

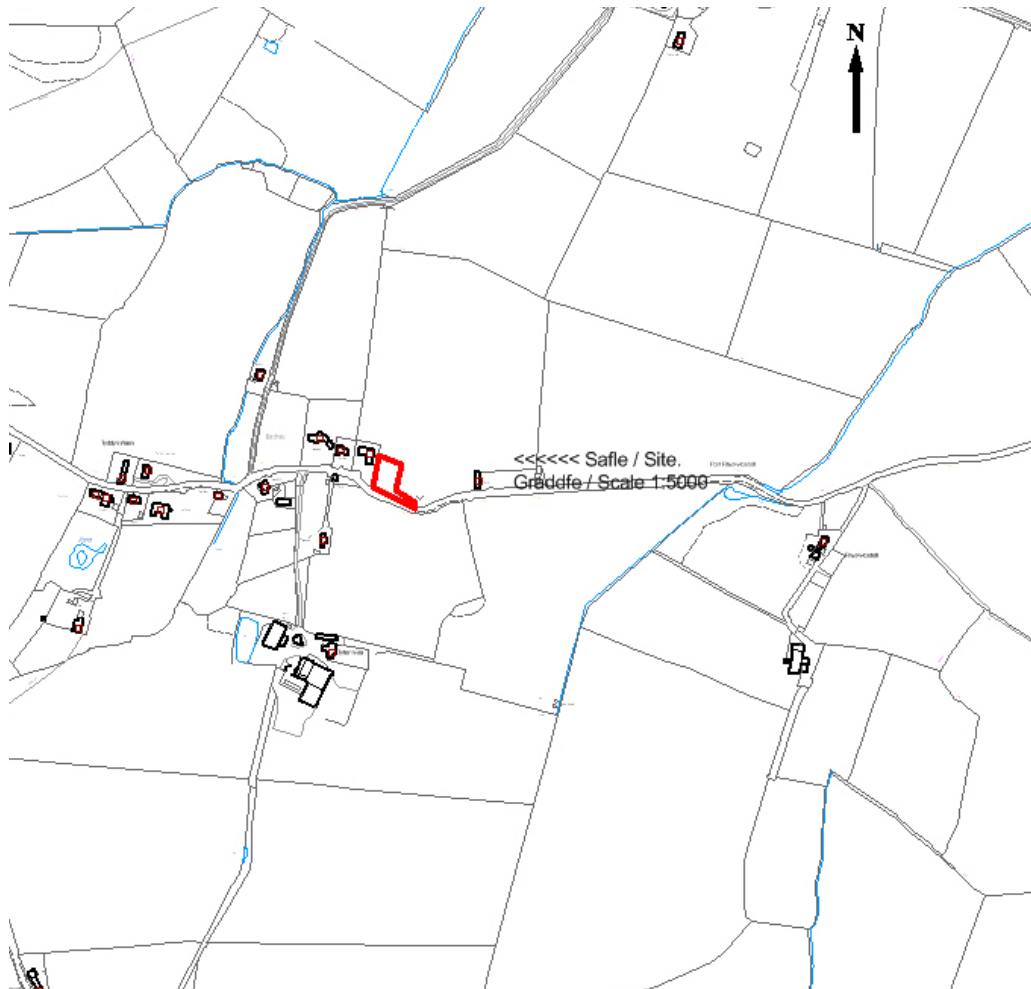
Rhif y Cais: **25C250** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Glyn Lewis Hughes

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd a gosod system trin carthion yn cynnwys manylion llawn am mynediad i gerbydau ar dir ger / Outline application for the erection of a dwelling and installation of a package treatment plant together with full details of the vehicular access on land adjacent to

Tregarwen, Coedana, Llanerchymedd



Pwyllgor Cynllunio: 29/07/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DO)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor fel un sy'n groes i Gynllun Lleol Ynys Môn a fabwysiadwyd ond y gellir ei gefnogi dan ddarpariaethau'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn ddarn o dir ger Tregarwen ym mhentrefan Bachau ger Llannerch-y-medd.

Mae'r cais yn un am ganiatâd cynllunio amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl i godi annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a ydyw'r cynnig yn dderbyniol o ran polisi ynghyd â'i effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 – Polisi Cyffredinol

48 – Meini Prawf ar gyfer datblygu Tai

53 – Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A6 – Anheddau Newydd yn y Cefn Gwlad Agored

D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dyluniad

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygiad

HP5 – Y Cefn Gwlad, Pentrefannau a Chlystyrau

Polisi Cynllunio Cymru (7fed Argraffiad) 2014

NCT 12: Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyng J Griffith – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyng K P Hughes – Galw i bwyllgor.

Cyng LI M Huws - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Dwr Cymru – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd – Argymell caniatad amodol

Draenio – Sylwadau

Cymgor Cymuned – Cefnogi'r cais ond mynegi pryder am ddiogelwch traffic i'r fynedfa.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau cyffredinol.

Derbyniwyd un llythyr o wrthwynebiad o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a gynhaliwyd mewn perthynas â'r cais.

Y prif bwyntiau yn y llythyr oedd:

- Diogelwch ar y briffordd
- Draenio
- Y ffynnon gyfredol
- Cyflenwad Trydan
- Gall cynlluniau tymor hir gynnwys datblygiad pellach ar y cae.
- Pryderon ynghylch diogelwch ei eiddo.
- Y Gymuned Wledig
- Effaith ar breifatrwydd
- Dibrisio eiddo.

Mewn ymateb i'r uchod:

- Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac maent wedi argymell caniatáu gydag amodau.
- Ymgynghorwyd gyda'r Adain Ddraenio ac maent yn fodlon gyda'r cynllun draenio.
- Ymchwilir i faterion yn ymwneud â'r ffynnon yn ystod y cam Rheoliadau Adeiladu.
- Nid yw cael cyflenwad trydan yn ystyriaeth gynllunio.
- Mae'r cais hwn am un annedd yn unig. Byddai unrhyw gais cynllunio yn y dyfodol yn cael ei drafod ar ei rinweddau ei hun.
- Nid yw hwn yn fater cynllunio, mae materion ynghylch diogelwch yn rhai i'r heddlu.
- Mae Bachau yn cynnwys dyrniad o eiddo preswyl sydd wedi eu lleoli'n agos at ei gilydd. Am y rheswm hwn, caiff Bachau ei gategoreiddio fel Pentrefan a Chlwstwr yn y Cefn Gwlad yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, lle caniateir anheddau sengl ar safleoedd mewnlenwi neu safleoedd eraill derbyniol sy'n union gyfagos i'r rhan o'r pentrefan a'r clwstwr gwledig sydd eisoes wedi ei ddatblygu.
- Bydd manylion am edrychiad yr anheddau arfaethedig yn derbyn sylw ar adeg trafod y materion a gadwyd yn ôl. Ymhellach, mae annedd eisoes yn bodoli yn ymyl tŷ'r gwrthwynebwyr a rhagwelir bod rhywfaint o edrych drosodd eisoes yn bodoli.
- NidNid yw dibrisio eiddo cyfagos yn ystyriaeth gynllunio

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

Ystyrir bod safle'r cais yn y cefn gwlad dan ddarpariaethau Cynllun Lleol Ynys Môn, fodd bynnag, caiff ei nodi fel Pentrefan a Chlwstwr Gwledig dan bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Ar 1 Rhagfyr 2005, pleidleisiodd y Cyngor Sir i weithredu'r trefniadau trosiannol a nodwyd yn Rheoliadau CDLI Cymru ac i roi'r gorau i weithio ar Gynllun datblygu Unedol Ynys Môn. Bydd y cynllun a adnewyd yn 2001 fel y cafodd ei ddiwygio gan adroddiad yr arolygydd, yn ystyriaeth o bwys wrth wneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio.

Gan ystyried darpariaethau Adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phryniant Gorfodol 2004, rhaid i'r modd y penderfynir ar geisiadau cynllunio gydymffurfio gyda darpariaethau'r cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau o bwys yn nodi fel arall.

Pery'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd i fod yn ystyriaeth o bwys oherwydd bod y broses o fabwysiadu'r Cynllun Datblygu Unedol wedi datblygu i'r fath raddau ac oherwydd y cafodd ei sgrwttineiddio mewn Ymchwiliad Cyhoeddus a'i gefnogi yn Adroddiad yr Arolygwyr yn 2004.

O'r herwydd, derbynnir yr egwyddor o ddatblygu gan fod y cynnig yn dderbyniol dan ddarpariaethau polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y rhoddir ystyriaeth o bwys iddo.

Mae'r cynnig hefyd yn cydymffurfio gyda'r egwyddorion ym mharagraff 9.3.2 Polisi Cynllunio Cymru – 7^{fed} Argraffiad 2014 sy'n datgan y gall fod yn dderbyniol mewnlenwi mewn modd sensitif fylchau bychan o fewn grwpiau bychan o dai neu fân estyniadau.

Effaith ar yr ardal gyfagos.

Lleolir y cynnig mewn ardal a ddynodir yn Ardal Dirwedd Arbennig dan ddarpariaethau Polisi 31 Cynllun Lleol Ynys Môn, D3 Cynllun Fframwaith Gwynedd ac EN1 Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn niweidio cymeriad neu edrychiad yr ardal dirwedd arbennig.

O safbwynt tirwedd, ystyrir bod y cynnig yn fewnlenwi derbyniol nad yw'n cael effaith andwyol ar y dirwedd ehangach.

Mae'r cynnig yn dderbyniol o safbwynt tirwedd yn gyffredinol ac mae'n integreiddio'n dda gyda'r ardal sy'n union gyfagos iddo.

Priffyrdd a Draenio

Nid yw'r Adran Briffyrdd wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig ac maent wedi argymhell nifer o amodau.

Mae'r Adain Ddraenio wedi cynnig rhai sylwadau.

7. Casgliad

Er bod y cynnig yn tynnu'n groes i Bolisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a pholisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, mae'r cynnig yn dderbyniol dan ddarpariaethau polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

8. Argymhelliad

Caniatau

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, ar yr amod na fydd newidiadau o'r fath yn cael effaith ar natur y datblygiad neu'n mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

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

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

(02) 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.

(03) 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.

(04) 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.

(05) Bydd y fynedfa yn cael ei gosod a'i hadeiladu mewn modd sy'n gwbl unol â'r cynllun amgaeedig, HMTPA. FFIG 1, cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei chynnal wedyn a'i chadw'n rhydd o unrhyw rwystrau parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(06) Bydd y fynedfa yn cael ei hadeiladu gyda graddiant na fydd yn fwy na 1 mewn 20 o'r 5 metr gyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(07) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda lleiniau gweledded 2.4 metr gan 54 metr a 2.4 x 90 metr. O fewn llinellau'r lleiniau gweledded, ni chaniateir unrhyw beth a fydd uwchlaw 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(08) Bydd y fynedfa'n cael ei chwblhau gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb yn cael ei chwblhau a bydd yn gweithio'n berffaith cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(09) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a'i gadw wedyn i'r pwrpas hwnnw'n unig.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(10) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o gwrtil y safle yn llifo i'r briffordd sirol. Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Ni fydd neb yn symud i mewn i'r annedd hyd oni fydd y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu'n llawn ac wrth fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

Er gwybodaeth

Na fydd yr awdurdod priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddŵr wyneb sy'n llifo o'r ffordd i'r safle'n sgil y datblygiad.

Ei gyfrifoldeb ef/hi fydd addasu, symud a/neu warchod unrhyw wasanaethau statudol ar y briffordd ac ef/hi fydd yn talu am wneud y gwaith.

Ef/hi fydd yn talu i'r Awdurdod Ffyrdd, ei gynrychiolwyr neu ei gontractwyr cydnabyddedig eraill am ddarparu'r llwybr cerdded a/neu lwybr ar draws y lle glas a fydd eu hangen yng nghyswllt y datblygiad hwn a hynny cyn defnyddio'r fynedfa a chwblheir y gwaith hwn cyn cychwyn ei defnyddio.

Os yw ef/hi yn dewis gwneud y gwaith ei hun, dylai'r ymgeisydd gyflwyno cais ysgrifenedig i'r Cyfarwyddwr Corfforaethol Datblygu Cynaliadwy yn gofyn am yr hawl, dan Adran 171 Deddf Briffyrdd 1980 i wneud gwaith ar y briffordd ar gyfer creu'r llwybr cerdded a/neu'r llwybr ar draws y lle glas.

9. Polisiâu Eraill

Cynllun Lleol Ynys Mon

31 – Tirwedd

42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D3 – Ardaloedd Cadwraeth Tirwedd

D28 – Llechi Naturiol

D29 – Dylunio

D32 – Tirwedd

Cynllun Datblygu Unedol a Stopwyd

GP2 – Dylunio

TR10 – Safonau Parcio

EN1 – Cymeriad Tirwedd