

# 11.1

## Ceisiadau'n Tynnu'n Groes

## Departure Applications

Rhif y Cais: **45C438** Application Number

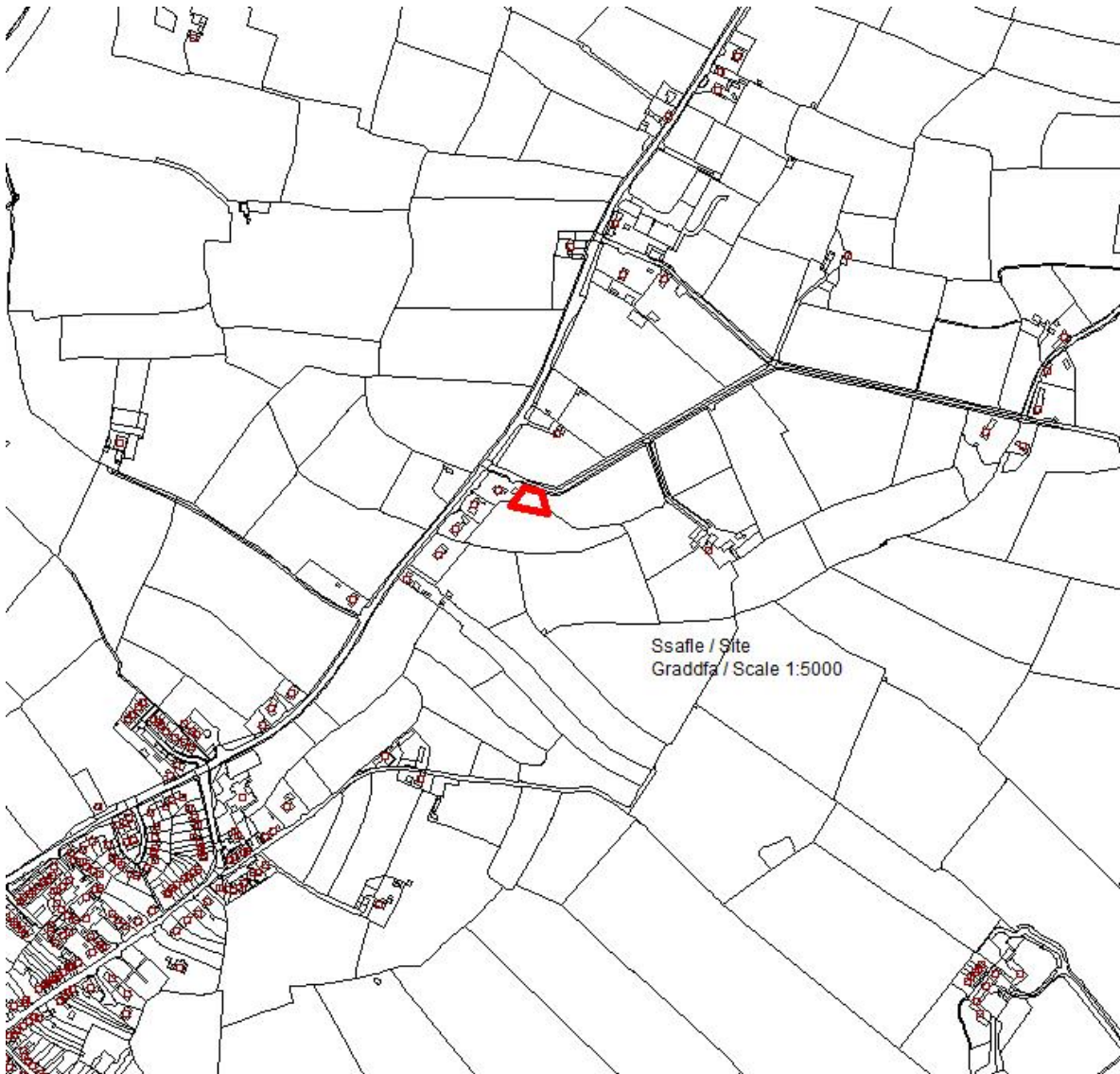
Ymgeisydd Applicant

**Mr John Henryd Williams  
c/o Cadnant Planning Ltd  
1 Connaught House  
Riverside Business Park  
Benarth Road  
Conwy  
LL32 8UB**

Cais amlinellol gyda rhai faterion wedi ei gadw'n ôl ar gyfer codi annedd, chreu mynedfa i gerbydau ynghyd a gosod tanc septic ar dir ger

Outline application with some matters reserved for the erection of a dwelling, the construction of a vehicular access together with the installation of a septic tank on land adjacent to

Bryn Gwyn, Newborough



**Pwyllgor Cynllunio: 06/11/2013**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (SCR)**

**Argymhelliad:**

Gwrthod

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol.

