

10.1

Ceisiadau'n Tynnu'n Groes

Departure Applications

Rhif y Cais: **38C180B** Application Number

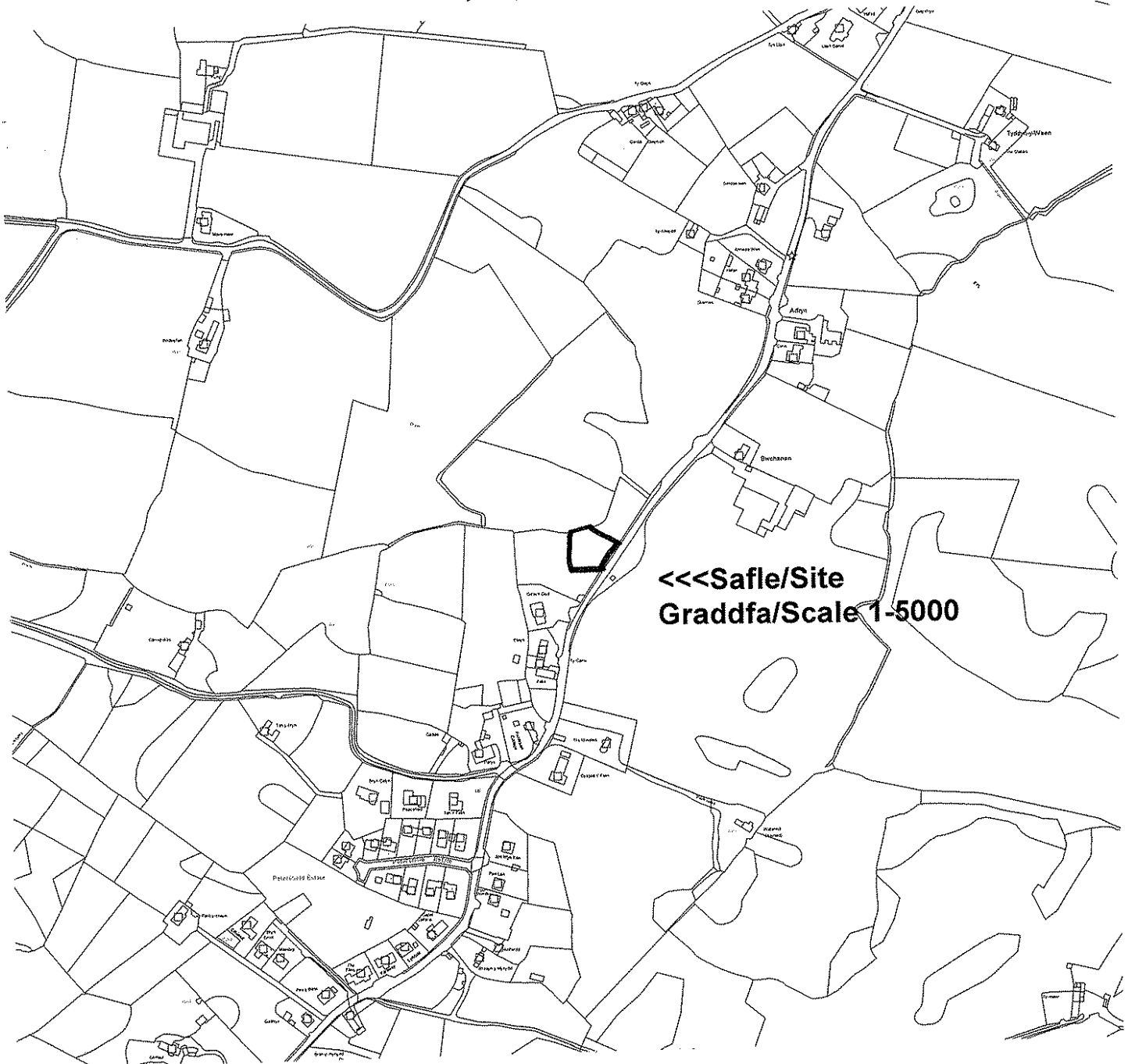
Ymgeisydd Applicant

**Mrs Shan Hughes
c/o RGR Partnership
1st Floor NatWest Bank Building
Glanhwfa Road
Llangefni
LL77 7EN**

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

Outline application for the erection of a dwelling together with the creation of a new vehicular access on land at

Gilfach Glyd, Mynydd Mechell, Llanfechell



Pwyllgor Cynllunio: 05/01/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn un sy'n tynnu'n groes i'r cynllun datblygu gan nad yw Cerrigman yn cael ei restru fel anheddiad o dan Gynllun Lleol Ynys Môn. Mae Cerrigman yn cael ei restru fel anheddiad o dan Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd ac o ystyried pa mor bell yr aethpwyd gyda pharatoi'r cynllun hwn, ystyrir ei bod yn rhesymol rhoi cyfle i aelodau ystyried y cais hwn.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais i'r gogledd orllewin o Cerrigman. Mae yna fwllch rhwng y datblygiad a'r tŷ agosaf yn Gilfach Glyd a does yna ddim un annedd ar ochr arall y ffordd.

Cais cynllunio amlinellol yw hwn gyda materion wedi'u cadw'n ôl i'w hystyried yn y dyfodol.

