10.1 **Ceisiadau'n Tynnu'n Groes** **Departure Applications**

Rhif y Cais: **45C405** Application Number

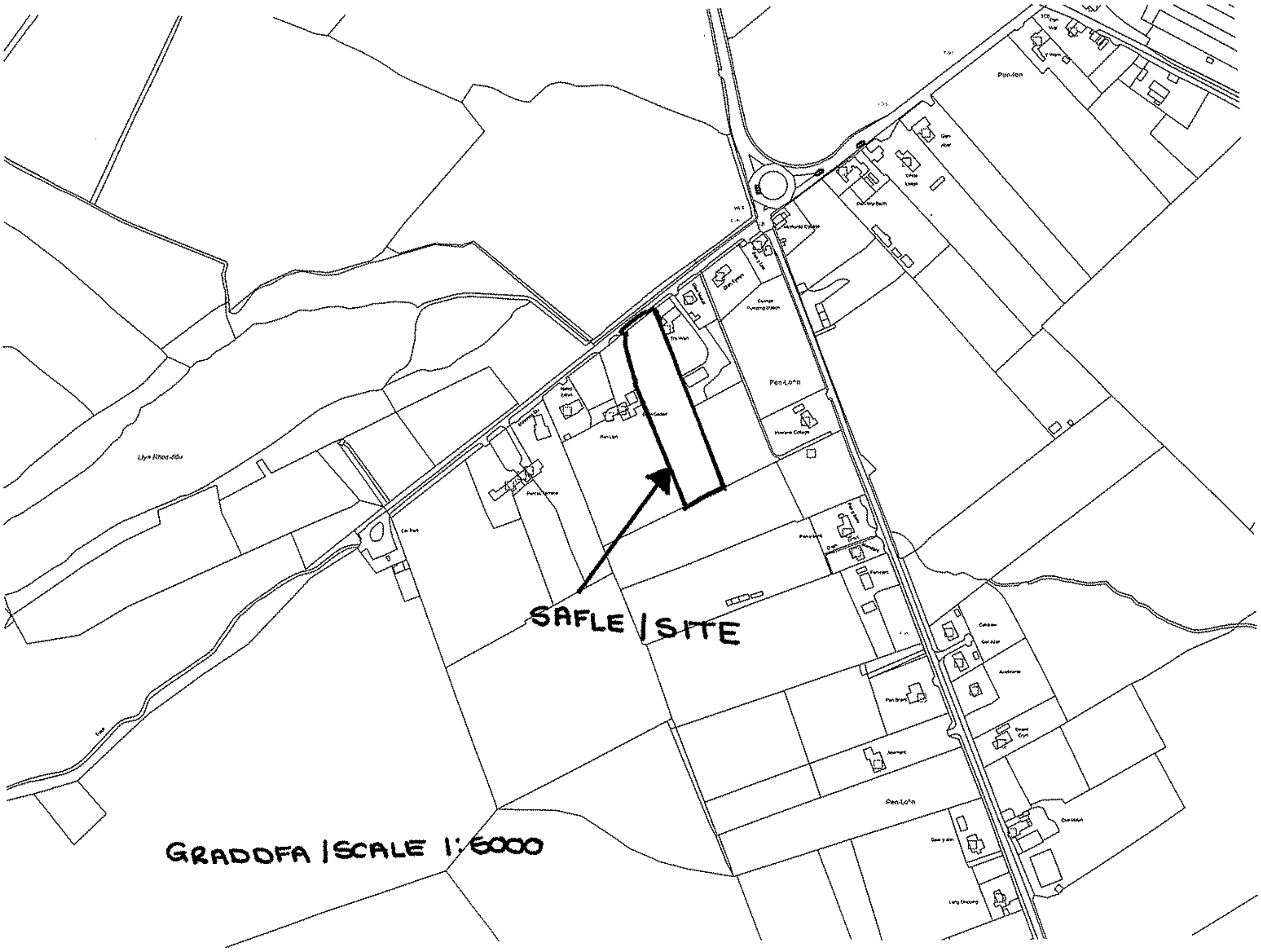
Ymgeisydd Applicant

Mr. & Mrs. G. Rowlands
c/o Mr. Eric Hughes
Morwel
20 Trem y Foel
Felinheli
LL56 4UZ

Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd ag addasu y mynedfa presennol ar dir ger

Full application for the erection of a dwelling together with alterations to the vehicular access on land adjacent

Bron Gadair, Penlon, Newborough



Pwyllgor Cynllunio: 6ed Hydref, 2010

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(EH)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ystyrir bod safle'r cais yn un sy'n tynnu'n groes i bolisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn ond yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, mae Penlon yn cael ei ystyried fel hamled a chlwstwr cefn gwald o dan Bolisi HP5 ac felly fe ellir cefnogi'r cais o dan y polisi hwn.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i godi annedd deulawr a gwneud gwaith altro i'r fynedfa i gerbydau.