Mae'r cais wedi cael ei sgrwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Cais ar ffurf amlinellol yw hwn, gyda mynediad i'r safle a gosodiad y safle'n cael eu hystyried fel rhan o'r cais cyfredol. Cynnig yw hwn i godi annedd deulawr annibynnol ar dir ger yr annedd o'r enw Bryn Gwyn, Niwbwrch.

Mae'r safle oddeutu 370 o fetrau o ffin ddatblygu pentref Niwbwrch.

### **2. Mater(ion) Allweddol**

Prif faterion y cais yw a fyddai annedd yn y lleoliad hwn yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio cyfredol ac a fyddai'r cynnig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

### **3. Prif Bolisïau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Mon**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 49 – Anheddau Diffiniedig

Polisi 53 – Tai yn y Cefn Gwlad

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi A2 – Tai

Polisi A6 – Anheddau Newydd yn y Cefn Gwlad

#### **Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd**

Polisi HP3 – Prif ag Uwchradd Ganolfan

Polisi HP6 – Anheddau yn y Cefn Gwlad Agored

#### **Polisi Cynllunio Cymru (5ed Argraffiad), Tachwedd 2012**

#### **Nodyn Technegol Cymru 6 – Cynllunio ar gyfer Cymuniadau Gwledig Cynaliadwy**

### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

**Y Cynghorydd A Griffith** - Dim ymateb hyd yma

**Y Cynghorydd P Rogers** - Dim ymateb hyd yma

**Cyngor Cymuned** - Dim ymateb hyd yma

**Dŵr Cymru** - Sylwadau safonol

**Priffyrdd** - Dim ymateb hyd yma

**Draenio** - Wedi gofyn am fwy o wybodaeth. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd y wybodaeth wedi ei derbyn yn yr adran

**Ymateb i Gyhoeddusrwydd**

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Codwyd rhybudd ger y safle, ysgrifennwyd at berchnogion eiddo cyfagos a rhodddwyd rhybudd yn y wasg leol. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 30 Hydref 2013. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

## **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

Dim

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Cyd-destun Polisi** – Mae'r safle oddeutu 370 o fetrau o ffin ddatblygu Niwbwrch fel y diffinnir honno ym Mholisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac felly ystyrir bod y cais yn tynnu'n groes i'r polisiau cyfredol.

Mae Polisi A2 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn dweud y bydd tir ar gyfer codi tai o fewn neu ar gyrion aneddiadau cyfredol. Mae Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn dweud y bydd y Cyngor yn gwrthod caniatâd ar dir yn y cefn gwlad agored ac eithrio lle bodlonwyd y meini prawf a restrwyd.

Mae Polisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn caniatáu datblygu tai yn y cefn gwlad mewn amgylchiadau eithriadol, er enghraifft, lle dangosir bod angen amaethyddol neu goedwigaeth am annedd yn y lleoliad penodol hwnnw. Cadarnheir hyn ym Mholisi Cynllunio Cymru ac yn y cyngor a roddir yn Nodyn Cyngor Technegol 6: Amaeth a Datblygu Gwledig. Nid oes angen y gellir ei gyfiawnhau am annedd newydd yn y lleoliad penodol hwn. Nid oes unrhyw dystiolaeth o'r fath wedi ei chyflwyno fel rhan o'r cais.

Dywed yr ymgeisydd yn y Datganiad Dylunio a Mynediad bod y safle o fewn clwstwr o anheddau a'i fod yn cydymffurfio felly gyda gofynion Polisi PT2 ynghylch Tai a Chlystyrau Gwledig. Mae'r ddogfen yn dwyn sylw at glystyrau sy'n cwrdd â gofynion PT2 ac nid yw'r safle'r cais cyfredol yn un o'r aneddiadau a gydnabyddir. O'r herwydd, nid yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda gofynion y Polisi Cynllunio Interim: Tai mewn Clystyrau Gwledig.

## **7. Casgliad**

Mae'r cais yn tynnu'n groes i bolisiau tai sy'n ceisio rheoli datblygiadau newydd yn gaeth mewn lleoliadau cefn gwlad a'u cyfyngu i'r rheini y mae angen amdanynt ac y gellir eu cyfiawnhau.

## **8. Argymhelliad**

### **Gwrthod**

(01) Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried y byddai'r cynnig yn cyfateb i godi annedd newydd yn y cefn gwlad nad oes angen tymor hir amdano i bwrpas amaeth neu goedwigaeth; byddai'r datblygiad felly'n tynnu'n groes i Bolisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (5<sup>ed</sup> Argraffiad, 2012) a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.