

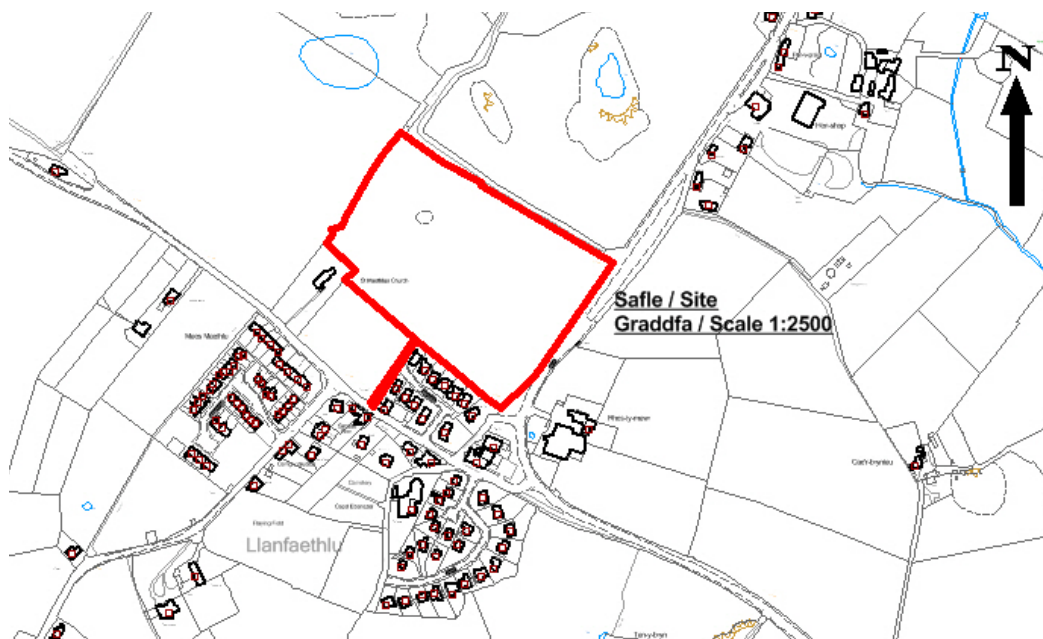
Rhif y Cais: **29LPA1008A/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Cyngor Sir Ynys Môn

Cais llawn i godi ysgol gynradd newydd ynghyd a chreu llwybr cerdded newydd wrth Stad Bryn Llwyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau i'r A5025 ar dir gyferbyn a / Full application for the erection of a new primary school together with the creation of a new pedestrian access near Bryn Llwyd Estate and a new vehicular access onto the A5025 opposite

Rhos Ty Mawr, Llanfaethlu



Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad :

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Y Cyngor sy'n gwneud y cais. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Medi penderfynodd y Pwyllgor gynnal ymweliad safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 16 Medi.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi ei leoli i'r gogledd o bentref Llanfaethlu, ac yn ffinio a'i ffin ddatblygu fel caiff ei ddangos dan y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd. Cynigir mynedfa gerbydol i'r safle oddi ar yr A5025 a chynigir mynediad ar droes gyferbyn â Maes Maethlu. Mae Eglwys Sant Maethlu wedi ei lleoli i'r de orllewin o'r safle ond ar dir uwch sy'n edrych dros y cynnig.

Y datblygiad a gynigir yw codi ysgol gynradd ardal newydd i gynnwys maes parcio cysylltiedig, caeau chwarae ac ardaloedd addysgol ynghyd ag ystafell gymunedol. Mae'r adeilad yn mesur 78m ar ei hiraf x 34m ar ei letaf ac mae gosodiad yr adeilad ar y tir yn golygu y byddai ei brif fynedfa yn wynebu'r gorllewin. Wrth y fynedfa mae'r adeilad yn mesur 9.5m i'r grib ond mae'r rhan fwyaf o'r adeilad yn cyrraedd llai na 8m i'r grib.

Mae'r cynllun yn ffurfio rhan o raglen foderneiddio Ysgolion 21ain Ganrif y Cyngor a bydd yn cymryd lle tair ysgol leol sef Llanfachraeth, Ysgol Ffrwd Win ac Ysgol Cylch y Garn.

Cefnogir y cais gan:

Asesiad Trafnidiaeth
Asesiad Canlyniadau Llifogydd
Arolwg Madfall Cribog
Cyn-asesiad BREEAM
Datganiad Dyluniad y Tirlun
Datganiad Effaith y Tirlun
Datganiad Treftadaeth
Adroddiad Gwaith Archeolegol
Asesiad Ecolegol ac Arolwg ar wahân ar Weithgaredd Ystlumod

2. Mater(ion) Allweddol

Effaith y datblygiad ar y tirlun dynodedig, adeiladau hanesyddol ac archeoleg, effeithiau ar y briffordd a mwynderau preswyl, ecoleg a draenio.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 14 – Cyfleusterau Hamdden a Chymuned

Polisi 17 – Cyfleusterau Hamdden a Chymuned
Polisi 30 – Tirlunio
Polisi 32 – Tirlunio
Polisi 34 – Diogelu Natur
Polisi35 - Diogelu Natur
Polisi 39 – Safleoedd Archaeoleg
Polisi 41 – Diogelu Adeiladau
Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D1 – AHNE
Polisi D4 – Lleolia, Safle a Dyluniad
Polisi D10 – Anifeiliaid a phlanhigion
Polisi D15 Safleoedd Archaeoleg
Polisi D22 – Adeiladau Rhestredig
Polisi D32 – Tirlunio
Polisi F7 – Defnyddio Ysgolion gan y Gymuned

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN2 – AHNE
Polisi EN4 – Bioamrywiaeth
Polisi EN12 – Safleoedd Archaeoleg
Polisi EN13 – Diogelu Adeiladau
Polisi SG6 – Dŵr yn llifo oddiar yr wyneb

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 7

NCT 5 – Cynllunio a Chadwraeth Natur

NCT 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

NCT 12 – Dylunio

NCT 18 – Trafnidiaeth

NCT 23 – Datblygu Economaidd

Cylchlythyr 10/99: Gofynion cynllunio mewn perthynas â defnyddio systemau carthffosiaeth heb brif gyflenwad a chynnwys tanciau septig mewn datblygiadau newydd

Cylchlythyr 61/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth

CCA – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – yn cefnogi'r cais

Y Cyng. J. Griffith – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cyng. K. Hughes – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cyng. Ll. Huws – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Awdurdod Priffyrdd – sylwadau ond y cynllun yn dderbyniol mewn egwyddor.

Adain Draenio – gofynnwyd am fanylion ychwanegol, wedi derbyn y manylion ac maent yn dderbyniol.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – canfuwyd llawer o ddyddodion archeolegol o ganlyniad i'r gwaith a wnaed hyd yma; mae angen lliniaru pellach i greu cofnod llawn o'r ardaloedd sy'n weddill a chwblhau gwaith ar ôl cloddio ar gyfer yr ardal gloddio gyfan; awgrymir amod.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – dylid cydymffurfio â'r gofyn am gamau lliniaru.

Dwr Cymru – amodau safonol

Adain yr Amgylchedd Adeiledig a'r Tirlun

Swyddog Llwybrau - dim effaith ar lwybr cyhoeddus rhif 7, dylid darparu'r lled ofynnol o 1.8m ar gyfer llwybrau.

Cyfoeth Naturiol Cymru - dim gwrthwynebiad yn amodol ar gamau lliniaru ar gyfer Madfallod Gribog; awgrymwyd amod mewn perthynas â risg llifogydd.

Swyddog Iechyd yr Amgylchedd - amodau safonol ar gyfer y cyfnod adeiladu; sylwadau mewn perthynas â'r agosrwydd i'r gwelliannau arfaethedig a gynllunnir i'r A5025.

O ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a wnaed, derbyniwyd 6 llythyr yn gwrthwynebu, 1 llythyr yn gofyn am addasiad i'r cynllun ac 1 llythyr o gefnogaeth.

Rhoddir cefnogaeth i'r cynllun ar y sail y byddai ysgol newydd yn ychwanegiad rhesymegol i'r pentref.

Yr addasiad y gofynnir amdano yw cyswllt uniongyrchol i'r llwybr arfaethedig o Stad Bryn Llwyd.

Mae'r gwrthwynebiadau yn seiliedig ar:

Colli preifatrwydd ac amwynder oherwydd bod llwybr cyswllt arfaethedig i lwybr cyhoeddus yn pasio anheddau presennol – gellid defnyddio llwybr cyhoeddus sydd eisoes yn bodoli; byddai cerbydau yn stopio ger y llwybr yn creu perygl;

Pryderon ynglŷn ag ymddygiad gwrthgymdeithasol yn deillio o ddefnydd amhriodol o'r llwybr;

Diffyg ymgynghori;

Effaith ar yr AHNE ac ar dwristiaeth;

Dim mantais o ran maint i'r adeilad dros yr ysgol yn Llanfachraeth – mae'r datblygiad yn cael ei arwain gan ystyriaethau gwleidyddol / ariannol yn hytrach nag angen;

Mae'r safle yn amhriodol ac ar lethr serth;

Byddai llif o oleuadau yn peri effeithiau annerbyniol ar fwynderau.

Mewn ymateb, mae'r cynnig yng nghyswllt y llwybr troed wedi cael ei ddiwygio i leihau effeithiau preswyl; caiff ei ddefnyddio'n bennaf ar ddechrau a diwedd y diwrnod ysgol, a chaiff ei gloi yn ystod ac ar ôl oriau ysgol i atal mynediad diawdurdod ac ymddygiad gwrthgymdeithasol; nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn codi unrhyw bryderon ynghylch diogelwch y briffordd mewn perthynas â llwybr; caiff yr effeithiau ar yr AHNE eu hystyried yn yr adroddiad; ni chyflwynwyd tystiolaeth i ddangos y byddai twristiaeth yn dioddef o ganlyniad i'r datblygiad; dyluniwyd y cynllun ar gyfer ei safle; mae rhesymau'r Cyngor am fwrw ymlaen a'i raglen Moderneiddio Ysgolion wedi eu nodi'n glir mewn dogfennau ac ni fyddant gyfystyr a rhesymau cynllunio dros wrthod; cynigir amod yng nghyswllt goleuadau allanol ar y

safle.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

29LPA1008/SCR/CC Barn sgrinio ar gyfer aeiladu ysgol gynradd newydd ar dir gyferbyn â Rhos Ty Mawr, Llanfaethlu – nid oedd angen Asesiad Effaith Amgylcheddol 24/12/14

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y datblygiad: Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion pentref Llanfaethlu, yn ffinio gyda'u ffyrdd adeiledig. Mae polisiâu yn y cynllun datblygu yn cefnogi creu adeiladau ac adnoddau yn y gymuned oddi mewn neu ar gyrion aneddleoedd sy'n bodoli.

Effeithiau gweledol, ar y Tirlun ac ar yr AHNE: Mae safle'r cais wedi ei leoli mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod ei bwysigrwydd yn nhermau ansawdd y tirlun a chadwraeth natur. Y prif amcan ar gyfer dynodiad AHNE yw gwarchod a gwella ei harddwch naturiol. Mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd statudol i gadw mewn cof dibenion yr AHNE a dylai penderfyniadau rheolaeth datblygu sy'n effeithio ar ardaloedd AHNE yn y lle cyntaf ffafrio cadwraeth harddwch naturiol. Cyngor Polisi Cynllunio Cymru yw:

“Dylai polisiâu cynlluniau datblygu a phenderfyniadau rheoli datblygu sy'n effeithio ar AHNE ffafrio diogelu harddwch naturiol, er mai priodol hefyd fydd ystyried lles economaidd a chymdeithasol yr ardaloedd”

Mae Cyngor Polisi Cynllunio Cymru yn cyngori:

“Nid yw dynodiad statudol, o reidrwydd, yn gwahardd datblygu, ond rhaid asesu cynigion ar gyfer datblygu'n ofalus o ran eu heffaith ar yr elfennau hynny o dreftadaeth naturiol y bwriadwyd eu diogelu drwy'r dynodiad.”

Ac ymhellach i hynny:

“Gall effaith cynnig datblygu ar fywyd gwyllt neu dirwedd unrhyw ardal fod yn ystyriaeth berthnasol. Mewn achosion o'r fath ac er mwyn sicrhau datblygu cynaliadwy mae'n bwysig cadw'r ddysgl yn wastad rhwng amcanion cadwraeth ac anghenion economaidd ehangach y busnesau a'r cymunedau lleol.”

Mae'r safle yn gae amaethyddol o fewn yr AHNE, wedi ei leoli ar ymyl gogledd dwyreiniol Llanfaethlu ar dir sydd ar lethr i lawr o'r pentref ar lefel rhwng 80 metr a 65 metr AOD. Mae ar gyrion Parc a Gerddi Cofrestredig Carreglwyd ac yn ymyl ardal Eglwys Sant Maethlu. Mae'r pentref, ac yn arbennig stad Bryn Llwyd gerllaw yn ffurfio'r cefndir ar gyfer y safle wrth edrych arno o'r gogledd, sy'n ffurfio'r nenlinell gyda grwpiau o goed yma ac acw. Mae talcenni'r eiddo yn agored i olygfeydd o'r gogledd, ac maent yn ffurfio llinell sy'n mynd yn llai a llai amlwg at gyfeiriad Eglwys Sant Maethlu (sy'n nodwedd gref ar y nenlinell), i'r dde o'r olygfa.

Y bwriad, byddai ffurfio llwyfan ar y safle sydd ar lethr i wneud lle i'r adeilad a'r ardaloedd gemau. Mae croestoriadau'n dangos na fyddai'n dod yn nodwedd newydd ar y nenlinell. Mae ôl-troed yr adeilad yn dilyn am linell y safle sy'n golygu mai'r to yn hytrach na'r talcen fyddai'r brif olygfa wrth ddynesu at Lanfaethlu o gyfeiriad y gogledd. Mae crib hir yr adeilad yn cael ei dorri gan ran y fynedfa a'r brif neuadd yr adeilad (tuag at yr A5025). Tra bod graddfa'r adeilad yn ei wneud yn debyg i adeiladau amaethyddol modern; bydd y gwydr helaeth, y lliwiau a'r defnyddiau gorffen yn rhoi edrychiad unigryw iddo yn y tirlun. Mae'r ardaloedd eraill o amgylch; yr ardaloedd parcio a gemau yn

cyfuno i ymestyn elfennau o'r ffurf adeiledig.

O ran nodweddion y tirlun sy'n cael eu heffeithio, ni fyddai unrhyw wrychoedd neu goed tu mewn i'r ffiniau yn cael eu tynnu. Y ffin bresennol gyda'r A5025 yw wal forter wedi ei gorchuddio a mieri gyda ffens fetal sy'n nodweddiadol o gynlluniau gwella ffyrdd blaenorol. Ni fyddai ffiniau eraill (ar wahân i'r llwybr cyswllt) yn cael eu heffeithio o gwbl. Cynigir y cynllun plannu gan ddefnyddio planhigion cynhenid ynghyd â nodweddion dyluniad (e.e. llwybr sy'n dylenu, pod tyfu) i ehangu defnydd yr ysgol o'r safle. Wrth ddod at yr A5025, bwriedir plannu ardaloedd mwy o goetir i sgrinio'r llefydd parcio. Byddai gwrychoedd yn amgáu ffiniau'r safle i'r gorllewin a'r dwyrain. Mae cyfran helaeth o arwynebedd y safle yn aros fel glaswellt: un a'i glaswelltir garw; glaswellt caled; tyweirch chwaraeon neu ddolydd blodau gwyllt. Bwriedir cynnwys llwybr sy'n dolennu a phwynt golygfa yn yr agwedd agored i'r gorllewin yn union islaw Eglwys Sant Maethlu.

Mae LANDMAP yn asesu gwerth y tirlun yma fel tirlun o werth cymedrol. Mae'r ffaith fod y safle yn agos at yr anheddle yn lleihau ei sensitifrwydd i ragor o ffyrdd adeiledig, ond mae ei agosrwydd at yr eglwys yn cynyddu'r sensitifrwydd tuag at orllewin y safle. O ran y tirlun ANHE lleol, ystyriwn fod y safle o sensitifrwydd canolog (ddim mor sensitif â'r ymyl arfordirol sy'n ffurfio rhan o'r Ardal Cymeriad y Tirlun 4). Byddem yn asesu bod maint y newid yn uchel hyd at 1km o'r safle gydag effeithiau cymhedrol ar y tirlun o ganlyniad. Tu hwnt i hyn ystyriwn y byddai'r effeithiau yn fach.

Mewn perthynas â'r effeithiau gweledol, gwynebaw'r adeiladau yn y gogledd a'r dwyrain fyddai fwyaf amlwg o'r A5025, a byddai'r drychiadau de (to yn cynnwys unedau PV) a dwyrain wedi eu sginio'n rhannol gan y gwaith terasu/tyrchu a llenwi i'r drychiadau hyn. Ystyriw bod angen cytuno ar ddefnyddiau a lliwiau gorffenedig i helpu i liniaru effeithiau, ynghyd â manylion tirlunio a ffensio / ffurf o amgáu. Yn amodol ar y sylwadau hyn ystyriw y byddai'r effeithiau gweledol yn gymedrol, a byddai graddfa'r effeithiau wedi cyfyngu gan ei leoliad ar ymyl y pentref, yn terasu i mewn i'r safle.

Treftadaeth ddiwylliannol: Mae'r safle dan sylw yn syrthio i'r dosbarth tir amaethyddol ac mae o fewn yr AHNE a gosodiad Eglwys Sant Maethlu sydd wedi ei ddynodi'n eglwys Ganol Oesol hwyr syml gradd II*. Mae'r dymuniad i warchod gosodiad adeilad rhestredig yn ddyletswydd dan Adran 66(1) y Ddeddf Gynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990. Mae trefniant arfaethedig y safle yn cyflawni hyn oherwydd bod elfen dalaf yr adeilad unllawr ar ben isaf un y safle - y pwynt pellaf o'r eglwys. Gan ddefnyddio topograffi naturiol y safle ynghyd â thechnegau tyrchu a llenwi bwriedir i linell grib adeilad yr ysgol newydd fod yn is na llawr slab presennol yr eglwys - mae'r dylunydd yn nodi y bydd hyn yn sicrhau'r effaith leiaf bosib - yn enwedig wrth gyrraedd y pentref ar hyd yr A5025, y brif ffordd. Yn ogystal mae'r cymeriad allanol a fwriedir trwy'r dyluniad a'r defnyddiau a ddewiswyd yn rhoi ystyriaeth i'r effaith ar osodiad yr eglwys yng nghyd-destun yr uchder, graddfa a'r mas a chan ddefnyddio defnyddiau priodol a thirlunio a bydd yn helpu'r adeilad newydd i ymdoddi a chysoni yn y tirwedd.

Mae gwaith archeolegol sylweddol eisoes wedi digwydd ar y safle ond mae gofyn gwneud gwaith pellach gan gynnwys gwaith ar ôl cloddio i sicrhau y gwneir cofnodion priodol o'r canfyddiadau a'u bod ar gael fel adnodd yn y dyfodol. Cynigir amod i'r perwyl hwn.

Effeithiau ar y briffordd: Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn nodi unrhyw wrthwynebiad mewn egwyddor. Gwneir sylw mewn perthynas â darparu troedffyrdd i gysylltu i'r pwyntiau mynediad arfaethedig i gerddwyr. Cynigir amod Grampian i sicrhau y caiff y rhain eu darparu cyn i'r ysgol gael ei ddefnyddio am y tro cyntaf. Nodir pryder hefyd ynglŷn â'r posibilrwydd o draffig uchel wrth yr ysgol gan achosi tagfeydd traffig ar yr A5025 a cherbydau'n parcio ar yr hen briffordd a ddefnyddir fel cilfan gyferbyn â'r safle, gyda cherddwyr yn croesi'r briffordd i'r ysgol. Ystyriw y gellir cynnwys amod i sicrhau cytundeb i Gynllun Rheoli Traffig.

Mwynderau preswyl: Bydd y cynllun yn dod â newidiadau ffisegol a gweledol i'r safle a'r eiddo bydd yn cael eu heffeithio'n bennaf yw Rhos Tŷ Mawr, sydd gyferbyn â'r safle a'i fynedfa gerbydol arfaethedig, a Bryn Llwyd ac eiddo ar Stad Bryn Llwyd sy'n ffinio ar safle a llinell y llwybr mynediad arfaethedig i gerddwyr. Cynigir amod mewn perthynas â thrin y ffiniau a thirlunio i sicrhau y caiff y cynllun ei gymhathu yn nhermau gweledol ond ei fod hefyd yn diogelu mwynderau. Caiff y safle ei ddefnyddio'n bennaf yn ystod tymor yr ysgol ond mae'r cynllun yn gwneud darpariaeth ar gyfer defnydd ehangach gan y gymuned felly mae'n debygol y caiff yr adeilad ei ddefnyddio gyda'r nosau a thu allan i'r tymor ysgol. O ystyried manteision y cynllun fel adnodd i'r gymuned ehangach a threfniant y safle (mae'r cae chwarae llawr caled agosaf 30m i lawr y llethr o'r annedd agosaf yn Stad Bryn Llwyd, ac mae'r llofydd parcio 75m i lawr y llethr), nid ystyrir y byddai materion nad ydym wedi rhagweld yn codi i olygu y byddai rhaid gwrthod y cynnig. Cynigir amod ynglŷn â'r cynllun goleuadau allanol ar gyfer y safle i sicrhau ei fod yn addas i bwrpas o ran ystyriaethau diogelwch ond nad yw'n tynnu oddi ar yr AHNE nac yn effeithio ar awyr y nos nac yn effeithio'n ddiangen ar ddeiliaid eiddo cyfagos. Mae'r cyswllt arfaethedig i gerddwyr gyferbyn â Maes Maethlu wedi cael ei addasu i ymestyn y llwybr tuag at yr Eglwys, gan fynd â'r groesfan i ffwrdd oddi wrth yr anheddau yn Bryn Llwyd a chynigir byffer tirlunio hefyd i wella amwynder. Deallir y bydd y llwybr yn cael ei gloi yn ystod oriau ysgol a dros nos, ac na fydd modd ei ddefnyddio dim ond i gerddwyr allu croesi ar ddechrau a diwedd y diwrnod ysgol.

Ecoleg: Caiff y cais ei gefnogi gan yr asesiadau ecolegol sydd wedi cael eu hadolygu a'u cytuno gan yr ymgynghorau statudol. Mae angen camau lliniaru mewn perthynas â Madfallod Gribog a chynigir amod i'r perwyl hwn.

Draenio: Cefnogir y cais gan Asesiad Canlyniadau Llifogydd a manylion draenio ychwanegol. Mae'r ymgynghorai'n fodlon cyhyd ac y rhoddir cymeradwyaeth amodol.

7. Casgliad

Mae egwyddor y cynllun yn dderbyniol yn nhermau polisi. Ystyrir fod yr effeithiau ar y tirlun dynodedig a threftadaeth ddiwylliannol yn dderbyniol; cynigir amodau i liniaru effeithiau gweledol mewn perthynas â thirlunio er enghraifft: ystyrir bod yr effeithiau preswyl yn dderbyniol cyhyd a bod amodau; mae ymgynghorau technegol a Chyfoeth Naturiol Cymru yn fodlon gyda materion priffordd a draenio a gyda'r materion ecolegol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad yn amodol ar yr amodau a ganlyn:

(01) Rhaid dechrau'r datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn ag ef ddim hwyrach na 5 mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

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

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

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

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

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

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

(05) Cyn adeiladu unrhyw ardaloedd anhydraidd a fydd yn draenio'r ffos gerrig, rhaid cyflwyno cynllun i ddarparu a gweithredu trefn cyfyngu dŵr wyneb a'i gyflwyno i'r awdurdod lleol a chael ei gymeradwyaeth ysgrifenedig iddo. Rhaid adeiladu a chwblhau'r gwaith/cynllun yn unol â'r cynlluniau a'r amserlen a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Atal y risg gynyddol o lifogydd.

(06) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith ddatblygu hyd nes bod Cynllun Rheoli Traffig wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo sy'n rhoi manylion rheolaeth draffig yn y cyfnod adeiladu a rheolau traffig ar y safle pan fydd yr ysgol yn weithredol, a rhaid iddo gynnwys rheoli defnydd o'r cyswllt troedffordd i gerddwyr wrth Bryn Llwyd a ddangosir ar ddarlun ST14615-007 Ddiwygiad B. Wedi hynny rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Gwarchod diogelwch y briffordd a mwynderau.

(07) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes caiff manylion am ddyluniad ac adeiladwaith troedffordd cyhoeddus i wasanaethu'r datblygiad, gan gynnwys amserlen ar gyfer y gwaith, eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(08) Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddechrau hyd nes y cyflwynir cynllun tirlunio yn rhoi manylion y tirlunio yn rhoi manylion y tirlunio a chaled ar gyfer y safle a'i ffiniau, gan gynnwys unrhyw ffensio neu waliau, ynghyd â manylion rheoli a chynnal a chadw yn y dyfodol, i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(09) Ni chaiff unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes y cyflwynir manylion y defnyddiau gorffen allanol fydd yn cael ei ddefnyddio ar yr adeilad i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(10) Ni chaniateir gosod unrhyw oleuadau allanol ar y safle neu ar ffiniau'r safle hyd nes y cyflwynir cynllun goleuo i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei gymeradwyaeth ysgrifenedig iddo. Rhaid dylunio'r cynllun i sicrhau na fydd unrhyw olau yn llifo o'r safle dros ei ffiniau neu i awyr y nos. Wedi hynny rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(11) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu (gan gynnwys gwaith daear neu glirio'r safle) hyd nes y cyflwynir manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei gymeradwyaeth ysgrifenedig iddi. Wedi hynny rhaid gwneud y datblygiad a chwblhau'r holl waith archeolegol gan gydymffurfio'n llwyr ar fanyleb a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau y caiff rhaglen briodol o gamau lliniaru archeolegol ei weithredu.

(12) Ni chaniateir i unrhyw ddatblygu cychwyn hyd nes y cyflwynir cynllun o fesurau osgoi rhesymol mewn perthynas â madfallod cribog i'r awdurdod cynllunio lleol, gan gynnwys amserlen ar gyfer y gwaith, a rhaid derbyn ei gymeradwyaeth ysgrifenedig i'r cynllun hwn. Wedi hynny rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Osgoi amheuaeth a diogelu unrhyw rywogaethau a warchodir a allai fod yn bresennol ar y safle.

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: **36C338** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr. Steven W. Owen

**Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir gyferbyn a /
Outline application for the erection of a dwelling with all matters reserved on land opposite to**

Ysgol Henblas, Llangristiolus



Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (JRW)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn gweithio yn yr Adran Gynllunio a Gwarchod y Cyhoedd, Cyngor Sir Ynys Môn.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 22 Medi 2015, penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog.

Y rhesymau a roddwyd am wrthod y cais oedd – nid yw'r cais yn un 'mewnlenni'; mae'r safle y tu allan i'r ffin ddatblygu; nid yw'n cydymffurfio gyda Pholisi 50; gor-ddatblygu.

Mewn amgylchiadau o'r fath, dywedir ym mharagraff 4.6.12.1 Cyfansoddiad y Cyngor:

"Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad."

Yn ôl Paragraff 4.6.12.2:

Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd.

Mae'r adroddiad hwn o'r herwydd, yn rhoi sylw i'r materion hyn:

(i) Nid yw'n ddatblygiad 'mewnlenni'

Mae'r Aelodau wedi cael cyfle i ymweld â'r safle a byddant yn cofio bod y tir wedi'i ddatblygu ar dair ochr. Mae hyn yn wahanol iawn i'r safel yn Ffordd Meillion lle gwrthododd yr Arolygydd apêl yn ddiweddar gan ddweud:

"I observed on my site visit that the position of the dwelling in the field would result in it being surrounded by the remaining field to its south west, north west and north eastern sides. Whilst I note the presence of existing development in the vicinity this would be separated from the proposal on three sides by relatively large portions of the field. The position of the proposal would result in it jutting out into the agricultural field. I find the isolated position of the proposed dwelling would result in it being visually segregated from the surrounding development and would appear as an alien intrusion into the field". (Paragraff 11 y penderfyniad Apêl dyddiedig 29.7.15)

Ym marn y Swyddogion, mae safle Ysgol Henblas, o gymharu, wedi ei integreiddio'n weledol i'r datblygiadau o'i gwmpas ac ni fyddai'n ymddangos yn ddieithr neu'n ymwthiol.

(ii) Ffin Ddatblygu

Mae'r safle y tu allan i'r Ffin Ddatblygu yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Nid yw'r tir ychwaith wedi ei gynnwys yn y Ffin Ddatblygu arfaethedig yn y Cynllun Datblygu Lleol Adneuol er bod gwrthwynebiad. Mae Swyddogion yn parhau i fod o'r farn y byddai statws cyfredol y safle'n ei gategoreiddio fel un 'mewnlenni' ond mae'n ddadl y gellid ei defnyddio mewn apêl.

(iii) Gor-ddatblygu'r Pentref

Yn y cyfarfod diwethaf, cafwyd cais i ddarparu gwybodaeth am lefel y datblygiad yn Llangristiolus, nifer y tai sydd ar werth a nifer y tai gwag.

Bydd yr Aelodau'n cofio fod y gwasanaeth yn ddiweddar wedi cynnal adolygiad o'r modd y gweithredir Polisi 50 ac roedd rhan o'r ymarfer hwn yn cynnwys ffigyrau perthnasol (Ebrill 2014) fel a ganlyn:

Enw'r Anheddiad	Twf a Ragwelir (yn unol â pholisiau'r Cynllun Lleol a'r CDU) Anticipated Growth	Nifer a Adeiladwyd mewn Gwirionedd	Banc Tir Ebrill 2014	Lefel y Twf a Welwyd	Lefel Bosib (h.y. y Banc Tir a Adeiladwyd)
Llangristiolus	7	27	6	386	471

Ers rhoi'r ffigyrau ag ei gilydd yn Arolwg Monitro Tai Ebrill 2015, nid oes unrhyw anheddau pellach wedi cael eu cwblhau ac mae'r banc tir wedi cynyddu i 9 uned (5 heb eu cychwyn a 4 wrthi'n cael eu hadeiladu, sef cynnydd o 3 ers Ebrill 2014).

Mae nifer y tai sydd ar werth yn anodd i'w asesu yn union ond fel rhan o'r dystiolaeth a gyflwynwyd ar gyfer apêl Ffordd Meillion, roedd oddeutu 16 eiddo ar werth 6 mis yn ôl yn Llangristiolus a'r ardal gyfagos. Mae'n wir i ddweud fod Llangristiolus wedi gweld lefel weddol uchel o ddatblygu tai nad oedd wedi ei ragweld ar adeg cymeradwyo'r polisiau cyfredol ac mae cydymdeimlad gyda barn yr Aelodau mewn perthynas â gor-ddatblygu – dyna arweiniodd at fy mhenderfyniad i gynnal yr Adolygiad. Mae'r Swyddogion yn gyson wedi cyfeirio at y posibilrwydd o ddatblygiadau ychwanegol ar y tir y naill ochr i safle'r cais hwn.

Ar adeg cynnal Cyfrifiad 2011, roedd 11% o'r tai yn ward Bodorgan yn wag. Mae gan Llangristiolus oddeutu 80 o anheddau ac oddeutu 9 yn wag (byddai'r ffigwr hwn yn cynnwys cartref gwyliau). Mae'r Gofrestr gyfredol ar gyfer y Dreth Gyngor yn dangos fod 4 o dai yn Llangristiolus wedi eu cofnoi fel rhai gwag (canfuwyd mewn ymchwiliad yn flaenorol mai cartrefi gwyliau oedd y rhain yn hytrach na thai gwag).

Yr anhawster o ran cyfiawnhau gwrthod y cais hwn ar sail gor-ddatblygu yw darparu tystiolaeth fod y cynnig (hyd yn oed gan gymryd i ystyriaeth y posibilrwydd o ddwy annedd ychwanegol a fyddai'n gwneud cyfanswm o dri) yn "exceed the requirements of the settlement for new dwellings" (Polisi 50). Mae hyn yn arbennig o wir yn wyneb geiriau'r Arolygydd yn ei chasgliadau ar apêl Ffordd Meillion.

"Evidence of properties for sale within the village and in the vicinity and figures in relation to the housing land bank in the village have been provided. I also note that the actual number of houses built exceeds the anticipated growth of the settlement as predicted. Nonetheless and acknowledging that many of the sales particulars provided relate to large, detached houses, I have little evidence before me in relation to the current housing needs of Llangristiolus or whether the existing available housing and land bank would address this need" (paragraph 15).

a:

“I conclude that it has not been demonstrated that the proposal would exceed the housing needs of the settlement or be harmful to the social character of the area. I find the proposal would be in accord with the relevant LP policy 50 in this regard” (paragraff 20).

Fel ystyriaeth ychwanegol, wrth wrthod apêl arall yn ddiweddar ar gyfer tri o dai annibynnol yn Llanfaelog, eto ar sail niwed ffisegol annerbyniol yn hytrach na'r angen am dai, dywedodd yr Arolygydd:

“23. National planning policy emphasises that local planning policies should ensure that sufficient land is genuinely available or will become available to meet a 5 year supply of land for housing. The mechanism for demonstrating that this supply is available is through a Joint Housing Land Availability Study. On the evidence before me the latest Joint Housing Land Availability Study (2014) demonstrates that Anglesey does not have a 5 year housing land supply. I note that the Council has an emerging Local Development Plan that will set out the future housing strategy for Anglesey but due to the stage at which this plan is currently at and as there are objections to the housing growth figure I afford it little weight in my determination.

24. Whilst I acknowledge the Council's comments in relation to the high percentage of second homes and the comments from a third party in respect of the need for affordable housing, the proposal is for open market housing and I have determined it on that basis. I conclude that the proposal would provide additional housing that would contribute to Anglesey's required housing supply. On the evidence before me it has not been demonstrated that this particular proposal would cause harm to the social character of the area. I find that the proposal would be in accord with the relevant LP policy 50 and UDP policy HP4”.

1. Casgliad

Yn wyneb yr uchod, mae'r Swyddogion yn parhau i fod o'r farn na fyddai modd cyfiawnhau'r rhesymau dros wrthod oherwydd byddai'n anodd profi y byddai hyn yn andwyol i'r pentref.

Os bydd aelodau'n parhau i wrthwynebu ac yn penderfynu gwrthod y cais am y rhesymau a roddwyd eisoes, rhaid iddynt fod yn fodlon fod modd iddynt nodi'n glir y niwed y byddai'r cynnig cyfredol yn ei achosi petai angen iddynt amddiffyn eu penderfyniad mewn apêl. Gallai methiant i wneud hynny arwain o bosib at gostau i'r awdurdod ac nid yw'r swyddogion ar hyn o bryd wedi eu perswadio y byddai modd cyflwyno dadl ddigon cadarn. Petai'n mynd i apêl, byddai disgwyl i'r sawl gynigiodd ac a eiliodd y cynnig gyflwyno cais y cyngor.

2. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad i'r cyfarfod ar 2.9.15.

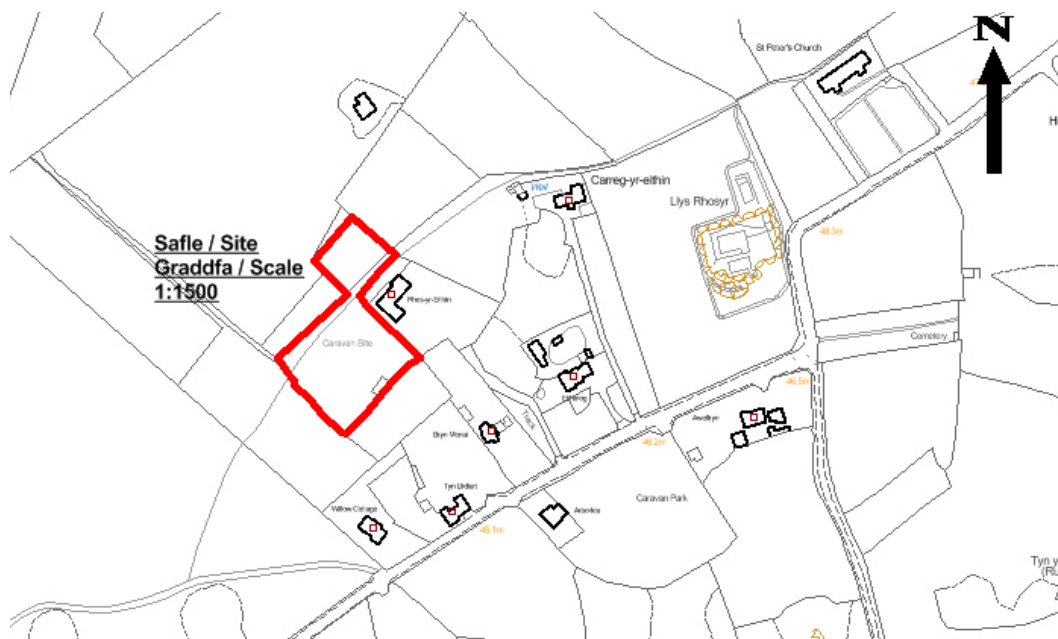
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

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

Ymgeisydd Applicant

Mr Malcolm Richard Jones

Cais ôl weithredol ar gyfer defnydd cymysg o 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 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: 07/10/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (JBR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn gyntaf ar y 1af Medi 2015 ar gais yr Aelod Lleol – Cynghorydd Ann Griffith.

Yn y cyfarfod penderfynwyd yr Aelodau i ymweld a'r safle.

Ymwelwyd y safle ar y 16eg Medi 2015 ac bydd yr Aelodau bellach yn gyfarwydd a'r safle.

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. Erbyn hyn, mae cadarnhad wedi ei dderbyn fod y llwybr wedi'i ddargyferio yn ffurfiol.

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 copïau 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 llyfnydd 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 Carafannau.
- 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 – Caniatau – 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 Carafannau sy'n caniatáu hyd at 5 o garafannau teithiol sy'n eiddo i Aelodau'r Clwb Carafannau ac nid oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer hynny.

Fel y nodwyd uchod, mae'r cais yn gofyn am ganiatâd 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 rhedeg yn union gerllaw y safle.

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 polisiau tebyg hefyd yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a Chynllun Fframwaith Gwynedd. Y meini prawf a restrir yn y polisi yw:

- i. Nad ydynt yn niweidio edrychiad yr ardal;

- ii. Nad ydynt yn rhoi pwysau ychwanegol ar adnoddau naturiol ac amgylchedd yr ardal;
- iii. Nad ydynt yn ychwanegu at y peryglon neu'r tagfeydd ar y ffyrdd;
- iv. Bod dŵr a system ddraenio ddigonol ar gael
- v. Nad ydynt yn achosi niwed i safle neu ardal o ddiddordeb ecolegol, gwyddonol neu archeolegol;
- vi. Nad ydynt ynddynt eu hunain, neu oherwydd y traffig a geir o ganlyniad iddynt, yn niwedio 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 carafannau teithiol yn yr ystyr arferol, ond yn hytrach mae'n gyfystyr â datblygu safle carafannau 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 carafannau sefydlog newydd, ac sydd felly'n berthnaol wrth ystyried y cais hwn ac sydd oll yn rhagdybio yn erbyn datblygu safleoedd carafannau 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 rhedeg yn union gerllaw y 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 carafannau'n barhaol ar y tir yn debygol o arwain at lai o symudiadau carafán nag a fyddai'r achos gyda safle carafannau 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 carafannau 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 garafannau 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 bolisïau 1, 9, 12 a 30 Cynllun Lleol Ynys Môn, polisïau CH5, CH7, D1, D4 a D32 Cynllun Fframwaith Gwynedd a pholisïau GP1, TO3, TO6 ac EN2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

(02) Câi'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 bolisïau 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 bolisïau 1 a 12 Cynllun Lleol Ynys Môn, polisïau CH5 a FF11 Cynllun Fframwaith Gwynedd a pholisïau GP1 a TO6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

9. Polisïau Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Rhif 7)

Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2009-2014

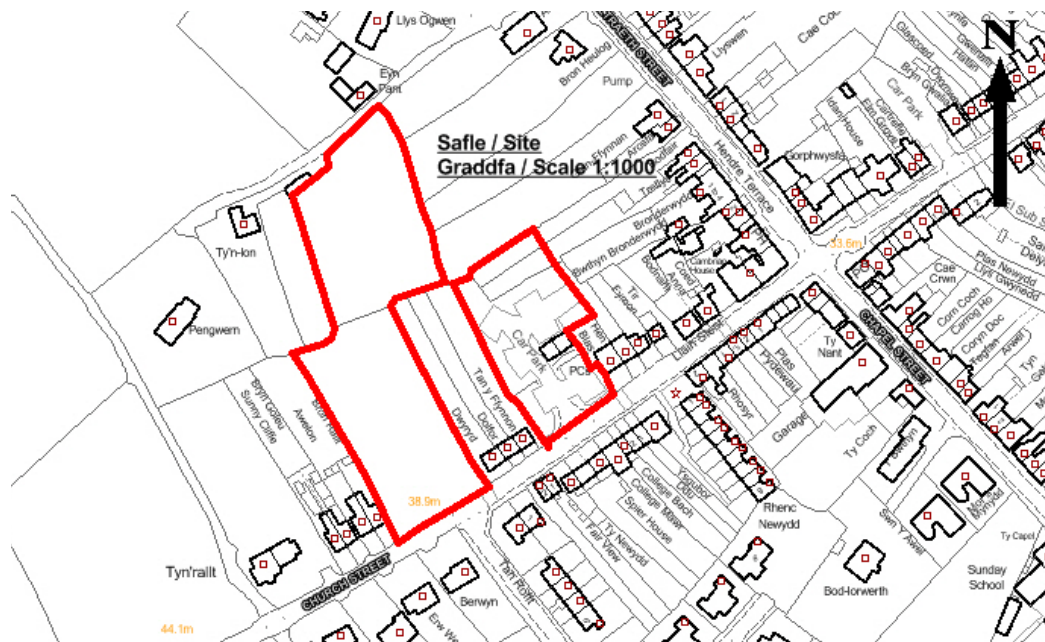
Rhif y Cais: **45LPA605A/CC** Application Number

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

Dwryd, Newborough



Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2015

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 Cyngorwyr Ann Griffith a Peter Rogers wedi dweud eu bod yn dymuno galw'r cais i mewn fel y gall y Pwyllgor benderfynu arno.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2ail Medi penderfynodd yr Aelodau ymweld a'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais. Ymwelwyd a'r safle ar 16 Medi.

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 Bolisiau

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 Prifffyrdd 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 ymgylgoreion 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 gofodi.

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 cerbydlon 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 gerbydlon 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.

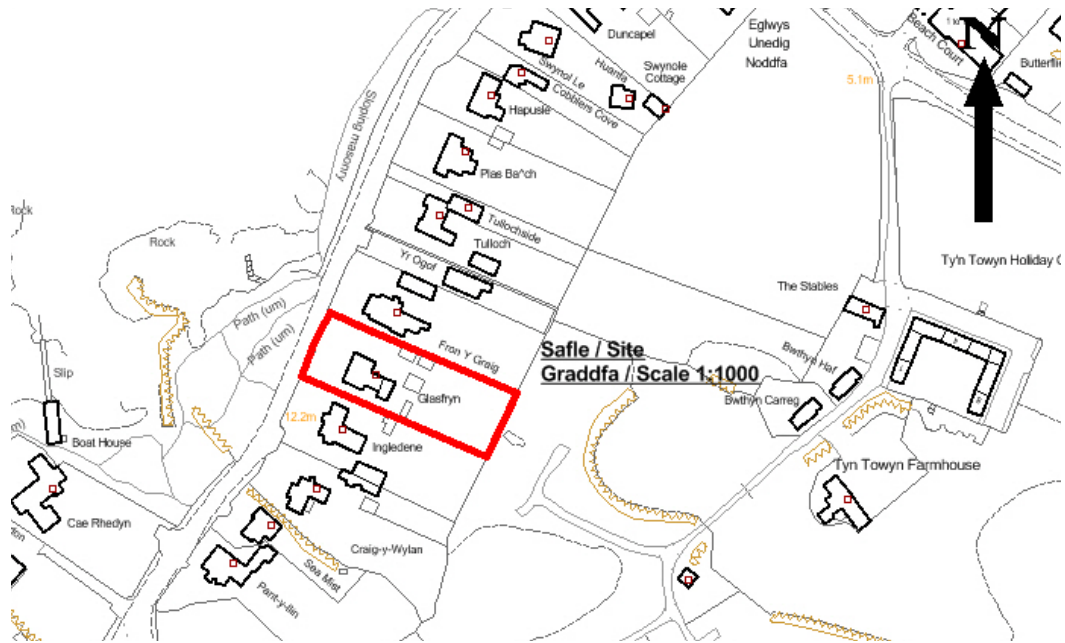
Rhif y Cais: **46C42B** Application Number

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: 07/10/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Canitau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd D R Thomas.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Medi penderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 16 Medi.

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 Bolisiâu

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

Y Cyngorydd T Ll Hughes – dim gwrthwynebiad

Y Cyngorydd J Evans – dim ymateb i'r ymgynghoriad

Y Cyngor Cymuned – argymhell 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, Ingeldene 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 Nhrearddur;

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 bwllch o 13m yn bodoli ar hyn o bryd rhwng drychiadau ochr y ddau eiddo lle mae garej Glasfryn yn sefyll rhwng y ddau; cynigir bwllch 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 cwrtel 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 ymddodi 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 gwellu.

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 wyneb 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 balconïau 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.