2. Mater(ion) Allweddol

- O ystyried darpariaethau adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Prynu Gorfodol 2004 mae angen i'r penderfyniad fod yn unol â'r cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau eraill o bwys yn dangos fel arall.
- A yw'r datblygiad yn cyfateb i orffen yr anheddiad yn grwn.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A6 (Anheddau Newydd yn y Cefn Gwlad)

Cynllun Lleol Ynys Môn

50 (Anheddau Rhestredig)

53 (Tai yn y Cefn Gwlad)

Cynllun Datblygu Ynys Môn a Stopiwyd

HP5 (Hamledau a Chlystyrau Cefn Gwlad)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Dim sylwadau wedi'u derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned - Dim sylwadau wedi'u derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd –.

Draenio – Dim gwrthwynebiad.

Dwr Cymru -

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio o bwys

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Hanes Cynllunio & Yr Egwyddor o Ddatblygu Preswyl

Rhodddwyd caniatâd cynllunio amodol ym Medi 2008 ar gyfer annedd yn gyfagos i'r safle sy'n destun y cais hwn. O ystyried darpariaethau adran 38(6) o Ddeddf 2004, os oes unrhyw sylw i'w roi i'r cynllun datblygu i bwrpas unrhyw benderfyniad a wneir o dan y Deddfau cynllunio, rhaid gwneud y penderfyniad yn unol â'r cynllun oni bai bod ystyriaethau eraill o bwys yn dangos fel arall. Y cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yw'r Cynllun Fframwaith Gwynedd (cymeradwywyd Tachwedd 1993) a'r Cynllun Lleol Ynys Môn (mabwysiadwyd Rhagfyr 1996).

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn y cefn gwlad o dan ddarpariaethau Cynllun Lleol Ynys Môn (Rhagfyr 1996), ac wedi'i hysbysebu felly fel cais sydd yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu. Y rheswm am hyn yw nad yw Mynydd Mechell wedi'i restru o dan ddarpariaethau polisi 50 (Anheddau Rhestredig) yn y cynllun hwn, sydd yn caniatáu anheddau unigol o fewn neu ar ffin pentrefi a hamledau rhestredig cyn belled a bo'r meini prawf rhestredig wedi'u bodloni.

Mae Mynydd Mechell yn cael ei gynnwys fel anheddiad o dan ddarpariaethau polisi HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd. Mae'r polisi hwn yn caniatáu adeiladu anheddau sengl fel mewnlenni a safleoedd derbynol eraill yn amodol ar y meini prawf rhestredig. O gofio'r cyfnod pell yr aed iddo wrth baratoi'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd, fe ellir rhoddi cryn bwysau i'w ddarpariaethau yn gymaint ac i orbwysio darpariaethau'r cynllun datblygu yn yr achos hwn. Mae'r egwyddor o ddatblygu yn dderbynol yn amodol ar ystyriaethau cynllunio manwl.

Mae yna fwch rhwng y datblygiad a'r tŷ agosaf yn Gilfach Glyd a does yna run ty ar ochr arall y lôn. Ystyrir y byddai caniatáu annedd ar safle'r cais yn ymestyn y pentref y tu allan i'w ffiniau rhesymol ac i fewn i'r cefn gwlad. Ystyrir y byddai hyn yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol a nodweddion y lleoliad.

7. Casgliad

Mae'r gwaith a wnaed wrth baratoi'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn golygu y gellir, yn yr achos hwn, roddi mwy o bwysau arno fel ei fod yn gorbwysio darpariaethau'r cynllun datblygu. Ystyrir y byddai caniatáu annedd ar safle'r cais yn ymestyn y pentref allan y tu hwnt i'w ffiniau rhesymol ac i mewn i'r cefn gwlad. Tra bod yr egwyddor o ddatblygu yn dderbynol, byddai caniatáu annedd ar y safle cais yn ymestyn y pentref allan tu hwnt i'w ffiniau rhesymol ac i mewn i'r cefn gwlad.

8. Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei **wrthod** am y rheswm canlynol:

(01) Byddai yn ymestyn y pentref allan tu hwnt i'w derfynau rhesymol ac i mewn i'r cefn gwlad. Canlyniad y cynnig fyddai creu nodwedd anghymarus ac ymwithiol a hynny er niwed sylweddol i gymeriad a mwynderau'r ardal. Byddai hyn yn groes i Ddarpariaethau Polisi HP5 o Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Pholisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2010).

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A2 (Tir ar gyfer Tai) D3 (Ardal Cadwraeth Tirlun)
D28 Llechi Mwynderol Naturiol (Carthffosiaeth)
D29 (Dyluniad)
FF11 (Traffig) FF12 (Safonau Parcio)
FF15 (Gofynion Cerddwyr)

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 (Polisi Cyffredinol)
26 (Parcio)
31 (Tirlun)
42 (Dyluniad)
48 Meini Prawf Datblygu Tai

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)
GP2 (Dyluniad)
TR10 (Safonau Parcio)
EN1 (Cymeriad Tirlun)
SG5 (Cyfleusterau Trin Carthffosiaeth Preifat).

Polisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2002)

Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (MIPPS) - Tai (06/07)

Polisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2002)

Polisi Cynllunio Cymru CDU'au (12/050)

Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (MIPPS) 01/2008 - ar Ddyluniad Da

Safonau Parcio Ynys Môn (2008)

Cyfarwyddyd Dylunio Ynys Môn (2008)

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim