

Rhif y Cais: 24C288 Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Harri Roberts
c/o Mr J Arthur Jones
Parc Cefni
Bodffordd
Llangefni
Ynys Mon
LL77 7PJ**

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa newydd a gosod system trin carthffosiaeth newydd ar dir ger

Outline application for the erection of a dwelling together with the construction of a new access and installation of a private treatment plant on land adj

Hafod Y Grug, Cerrigman



Pwyllgor Cynllunio: 02/03/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(JBR)

Argymhelliad:

Caniatau.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor fel cais sy'n groes i Gynllun Lleol Ynys Môn ond fel un all gael ei gefnogi o dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn darn o dir ger Hafod Y Grug ym mhentref Cerrig Man rhwng Amlwch a Penysarn.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw - a yw'r datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisi ynghyd â'r effeithiau ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 – Cyffredinol
48 – Meini Prawf Codi Tai
53 – Tai Yng Nghefn Gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A6 – Tai Yng Nghefn Gwlad
D4 – Lleoliad, gosodiad a dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cynllunio
HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 3)

TAN 12 – Dylunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Dwr Cymru – Dim sylwadau
Cyngor Cymuned - Sylwadau
Priffyrdd – Argymhell caniatad amodol
Asiantaeth yr Amgylchedd – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Draenio – Sylwadu

Ymateb y Gyhoeddusrwydd

Cafwyd un llythyr yn gwrthwynebu gyda'r prif bwyntiau fel a ganlyn:

- Pryder y bydd y gwaith trin preifat yn cael effaith andwyol ar y tir cyfagos sydd ym mherchnogaeth y gwrthwynebydd.
- Pryder y bydd ffens rhwystro anifeiliaid y gwrthwynebydd yn cael ei symud i ffwrdd a wal gerrig sych

yn cael ei rhoi yn ei lle fel rhan o'r cynnig.

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd, hoffwn wneud y sylwadau a ganlyn:

- Mae'r Adain Ddraenio wedi gofyn am fwy o wybodaeth ynglŷn â'r gwaith trin preifat ac mae'r wybodaeth hon wedi'i derbyn. Mae'r Adain Ddraenio wedi cadarnhau bod y bwriadau draenio yn awr yn foddhaol mewn egwyddor yn amodol ar gyflwyno dyluniadau manwl gydag unrhyw gais llawn neu gais materion wrth gefn.
- Fel rhan o'r cynnig bwriedir codi waliau cerrig sych gyda gwaith plannu cynhenid ar derfynau'r safle. Ni fyddai gan yr ymgeisydd hawl i symud ffens y gwrthwynebydd i ffwrdd ac mae gan y gwrthwynebydd hawl i gynnal/godi ffens i gadw anifeiliaid i mewn / allan.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu

Ystyrir fod safle'r cais yn un sydd yn y cefn gwlad o dan ddarpariaethau Cynllun Lleol Ynys Môn, ond, mae'n cael ei nodi fel Hamled a Chlwstwr Cefn Gwlad o dan bolisi HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn parhau yn ystyriaeth cynllunio o bwys o ystyried y ffordd bell yr aed gyda phroses fabwysiadu'r Cynllun Datblygu Unedol a hefyd gan iddo fod yn destun sgriwtini mewn ymchwiliad cyhoeddus a'i gefnogi yn Adroddiad yr Arolygwr yn 2004.

Mae'r egwyddor o ddatblygu felly yn dderbyniol gan fod y cynnig yn dderbyniol o dan ddarpariaethau polisi HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac mae hyn yn ystyriaeth bwysig y gellir rhoddi cryn bwysau iddi.

Mae'r cynnig hefyd yn cydymffurfio gydag egwyddorion paragraff 9.3.2 o Bolisi Cynllunio Cymru sy'n dweud y gall llenwi i mewn sensitif ar fylchau bychan neu estyniadau bychan i grwpiau o dai fod yn dderbyniol.

