 Medi 2010 a bydd yr aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle yn ffurfio rhan o ardd 28 Stad Gorwel, Amlwch.

Mae'r cynnig yn un am ganiatâd cynllunio llawn i godi annedd ynghyd â gwneud gwaith altro i'r fynedfa bresennol.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yma yw – a yw'r cynnig yn dderbyniol mewn termau polisi.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Mon

1 – Polisi Cyffredinol

42 – Dylunio

48 – Meini Prawf Codi Tai

49 – Trefi/Pentrefi Diffiniedig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A3 – Datblygid Tai Newydd

D3 – Ardaloedd Cadwraeth Tirwedd

D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio

D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

GP2 – Dylunio

TR10 – Safonnau Parcio

HP3 – Datblygu Tai Newydd – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

TAN12: Dylunio

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 3)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Yn gofyn i'r cais gael ei drosglwyddo i'r Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad

Dwr Cymru – Sylwadau / amodau

Cyngor Cymuned – Dim Gwrthwynebiad

Priffyrdd – Caniatad amodol

Draenio – Sylwadau.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Cafwyd pedwar llythyr yn gwrthwynebu yn cynnwys deiseb wedi'i harwyddo gan 26 person. Y prif bwyntiau sy'n cael eu gwneud yw:

- Adeiladwyd y stad dros 25 mlynedd yn ôl a phe gallai'r stad gymryd annedd arall, oni ddylai hyn fod wedi bod yn rhan o'r cynllun gwreiddiol.
- Bydd y fynedfa arfaethedig yn agos i'r groeslon gyda'r briffordd ac fe allai fod yn andwyol i ddiogelwch y briffordd.
- Bydd yr annedd arfaethedig yn golygu y bydd y safle wedi'i orddatblygu a bydd yn edrych dros yr anheddau presennol a hynny'n golygu colli preifatrwydd.
- Pryder y gall y datblygiad arfaethedig gael effaith ar welededd tua'r de pan yn dod allan o'r stad.
- Sylwadau na chafodd llawer o drigolion Stad Gorwel rybudd am y cynnig.
- Mae'r cynnig am dy pedair llofft yn mynd i gael effaith ar system garthffosiaeth y stad.

Mewn ymateb i'r pwyntiau uchod, byddwn yn gwneud y sylwadau a ganlyn:

- Mae asesiad o'r datblygiad arfaethedig wedi'i wneud ac nid yw'n cael ei ystyried y bydd y cynnig yn creu gorddatblygu: ceir dadansoddiad pellach yn adran 6 isod.
- Yn dilyn ymgynghori gyda'r adran priffyrdd, nid yw wedi gwrthwynebu'r cynnig ac mae'n argymhell rhoi caniatâd amodol.
- Rwyf yn delio gyda'r mater hwn mewn manylder yn adran 6 isod.
- Nid yw'r adran priffyrdd wedi gwrthwynebu'r cynnig oherwydd hyn, ac yn wir mae'n cael ei ystyried y gall y gwelededd fod yn cael ei wella oherwydd y bydd y gwrychyn conifer presennol yn cael ei symud.
- Fe roddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais yn unol â'r gofynion statudol, trwy anfon llythyr o rybudd i eiddo cyfagos a gosod rhybudd safle.

Nid yw gwaith ymgynghori gydag adran garthffosiaeth y Cyngor a Dwr Cymru wedi nodi unrhyw broblemau ynglyn â draenio ar y stad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi

Mae Amlwch yn cael ei nodi fel Anheddiad Diffiniedig ym mholisi 49 o Gynllun Lleol Ynys Môn ac fel Prif

Ganolfan o dan ddarpariaethau Polisi HP3 yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r polisïau hyn yn caniatáu codi anheddau ar safleoedd a ddyrannwyd neu safleoedd eraill sy'n addas o fewn y ffin ddatblygu.

Mae'r annedd arfaethedig o fewn ffin ddatblygu Amlwch ac felly mae'n cael ei ystyried yn dderbyniol o dan y polisïau uchod ar gyfer codi annedd.

Graddfa, Safle a Dyluniad

Mae'r plot arfaethedig yn mesur tua 295m²

gyda throed brint yr annedd arfaethedig yn mesur tua 90m². Bydd yr annedd felly yn gorchuddio tua 30% o'r plot ac nid ydym yn ystyried bod hyn yn orddatblygu.

Ar y stad fe geir tai a byngalos, ac mae'r anheddau sydd gerllaw'r plot yn dai deulawr gyda byngalos gyferbyn. Mae dyluniad yr annedd arfaethedig yn dderbyniol a'i faint yn debyg i'r anheddau presennol ar y stad.

Bydd yr annedd arfaethedig 21m i ffwrdd oddi wrth y byngalo gyferbyn, Rhif 1 stad y Gorwel a 26m i ffwrdd oddi wrth Rhif 2 stad y Gorwel gyda hynny yn cydymffurfio gyda gofynion y pellter lleiaf geir yn y Cyfarwyddyd Cynllunio atodol. Mae'r annedd hefyd wedi'i gosod ar ongl i'r annedd gyfagos ac felly nid oes unrhyw olygfeydd uniongyrchol tuag at ffenestri'r byngalo gyferbyn.

Ystyriaethau Priffyrdd

Bydd y fynedfa bresennol i Rhif 28 Stad Gorwel yn cael ei lledu i roi mynediad i'r plot arfaethedig ac i sicrhau bod y fynedfa mor bell ag sy'n bosibl oddi wrth y groeslon gyda'r briffordd sirol. Mae'r gwrychyn conifer sy'n ffryntio lon y stad i'w symud oddi yno i wella'r gweledd o'r fynedfa. Fe ymgynghorwyd â'r adran briffyrdd ar y cynnig ac mae wedi argymhell rhoi caniatâd gydag amodau.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o osod amodau.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r cynllun a gyflwynwyd ar 8.7.10 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 a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(03) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2m. i'r cyfryw wal.

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

(04) 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 a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(05) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen 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'n berffaith cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(06) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

(07) Rhaid i ddŵr wyneb a dŵr budr ddraenio o'r safle ar wahân.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus

(08) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Rhwystro gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

(09) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 8.6.10 & 8.7.10 o dan cais cynllunio rhif. 11C553.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisiau Perthnasol Eraill

Cynllun Lleol Ynys Mon

31 – Tirwedd

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D32 – Tirlunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

EN1 – Cymeriad Tirwedd

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

- Pryderon ynglyn â storio a danfon deunyddiau adeiladu a'r posibilrwydd y bydd y briffordd a'r fynedfa i'r tai presennol yn cael eu rhwystro.

- Mae yna gyfamod caethiwus ar y stad sy'n rhwystro i unrhyw un godi adeiladau heb yn gyntaf gael caniatâd y datblygwr gwreiddiol.

Rhif y Cais: **49C110D** Application Number

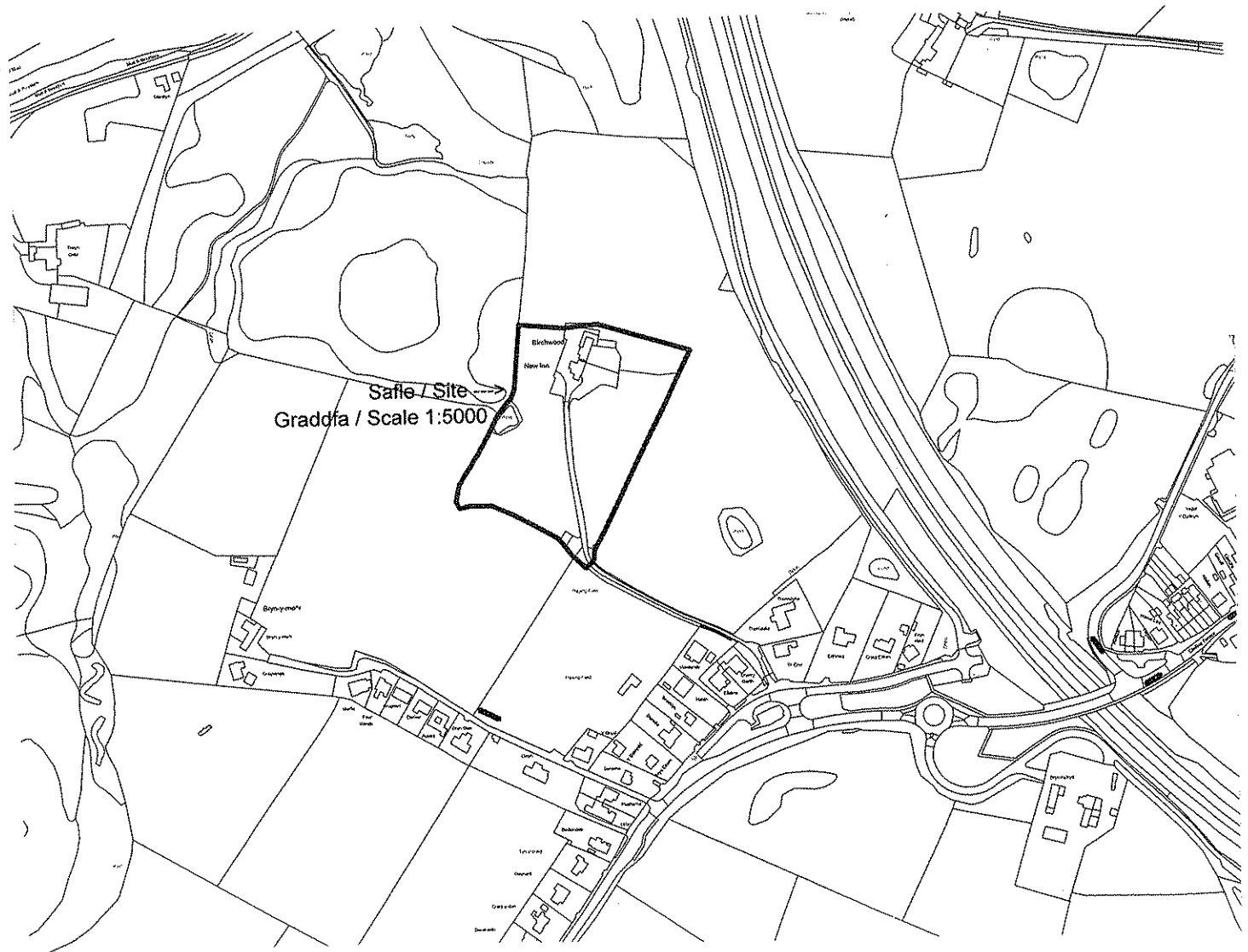
Ymgeisydd Applicant

**Mr John Jones
c/o RGR Partnership
1st Floor NatWest Bank Building
Glanhwfa Road
Llangefni
LL77 7EN**

Cais llawn ar gyfer codi dau fwthyn gwyliau, gosod
naw caban pren ynghyd a gosod sistem trin
carthion yn

Erection of two holiday cottages, the siting of nine
log cabins together with the installation of a
treatment plant at

New Inn Farm, Valley



Pwyllgor Cynllunio: 6ed Hydref 2010

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar ofyn yr Aelod Lleol

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle y tu allan i ffin ddatblygu'r Fali a cheir mynediad oddi ar y B4545 ar hyd trac preifat. Mae'r safle ar lefel is na'r eiddo sydd o'i gwmpas. Mae terfyn y safle lle mae'r cabanau pren i'w lleoli tua 90 metr i ffwrdd o'r A55 sydd i'r de-ddwyrain o'r safle.

Mae'r safle o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig ac Ardal 2 Cymeriad Tirwedd Landmap. Mae yna lwybr cyhoeddus o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol sy'n rhedeg i'r dwyrain a'r gogledd o'r safle.

Cynnig yw hwn i leoli 9 o gabanau pren, codi 2 fwthyn gwyliau a gosod gwaith trin yn Fferm New Inn, Pont Rhyd y Bont. Bwriedir gwneud gwaith tirlunio i derfyn y safle er mwyn lleihau ei effaith ar yr ardal o gwmpas.

2. Mater(ion) Allweddol

A fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos a'r ardal o gwmpas sydd wedi'i dynodi'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac a fydd y cynnig yn cael effaith ar ddiogelwch y ffordd.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 8 – Llety Gwyliau

Polisi 30 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi B1 – Datblygiadau Creu Gwaith

Polisi CH1 – Datblygiadau Hamdden a Thwristiaeth Polisi CH2 – Llety Gwyliau Ansawdd Uchel

Polisi D1 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D28 - Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Polisi D32 – Tirlunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Polisi Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi TO2 – Llety Gwyliau

Polisi EN2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Polisi EN4 – Bioamrywiaeth

Polisi SG4 – Gwaredu Carthffosiaeth

Polisi SG6 – Rhediad Dwr Wyneb

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol

Llety Gwyliau

Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru (3ydd Agraffiad, Gorffennaf 2010)

Nodyn Cyngor Technegol

TAN 5: Cadwraeth Natur

TAN 12: Dyluniad

TAN 13: Twristiaeth

TAN 18: Trafnidiaeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Yn galw'r cais i mewn oherwydd bod y datblygiad o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, yr effaith ar y dirwedd a phryderon am gynefinoedd oherwydd cynnydd mewn gweithgareddau a bod y môr mewnol wedi cael ei ystyried fel ardal gadwraeth.

Cyngor Cymuned – Gwrthwynebu – mae'r safle yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a does yna ddim datblygiad tebyg arall yn yr ardal, mae'r cynnig yn ddatblygiad ymwithiol ac nid yw'n gweddu gyda'r pethau o'i gwmpas, byddai'r cynllun yn creu gwaith ychwanegol i bobl yn byw yn yr ardal.

Priffyrdd - Dim argymhelliad. Cafodd y llythyrau oedd yn gwrthwynebu ar sail diogelwch y briffordd eu hanfon i'r Awdurdod Priffyrdd. Fodd bynnag, nid yw hyn wedi newid ei argymhelliad gan ei fod yn ystyried y gellir lleoli'r datblygiad o fewn fframwaith y ffyrdd presennol.

Dwr Cymru – Dim sylwadau.

Draenio – Y manylion draenio'n foddhaol.

Cyngor Cefn Gwlad Cymru – Yn argymhell caniatâd amodol.

Asiantaeth yr Amgylchedd – Dim ymateb hyd yn hyn.

Ymateb gan Aelodau'r Cyhoedd

Rhoddyd cyhoeddusrwydd mewn tair ffordd i'r cais; rhoddyd rhybudd ger y safle, rhoddyd rhybuddion

