

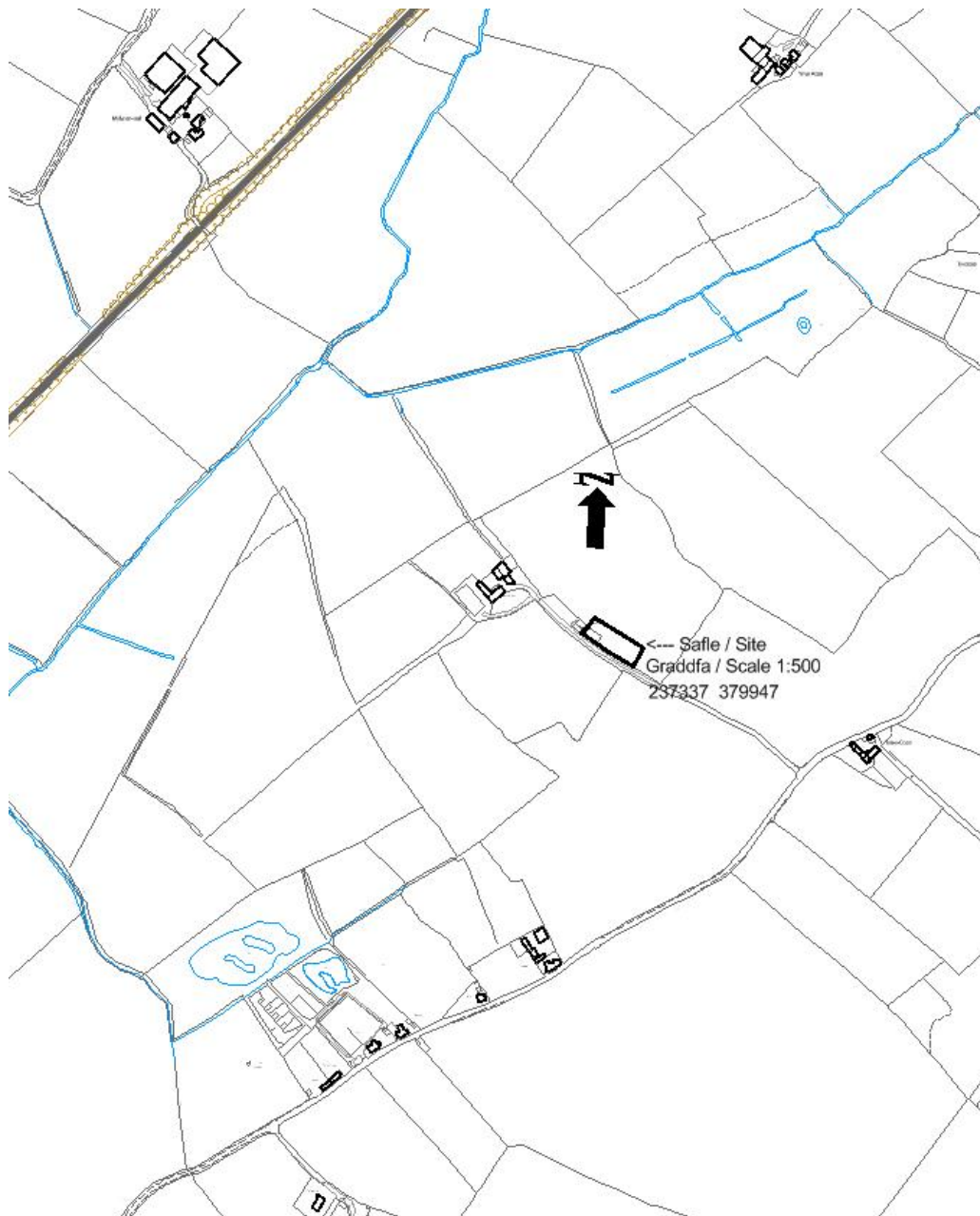
Rhif y Cais: **21C40A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Hefin Jones

Cais llawn i godi sied amaethyddol ar gyfer cadw anifeiliaid a pit slyri ar dir yn / Full application for the erection of an agricultural shed to house livestock and a slurry pit on land at

Penrhyn Gwyn, Llanddaniel



Pwyllgor Cynllunio: 01/10/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (OWH)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn i'r Pwyllgor i'w benderfynu gan y Cynghorydd Hywel Eifion Jones.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Medi 2014 fe benderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ohirio gwneud penderfyniad fel y gellid cynnal ymweliad safle. Ymwelwyd â'r safle ar 17 Medi.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i godi sied amaethyddol (tua 30m x 18.5m ar y cynllun ac oddeutu 7m i'r grib) i gadw gwartheg a chyda storfa integrol i slyri. Mae'r safle yn ffurfio rhan o ddaliad amaethyddol ehangach ar y tir mawr - tir sy'n cael ei ffermio yn Plas Gwyn ond nid yw'r ymgeisydd yn berchen unrhyw anheddau nac adeiladau yno. Byddai'r sied yn cael ei lleoli ger lle caled sydd yno'n barod a chorlan lle mae byrnau mawr eisoes yn cael eu storio.

Mae'r cais wedi ei ddiwygio er mwyn ymateb i bryderon lleol ynglŷn ag amwynder ac effeithiau'r dirwedd. Mae'r adeilad wedi ei adleoli ychydig ac y mae gwaith bwndio a thirlunio wedi ei gynnwys er mwyn sgrinio'r sied a'r datblygiadau presennol o'r trac sy'n rhoi mynediad ac yn arwain at yr annedd yn Penrhyn Gwyn sydd mewn perchnogaeth arall.

2. Mater(ion) Allweddol

Effeithiau ar fwynderau.

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 31 – Tirwedd

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi B10 - Diwydiannau Amaeth, Coedwiagaeth a Physgota

Polisi D4 – Lleoliad a Safle

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EP4 – Cyfleoedd Cyflogaeth Eraill ac Arallgyfeirio Gwledig

Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

Nodyn Cyngor Technegol 6 - Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Cyngor Cymuned -Mae'r Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu'r cais oherwydd bod yna bryder ynghlyn â'r lleoliad, y maint ac effaith y datblygiad ar gymdogion ac ar yr amgylchedd oddi amgylch.

Aelodau Lleol - Y Cynghorydd Victor Hughes – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngorydd Hywel Eifion Jones – yn gofyn am i'r cais gael ei benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod yn anhapus gyda lleoliad y sied.

Adain Iechyd Amgylcheddol – sylwadau safonol ar gyfer y cyfnod adeiladu

Ymateb i Gyhoedduswydd

Mae'r cais wedi cael cyhoedduswydd drwy rybuddion personol a rhybudd safle gyda'r dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau ar 22 Awst 2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 6 llythyr yn gwrthwynebu wedi eu derbyn. Mae'r gwrthwynebiadau yn seiliedig ar:

Cwestiwn ynglŷn â maint y tir a berchnogir gan yr ymgeisydd - mae'r cais yn cyfeirio at 171 acer tra bo'r gwrthwynebydd yn ystyried bod ei berchnogaeth yn ymestyn i ryw ychydig dros 100 acer;

Bydd y sied arfaethedig i'w gweld yn amlwg mewn eiddo cymdogion a bydd yn cael effaith ar fwynderau preswyl;

Bydd llygredd sŵn a goleuni o'r datblygiad yn ogystal ag arogleuon;

Byddai tir cyfagos yn cael ei effeithio gan y traen gerrig – mae'r tir eisoes yn dioddef o lifogydd yn arbennig yn ystod y gaeaf;

Dylid ail-leoli'r sied a chael sgrinio er mwyn lleihau yr effeithiau gweledol a sŵn;

Nid yw materion preifat a godwyd mewn perthynas â hawliau tramwy dros y ffordd gul yn cario digon o bwysau i warantu gwrthod y cais. Mae'r gwrthwynebwyr yn awgrymu y gallai effeithiau'r cynllun gael eu lliniaru'n sylweddol drwy adleoli'r adeilad a chyflwyno byndiau pridd a thirlunio. Yn dilyn trafod gyda'r asiant mae cynllun diwygiedig wedi ei sicrhau sy'n bodloni'r amcan hon.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu: Mae paragraff A23 o TAN 6 yn dweud:

“A23. Bydd gofynion gweithrediadol, dyluniad safonol ar gyfer adeiladau amaethyddol modern, ac ystyriaethau economaidd, fel rheol yn cyfyngu ar y dyluniad a'r deunyddiau y gellir eu dewis. Er hynny, dylai fod modd cysoni cynigion ar gyfer datblygu gyda'r angen i gadw, a lle bynnag y bo modd, i wella'r dirwedd”.

Mae paragraff A16 yn dweud “... gall plannu coed a gwaith allanol doeth wella adeiladau newydd. Ni ddylid anelu at guddio adeilad, ond yn hytrach meddalw amlinelliad galed, torri cysgodlun amlwg, a helpu i angori'r adeilad newydd yn y dirwedd o'i amgylch”.

Mae paragraff A14 yn dweud “Dylid sicrhau bod datblygiadau'n cydweddu â'r dirwedd ond dylid gwneud hynny heb beryglu'r swyddogaethau y'i bwriedir ar eu cyfer. Fel rheol, dylai adeiladau newydd fod yn rhan o grŵp yn hytrach na sefyll ar eu pennau eu hunain ...”

Effeithiau ar y Dirwedd ac ar Fwynderau: Mynegwyd pryderon gan ddeiliaid cyfagos y byddai'r datblygiad yn un ymwithiol yn weledol ac y byddai'n cael effaith ar fwynderau. Mae amryw wedi awgrymu y dylai'r cynllun gael ei ddiwygio i leoli'r adeilad o fewn y safle ac i gyflwyno sgrinio.

Roedd yr adeilad fel y'i cyflwynwyd yn wreiddiol o fewn 3.5m i ffin y trac mynediad. Mae yn awr wedi ei adleoli 10m oddi wrth ffin y trac mynediad - mae'r lle ychwanegol hwn yn caniatáu ar gyfer creu bwnd pridd a chynllun tirlunio ar ffurf gwrychyn wedi ei ymestyn i ochr y trac ger y piniau presennol ac o amgylch dwy ochr ardal yr iard sydd ar hyn o bryd yn agored. Bydd y datblygiad yn darparu dros 120m o blannu gwrychyn newydd yn cynnwys 63m o fwnd pridd i liniaru'r datblygiad. Yn ogystal â'r sgrinio, bydd y sied newydd arfaethedig, gweithgareddau o fewn y piniau a'r iard bresennol hefyd yn cael eu sgrinio fel rhan o'r cynigion diwygiedig.

Rhaid cael balans rhwng anghenion yr uned ffermio a mwynderau preswyl a gweledol. Rydym yn ystyried y bydd y cynllun diwygiedig yn helpu i liniaru effeithiau sŵn ac effeithiau gweledol a bydd yn sicrhau gwelliant mewn perthynas â'r gweithgareddau presennol ar y safle.

7. Casgliad

Mae'r cynllun a gyflwynwyd wedi ei newid er mwyn cael balans rhwng y pryderon a leisiwyd gan wrthwynebwyr ac anghenion yr uned amaethyddol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais gyda'r amodau a ganlyn:

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

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

(02) Ni chaniateir dechrau ar y gwaith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am unrhyw oleuadau allanol i oleuo'r safle a'r adeilad wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ef. Bydd raid dylunio'r cynllun yn ôl canllawiau y Sefydliad Peirianwyr Goleuadau 'Notes for the Reduction of Obtrusive Light 2005' (neu unrhyw fersiwn ddiwygiedig neu ddiweddarach). Wedyn bydd raid i'r cynllun gydymffurfio gyda'r manylion cydnabyddedig onid yw'r awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig ymlaen llaw i unrhyw newid neu amrywiad. Ni chaniateir gosod rhagor o oleuadau heb ganiatâd penodol yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: I sicrhau gwedd dderbyniol i'r datblygiad ac i ddiogelu mwynderau.

(03) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo manylion llawn am y cynllun tirlunio ar gyfer y safle wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun hwnnw gynnwys manylion am amseriad y plannu a chynnal a chadw a rheoli'r plannu newydd yn cynnwys newid unrhyw blanhigion fydd yn methu neu yn cael eu difrodi o fewn y 5 mlynedd cyntaf o'u plannu ynghyd â'r cynllun rheoli a chynnal a chadw tymor hirach ar gyfer cynllun tirlunio er mwyn sicrhau ei effeithlonrwydd am holl fywyd y datblygiad. Rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen wedi hynny yn hollol unol â'r manylion fydd wedi eu cymeradwyo.

Rheswm: I sicrhau gwedd dderbyniol i'r datblygiad ac i ddiogelu mwynderau.

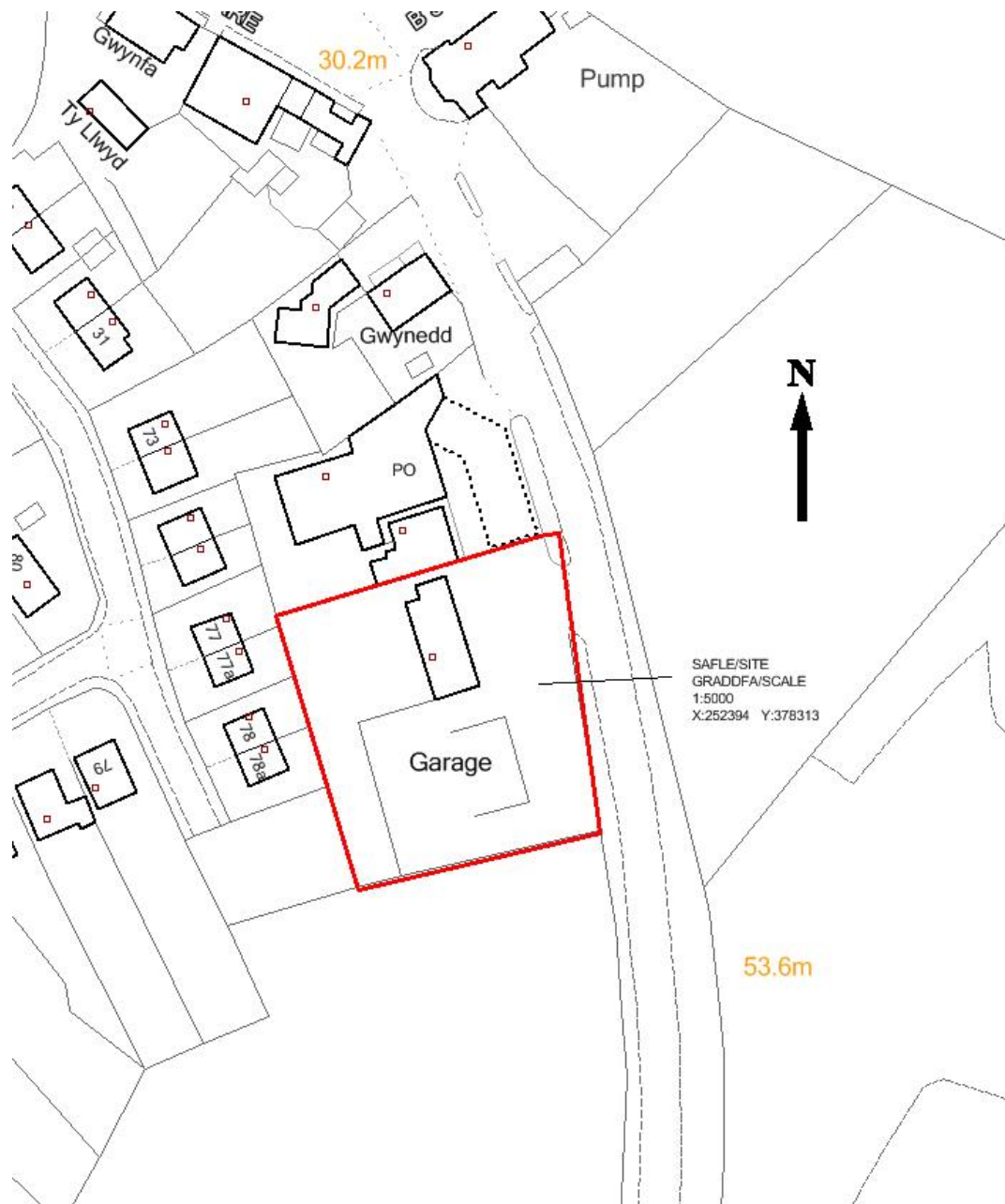
Rhif y Cais: **42C9N** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Paul Lewis

Cais llawn ar gyfer dymchwel y gweithdy, swyddfa ac ystafell arddangos presennol, ehangu'r gorsaf betrol, codi 2 uned di-manwerthu bwyd a chreu parcio ychwanegol yn / Full application for the demolition of existing workshop, office and showroom, extension of petrol filling station, erection of 2 non-food retail units and provision of additional parking at

Pentraeth Services, Pentraeth



Pwyllgor Cynllunio: 01/10/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Gwrthod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol, y Cyng Ieuan Williams.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 3^{ydd} Medi, 2014 fe benderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Ymwelwyd â'r safle ar 17^{eg} Medi, 2014.

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir y safle ar hyd yr A5025 ar gyrion Pentraeth. Mae'n cynnwys gorsaf betrol a siopau.

Bwriedir ailddatblygu'r safle gan ychwanegu mwy o bympiau a chynyddu'r arwynebedd llawr masnachol. Bydd yr adeilad masnachol newydd yn un deulawr a bydd yn ymestyn i gefn y safle.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r egwyddor yn dderbyniol?

Materion priffyrdd

A fydd yn niweidiol i fwynderau?

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi B1 – Cyflogaeth

Polisi D3 – Tirwedd

Polisi D4 – Lleoliad a Dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Cyffredinol

Polisi 2 – Swyddi Newydd

Polisi 18 – Siopio

Polisi 26 – Parcio Ceir

Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi TR10 – Parcio

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyng Ieuan Williams – Wedi galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio benderfynu arno er mwyn sicrhau y glynir wrth bolisiâu.

Cyng Derlwyn Hughes – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Cyng Vaughan Hughes - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad ar yr amod nad ydyw'n niweidio mwynderau preswyl.

Priffyrdd - Argymell amodau

Dŵr Cymru - Argymell amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru - Argymell amodau

Iechyd yr Amgylchedd - Argymell amodau

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Derbyniwyd 6 o lythyrau ynghyd â deiseb gyda 7 o lofnodion. Mae'r pwyntiau a godwyd yn cynnwys:

- 1) Mwy o beryglon ar y briffordd
- 2) Bydd maint, dyfnder, lled, uchder a dwyster yn niweidiol;
- 3) Colli preifatrwydd
- 4) Yn llethol o safbwynt gweledol
- 5) Yn dominyddu'r eiddo cyfagos
- 6) Yn rhwystro deiliaid rhag mwynhau eu cartref, sef hawl a ddiogelir dan y Ddeddf Hawliau Dynol
- 7) Niweidio'r golygfeydd
- 8) Mae'r estyniad newydd cyfredol yn niweidio preifatrwydd
- 9) Byddai'r adeilad yn anferthol
- 10) Cynnydd yn y sŵn a'r aflonyddwch
- 11) Llygredd sŵn a mygdarthau
- 12) Mae'r busnesau ar y sgwâr wedi cael eu difetha;
- 13) Gorddatblygiad

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

42C9M: Dymchwel estyniad cyfredol yr orsaf betrol sy'n cynnwys gweithdy, swyddfa ac ystafell arddangos a chodi 2 uned nad ydynt yn gwerthu bwyd a darparu cyfleusterau parcio ychwanegol yn Pentraeth Services, Pentraeth. Gwrthodwyd – 20/12/13

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Er bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol ynghyd â'r materion sy'n ymwneud â diogelwch priffyrdd, mae yna bryderon difrifol ynglŷn â'r pryderon o ran niwed i fwynderau preswyl.

Bydd yr adeilad, sy'n 30m o led ac yn rhannol unllawr a rhannol deulawr, o fewn 1.5m i'r ffin gyda'r eiddo sydd y tu cefn iddo. Bydd yr elfen ddeulawr oddeutu 12m ar gyfartaledd oddi wrth yr eiddo hynny. Ymhellach, bydd wyneb yn wyneb â nhw, gyda'r golygfeydd o ffenestri cefn y tai yn cael eu dominyddu'n llwyr gan yr adeilad. Ystyrir y câi hynny effaith ddifrifol ar fwynderau deiliaid y tai hynny.

7. Casgliad

Gallai'r cynnig achosi niwed difrifol i fwynderau deiliaid y tai sydd y tu cefn i'r adeilad.

8. Argymhelliad

Gwrthod y cais am y rheswm(rhesymau) a ganlyn:

(01) Byddai'r unedau arfaethedig, oherwydd eu maint, uchder ac agosrwydd at eiddo preswyl yn cael effaith andwyol ar ddeiliaid eiddo cyfagos.