Mae'r tir sy'n destun y cais wedi'i leoli rhwng yr anheddau a elwir yn Tre Wen a Bron Gadair o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae yna arosfan bws tua 170m i ffwrdd sy'n cysylltu'r pentrefi cyfagos a chanol trefi. Ar ddiwedd y lôn sy'n gwasanaethu'r anheddau presennol mae yna faes parcio cyhoeddus.

Mae'r anheddau sydd gerllaw yn gymysgedd o anheddau deulawr modern a thraddodiadol. Y deunydd toi yw llechi gan fwyaf gyda chymysgedd o chwipiad cerrig a rendr wedi'i beintio.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r cynnig yn dderbyniol o safbwynt polisi a hefyd yr effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – AHNE
Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tir
Polisi 53 – Anheddau yn y Cefn Gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A6 – Tai yn y Cefn Gwlad
Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad
Polisi D29 – Safon Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN2 – AHNE
Polisi HP5 – Hamledau a Chlystyrau Cefn Gwlad

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 3 Gorffennaf 2010)

TAN 12 – Dyluniad

SPG – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Dim ymateb hyd yn hyn.

Cyngor Cymuned – Yn gwrthwynebu'r cynlluniau gwreiddiol gan ddweud ei fod allan o gymeriad yn yr ardal. Hyd yma ni chafwyd unrhyw ymateb i'r cynlluniau newydd.

Priffyrdd – Yn argymell amodau

Draenio – Sylwadau

Dwr Cymru - Yn argymell amodau ac yn dweud bod carthffosiaeth gyhoeddus yn croesi'r safle. Hyd yn hyn ni chafwyd unrhyw ymatebion i'r cynlluniau newydd oedd yn cynnwys ail leoli'r annedd.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais ddwywaith trwy roi rhybudd safle ger y safle, rhybuddio cymdogion ac fe roddwyd hysbyseb yn y wasg yn lleol. Yn dilyn y cyhoeddusrwydd gwreiddiol cafwyd un llythyr yn gwrthwynebu. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau ar gyfer y cynlluniau newydd yw 24 Medi 2010 a 29 Medi, 2010. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd un llythyr yn gwrthwynebu wedi'i dderbyn.

Mae'r gwrthwynebiadau'n seiliedig ar y canlynol:

1) Dyluniad
2) Defnyddio'r eiddo fel lle gwyliau

Mewn ymateb i'r uchod:

1) Mae dyluniad yr annedd arfaethedig wedi'i newid trwy ostwng ei uchder rhyw 1.4 metr fel ei fod yn debyg i'r eiddo cyfagos Tre Wen a lleihau goleddf yr holl doeau i 30 gradd.

2) Rydym yn delio gyda chais i godi annedd ar hyn o bryd ac nid yw ei ddefnyddio fel llety gwyliau yn rhan o'r cais hwn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi: Mae Penlon yn cael ei gyfrif fel lleoliad cefn gwlad yng Nghynllun Lleol Ynys Môn. Fodd bynnag, yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd mae Penlon yn cael ei nodi fel hamled a chlwstwr cefn gwald sydd yn cael ei gynnwys o fewn ffrâm ddangosol ar gyfer yr ardal.

O gofio'r graddau pell yr aethpwyd i baratoi'r Cynllun Datblygu Unedol cyn stopio'r gwaith, rydym o'r farn y gall y cynnig hwn gael ei gefnogi o safbwynt polisi.

Effaith ar y Dirwedd: Mae safle'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod ei bwysigrwydd o safbwynt ansawdd y dirwedd ac mewn termau cadwraeth natur.

Y prif amcan mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol yw cadw a gwella eu harddwch naturiol. Mae'n ddyletswydd statudol ar awdurdodau lleol i dalu sylw i bwrpasau'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac fe ddylai penderfyniadau rheoli datblygu sy'n effeithio'r AHNE fod, yn y lle cyntaf, o blaid cadw eu harddwch naturiol.

Ni fydd y cynnig yn cael effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol oherwydd rydym o'r farn ei fod yn fewn lenwi, a chymeriad yr annedd arfaethedig yn debyg i'r anheddau o gwmpas ac felly ni fydd y cynllun arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar y dirwedd.

Effaith ar fwynderau: Nid yw'n cael ei ystyried y bydd codi annedd yn y lleoliad hwn yn cael effaith ar y mwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan yr eiddo cyfagos yn y lleoliad. Mae yna ddigon o bellter rhwng yr eiddo cyfagos. Mae maint y cwrtil arfaethedig hefyd yn debyg i'r eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Mae'r cynllun arfaethedig yn cael ei gefnogi gan bolisi lleol a chenedlaethol a bydd yn toddi i mewn i'r patrwm presennol o ddatblygiad.

8. Argymhelliad

Caniatau

(01) Rhaid dechrau'r datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn ag ef heb fod yn hwyrach na pum mlynedd yn dechrau gyda dyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid draenio'r dŵr budr a dŵr wyneb o'r safle ar wahân.
Rheswm: I ddiogelu integriti'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

(03) Ni chaniateir i ddŵr wyneb gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol gyda'r system garthffosiaeth gyhoeddus oni bai iddo gael ei ganiatáu'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Rhag cael gorlwytho hydrolig ar y system garthffosiaeth gyhoeddus, i ddiogelu iechyd a diogelwch y trigolion presennol ac i sicrhau na fydd unrhyw newid i'r amgylchedd.

(04) Ni chaniateir i rediad dwr tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Rhag cael gorlwytho hydrolig ar y system garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

(05) Mae safle'r datblygiad arfaethedig yn cael ei groesi gan draen cyhoeddus gyda'r union safle'n cael ei farcio ar y cofnod Carthffosiaeth Cyhoeddus Statudol sydd ynghlwm. O dan Ddeddf Diwydiant Dwr 1991 mae gan Dwr Cymru Welsh Water hawliau mynediad at ei offer bob amser. Ni chaniateir i unrhyw ran o unrhyw adeilad fod o fewn 3 metr i naill ochr llinell ganol y garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: I ddiogelu integriti'r garthffosiaeth gyhoeddus ac osgoi niwed iddi.

(06) Rhaid i'r fynedfa gael ei gosod allan a'i hadeiladu'n hollol unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn bod neb yn byw yn yr annedd a'i chadw wedi hynny'n rhydd rhag unrhyw rwystr parhaol a'i defnyddio i bwrpasau mynediad yn unig.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(07) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda graddiant heb fod yn fwy na 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ochr i mewn y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(08) Rhaid i wal/gwrychyn/ffens terfyn y briffordd neu unrhyw derfyn newydd godir yn ffryntio'r briffordd fod o dan 1 metr uwchben lefel cerbydlon y lôn sirol gyfagos ar hyd holl derfyn y safle gyda'r briffordd ac ni cheir codi dim fydd yn fwy na'r uchder hwnnw o fewn 2m i'r wal honno.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd ers lles diogelwch y ffordd.
(09) Rhaid cwblhau'r fynedfa gydag wyneb asphalt neu goncrit am y 5 metr cyntaf o ochr i

mewn y Brifforddd Sirol gyda'r system draenio dŵr wyneb wedi'i chwblhau ac yn gweithio'n iawn cyn bod neb yn byw yn yr annedd.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(10) Rhaid cwblhau'r lle troi yn hollol unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn bod neb yn byw yn yr annedd a'i gadw ar ôl hynny i'r pwrpasau hynny'n unig.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(11) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn hollol unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn bod neb yn byw yn yr annedd a'i gadw wedi hynny i'r pwrpasau hynny'n unig.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(12) Rhaid defnyddio llechi naturiol o'r un lliw i doi'r adeiladau arfaethedig.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(13) Mae darpariaethau Atodlen 2, Rhan 1, Dosbarthiadau A, B ac E o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) 1995 (fel ei diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail osod y Gorchymyn hwnnw) yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Er lles mwynderau'r dirwedd ddynodedig.

(14) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir yma gael ei wneud yn hollol unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd ar 15.07.2010 & 25.08.2010 o dan gais cynllunio rhif 45C405.

Rheswm: I osgoi amheuaeth.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Dim

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim