

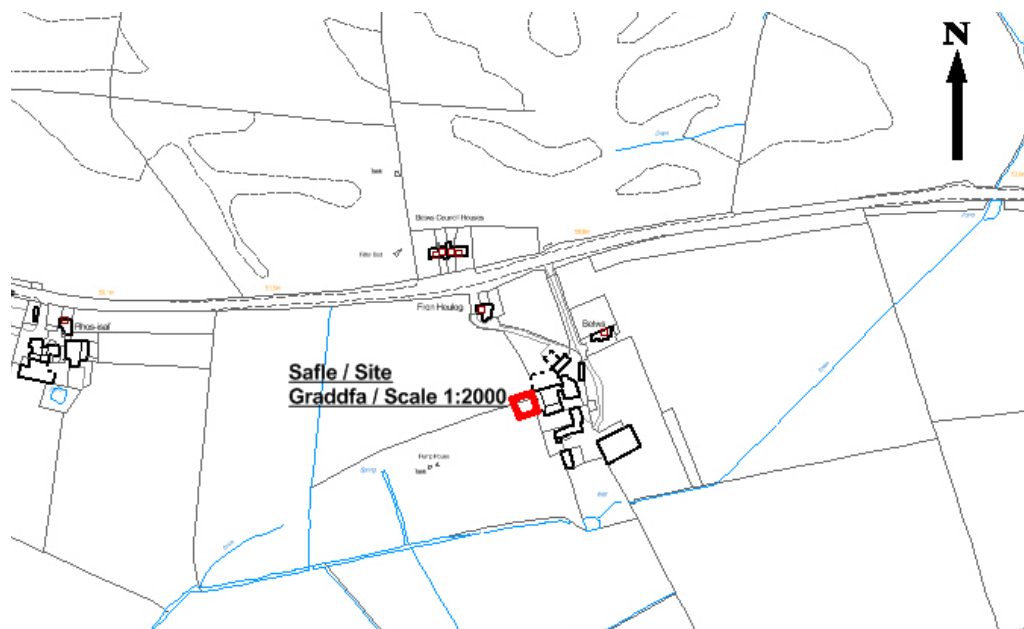
Rhif y Cais: **20LPA1022/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service Highways and Technical

Cais llawn ar gyfer codi adeilad amaethyddol i gadw anifeiliaid ar dir yn / Full application for the erection of an agricultural building for the housing of livestock on land at

Fron Heulog, Cemaes



Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae safle'r cais ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle i'r De o'r A5025 rhwng Cemaes ac Amwlch. Gellir gweld y safle o'r briffordd.

Mae'r cynnig yn golygu codi adeilad amaethyddol i gadw da byw.

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 - Tirlunio

Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 - Safle

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi Cynllunio Cymru (7ed Argraffiad), Gorffennaf 2014

Nodyn Technegol Cymru 6 - Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb

Aelod Lleol (y Cyng. Williams Hughes) – dim ymateb.

Aelod Lleol (y Cyng. Richard Owain Jones) – dim ymateb

Aelod Lleol (y Cyng. Aled Morris Jones) – dim ymateb.

Iechyd yr Amgylchedd – Sylwadau

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoedduswydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle ac ysgrifennwyd at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 26 Awst, 2015. Nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor Datblygu - Mae'r egwyddor o ddatblygu i ddibenion amaethyddol yn dderbyniol mewn polisïau cynllunio cenedlaethol a lleol ac felly mae derbynioldeb y datblygiad arfaethedig hwn yn dibynnu ar feini prawf manwl ar gyfer rheoli datblygu.

Lleoliad: Mae'r safle o fewn daliad amaethyddol ar fferm sydd wedi sefydlu.

Dyluniad: Mae'r cynnig yn golygu codi sied amaethyddol i gadw gwartheg a phorthiant oherwydd cynnydd yn nifer yr anifeiliaid. Mae'r sied yn mesur 13.46m o hyd, 19.8m o led a 6m o uchder. Bydd yr adeilad arfaethedig yn agos i siediau amaethyddol eraill ar y safle. Mae dyluniad yr adeilad arfaethedig yn addas ar gyfer strwythur amaethyddol ac mae'n debyg o ran ei ddyluniad i siediau eraill ar y fferm. Ystyrir bod y sied wedi ei lleoli yn safle gorau posib ac na fydd yn cael effaith negyddol ar y dirwedd.

Effaith ar Eiddo Cyfagos: Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos. Mae'r cynnig dros 52m i ffwrdd o'r annedd breswyl agosaf. Ni chafwyd unrhyw sylwadau negyddol yn sgil y cyhoedduswydd a roddwyd i'r cais.

7. Casgliad

Ar ôl ystyried y cyfan o'r uchod a'r holl ystyriaethau eraill o bwys argymhellir cymeradwyo'r cais.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(02) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 21/07/2015 o dan gais cynllunio rhif 20LPA1022/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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.

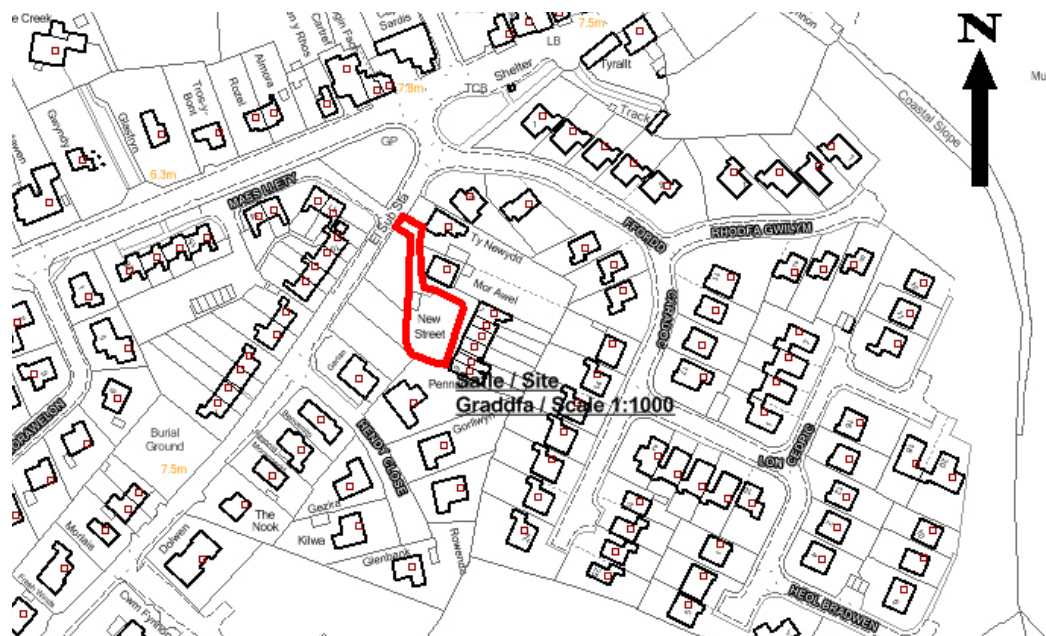
Rhif y Cais: **43C197** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Todd

Cais llawn ar gyfer dymchwel mordurdy presennol ynghyd a chodi annedd ar dir ger / Full application for demolition of the existing garage together with the erection of a dwelling on land adjacent to

Mor Awel, Four Mile Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae Aelod Lleol, sef y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, wedi galw'r cais hwn i mewn i'r Pwyllgor benderfynu arno.

1. Y Safle a'r Bwriad

Safle'r cais yw gardd eiddo o'r enw Môr Awel, sef lawnt gydag ychydig o brysglwyni a strwythur garej sengl. Cais llawn yw hwn i ddymchwel y garej a chodi annedd unllawr.