Yr effaith ar bethau o gwmpas

O safbwynt y tirlun ystyrir fod y safle yn cyfateb i fewnlenwi derbyniol nad yw'n achosi niwed i'r gosodiad tirlun ehangach.

Mae'r cynnig felly yn dderbyniol o safbwynt tirlun ac mae wedi ei integreiddio'n dda gyda phethau sydd yn union o'i gwmpas.

Priffyrdd a Draenio

Nid yw'r Adran Priffyrdd wedi lleisio unrhyw gwyn i'r datblygiad arfaethedig, ac maent wedi argymhell nifer o amodau.

Yn dilyn sylwadau gan yr Adain Ddraenio mae gwybodaeth bellach wedi'i derbyn ac mae'r Adain Ddraenio yn awr wedi cadarnhau bod y cynnigion draenio'n foddhaol mewn egwyddor yn amodol ar gynnwys yr amodau bod gwybodaeth bellach yn cael ei darparu gydag unrhyw gais llawn neu gais materion wrth gefn.

7. Casgliad

Tra bo'r cynnig yn groes i Bolisi 53 geir yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi A6 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, mae'r cynnig yn dderbyniol o dan ddarpariaethau Polisi HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Ystyrir felly fod y cynnig yn dderbyniol o osod amodau.

8. Argymhelliad

Caniatau

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo erbyn un o'r ddau ddyddiad isod, pa un bynnag sydd yn digwydd olaf, sef:- (a) o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn neu (b) o fewn dwy flynedd i'r dyddiad pryd rhoddi'r caniatâd terfynol i'r mater(ion) wrth gefn a nodir neu, pan fo caniatâd yn cael ei roddi ar ddyddiadau gwahanol, y dyddiad pryd caniatawyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.

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

(02) Rhaid ymgeisio am ganiatâd i'r mater (ion) neilltuol y cyfeirir atynt uchod ymhen tair blynedd o'r dyddiad y rhoddir y caniatâd hwn.

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

(03) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion neilltuol isod sef lleoliad, graddfa, gwedd yr adeilad(au), mynedfa ato/atynt a thirlunio'r safle.

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

(04) Rhaid i'r manylion sydd eu hangen o dan amod (03) gynnwys dyluniadau manwl ar gyfer yr offer carthffosiaeth arfaethedig.

Rheswm: I sicrhau fod y datblygiad yn cael ei ddraenio'n ddigonol.

(05) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(06) Bydd y safle yn cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu yn unol a chynllun i'w gytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn unrhyw waith datblygu ar y safle, onibai bod cytundeb ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol i'r gwrthwyneb. Bydd yn rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol fod yn fodlon hefo'r holl waith plannu a thirlunio a wneir yn ystod y tymor plannu cyntaf sy'n dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cynnal am gyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu ac os yw unrhyw goeden neu lwyn yn marw neu'n cael ei difrodi neu ei niweidio a chlefyd yn ystod y cyfnod hwn, bydd un newydd o faintioli a rhywogaeth debyg i'r un wreiddiol yn cael ei rhoi yn ei lle yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai fod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ar gyfer unrhyw newid.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(07) 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 Prifffyrdd.

(08) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ol o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(09) 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.

(10) Cyn cychwyn ar unrhyw ddatblygiad rhaid cyflwyno cynlluniau i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio mewn ymgynghoriad â'r Awdurdod Priffyrdd yn dangos manylion y materion isod a gedwir yn ol:

(i) maint a lleoliad y lle troi i gerbydau.

(ii) maint a lleoliad y manau parcio ceir.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Cynllun Lleol Ynys Môn

31 – Tirwedd

42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D3 – Tirwedd

D28 – Llechi Naturiol

D29 – Dylunio

D32 – Tirlunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP2 – Dylunio

TR10 – Safonau Leoedd Parcio

EN1 – Cymeriad Tirwedd

SG5 – Systemau Trin Carthion Preifat

SG6 – Dwr yn Llifo Oddi ar y Wyneb

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim.