14.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **12C193Y/EIA** Application Number

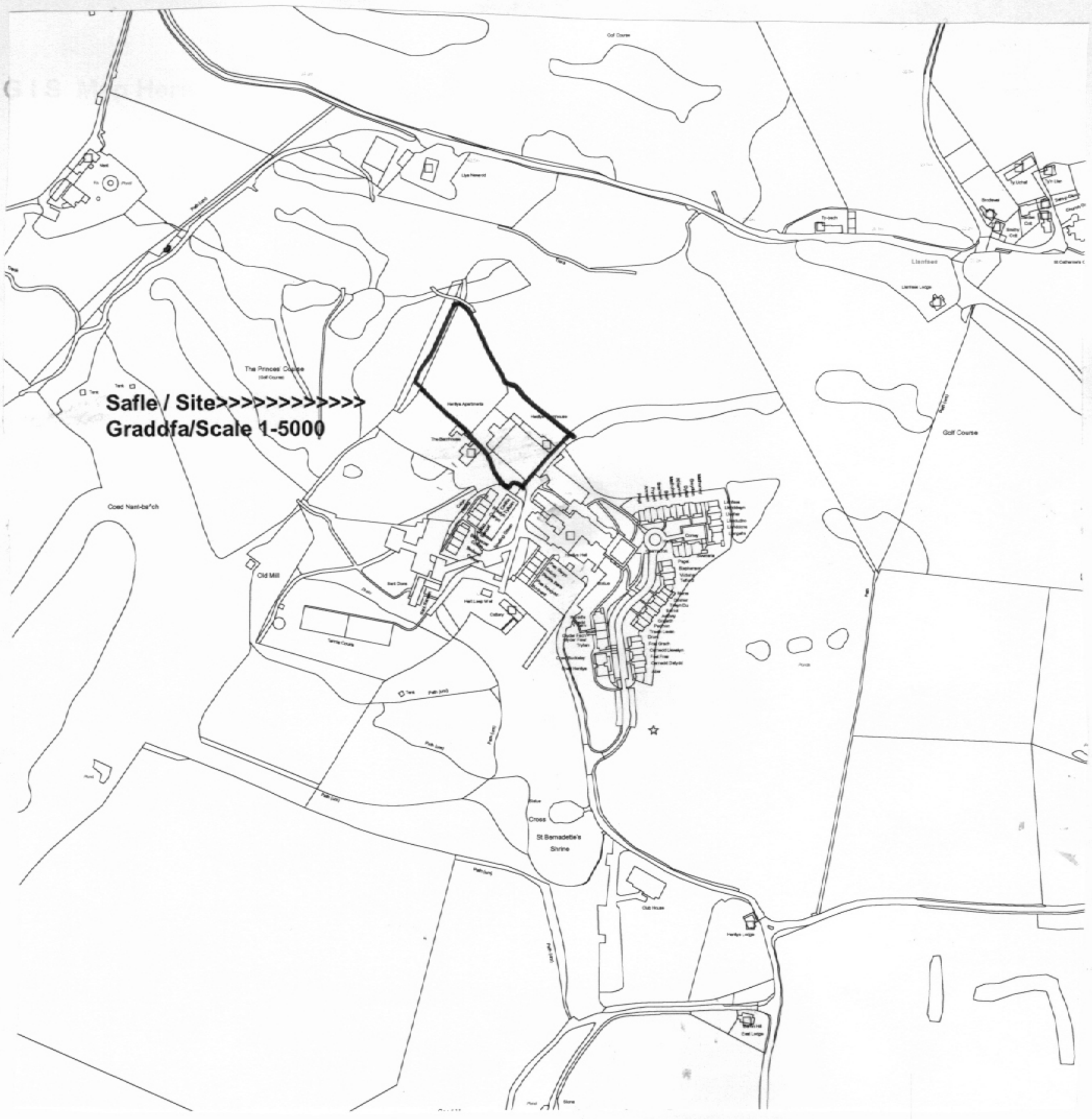
Ymgeisydd Applicant

Mr P B Carroll
c/o CDN Planning
1 & 2 Connaught House
Riverside Business Park
Benarth Road
Conwy
LL32 8UB