2. Mater(ion) Allweddol

Pa mor dderbyniol yw'r cynnig yn y lleoliad hwn.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tir ar gyfer Tai

Polisi A3 – Datblygiad Tai

Polisi D1 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Cynllun Llelo Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 30 - Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Tai

Polisi 50 – Pentrefi Rhestredig

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN2 - Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi HP4 – Pentrefi

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

CCA – Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol;

Safonau Parcio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd D.R. Thomas – pryder ynghylch eiddo ar New Street, gorddatblygu'r safle, materion traffig, llifogydd a draenio.

Y Cynghorydd T.LI Hughes – gofyn i'r Pwyllgor benderfynu'r cais oherwydd y ffordd fynediad gul a pheryglus, gorddatblygu a materion llifogydd.

Dŵr Cymru – amodau safonol

Adain Ddraenio – wedi gofyn am fanylion ychwanegol.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd yr adran yn disgwyl am ymateb gan Adain yr Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd, yr Adain Briffyrdd a'r Cyngor Cymuned.

Cafwyd 9 llythyr yn gwrthwynebu yn ystod y cyfnod cyhoeddusrwydd. Mae'r gwrthwynebiadau'n seiliedig ar:

Effaith ar breifatrwydd a mwynderau;

Effeithiau traffig, gan gynnwys pryderon bod arolwg traffig a wnaed gan yr ymgeisydd yn ddiffygiol yn yr ystyr bod cerbydau'r ymgeisydd wedi cael eu symud o'r safle ar gyfer cyfnod yr arolwg;

Pryderon am lifogydd a draenio;

Pryderon ynghylch casglu biniau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Safle tir llwyd yw hwn o fewn ffiniau datblygu Pontrhydybont. Er bod polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol, mewn egwyddor, yn cefnogi datblygu safleoedd o'r fath mewn ffordd gynaliadwy, rhaid pwysu a mesur hynny yn erbyn natur y cynllun a gynigir a'i effaith ar faterion sydd o bwysigrwydd cydnabyddedig.

Bydd y byngalo arfaethedig o fewn 4.5m i'r annedd agosaf yn New Street. Mae New Street yn rhes o fythynnod traddodiadol gyda gerddi cul a llwybr o flaen yr eiddo. Ceir mynediad atynt trwy'r dreif a rennir gyda Môr Awel. Yn ogystal â'r ardd a gynigir ar gyfer yr annedd newydd, mae gan Môr Awel ei ardd ar wahân amgaeedig ei hun yn y cefn. Mae'r cynnig yn cynnwys lle parcio wedi ei neilltuo ar gyfer Môr Awel yn gyfagos i ffrynt y byngalo a'r ffordd fynediad.

Mae gan y bythynnod yn New Street ar hyn o bryd olygfa agored ar draws gardd Môr Awel. Mae'r cais yn cynnig ffens sgrîn 2.1m (yn ôl y manylion a gyflwynwyd, er bod yr anodiad a'r Datganiad Dylunio a Mynediad yn cyfeirio at ffens 1.8m) i ffiniau'r safle i sgrinio'r datblygiad oddi wrth New Street ac o gefn yr eiddo yn Pine Cones a Pennant. Er y gellid codi ffens sgrîn hyd at 2m o uchder dan hawliau datblygiadau a ganiateir, ysytrir y byddai effaith y ffens sgrîn a gynigir, ynghyd â'r annedd ei hun, yn annerbyniol o anghymdogol i eiddo ar New Street yn arbennig. Mae'r cynllun yn ddatblygiad tandem sy'n rhoi annedd mewn ardal gardd o fewn 4.5m i du blaen rhes o anheddau presennol ac o fewn 6m i'r ffin gydag anheddau ar hyd blaen y safle yn gyfagos i'r ffordd.

Mae dyluniad yr annedd ei hun yn dderbyniol yng nghyd-destun y defnyddiau a'i edrychiad allanol ac ni fyddai ynddo'i hun yn cael unrhyw effaith o bwys ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn ddatblygiad tandem sy'n creu datblygiad o ffurf anghymdogol ar y safle.

8. Argymhelliad

Gwrthod

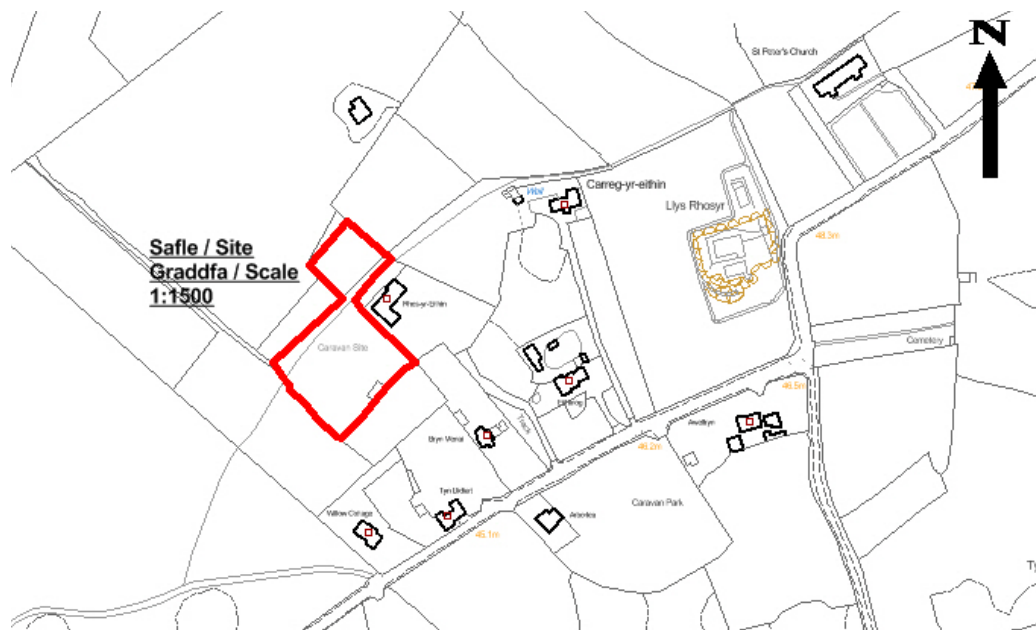
(01) Mae'r cynnig yn ddatblygiad tandem sy'n creu datblygiad o ffurf anghymdogol sy'n cael effaith ar fwynderau'r trigolion cyfredol ac sydd felly'n tynnu'n groes i Bolisiâu 1, 48 a 50 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi GP1 a GP2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7).

Rhif y Cais: **45C89B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Malcolm Richard Jones

Cais ôl weithredol ar gyfer defnydd cymysg o i) storio hyd at 12 o garfannau symudol yn barhaol a ii) defnydd tir fel safle carfannau symudol ar gyfer hyd at 12 o garfannau symudol o 1af Mawrth i 31ain Rhagfyr pob blwyddyn yn / Retrospective application for the mixed use of land for i) the siting of up to 12 permanently stored touring caravans and ii) the use of land as a caravan site for up to 12 touring caravans used between 1st March and 31st December each year at (Retrospective)

Rhos yr Eithin, Newborough

Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (JBR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol – Cynghorydd Ann Griffith.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un am ganiatâd cynllunio ôl-weithredol am ddefnydd cymysg or tir ar gyfer i) storio hyd at 12 o garafannau symudol yn barhaol a ii) defnydd tir fel safle carafannau symudol ar gyfer hyd at 12 o garafannau symudol rhwng 1af Marth a 31ain o Rhagfyr bob blwyddyn.

Lleolir y safle ar gyrion pentref Niwbwrch ger safle archeolegol Llys Rhosyr ar y lôn sy'n arwain i draeth Niwbwrch ac Ynys Llanddwyn.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a ydyw'r datblygiad yn dderbyniol ai peidio o safbwynt yr effaith ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos, yr effaith weledol ar yr ardal leol a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a diogelwch ar y ffyrdd.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 9 – Carafannau Sefydlog

Polisi 12 – Safleoedd Newydd i Garafannau Teithiol

Polisi 23 – Cludiant Cyhoeddus

Polisi 26 – Parcio Ceir

Polisi 30 – Tirlunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi CH5 – Safleoedd carafannau teithiol newydd

Polisi CH7 – Safleoedd newydd ar gyfer carafannau sefydlog

Polisi D1 – AHNE

Polisi D4 – Lleoliad, gosodiad a dylunio

Polisi D9 – Ardaloedd o amgylched sensitif

Polisi D32 - Tirlunio

Polisi FF11 – Traffig

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei Stopio

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi TO3 – Safleoedd Newydd

Polisi TO6 – Carafannau Teithiol

Polisi TR10 – Safonau Parcio

Polisi EN2 – Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Ann Griffith - Yn gofyn i'r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am benderfyniad, ond ni roddwyd unrhyw reswm defnydd tir cynllunio am alw'r cais i bwyllgor.

Cynghorydd Peter Rogers – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd – Yn unol a'u sylwadau ar y cais blaenorol a dynwyd yn ol rhif 45C89A - Argymell gwrthod ar y sail fod y fynedfa yn is safonol.

Gwasanaethau Amgylcheddol - Nodiadau cynghori ynghylch lechyd a Diogelwch yn y Gwaith a thrwyddedau ac amodau ar gyfer Safleoedd Carafannau.

Draenio – Yn methu rhoi sylwadau ar ba mor ddigonol yw'r cynnig gan na ddarparwyd unrhyw fanylion ynghylch draenio dŵr budr neu ddŵr wyneb.

Cynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Dim sylwadau

Swyddog Llwybrau Cyhoeddus – Mae llwybr 29 yn mynd drwy'r safle. Sylwadau ynglyn a gwriad anawdurdodedig o'r llwybr.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Cyngor safonol.

CADW – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad, ond derbynwyd yr sylwadau isod mewn ymateb i'r cais blaenorol a dynwyd yn ol ac sydd yr un mor berthnasol i'r cais presennol. - *Lleolir y datblygiad yng nghyffiniau'r heneb restredig, Llys Rhosyr (AN129). Ni fydd y datblygiad yn cael unrhyw effaith uniongyrchol ar yr heneb. Bydd yr effaith ar yr ardal o gwmpas yr heneb yn cael ei chyfyngu gan y topograffi, yr adeiladau a rhywfaint o lystyfiant o gwmpas yr ardal. O'r herwydd, mae'n annhebygol y caiff y defnydd dwysach y bwriedir ei wneud o'r safle fawr fwy o effaith ar yr heneb na'r defnydd a wneir ar hyn o bryd.*

Ymateb i gyhoeddusrwydd

4 llythyr o wrthwynebiad wedi eu derbyn ac wedi eu crynhoi isod. Mae copiâu llawn ar gael yn y pecyn llythyrau.

- Mae'r cais yn un am ganiatâd ôl-weithredol ac ymddengys ei fod yn ceisio gwobr am dorri rheolau cynlluniau y dylid, yn hytrach, eu gorfodi.
- Mae'r safle ger SddGA, mewn ardal a ddynodir yn AHNE gyda llwybr cyhoeddus yn rhedeg drwyddo sy'n arwain at un o'r llefydd harddaf mwyaf enwog a safle archeolegol Llys Rhosyr. Ni ddylid lleoli datblygiadau o'r fath mewn ardaloedd mor sensitif, yn enwedig carafannau teithio parhaol parhaol.
- Ni ddylid defnyddio'r ffaith bod yna faes carafannau/gwersyllfa arall gerllaw fel esgus i i niweidio'r AHNE ymhellach.
- Mae'r safle wedi bod yn gweithredu heb ganiatâd am y 2 - 4 blynedd diwethaf, gyda chymaint â 15 - 20 o garafannau ar y safle ac mae pryderon y bydd yr amodau'n parhau i gael eu torri os caniateir y cais o ran nifer y carafannau teithiol sydd ar y safle.
- Mae'r isadeiledd yn anaddas i ymdopi gydag unrhyw gynnydd pellach yn y traffig a mae'r mynedfa i'r safle yn is-safonol.
- Gwrthwynebu i'r cynnydd yn nifer y carafannau uwchlaw'r 5 a ganiateir dan ddarpariaethau

Tystysgrif y Clwb Carafanau.

- Mae safleoedd ar gyfer carafannau teithiol eisoes yn yr ardal ac nid oes angen safleoedd ychwanegol ar gyfer carafannau teithiol yn yr ardal hon.
- Ychydig iawn fydd y safle'n ei gyfrannu at yr economi leol oherwydd mae yna eisoes swyddi gweigion yn y safleoedd eraill ac nid oes bwriad i ddarparu swyddi ychwanegol.
- Pryder ynghylch a oes darpariaeth ddigonol ar gyfer gwaredu gwastraff budr a sbwriel ar gyfer hyd at 12 o garafannau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45C89 – Codi annedd a modurdy ddwbl preifat yn Rhos Yr Eithin, Niwbwrch – Caniatáu – 22/07/88

45C89A - Cais ôl-weithredol ar gyfer defnydd tir fel safle carafannau symudol ar gyfer hyd at 12 o garafannau symudol o 1 Mawrth i 31 Rhagfyr bob blwyddyn, ynghyd â storio hyd at 12 o garafannau symudol dros y gaeaf yn Rhos Yr Eithin, Niwbwrch. Wedi'i dynnu'n ol – 02/10/14

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un am ganiatâd cynllunio ôl-weithredol ar gyfer ddefnydd cymysg or tir ar gyfer i) storio hyd at 12 o garafannau symudol yn barhaol a ii) defnydd tir fel safle carafannau symudol ar gyfer hyd at 12 o garafannau symudol rhwng 1af Marth a 31ain o Rhagfyr bob blwyddyn.

Ail-gyflwynwyd y cais yn dilyn cais blaenorol tebyg gael ei dynnu yn ol o ganlyniad i ymchwiliad gorfodaeth i'r mater ac mae'r safle ar hyn o bryd yn gweithredu heb ganiatâd, fodd bynnag, dylid nodi fod rhan o'r safle â Thystysgrif y Clwb Carafanau sy'n caniatáu hyd at 5 o garafannau teithiol sy'n eiddo i Aelodau'r Clwb Carafanau ac nid oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer hynny.

Fel y nodwyd uchod, mae'r cais yn gofyn am ganiatad ar gyfer lleoli hyd at 12 o garafannau teithiol yn barhaol drwy'r flwyddyn a'i defnydd ar gyfer prwpas gwyliau rhwng 1af Mawrth a 31ain Rhagfyr bob blwyddyn.

Dan ddarpariaethau'r cynlluniau datblygu perthnasol, ystyrir y safle fel cefn gwlad agored ac mae wedi ei leoli hefyd yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE).

Yn ychwanegol at hyn, mae'r safle yn ymyl ac yn edrych dros Coedwig Niwbwrch sydd wedi ei dynodi'n Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SddGA) ac mae llwybr cyhoeddus hefyd yn ei chroesi.

Mae Polisi 12 Cynllun Lleol Ynys Môn yn cyfeirio at garafannau teithiol newydd neu safleoedd gweryllfa ac yn dweud na fydd ceisiadau ond yn cael eu hystyried lle gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf a restrwyd. Mae polisïau tebyg hefyd yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a Chynllun Fframwaith Gwynedd. Y meini prawf a restrir yn y polisi yw:

- Nad ydynt yn niweidio edrychiad yr ardal;
- Nad ydynt yn rhoi pwysau ychwanegol ar adnoddau naturiol ac amgylchedd yr ardal;
- Nad ydynt yn ychwanegu at y peryglon neu'r tagfeydd ar y ffyrdd;
- Bod dŵr a system ddraenio ddigonol ar gael
- Nad ydynt yn achosi niwed i safle neu ardal o ddiddordeb ecolegol, gwyddonol neu archeolegol;
- Nad ydynt ynddynt eu hunain, neu oherwydd y traffig a geir o ganlyniad iddynt, yn niweidio mwynderau preswyl.

Er y gellir cefnogi datblygiad safleoedd carafannau teithiol mewn egwyddor dan ddarpariaethau'r

polisi uchod, ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â'r meini prawf a restrir, mae hynny ar y sail, yn rhinwedd eu natur elfennol, fod ganddynt nodweddion dros dro nad ydynt yn peri effeithiau parhaol trwy gydol y flwyddyn ar yr amgylchedd lleol.

Mae'r cais penodol hwn yn gofyn am ganiatâd i leoli hyd at 12 o garafannau teithiol yn barhaol, ac o'r herwydd ni ellir ei ystyried yn safle carafanau teithiol yn yr ystyr arferol, ond yn hytrach mae'n gyfystyr â datblygu safle carafanau sefydlog newydd.

Mae'r cais felly'n groes i bolisi 9 Cynllun Lleol Ynys Môn, polisi CH7 Cynllun Fframwaith Gwynedd a pholisi TO3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd sy'n ymwneud â safleoedd carafanau sefydlog newydd, ac sydd felly'n berthnaol wrth ystyried y cais hwn ac sydd oll yn rhagdybio yn erbyn datblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd ar yr Ynys.

Ym Mholisi 30 Cynllun Datblygu Lleol Ynys Môn, dywedir y bydd y Cyngor, yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol yn rhoi blaenoriaeth i ddiogelu a gwella'r dirwedd wrth ystyried ceisiadau cynllunio.

Caiff hyn ei gadarnhau hefyd yng Nghynllun Rheoli AHNE Ynys Môn. Nod y cynllun hwnnw yw sicrhau cadwraeth a gwella rhinweddau arbennig a nodweddion hynod elfennau naturiol, hanesyddol a diwylliannol yr AHNE. Ym Mholisi CCC3.2 y Cynllun Rheoli, dywedir y dylai'r holl ddatblygiadau newdd ac unrhyw waith ailddatblygu yn yr AHNE fabwysiadu'r safonau uchaf o ran dyluniad, deunyddiau a thirlunio er mwyn sicrhau eu bod yn cyd-fynd â rhinweddau arbennig yr AHNE. Bydd cynigion sy'n seiliedig ar ddatblygiad cynaliadwy ac sydd o faint a natur briodol o gymharu â rhinweddau'r AHNE yn cael eu cefnogi.

Ystyrir y byddai defnyddio'r safle fel ar gyfer gosod hyd at 12 o garafannau symudol yn barhaol yn cael effaith weledol andwyol ar y SddGA sydd gerllaw a hynny'n groes i bolisi 12 Cynllun Lleol Ynys Môn ac ar yr AHNE ddynodedig a hynny'n groes i Bolisi 30 Cynllun Lleol Ynys Môn ac amcanion Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn lle rhoddir blaenoriaeth i ddiogelu a gwella'r dirwedd ddynodedig.

Ymhellach, mae'r llwybr cyhoeddus sy'n croesi'r safle yn gyswllt o bwys rhwng anheddiad Niwbwrch a'r arfordir, yn arbennig felly ei gysylltiad â Llwybr Arfordirol Cymru Gyfan sy'n golygu y byddai'r datblygiad yn ymddangos yn fwy yn yr AHNE.

Ystyrir hefyd y câi'r defnydd effaith andwyol ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos oherwydd y symudiad anorfod, y gweithgareddau a'r sŵn a'r aflonyddwch cyffredinol a fyddai'n gysylltiedig â defnydd o'r fath.

Ymhellach, nid yw'r cais yn cael ei gefnogi gan yr Adran Briffyrdd sydd wedi ailadrodd y sylwadau a ddarparwyd ar y cais blaenorol (45C89A) fod y radiysau o ran mynd i mewn ac allan o'r safle y naill ochr a'r llall i'r fynedfa yn is-safonol ac na fyddent yn caniatáu lle digonol i droi i'r briffordd gyhoeddus heb groesi i ochr arall y gerbydlon ac mae gwelededd wedi'i gyfyngu o'r fynedfa i'r briffordd gyhoeddus i gyfeiriad De Orllewinol.

Er gwaetha'r ffaith y bydd y bwriad arfaethedig o leoli'r carafanau'n barhaol ar y tir yn debygol o arwain at lai o symudiadau carafán nag a fyddai'r achos gyda safle carafanau teithiol tymhorol, mae'n rhesymol tybio y byddai yna rai symudiadau carafán i'r safle ac oddi yno ar brydiau, er enghraifft pe bai perchennog carafán yn dymuno symud ei garafán o'r safle, ac yn ogystal byddai cynnydd yn y traffig sy'n defnyddio'r fynedfa is-safonol yn ystod y misoedd pan fo'r carafanau yn cael eu defnyddio.

Daw'r Adran Briffyrdd i'r casgliad felly, y gallai'r cynnydd yn y defnydd o'r fynedfa gan ychwaneg o draffig a garafanau teithiol fod yn andwyol i ddiogelwch ar y ffyrdd.

7. Casgliad

Ystyrir y bydd y ddefnydd cymysg or tir ar gyfer i) storio hyd at 12 o garafannau symudol yn barhaol a ii) defnydd tir fel safle carafannau symudol ar gyfer hyd at 12 o garafannau symudol rhwng 1af Marth a 31ain o Rhagfyr bob blwyddyn gael effaith andwyol ar fwynderau gweledol y dirwedd ddynodedig, mwynderau deiliaid eiddo cyfagos a diogelwch ar y ffyrdd.

8. Argymhelliad

Gwrthod y cais am y rhesymau a ganlyn:

(01) Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, byddai lleoli carafannau teithiol yn barhaol yn y lleoliad hwn yn gyfystyr a datblygu safle carafannau sefydlog a buasai yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal a ddynodir yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a hynny'n groes i bolisiau 1, 9, 12 a 30 Cynllun Lleol Ynys Môn, polisiau CH5, CH7, D1, D4 a D32 Cynllun Fframwaith Gwynedd a pholisiau GP1, TO3, TO6 ac EN2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

(02) Câr'r datblygiad effaith andwyol ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos oherwydd y sŵn a'r aflonyddwch cyffredinol a'r cynnydd yn y traffig a'r cerddwyr a hynny'n groes i bolisiau 1 a 12 Cynllun Lleol Ynys Môn a pholisi GP1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

(03) Ystyrir bod y radiysau o ran mynd i mewn ac allan o'r safle y naill ochr a'r llall i'r fynedfa yn is-safonol ac na fyddent yn caniatáu lle digonol i droi i'r briffordd gyhoeddus heb groesi i ochr arall y gerbydlon ac mae gwelededd wedi'i gyfyngu o'r fynedfa i'r briffordd gyhoeddus i gyfeiriad De Orllewinol ac yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch ar y ffyrdd yn groes i bolisiau 1 a 12 Cynllun Lleol Ynys Môn, polisiau CH5 a FF11 Cynllun Fframwaith Gwynedd a pholisiau GP1 a TO6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

9. Polisiau Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Rhif 7)

Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Mon 2009-2014

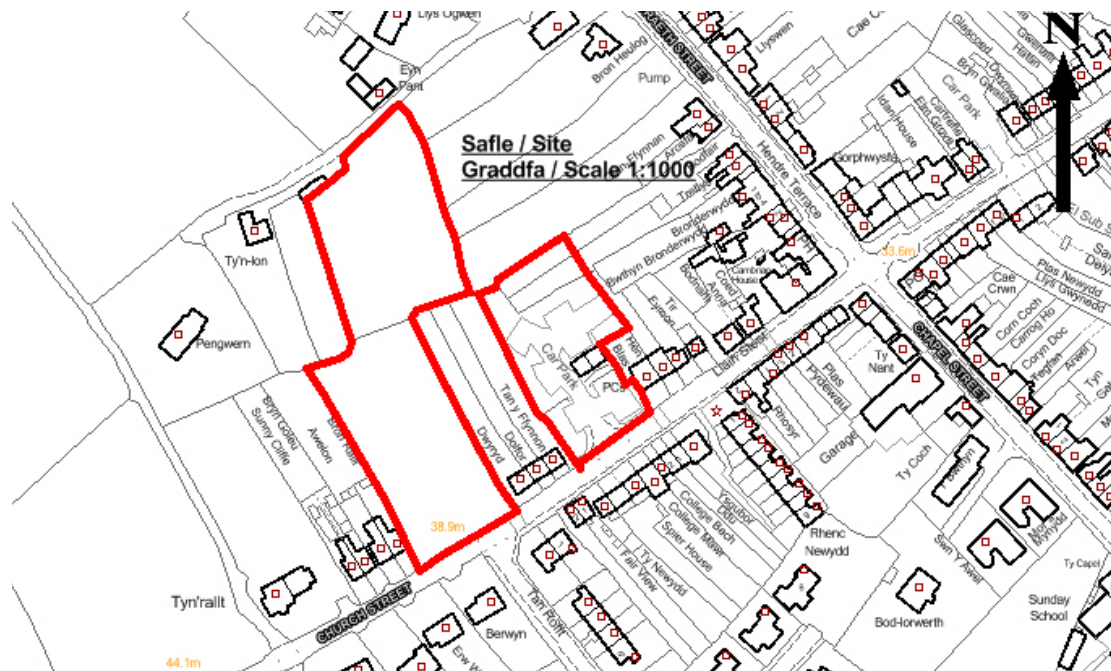
Rhif y Cais: **45LPA605A/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service Property

Cais amlinellol gyda holl faterion wedi ei gadw'n ôl ar gyfer codi 17 annedd newydd, dymchwel bloc toiled presennol ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger / Outline application with all matters reserved for the erection of 17 new dwellings, demolition of the existing toilet block together with the creation of a new vehicular access on land adjacent to

Dwryrd, Newborough



Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais yw hwn gan y Cyngor ar dir y mae'n berchen arno. Mae'r Cynghorwyr Ann Griffith a Peter Rogers wedi dweud eu bod yn dymuno galw'r cais i mewn fel y gall y Pwyllgor benderfynu arno.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer datblygiad o 17 o anheddau. Ceir mynediad i ran o'r safle oddi ar Stryd yr Eglwys gyferbyn â Tan Rofft yn Niwbwrch lle bwriedir creu ffordd fynediad gyda llecynnau parcio a chodi 9 o anheddau. Mae'r rhan hon o'r safle wedi ei dynodi yng Nghynllun Lleol Ynys Môn dan gynnig FF22 fel lawnt fowlio. Nid yw'r tir wedi ei neilltuo at unrhyw bwrpas yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Ceir mynediad i ail ran y safle rhwng Tan y Ffynnon a Hen Blas a byddai'n golygu dymchwel y toiledau cyhoeddus sydd yno ar hyn o bryd a chodi 8 o anheddau mewn dau deras gyda chyfleusterau i barcio a throï cerbydau. Bydd y rhan hon o'r safle hefyd yn golygu colli'r maes parcio sydd yno ar hyn o bryd ac, fel rhan o'r cynllun, cynigir llecynnau parcio cyhoeddus.

2. Mater(ion) Allweddol

Ystyriaethau polisi, traffic ac amwynder.

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 14 – Cyfleusterau Adloniant a Chymunedol
Polisi 30 – ABNE
Polisi 39 – Archeoleg
Polisi 48 – Meini Prwaf Codi Tai
Polisi 49 – Pentrefi Diffiniedig
Polisi 51 – Safleoedd Mawr

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tir ar gyfer Tai
Polisi A3 – Graddfa ar gyfer Gweithredu Datblygiad Newydd fesul Cam
Polisi A9 – Tai Fforddiadwy
Polisi D1 – ABNE
Polisi D15 – Archeoleg

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN2 – ABNE
Polisi EN12 – Safleoedd Archeoleg

Polisi HP3 – Datblygiadau Tai Newydd – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd
Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy – Angen Tai

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

NCT 2 - Cynllunio a Tai Fforddiadwy

NCT 12 – Dyluniad

Cylchlythyr 60/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol – Archeoleg

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyng. A Griffith – gofyn am i'r cais gael ei benderfynu gan y Pwyllgor ac am ymweld â'r safle.

Cyng. P. Rogers – gofyn am i'r cais gael ei benderfynu gan y Pwyllgor.

Cyngor Cymuned – gwrthwynebiad – nid oes digon o le parcio ar gael ar hyn o bryd ac mae'n golygu cael gwared ar yr unig doiledau cyhoeddus sydd ar gael yn y pentref. Dim digon o wybodaeth a gorddatblygu.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – angen manylion ychwanegol ar gyfer gwneud penderfyniad. Cafwyd y manylion ychwanegol bellach ac roeddent yn cael eu hasesu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Ymgynghorydd Ecolegol – dylid dilyn yr argymhellion yn yr Adroddiad ar Rywogaethau a Warchodir.

Draenio – manylion yn foddhaol mewn egwyddor.

Adain Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd – sylwadau ar y gosodiad a'r goblygiadau archeolegol, yn gyffredinol gefnogol; gellir cadw rhai coed fel rhan o'r gosodiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru – yn cynnig amod ynghylch draenio, dim gwrthwynebiad i'r cynnig.

Dŵr Cymru – amodau safonol.

Priffyrdd – awgrymu amodau.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd - nid yw'r datblygiad yn debygol o gael effaith ar yr iaith Gymraeg.

Cafwyd 12 llythyr yn gwrthwynebu o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cynnig. Mae'r gwrthwynebiadau yn seiliedig ar:

Tagfeydd traffig a pherygl ar y briffordd;

Mae'r maes parcio sydd yno ar hyn o bryd yn boblogaidd iawn a gwneir defnydd helaeth ohono - byddai cael gwared arno'n ychwanegu at broblemau traffig.

Bydd colli'r ardal ar gyfer parcio bysus gwyliau yn golygu na fyddai modd i bartïon o dwristiaid ymweld â'r ardal;

Mae'r unedau tai fforddiadwy wedi eu gwahanu oddi wrth y tai safon uwch ac nid yw hynny'n hyrwyddo dylunio cynhwysol;

Mae'r datblygiad yn yr AHNE a gellir ei weld o'r cefn gwlad o'i gwmpas;

Camgymeriadau yn y cyflwyniad gan gynnwys cyfeiriad at yr hyn y byddai pobl leol yn ei ffafrio ar

gyfer defnyddio'r safle;

Mae angen gwneud rhagor o waith archeolegol i asesu pwysigrwydd y safle cyn ei ddatblygu;

Mae'r ambiwlans awyr yn defnyddio'r maes parcio yn ystod argyfyngau;

Llygredd golau o ganlyniad i'r datblygiad.

Bydd y datblygiad yn rhwystro mynediad i gynnal a chadw eiddo;

Pryderon ynghylch mynediad a difrod i gyflenwad dŵr;

Pryderon ynghylch hawliau tramwy.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45LPA605/DC: Ffurio lawnt fowlio, pafiliwn a maes parcio yn Dwryd, Stryd yr Eglwys, Niwbwrch – dim gwrthwynebiad 02/07/91.

45LPA605B/CC/SCR: Barn sgrinio ar gyfer y cais cyfredol – dim angen AEA 05/11/13.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor datblygu – mae rhan o'r safle wedi ei neilltuo fel lawnt fowlio dan Gynllun Lleol Ynys Môn. Er bod y Cyngor wedi cyflwyno cynnig yn 1991 i greu lawnt fowlio a datblygiadau cysylltiedig, nid yw'r safle wedi'i ddatblygu ac mae'n parhau i fod yn llain gwag. Mae maes parcio a thoiledau cyhoeddus ar weddill y safle arfaethedig. Ni chafodd y dynodiad fel lawnt fowlio ei drosglwyddo i'r CDU a Stopiwyd ac mae'r safle, dan ei bolisïau, yn safle gwag sydd o fewn y ffin ddatblygu. Nid ystyrir y byddai datblygu'r safle ar gyfer codi tai yn andwyol i'r cynllun datblygu.

Effaith ar y Briffordd – mynegwyd pryderon y byddai cynllun o 17 o anheddau yn ychwanegu'n sylweddol at dagfeydd traffig yn y rhan hon o'r pentref nid yn unig yn sgil traffig domestig ychwanegol ond hefyd trwy golli'r maes parcio cyhoeddus. Cynigir rhai llecynnau parcio i'w defnyddio gan y cyhoedd fel rhan o'r cynllun. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu ond mae wedi argymhell amodau.

Effeithiau Archeolegol - gofynnwyd am asesiad archeolegol cyn penderfynu ar y cais er mwyn asesu natur y safle ac unrhyw ofynion lliniarol. Gwnaed rhywfaint o waith archwilio sydd wedi datgelu rhywfaint o hanes y safle sydd wedi goroesi ac mae'r adroddiad a gyflwynwyd yn argymhell gwneud gwaith ychwanegol cyn y bydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd. Ystyrir y gellid sicrhau'r gwaith a gwneud y gwaith cofnodi trwy gyfrwng amod cynllunio.

Effeithiau ar fwynderau - cais ar ffurf amlinellol yw hwn ond mae gosodiad wedi'i gyflwyno yn unol â gofynion statudol. Nid ystyrir bod y datblygiadau deulawr a gynigir yn anghydnaws â'r ardal. Mae digon o le rhwng y cynllun a'r eiddo sydd yno ar hyn o bryd. Yn ei gyd-destun fel rhan o'r pentref nid ystyrir y bydd y cynllun yn cael effaith andwyol ar werth tirweddol yr AHNE.

Materion eraill – ystyrir bod y manylion draenio yn dderbyniol. Ni chodwyd unrhyw bryderon mewn perthynas ag effeithiau ecolegol. Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg. Cynigir tai fforddiadwy yn unol â gofynion y polisi cyfredol. Mae'r manylion draenio'n foddhaol mewn egwyddor. Mae'r gwrthwynebiadau a godwyd wedi cael sylw fel rhan o'r argymhelliad a wnaed. Mae materion mewn perthynas â chyflenwadau dŵr a hawliau tramwy er enghraifft yn faterion preifat nad ydynt o bwys digonol i newid yr argymhelliad a wneir am resymau cynllunio.

7. Casgliad

Nid ystyrir y byddai'r cynllun yn andwyol i'r cynllun datblygu trwy ganiatáu tai ar y safle yn hytrach na'r dynodiad cyfredol fel lawnt fowlio. Nid oes gan yr ymgyngoreion technegol wrthwynebiad i'r cynnig

cyhyd ag y bydd amodau'n cael eu gosod.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais yn amodol ar amodau:

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

Rheswm: Ufuddhau i Ddeddf 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 Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) 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 Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(04) Ni chaniateir cyflawni unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno manylion o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd wrth weithredu'r datblygiad.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

(05) Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol fanylion llawn am y ffensys, yr holl waliau neu ddull arall o gau neu farcio'r safle a chael caniatâd ysgrifenedig y cyfryw awdurdod i'r pethau hyn cyn y dechreuir gwneud unrhyw waith ar y safle.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad ac er lles mwynderau.

(06) Mae darpariaethau Dosbarth A, B, C, D, E ag F o Ran 1 o Atodlen 2 o'r Rheolau Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu ac yn ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael ei eithrio.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(07) Rhaid i ddŵr wyneb a dŵr budr ddraenio o'r safle ar wahân.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus.

(08) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Atal gormod o ddwr rhag llifo i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

(09) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Rhwystro gormod o ddwr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

(10) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad a gymeradwyir trwy'r caniatâd hwn ddechrau hyd nes bod cynllun i ddarparu a gweithredu system rheoli dŵr wyneb wedi cael ei gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'i weithredu at foddhad rhesymol yr awdurdod.

Rheswm: Atal y risg gynyddol o lifogydd.

(11) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys unrhyw waith daear neu glirio'r safle) ddigwydd hyd nes bod manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi cael ei chyflwyno i ymgynghorwyr archeolegol yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddynt. Wedi hynny caiff y datblygiad ei weithredu a'r holl waith archeolegol ei gwblhau yn llwyr unol â'r fanyleb a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau gweithredu rhaglen briodol o gamau lliniaru archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2014 a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 60/96 *Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg*.

(12) Ni ddechreuir ar y datblygiad hyd nes y cyflwynir manylion y trefniadau ar gyfer darparu 30% o'r anheddau ar y safle fel tai fforddiadwy i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Darperir y tai fforddiadwy yn unol â'r manylion a gymeradwywyd. Bydd y cyfryw fanylion yn cynnwys:

- i) Y math o dai fforddiadwy i'w darparu a'u lleoliad ar y safle;
- ii) Amseriad y gwaith o adeiladu'r tai fforddiadwy;
- iii) Y trefniant er mwyn sicrhau bod y fath ddarpariaeth yn fforddiadwy i ddeiliaid cyntaf y tai fforddiadwy a'r deiliaid dilynol; a
- iv) Y meini prawf deiliadaeth i'w defnyddio i benderfynu pwy fydd darpar ddeiliaid a deiliaid olynol y tai fforddiadwy a'r ffordd y caiff meini prawf deiliadaeth o'r fath eu gorfodi.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cyrraedd anghenion lleol am dai fforddiadwy.

(13) Ni chaniateir gwaith datblygu i yn ystod y cyfnod bridio ar gyfer adar rhwng 1af Mawrth a 30ain Medi ac eithro lle mae'r safle wedi ei archwilio ar gyfer presenoldeb adar sy'n nythu, gyda chanlyniadau'r arolwg hwnnw wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn i'r gwaith ddechrau.

Rheswm: Er mwyn diogelu rhywogaethau sy'n cael eu gwarchod a all fod yn bresennol ar y safle.

(14) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad gychwyn hyd nes y cyflwynir cynllun rheoli i'r awdurdod cynllunio lleol i sicrhau bod y ffordd stad a mynediad a ganiateir drwy hyn yn cael ei chynnal a'i chadw yn y dyfodol, a rhaid i'r cynllun hwn gynnwys y trefniadau ar gyfer ei mabwysiadu gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgymerwr statudol neu drefniadau eraill, a bydd rhaid derbyn caniatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol i'r cynllun. Wedi hynny rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau.

(15) Ni chaiff y wal derfyn / gwrych / ffens gyda'r briffordd neu unrhyw ffin newydd a godir yn wynebu'r briffordd ar unrhyw adeg fod yn uwch na 0.6 metr uwchlaw lefel cerbydion y ffordd sirol gyfagos ar hyd holl ffin y safle gyda'r briffordd gyfagos ac ni chaniateir codi unrhyw beth sy'n uwch na hyn o fewn 2 fetr i'r wal honno.

Rheswm: Caniatáu gwelededd wrth droi i fynd ar y briffordd.

(16) Bydd rhaid cwblhau'r maes parcio gan gydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel y'u cyflwynwyd cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn ac wedi hynny rhaid ei gadw at y dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau a diogelwch y briffordd.

(17) Mae'n rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd sirol a bydd rhaid i'r system draenio dŵr wyneb gael ei chwblhau a bod yn weithredol cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau.

(18) Rhaid cwblhau'r ffordd stad gyda cherrig sadio wedi'u cywasgu a'u sefydlogi cyn i unrhyw waith ddechrau ar yr anheddau y mae'n eu gwasanaethu. Bydd rhaid gosod ymyl palmant ar ffordd y stad a bydd rhaid rhoi'r wyneb terfynol a goleuadau ar y gerbydion a throedffyrdd cyn i rywun symud i mewn i'r annedd olaf ar y stad neu o fewn 2 flynedd o ddechrau'r gwaith ar y safle.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau.

(19) Ni chaiff y datblygiad a ganiateir drwy hyn ddechrau hyd nes y cyflwynir i'r awdurdod cynllunio lleol fanylion ynghylch adeiladu'r droedffordd arfaethedig i gerddwyr ar hyd blaen y datblygiad sy'n wynebu'r briffordd, a bydd rhaid derbyn ei gymeradwyaeth ysgrifenedig i'r manylion hyn. Ni chaiff unrhyw un symud i mewn i unrhyw annedd a gymeradwyir drwy hyn hyd nes bod y droedffordd hon wedi cael ei chwblhau ac ar gael i'w defnyddio yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn diogelu cerddwyr.

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.

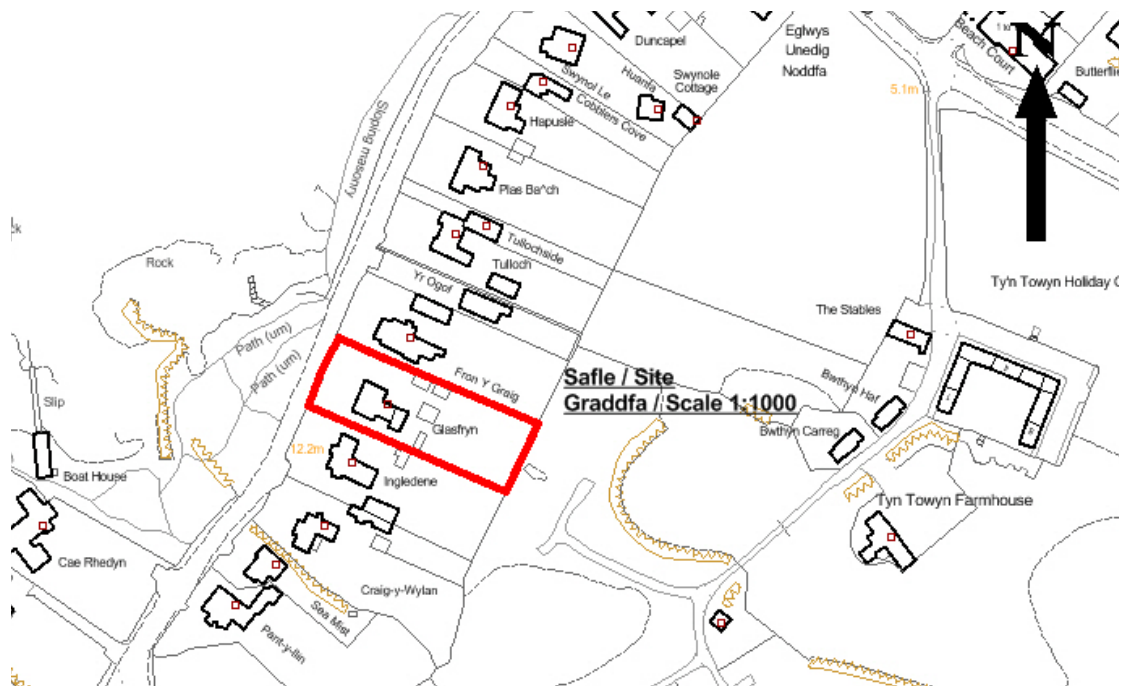
Rhif y Cais: **46C42B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Kevin Bentley

Cais llawn i ddymchwel annedd presennol ynghyd a chodi annedd newydd yn ei le yn / Full application for the demolition of the existing dwelling together with the erection of a new dwelling in its place at

Glasfryn, Ravenspoint Road, Trearddur Bay



Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn annedd sy'n bodoli ac wedi ei leoli ar Ffordd Ravenspoint. Mae'r cais yn ceisio caniatâd i ddymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd yn ei le ar y safle.

2. Mater(ion) Allweddol

Mwynderau cymdogion a'r effeithiau ar yr ardal leol.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 35 – Cadwraeth natur

Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 50 – Anheddau Rhestredig

Polisi 54 – Anheddau newydd i amnewid hen rai

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A3 – Graddfa Datblygiadau Tai newydd a'u Hadeiladu mewn Camau

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Mon a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Cynllunio

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP3 – Trearddur

Polisi EN4 – Bioamrywiaeth.

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

NCT 5 Cadwraeth Natur a Cynllunio

NCT 12 Dyluniad

CCA Dyluniad yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cyngorydd D R Thomas – yn gofyn i'r Pwyllgor benderfynu ar y cais ac i'r Pwyllgor ymweld â'r safle

Y Cyngorydd T LI Hughes – dim gwrthwynebiad

Y Cyngorydd J Evans – dim ymateb i'r ymgynghoriad

Y Cyngor Cymuned – argymell ymweliad safle - pryderon ynglŷn ag effeithiau ar eiddo cymdogion

Ymgynghorydd Ecolegol – dylid cwblhau'r datblygiad yn unol â'r argymhellion yn yr Adroddiad ar Rhywogaethau a Warchodir. Mae angen canlyniadau'r arolwg Gadael/Cyrraedd.

Cyfoeth Naturiol Cymru – wedi gofyn am fanylion ychwanegol ynglŷn ag ystlumod. Mae'r manylion wedi dod i law ac ystyrir eu bod yn dderbyniol.

Dŵr Cymru – amodau safonol

Priffyrdd - wedi awgrymu amod ynglŷn â pharcio ceir

Draenio - wedi gofyn am fanylion ychwanegol

Derbyniwyd un llythyr yn gwrthwynebu oddi wrth berchennog / deiliad Fron y Graig, Ffordd Ravenspoint, sy'n ffinio â safle'r cais. Mae'r gwrthwynebiadau yn seiliedig ar

Darluniau anghywir sy'n cuddio effaith y datblygiad ar y tair annedd eiconig yn Fron y Graig, Ingledene a Glasfryn;

Bydd yr annedd newydd arfaethedig yn llawer agosach at Fron y Graig ac Ingledene;

Bydd y datblygiad yn newid edrychiad tai mawr yn Nhreaddur;

Cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r egwyddor o ailddatblygu'r safle cyhyd â bod yr adeilad newydd yn addas;

Pryder ynglŷn ag effeithiau'r gwaith ar waliau presennol a phryderon ynglŷn â waliau cynnal yn disgyn.

Derbyniwyd llythyr o gefnogaeth oddi wrth yr asiant fel ymateb yn rhoi'r manylion canlynol:

Mae bwlch o 13m yn bodoli ar hyn o bryd rhwng drychiadau ochr y ddau eiddo lle mae garej Glasfryn yn sefyll rhwng y ddau; cynigir bwlch o 9m ar ei gulaf pan fydd y garej wedi cael ei thynnu oddi yno; Mae uchder y grib yn aros yr un fath â'r adeilad presennol ac ychydig o wahaniaeth sydd yn yr ôl-troed cyffredinol;

Mae'r ymgeiswyr yn fodlon derbyn amod sy'n manylu bod rhaid defnyddio gwydr afloyw ar y drychiad sy'n wynebu Fron y Graig er bod llai o ffenestri'n cael eu cynnig nag sy'n bodoli ar hyn o bryd;

Nid yw uchder y dreif yn cael ei godi;

Cynigir waliau cynnal o fewn cwrtil Glasfryn fel rhan o'r cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C42 & 46C42A Newid defnydd yr annedd i westy – gwrthodwyd – gwrthodwyd yr apêl ar 20 Mai, 1986.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y datblygiad – mae annedd eisoes ar y safle ar hyn o bryd. Mae'r safle yn rhan o ddatblygiad sy'n bodoli ar Ffordd Ravenspoint, sy'n Anheddiad Rhestredig dan Bolisi 50 y Cynllun Lleol. Mae wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Trearddur dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle yn dderbyniol yn nhermau polisi. Mae cyflwr yr annedd yn eithaf gwael a'r bwriad yw ei ddychwel a'i amnewid gydag annedd newydd ar y plot. Mae Polisi 54 y Cynllun Lleol yn caniatáu amnewid anheddau sy'n bodoli.

Dyluniad a mwynderau lleol: Mae'r annedd bresennol Glasfryn o ddyluniad traddodiadol, ond mae wedi cael ei addasu dros y blynyddoedd gan golli nodweddion megis y cynn simnai er enghraifft. Fodd bynnag, mae wedi'i leoli ar dir sy'n codi yn edrych dros y bae ac ynghyd â'r anheddau cyfagos mae'n ffurfio rhan o dirnod yn y rhan hon o'r pentref.

Mae drychiad blaen Glasfryn yn fwy cul nag eiddo eraill cyfagos. Mae'r eiddo newydd arfaethedig yr un lled yn fras ag eiddo'r cymdogion (rhyw 16m) ac mae'n cynnal ffurf gyson ac yr un uchder â'r grib. Mae ganddo un talcen sy'n wynebu'r tu blaen ac yn adlewyrchu'r eiddo cyffiniol yn Ingledene ond mae'n ymgorffori rhai nodweddion mwy cyfoes megis y ffenest yn y talcen a balconïau ar y tu blaen. Er ei fod yn lletach yn y plot na'r annedd bresennol, mae'r cynnig yn cadw ymdeimlad o fod ar wahân i'r eiddo cyffiniol ac o ystyried hyn ac uchder cyson y grib, bydd yn cynnal edrychiad y grŵp yn y lleoliad ehangach. Bydd defnyddio deunyddiau traddodiadol yn cynorthwyo iddo ymdoddi â'r eiddo eraill.

Mwynderau preswyl – mynegwyd pryder ynglŷn ag agosrwydd yr adeilad a sefydlogrwydd y wal gydrannol. Er bod drychiad ochr yr annedd newydd yn agosach at Fron y Graig na'r annedd wreiddiol – tua 9m rhwng y ddwy annedd yn hytrach na'r bwch o 13m sy'n bodoli ar hyn o bryd – nid ystyrir y bydd yno effeithau annerbyniol ychwanegol ar fwynderau. Mae'r CCA ar Ddyluniad yn awgrymu pellter o 9m o ffenestri eilaidd at ddrychiadau ochr, ond mae hefyd yn awgrymu ychwanegu 3m at y pellter hwn pan fo gwahaniaeth yn y lefelau. Mae'r annedd yn Fron y Graig wedi ei lleoli ar lefel is na Glasfryn ac mae'r dreif mynediad a'r annedd bresennol eisoes yn edrych dros y ffenestri yn ei ddrychiad ochr. Cynigir ffenestri yn y drychiad sy'n wynebu'r eiddo hwn yng Nglasfryn gan gynnwys ffenestri llofft, grisiau a ffenestri eilaidd cegin. Cynigir bod y ffenestri hyn yn cynnwys gwydr afloyw a bydd rhaid sgrinio rhan o ddau falconi ar y llawr cyntaf – cynigir amodau i'r perwyl hwn. Gyda gwydr afloyw a sgrinio ystyrir y byddai effeithiau'r datblygiad ar yr eiddo cyffiniol yn gwell.

Mae'r cynllun bellach yn ymgorffori cynlluniau am wal gynnal o fewn cwrtil yr annedd bresennol a chynigir amod y dylid cytuno ar fanylion llawn cyn cychwyn unrhyw ddatblygiad. Mae gwaith ar ffiniau a rennir yn fater sifil.

Materion eraill: cefnogir y cais gan fanylion arolygon rhywogaethau a warchodir. Nid yw'r Awdurdod Prifffyrdd yn codi unrhyw bryderon ar yr amod y cedwir llefydd parcio o fewn y cwrtil – mae'r cynllun yn cynnwys gofod parcio a garej. Mae'r Adain Ddraenio wedi gofyn am fanylion ychwanegol ynghylch draenio'r safle ond gan ystyried mai cynllun i amnewid annedd yw hwn ystyrir y gellir ymdrin yn ddigonol â hyn dan y broses Rheoliadau Adeiladu.

7. Casgliad

Mae'r cynllun yn un i amnewid annedd, ac mae egwyddor hyn yn dderbyniol yn nhermau polisi. Mae'r cynllun yn parchu cyd-destun a safle'r annedd bresennol ac yn cynnal ei chymeriad fel rhan o'r gosodiad ehangach. Nid ystyrir y bydd effeithiau andwyol ychwanegol ar fwynderau yn deillio yng nghyswllt mwynderau cymdogion.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau:

(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 cyflawni unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno manylion o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd wrth weithredu'r datblygiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau edrychiad foddhaol i'r datblygiad.

(03) Bydd rhaid i'r ffenestri a'r drysau yn nrychiad gogleddol yr annedd ac unrhyw agoriadau newydd a wneir gynnwys gwydr afloyw yn unol â chynllun i'w gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol, a rhaid derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig yr awdurdod i'r cynllun. Bydd rhaid i unrhyw wydr newydd a roddir yn lle hen wydr fod yr un fath â'r hyn a gymeradwyir dan yr amod hwn.

Rheswm: Diogelu mwynderau preswyl.

(04) Ni chaiff unrhyw un fyw yn yr annedd hyd nes y cyflwynir cynllun i'r awdurdod cynllunio lleol ar gyfer sgrinio'r balconiau llawr cyntaf o flaen ystafell wely 1 ac ystafell wely 2 fel y dengys darlun Sunderland Peacock 4659-1 o'r cynlluniau Arfaethedig a gyflwynwyd dan gyfeirnod cynllunio 46C42B, a rhaid derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig yr awdurdod i'r cynllun ac wedyn gosod y sgrin yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Diogelu mwynderau preswyl

(05) Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddechrau hyd nes y cyflwynir manylion llawn y wal gynnal arfaethedig a ddangosir ar ddarlun Sunderland Peacock a gyflwynwyd dan gyfeirnod cynllunio 46C42B i'r awdurdod cynllunio lleol a rhaid derbyn ei gymeradwyaeth ysgrifenedig i'r manylion hyn. Wedi hynny, rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau.

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.

9. Polisiâu Eraill

Dim