Adnewyddu caniatad cynllunio amlinellol rhif 12C193U-EIA ar gyfer codi 10 uned gwyliau, ffordd fynedfa, parcio a system trin carthffosiaeth prifat ar dir ger

Renewal of outline planning permission reference 12C193U-EIA for the erection of 10 holiday units, access road, parking and private treatment plant on land adjoining

Henllys Hall Farmhouse, Beaumaris



Pwyllgor Cynllunio: 07/09/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Ganiatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae hwn yn gais sydd yn destun Asesiad Effaith Amgylcheddol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais ydyw i adnewyddu caniatâd 12C193U/EIA i godi 10 o unedau gwyliau yn Henllys Hall, Biwmares. Cafodd hwn ei ganiatáu yn y Pwyllgor fis Mawrth 2007. Fe ryddhawyd y penderfyniad yn dilyn arwyddo cytundeb Adran 106 i sicrhau y byddai'r unedau'n parhau fel llety gwyliau.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw amgylchiadau wedi newid fyddai'n altro'r argymhelliad neu'r penderfyniad blaenorol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

CH2 - Llety Gwyliau Ansawdd Uchel
D4 – Lleoliad, safle a dyluniad
D14 - Coedlannau
D20 - Llygredd
D25 – Altro adeiladau sy'n bodoli
D29 - Dyluniad
FF11 – Cynhyrchu Traffig
FF12 – Darpariaeth Parcio
FF15 – Mynediad Cerddwyr a rhai Anabl

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 – Polisi Cyffredinol
5 - Dyluniad
8 – Llety Gwyliau
26 – Parcio Ceir
30 - Tirlun
32 - Tirlun
39 - Archeoleg
42 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (Stopiwyd)

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 - Dyluniad
TR3 – Dyluniad Priffyrdd
TR9 – Cerdded, Beicio a Marchogaeth
TR10 - Safonau Parcio
SG5 – Cyfleusterau Trin Preifat
SG6 – Rhediad Dwr Wyneb
TO2 – Llety Gwyliau
EN1 – Cymeriad y Dirwedd
EN2 - AHNE
EN12 – Safleoedd Archeolegol

EN14 – Gorchmynion Cadw Coed a Gwrychoedd

Polisi Cynllunio Cymru 2011

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) – 12 Dyluniad

TAN 13 – Twristiaeth

TAN 18 – Trafnidiaeth

Cylchlythyr 11/99 - Asesiad Effaith Amgylcheddol

TAN 10 – Gorchmynion Cadw Coed

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Roedd y cais fel ei cyflwynwyd yn wreiddiol yn un i ymestyn bywyd y cais rhyw 2 flynedd. Mae hyn wedi ei newid i fod yn gais i adnewyddu'r cais. Mae'r sylwadau isod yn ymwneud â'r cynnig gwreiddiol. Os bydd unrhyw sylwadau gwahanol yn cael eu derbyn o ganlyniad i'r newid fe fyddwn yn dod â hwy i sylw'r aelodau. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 8 Medi.

Yr Aelod Lleol – Dim sylwadau

Cyngor Cymuned - Yn gwrthwynebu oherwydd y byddai'r ffurf a'r maint yn nodwedd ymwthiol ac anghymarus yn y tirlun hanesyddol sydd yn AHNE. Byddai hefyd yn cael effaith annerbyniol ar osodiad a chymeriad Tŷ Fferm Henllys Hall sydd yn adeilad hanesyddol pwysig. Mae'r priffyrdd sy'n gwasanaethu'r safle yn annigonol a byddai mwy o draffig yn achosi mwy o anhwylustod a tharfu i ddefnyddwyr lleol.

Priffyrdd – Dim argymhelliad

Asiantaeth yr Amgylchedd – Dim gwrthwynebiad a sylwadau

CCW – Dim gwrthwynebiad a sylwadau

Gwasanaeth Tân – Dim Sylwadau

Draenio – Dim gwrthwynebiad

Dwr Cymru – Sylwadau

Iechyd Amgylcheddol – Dim sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Tra bod yna hanes cynllunio hir i'r safle mae hyn yn ymwneud yn bennaf a'r complecs gwyliau sydd gerllaw.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Nid ydym o'r farn bod unrhyw newidiadau o bwys wedi digwydd fyddai'n gwarantu newid y penderfyniad. Mae'r ystyriaethau yn parhau fel y rhai y deliwyd â hwy yn wreiddiol ac mae hyn yn cael ei ategu ymhellach yn yr ymatebion a gafwyd gan yr ymgynghorwyr.

Mae'n parhau, felly, bod hwn yn ffurf gynaliadwy o ddatblygu nad yw'n niweidio mwynderau'r lleoliad sensitif hwn.

7. Casgliad

Caniatáu i'r cais gael ei gymeradwyo wedi i'r cyfnod ymgynghori ddod i ben ac yn dilyn arwyddo cytundeb Adran 106 yng nghyswllt sicrhau llety gwyliau yn unig. Bydd y caniatâd hefyd yn destun yr holl amodau isod.

8. Argymhelliad

Ganiatau

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatad cynllunio hwn ddim hwyrach na pha un bynnag o'r dyddiadau isod yw'r hwyraf:

i) Cyn diwedd pum mlynedd o ddyddiad y caniatad hwn.

ii) Cyn diwedd dwy flynedd o ddyddiad cymeradwyaeth y materion olaf gadwyd yn ol.

Rheswm: I atal caniatadau cynllunio rhag crynhoi: i alluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni amgylchiadau sydd wedi newid ac i gydymffurfio gyda darpariaethau Adran 92(2) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid gwneud cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gymeradwyo'r materion a gedwir yn ol cyn diwedd tair blynedd o ddyddiad y caniatad hwn.

Rheswm: I atal caniatadau cynllunio rhag crynhoi: i alluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni amgylchiadau sydd wedi newid ac i gydymffurfio gyda darpariaethau Adran 92(2) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Cyn cychwyn ar y datblygiad rhaid cael cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol i'r manylion lleoliad, dyluniad a golwg allanol yr adeiladau, dull mynediad iddo a thirweddu'r safle (a elwir ar ol hyn y 'materion a gedwir yn ol').

Rheswm: Mae'r cais ar gyfer caniatad cynllunio amlinellol.

(04) Bydd manylion dylunio yr unedau gwyliau a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio am ei ganiatâd ysgrifenedig dan Amod (3) uchod yn dangos:

1 Na fydd yr un adeilad yn ddim uwch na 2 fetr.

2 Na fydd arwynebedd llawr (mesur o'r tu allan) uned wyliau unigol yn i. ddim mwy na 100 metr sgwâr i'r unedau dwy ystafell wely ii. 120 metr sgwâr i unedau tair ystafell wely.

Rheswm: i bwrpas diffinio sgôp y caniatâd ac er budd pleserau'r ardal.

(05) Bydd raid cyflwyno'r manylion i'r Awdurdod Cynllunio Lleol am ei ganiatâd ysgrifenedig ef yn unol ag Amod (3) ac yn dangos bod yr unedau gwyliau wedi'u gosod a'u dylunio er mwyn sicrhau na fydd yr un ffenestri unrhyw ystafell fyw yn edrych dros: 1 Yr un ffenestr i ystafell fyw o fewn 21 metr. 2 Yr un libart preswyl o fewn 10 metr.

Rheswm: I ddiogelu pleserau tai cyffiniol.

(06) Bydd raid cyflwyno'r manylion i'r Awdurdod Cynllunio Lleol am ei ganiatâd ysgrifenedig ef yn unol ag Amod (3) yn cynnwys adroddiad ar yr holl goed hynny y gwnaed Gorchymyn Diogelu Coed yn eu cylch ar safle'r cais (hyd at Safon Brydeinig 5837 Coed yng nghyswllt Adeiladau - Argymhellion) ac yn cynnwys cynllun ar gyfer gwneud gwaith tirlunio strwythurol a phlannu coed ar ffiniau gogledd-ddwyreiniol a gogledd-orllewinol safle'r cais a darpariaeth i ddiogelu'r holl goed sydd yno ar hyn o bryd. Yn y cynllun tirlunio bydd raid dangos y coed y bwriedir eu plannu, eu maint, eu rhywogaeth, eu dwysedd a rhaid nodi'r coed hynny a gedwir gan nodi eu rhywogaeth, eu lledaeniad a'u hoed a chynnwys camau a gymerir i'w diogelu yn ystod y gwaith datblygu ac ar ôl ei gwblhau. Bydd raid gweithredu ar y camau diogelu dros dro a chydnabyddedig cyn dechrau gweithio ar y datblygiad. Yn achos y gwaith plannu newydd ac yn achos y camau parhaol i ddiogelu coed bydd raid gweithredu arnynt cyn diwedd y tymor plannu cyntaf ar ôl i bobl symud i'r unedau gwyliau neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, pa ddyddiad bynnag o'r ddau sy'n digwydd gyntaf.

Rheswm: Er mwyn prydferthwch y lleoliad sy'n rhan o Ardal o Brydferthwch Naturiol Eithriadol.

(07) Os ydyw coeden neu lwyn sy'n rhan o'r cynllun tirlunio cydnabyddedig yn methu, yn cael ei difrodi'n ddifrifol, yn cael clefyd, yn marw, neu am unrhyw reswm arall yn cael ei chodi cyn pen pum mlynedd yna yn ei lle ac yn ystod y tymor plannu nesaf bydd raid plannu coeden neu lwyn o'r un rhywogaeth, maint ac oed a derbyn caniatâd yr Awdurdod Cynllunio Lleol i hynny.

Rheswm: Er budd prydferthwch y fro.

(08) Bydd raid cyflwyno'r manylion i'r Awdurdod Cynllunio Lleol am ei ganiatâd ysgrifenedig ef yn unol ag Amod (3) yn cynnwys cynllun a fydd yn dangos sut y bwriedir amgáu safle'r cais - un ai gyda waliau, ffensys neu wrychoedd. Bydd y dull amgáu cydnabyddedig ar y ffiniau allanol i safle'r cais yn cael ei godi neu ei blannu cyn i neb symud i mewn i'r unedau gwyliau y rhoddir caniatâd iddynt yma.

Rheswm: I sicrhau bod manylion a gwedd y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

(09) Fe fydd y manylion i'w cyflwyno er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (1) uchod yn cynnwys manylion lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) mewn perthynas a lefelau presennol ac arfaethedig y safle a'r tir oddi amgylch. Bydd yr adeilad(au) yn cael eu hadeiladu gyda slabiau ar lefelau a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I osgoi unrhyw amheuaeth ac i sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad.

(10) Bydd raid cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ef i fanylion llawn yr holl oleuadau allanol ac i adroddiad ar unrhyw oleuni gwyllt (lefelau lux) sy'n llifo o'r datblygiad (o ffynonellau goleuo mewnol ac allanol) i'r tir o gwmpas neu i'r tai cyffiniol a hynny cyn dechrau ar y gwaith adeiladu neu ar unrhyw waith arall. Ni chaniateir defnyddio'r goleuadau hyd oni fydd y goleuadau wedi'u gosod yn unol â'r manylion y rhoddwyd caniatâd ysgrifenedig iddynt gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ac wrth fodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Wedyn bydd raid glynu wrth y manylion cydnabyddedig wrth fodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I ddiogelu pleserau preswylwyr y tai o gwmpas.

(11) Bydd yr oriau gweithio dros gyfnod datblygu'r safle, oni fydd cytundeb ysgrifenedig gwahanol yn cael ei wneud gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn gyfyngedig i 08:00 - 18:00 Llun - Gwener; 08:00 - 13:00 Sadyrnau. Ni fydd unrhyw waith yn cael ei wneud ar y Suliau nac ar wyliau'r banc.

Rheswm: Er mwyn buddiannau y tai o gwmpas.

(12) Bydd y manylion hynny a gyflwynir dan ddarpariaethau amod (3) yn dangos bod y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei doi gyda llechi naturiol Cymreig grug las, coch neu lwyd neu gyda llechi cyffelyb - rhai o'r un lliw o'r un ansawdd ac o nodweddion tebyg o ran treulio yn y tywydd. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd hyd nes cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ef i samplau neu ddisgrifiadau masnachol o'r llechi hynny y bwriedir eu defnyddio ar do'r datblygiad. Bydd raid defnyddio'r llechi cydnabyddedig i weithredu ar y datblygiad.

Rheswm: I sicrhau y bydd gwedd foddhaol i'r datblygiad.

(13) Bydd y manylion hynny a gyflwynir dan ddarpariaethau amod (3) yn dangos y bydd ar waliau amlycaf y datblygiad y rhoddir caniatâd iddo yma gerrig naturiol lleol, neu garreg o liw ansawdd a nodweddion treulio cyffelyb.
Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd hyd nes cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ef i samplau neu ddisgrifiadau masnachol o'r cerrig hynny y bwriedir eu defnyddio ar waliau'r datblygiad. Bydd raid defnyddio'r garreg gydnabyddedig i weithredu ar y datblygiad.

Rheswm: I sicrhau gwedd foddhaol i'r datblygiad mewn Ardal o Brydferthwch Naturiol Eithriadol.

(14) Ni fydd unrhyw waith datblygu yn digwydd hyd nes cyflwyno samplau neu gyflwyno disgrifiadau masnachol o'r defnyddiau ac o'r lliwiau y bwriedir eu defnyddio ar y waliau allanol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a hyd nes cael ei ganiatâd ysgrifenedig ef. Bydd raid defnyddio'r deunyddiau cydnabyddedig i weithredu ar y datblygiad.

Rheswm: I sicrhau gwedd foddhaol i'r datblygiad.

(15) Ni fydd unrhyw waith datblygu yn digwydd ar y safle hyd nes gweithredu ar raglen o waith archeolegol gan ddilyn cynllun ymchwil ysgrifenedig a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac y bydd hwnnw yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig iddo.

Rheswm: Sicrhau y bydd gwaith cloddio archeolegol yn digwydd a'r darganfyddiadau yn cael eu cofnodi.

(16) Ni chaniateir dechrau ar unrhyw ran arall o'r datblygiad hyd nes gweithredu ar y gwelliannau priffyrdd a nodir dan luniadau 150794/4000 dyddiedig 02.04.03 ar briffordd gyhoeddus ger y fynedfa i safle Henllys o Stryd Wexham, Biwmares a sicrhau hefyd ganiatâd ysgrifenedig iddynt gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Amod 1 Llythyr Asiantaeth yr Amgylchedd 24.04.06.

Rheswm: I leihau perygl ac anhwylustod i ddefnyddwyr priffyrdd.

(17) Ni chaiff unrhyw ddatblygu gymeradwyir gan y caniatâd hwn ei ddechrau hyd y bo cynllun ar gyfer darparu a gweithredu sustem rheoli dwr wyneb wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ysgrifenedig. Rhaid i gynllun o'r fath gael ei roi ar waith cyn adeiladu wynebau anhydraidd i'r systemau oni bai iddo gael ei gytuno fel arall yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I atal risg cynyddol o lifogydd

(18) Bydd y manylion a gyflwynir dan Amod 1 uchod yn cynnwys manylion a dyluniadau llawn i'r dull o gael gwared o garthion o'r datblygiad. Bydd raid darparu draeniad i'r unedau gwyliau y rhoddir caniatâd iddynt yma yn unol â'r manylion cydnabyddedig.

Rheswm: I sicrhau y bydd dull digonol ar gyfer draenio carthffosiaeth o'r datblygiad.

(19) Yma gwneir eithriad o ddarpariaethau Rhestr 2, Rhan 1, Dosbarthiadau A,B,D,E ac F a Rhan 2 Dosbarth A Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiadau Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y cawsant eu diwygio)(neu unrhyw Orchymyn arall yn dileu yn ailddeddfu ar y Gorchymyn hwnnw).

Rheswm: Er lles prydferthwch yr ardal.

(20) Bydd y manylion a gyflwynir dan Amod 1 uchod yn sicrhau fod hydrannau tân yn cydymffurfio gyda BS750 ar gael neu yn mynd i fod ar gael fel na fydd unrhyw ran o'r datblygiad a ganiateir yma ddim pellach na 150 metr o hydrNi fydd neb yn cael byw mewn unrhyw uned wyliau a ganiateir yma hyd oni fydd yr hydrannau tân yn eu lle ac yn gweithio'n iawn.

Rhesymau: Oherwydd y cyflenwadau dwr cyfyngedig ger y datblygiad arfaethedig ac i sicrhau y bydd gwasanaethau tân digonol ar gael.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Dim

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim