

Rhif y Cais: 12C31A/ENF Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Malcolm Gilroy

Cais ol-weithredol ar gyfer codi estyniad deu lawr yn / Retrospective application for the erection of a two storey extension at

13 Rosemary Lane, Beaumaris



Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (JBR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais y Cyngorydd Lewis Davies.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais am ganiatâd ôl-weithredol i godi estyniad deulawr i gefn eiddo, sef 13 Rosemary Lane, Biwmares.

Mae'r eiddo yn annedd ar ben teras o dai ac mae wedi'i lleoli yn yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw p'un a yw'r datblygiad yn dderbyniol yn nhermau ei leoliad, gosodiad, graddfa, dyluniad a deunyddiau, a yw'r datblygiad yn dderbyniol yn yr ardal ddynodedig ac a yw'r datblygiad yn cyd-fynd â pholisïau mewn cynlluniau datblygu.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 30 – Tirwedd

Polisi 40 – Cadwraeth Adeiladau

Polisi 42 – Dylunio

Polisi 58 – Estyniadau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D1 – Amgylchedd

Polisi D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dyluniad

Polisi D25 – Ardaloedd Cadwraeth

Polisi D28 – Llechi Naturiol

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dylunio

Polisi EN2 – Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau

4. Yr ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cyngorydd Lewis Davies – Yn gofyn i'r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.

Y Cyngorydd Carwyn Jones – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cyngorydd Alwyn Rowlands – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draenio – Sylwadau.

Priffyrdd – Dim argymhelliad.

Cyngor Tref – Gwrthwynebiad, argymell gwrthod.

Dŵr Cymru – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau.

Ymateb i'r Cyhoeddusrwydd

Dim sylwadau wedi'u derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

12C31 – Addasiadau i 13 Rosemary Lane, Biwmares – Caniatáu – 4.6.85

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynir y cais am ganiatâd cynllunio ôl-weithredol ar gyfer cadw a chwblhau estyniad deulawr i gefn eiddo, sef 13 Rosemary Lane, Biwmares.

Mae'r eiddo dan sylw wedi'i leoli oddi mewn i'r Ardal Gadwraeth Arbennig ddynodedig, yn destun Cyfarwyddyd Erthygl 4 ac mae oddi mewn i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.

Mae gwaith wedi cychwyn ar yr estyniad, ond nid yw'r gwaith wedi'i gwblhau eto.

Mae maint, dyluniad a deunyddiau'r estyniad arfaethedig yn cyfateb yn union i estyniad a godwyd ar eiddo un o'r cymdogion.

Ystyrir bod yr estyniad arfaethedig yn dderbyniol o ran maint, dyluniad a deunyddiau ac y bydd yn rhoi cymesuredd i du ôl y teras, ac y bydd, ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, yn welliant ar edrychiad cefn y teras fel y mae ar hyn o bryd.

Ystyrir bod yr estyniad arfaethedig yn gydnaws â'r ardal ac na fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos nac ar gymeriad ac edrychiad yr ardal ddynodedig.

Mae'r Cyngor Tref wedi gwrthwynebu'r cais ac wedi argymell y dylid ei wrthod ar y sail y byddai cymeradwyo caniatâd cynllunio ôl-weithredol yn gosod cysail peryglus a fyddai'n gwanio rheolaethau cynllunio.

Mae'r ffaith fod y cais wedi cael ei wneud ar ôl dechrau codi'r estyniad yn amherthnasol wrth benderfynu ar y cais. Nid yw'n drosedd ymgymryd â datblygiad heb geisio'r caniatâd cynllunio angenrheidiol yn gyntaf. Mae darpariaethau yn y Ddeddf Gynllunio er mwyn gallu cymeradwyo caniatâd cynllunio yn ôl-weithredol.

Mae paragraff 6 yn Nodyn Cyngor Technegol 9: Gorfodi Rheolaeth Gynllunio, yn nodi: wrth ystyried camau gorfodi, y mater pwysicaf ar gyfer yr awdurdod cynllunio lleol ddylai fod p'un a fyddai torri'r rheolau cynllunio yn effeithio'n annerbyniol ar amwynder cyhoeddus neu ar ddefnydd presennol tir ac adeiladau sy'n haeddu cael eu diogelu er lles y cyhoedd. Dylai'r camau gorfodi fod yn gymesur â'r rheolau cynllunio sydd wedi'u torri; mae fel arfer yn amhriodol cymryd camau gorfodi ffurfiol yn erbyn achos o dorri rheolau dibwys neu dechnegol nad yw'n peri unrhyw niwed i amwynder cyhoeddus. Dylid anelu at gywiro effeithiau torri'r rheolau cynllunio, ac nid cosbi'r person(au) sy'n eu torri. Hefyd, ni ddylid cymryd camau gorfodi dim ond er mwyn cysoni datblygiad na cheisiwyd caniatâd ar ei gyfer, ond sydd fel arall yn dderbyniol.

Fel y nodir uchod, ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol ac nad yw'n effeithio'n annerbyniol ar yr ardal ddynodedig neu ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos, ac ystyrir yn ogystal y byddai caniatâd cynllunio wedi cael ei gymeradwyo petai'r datblygwr wedi cyflwyno cais cyn dechrau unrhyw waith datblygu, ac o ganlyniad ystyrir y byddai'n afresymol gwrthod caniatâd cynllunio dim ond am y ffaith fod y cais yn cael ei wneud yn ôl-weithredol. Yn fwy na hyn, os cesglir mewn apêl nad oes unrhyw wrthwynebiad o bwys i'r datblygiad, gallai hynny arwain at gostau yn erbyn yr awdurdod cynllunio lleol.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol o ran gosodiad, dyluniad, graddfa a deunyddiau ac nid ystyrir y byddai'r datblygiad yn effeithio'n andwyol ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos nac ar gymeriad ac edrychiad yr ardal ddynodedig.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 16/10/2015 o dan gais cynllunio rhif 12C31A/ENF.

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.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Rhif 7)

Nodyn Cyngor Technegol 9: Gorfodi Rheolaeth Gynllunio

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

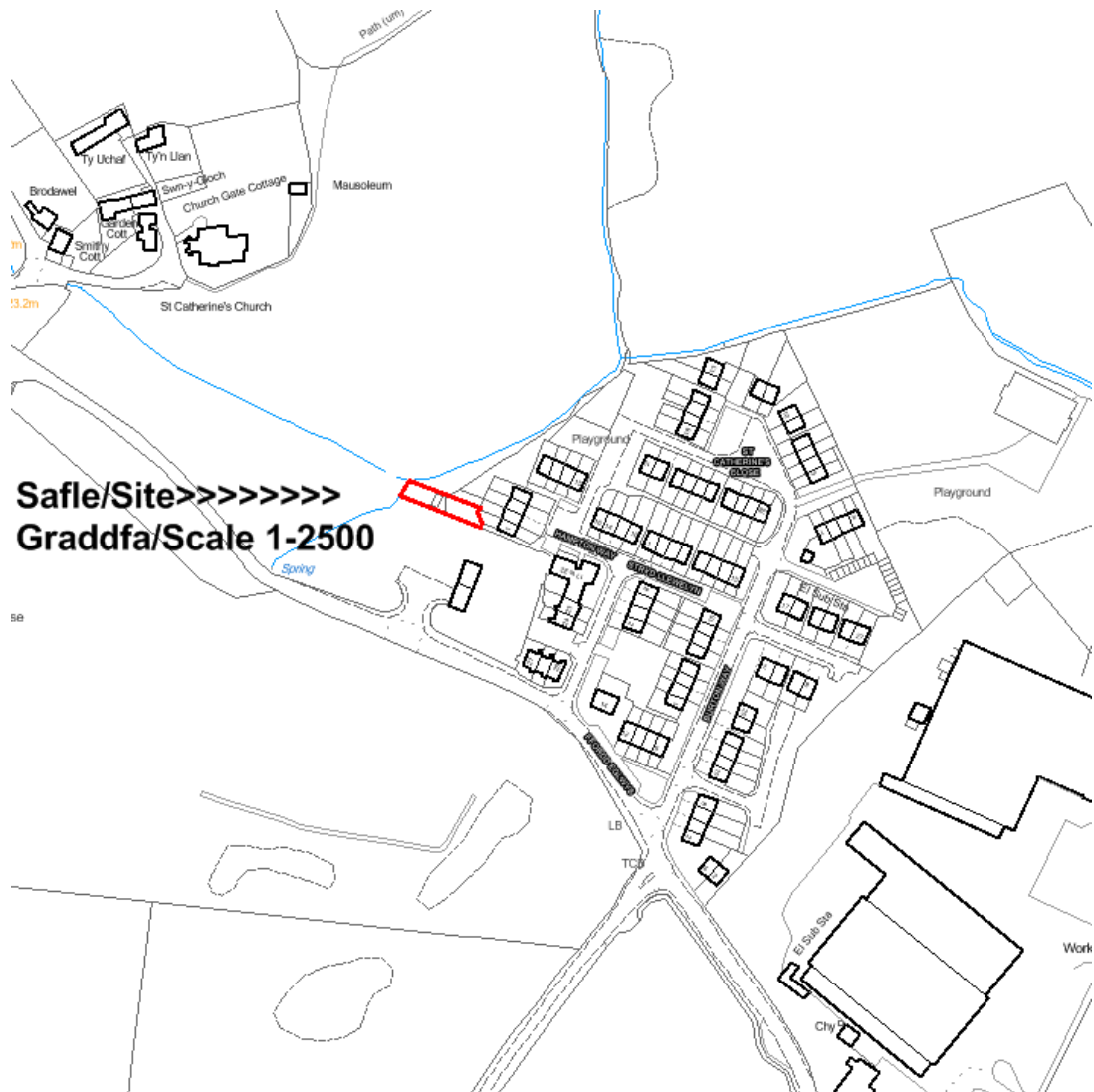
Rhif y Cais: **12C463/ENF** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr David Williams

Cais ôl-weithredol i gadw stabl/storfa gardd ynghyd ag estyniad i'r cwrtil yn / Retrospective application for the retention of a stable/garden store together with extension to curtilage at

1 Hampton Way, Llanfaes, Beaumaris



Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (JBR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais Gynghorydd Lewis Davies.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un am ganiatâd ôl-weithredol i godi stabl/storfa ar gyfer yr ardd ac ymestyn y cwrtil.

Mae safle'r cais yn cynnwys darn o dir sydd wedi'i leoli y tu cefn i 1 Hampton Way, Llanfaes.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a ydyw'r datblygiad a'r defnydd o'r tir yn dderbyniol o ran yr effaith a gâi ar fwynderau trigolion tai cyfagos, yr effaith weledol ar yr ardal leol a'r Ardal sydd wedi ei dynodi'n un o Harddwch Naturiol Eithriadol ac yw'r datblygiad yn cydymffurfio gyda'r polisiau yn y cynllun datblygu.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 30 – Tirwedd

Policy 42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D1 – Amgylchedd

Polisi D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio

Polisi D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei Stopio

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dylunio

Polisi EN2 – Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Lewis Davies - Yn gofyn i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.

Cynghorydd Carwyn Jones – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Alwyn Rowlands – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draenio – Sylwadau.

Cyngor Cymuned – Gwrthwynebiad, argymell gwrthod.

Dŵr Cymru - Dim ymateb adeg ar ysgrifennu'r adroddiad.

Asiantaeth yr Amgylchedd – Dim sylwadau.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Un llythyr o gefnogaeth wedi ei dderbyn, mae copi o'r llythyr wedi ei ddarparu yn y pecyn llythyrau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynir y cais yn dilyn ymchwiliad gorfodaeth, am ganiatâd cynllunio ôl-weithredol i godi stabl/storfa ar gyfer yr ardd ynghyd ag estyniad i'r cwrtil domestig.

Mae'r safle ar dir gwag y tu cefn i ac wrth ochr rhifau 1, 3, 5, 7 a 9 Hampton Way a'r tir sydd union y tu cefn i rif 1 Hampton Way, lle codwyd y stabl/storfa ar gyfer gardd ac fe brynodd yr ymgeisydd y tir gan y Cyngor yn 1999, mae'r gweddill yn parhau i fod ym meddiant y Cyngor ac wedi ei rentio i'r ymgeisydd.

Os cafodd y tir ei brynu yn 1999 gyda'r bwriad o'i ddefnyddio fel estyniad i gwrtil domestig 1 Hampton Way a'i fod wedi cael ei ddefnyddio i'r pwrpas hwnnw ers yr adeg honno, yna byddai'r defnydd yn awr yn cael ei ystyried yn gyfreithlon o safbwynt cynllunio.

Mae'r defnydd o'r tir fel estyniad i gwrtil domestig yr annedd gyfagos yn ddefnydd derbyniol a rhesymegol ac mae'r cais hwn, yn rhannol, yn ceisio rheoli'r defnydd sydd wedi ac sydd yn cael ei wneud o'r tir.

Yn ychwanegol at hyn, gofynnir am ganiatâd i gadw'r stabl/storfa ar gyfer yr ardd sydd wedi cael eu codi ar y tir ac a gafodd, yn ôl y wybodaeth a ddarparwyd gyda'r cais, eu codi rhwng Mawrth a Gorffennaf 2014.

Codwyd yr adeilad fel stabl ar gyfer eu ceffyl ond hefyd i storio amryfal eitemau o offer domestig a gardd. Mae'r ceffyl yn cael ei gadw mewn cae bychan y tu cefn i'r adeilad ac ni fydd ond yn mynd i'r stabl pan fo'r tywydd yn ddrwg.

Ystyrir bod lleoliad, dyluniad a maint yr adeilad yn dderbyniol ac nid ystyrir bod yr adeilad neu'r defnydd a wneir ohono yn cael effaith andwyol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal nag ychwaith ar fwynderau deiliaid tai cyfagos.

Mae'r Cyngor Cymuned wedi gwrthwynebu'r cais ac wedi argymell ei wrthod am y rheswm na ddylid annog cadw anifeiliaid mawr mewn ardal breswyl ac y byddai rhoi caniatâd ôl-weithredol yn gosod cysail peryglus sy'n gwanhau rheoliadau cynllunio.

Mewn ymateb i bryderon y Cyngor Cymuned:

Pan ddaw i anifeiliaid, nid yw cyfraith gynllunio'n cymryd i ystyriaeth natur yr anifail, dim ond ei swyddogaeth. Dim ond chwe math o geffyl a gydnabyddir mewn cyfraith gynllunio:

- i. Ceffyl gweithio
- ii. Ceffyl rasio
- iii. Ceffyl a ddefnyddir i bwrpas adloniant
- iv. Ceffyl sy'n pori
- v. Ceffyl sy'n berchen i breswylwyr
- vi. Cig ceffyl

Yn yr achos penodol hwn, ystyrir bod y ceffyl yn y categori 'perchen i breswylwyr.

Dan Adran 55(2)(d) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, mae'r defnydd o unrhyw adeiladau neu dir arall o fewn cwrtil annedd i unrhyw bwrpas sy'n gysylltiedig â'r mwynhad o'r annedd yn ddatblygiad a ganiateir, mae hyn yn cynnwys ei ddefnyddio i gadw anifeiliaid i bwrpas mwynhad personol deiliaid yr annedd.

O'r herwydd, byddai cadw ceffylau o fewn cwrtil preswyl annedd yn cael ei ganiatáu dan ddarpariaethau'r Ddeddf.

Mae'r Cyngor Cymuned hefyd wedi gwrthwynebu ac wedi argymhell bod y cais yn cael ei wrthod am y rheswm ei fod yn cael ei gyflwyno'n ôl-weithredol.

Mae'r ffaith bod y cais yn cael ei wneud yn ôl-weithredol yn amherthnasol i'r penderfyniad. Nid yw'n drosedd i wneud unrhyw waith datblygu heb gael y caniatâd cynllunio angenrheidiol ymlaen llaw. Mae yna ddarpariaethau yn y Ddeddf Cynllunio sy'n caniatáu i gais cynllunio gael ei gyflwyno'n ôl-weithredol.

Paragraff 6 Nodyn Cyngor Technegol 9:Gorfodi Rheolaeth Gynllunio - wrth ystyried camau gweithredu, y mater pwysicaf i'r awdurdod cynllunio lleol yw a fyddai torri rheolau cynllunio'n cael effaith annerbyniol ar fwynderau'r cyhoedd neu'r defnydd cyfredol o'r tir a'r adeilad sy'n golygu y byddai'n rhaid eu diogelu er mwyn gwarchod y budd cyhoeddus.

Dylai camau gorfodaeth fod yn gymesur â'r achos o dorri rheolau y maent yn ymwneud ag ef; fel arfer, mae'n amhriodol cymryd camau gorfodaeth ffurfiol yn erbyn achos dibwys neu dechnegol o dorri rheolau nad yw'n achosi unrhyw niwed i fwynderau'r cyhoedd. Dylai'r bwriad fod yn un i unioni effaith yr achos o dorri rheolau cynllunio yn hytrach na chosbi'r sawl sy'n torri'r rheolau hynny. Ni ddylid cymryd camau gorfodaeth ychwaith er mwyn rheoli datblygiad na chafwyd caniatâd ar ei gyfer ond sydd, fel arall, yn dderbyniol.

Fel y dywedwyd uchod, ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol ac nad ydyw'n cael effaith annerbyniol ar yr ardal neu ar fwynderau deiliaid eiddo preswyl cyfagos. Ystyrir ymhellach y byddai caniatâd cynllunio wedi cael ei roddi petai cais wedi cael ei gyflwyno cyn gwneud y gwaith datblygu ac o'r herwydd, ystyrir y byddai'n afresymol gwrthod caniatâd cynllunio am y rheswm fod y cais yn cael ei wneud yn ôl-weithredol. Ymhellach, petai apêl yn dod i'r casgliad nad oes unrhyw wrthwynebiad cynllunio o bwys i'r datblygiad, gallai arwain at ddyfarnu costau yn erbyn yr awdurdod cynllunio lleol.

7. Casgliad

Ystyrir bod defnyddio tir fel estyniad i gwrtil 1 Hampton Way ynghyd â chadw'r stabl/ storfa ar gyfer yr ardd yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda'r polisïau perthnasol yn y cynllun datblygu ac nid ystyrir bod yr adeilad neu'r defnydd o'r adeilad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal nac ychwaith ar fwynderau deiliaid tai cyfagos.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Ni chaniateir, ar unrhyw adeg, ddefnyddio'r adeilad y rhoddir caniatâd iddo yma ac eithrio at ddibenion ategol i'r defnydd preswyl a wneir o'r annedd gyfagos.

Rheswm: I ddiffinio sgôp y caniatâd hwn.

(02) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar 13/08/2015 & 30/09/2015 o dan gais cynllunio rhif 12C463/ENF.

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.

9. Polisiâu Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Rhif 7)

Nodyn Cyngor Technegol 9: Gorfodi Rheolaeth Gynllunio

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

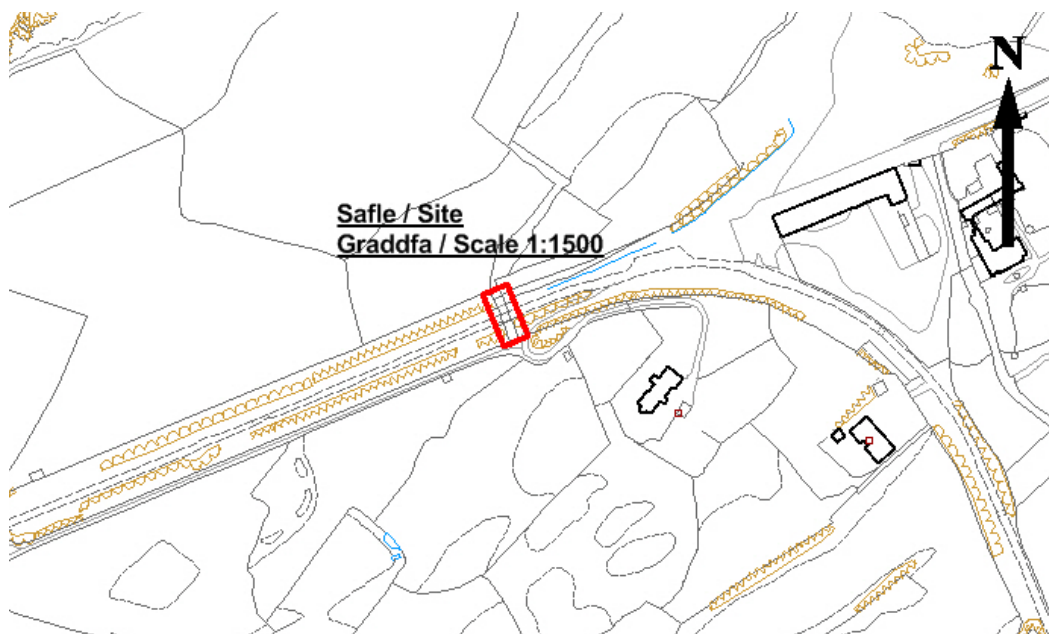
Rhif y Cais: **19LPA875C/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Isle of Anglesey County Council

Rhybudd o friad i ddymchwel drosbont yn / Prior notification for the demolition of an overbridge at

Breakwater Country Park, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Datblygiad a Ganiateir

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais y Cynghorydd R LI. Jones.

1. Y Safle a'r Bwriad

Gwneir y cais hwn i roi rhybudd ymlaen llaw am y bwriad i ddymchwel pont sy'n croesi'r ffordd fynediad i Barc Gwledig y Morglawdd. Mae'r bont wedi'i gwneud o ddur ac yn sylfaen iddi mae pileri carreg ac mae'r ffordd yn pasio oddi tanodd (mae grid gwartheg ar y ffordd) ynghyd â llwybr i gerddwyr/beicwyr. Mae arwyneb y bont wedi'i wneud o bren a gweddillion *balustrade* pren wedi'u gosod ar yr ochrau. Mae'r bont yn rhoi mynediad o dir preifat i dir fferm tu draw ond nid yw'n rhan o'r rhwydwaith llwybrau cyhoeddus nac yn rhan o'r ardaloedd sydd ar agor i'r cyhoedd yn y Parc Gwledig.

Ceisir caniatâd i'r gwaith dymchwel oherwydd ystyrir bod cyflwr y bont yn anniogel i'w defnyddio a phetai'n dirywio ymhellach, gallai o bosib arwain at niwed neu anaf i ddefnyddwyr y ffordd a'r llwybr sy'n pasio o dan y bont.

Mae'r cynnig yn cynnwys cau'r ffordd dros dro tra bod y gwaith coed yn cael ei dynnu oddi yno; bydd craen wedyn yn cynnal strwythur y bont a bydd y prif drawstiau yn cael eu torri ymaith at y pentanau. Bydd y pren yn cael ei aildefnyddio fel sy'n briodol yn y parc gwledig a chaiff y dur ei gludo oddi ar y safle i'w ailgylchu fel sgrap. Bydd y pentanau'n cael eu ffensiio i ffwrdd er diogelwch.

2. Mater(ion) Allweddol

Pa mor dderbyniol yw'r dull o ddymchwel ac adfer y safle.

3. Brif Bolisiâu

Rhan 31, Atodlen 2 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995.

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 - Tirlunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Cynllunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cyng. R LI. Jones: Nid oes amheuaeth nad yw'r bont hon yn rhan o'r isadeiledd gwreiddiol sy'n

gysylltiedig â'r Morglawdd. A gawn ni weld y cefndir i hyn os gwelwch yn dda? Beth sydd gan Mr Dave Jump y Swyddog Cadwraeth i'w ddweud?

Y Cyng. R Jones: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cyng. J A Roberts: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Tref Caerdybi: Dim gwrthwynebiad

Adain yr Amgylchedd Adeiledig a'r Dirwedd:

1. Nid yw'r bont dan sylw yn strwythur rhestredig ac nid yw wedi'i lleoli mewn ardal gadwraeth ddynodedig chwaith. Fodd bynnag, mae peth diddordeb hanesyddol lleol yn perthyn iddi sy'n gysylltiedig â saerniaeth ac adeiladu'r Morglawdd Mawr.
2. Mae'r bont yn dyddio o ganol y 19eg ganrif o gwmpas yr amser y dechreuodd gwaith ar y Morglawdd Mawr. Ei diben oedd bod pobl ac anifeiliaid yn medru symud dros y rheilffordd lydan a adeiladwyd yn bwrpasol i gludo swm aruthrol o 7,000,000 tonn o graig i adeiladu'r Morglawdd Mawr yng Nghaerdybi sy'n 2.4km o hyd.
3. Ar ôl archwilio'r bont ymddengys i mi nad yw'r dec haearn bwrw presennol yn strwythur gwreiddiol gan fod y cerrig calch isaf wedi'u naddu a'u socedu yn awgrymu mai pont gyplog â bwâu coed oedd yn ffurfio'r dec gwreiddiol. Gyda hyn mewn golwg ac yn sgil y cyfiawnhad clir ar sail iechyd a diogelwch am dynnu dec y bont, rwyf eisoes wedi cymryd cofnod (un ffotograffig ac un wedi'i fesur) o'r bont gyda'r bwriad o'i roi i'r Cofnod Amgylchedd Hanesyddol ym Mangor unwaith y bydd yr adroddiad wedi'i gwblhau.

Awdurdod Prifffyrdd: Dim argymhelliad mewn perthynas â'r effeithiau ar y briffordd. Sylwadau mewn perthynas â pha mor agos ydyw at y llwybr marchogaeth.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim byd sy'n berthnasol i'r bont.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais a wneir yn rhybudd ymlaen llaw am y bwriad i ddymchwel y bont. Mae'r gwaith dymchwel yn ddatblygiad a ganiateir o dan ran 31, Atodlen 2 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu a Ganiateir) 1995. Y materion dan sylw yw'r dull o ddymchwel ac adfer y safle, ac mae'n rhaid i'r Cyngor ystyried a oes arno angen manylion pellach am yr agweddau hyn.

Mae'r bont dan sylw wedi bod yn creu pryderon o ran iechyd a diogelwch ers dros 2 flynedd.

Ym mis Hydref 2013, disgynnodd darnau mawr o fetel a oedd wedi rhydu o'r bont i'r lôn islaw gan gynnwys y llwybr i gerddwyr gan osgoi'r grid gwartheg. Gallai'r darnau hyn o fetel fod wedi achosi niwed difrifol i unrhyw un yn cerdded dan y bont a difrodi cerbydau a oedd yn gyrru oddi tani.

Cafwyd gwared ar y darnau o fetel a oedd yn rhydd ar y bont gan Amey, contractwyr y Cyngor. Yn ogystal, mynegodd y contractwyr eu pryderon bod y bont yn cael ei gwanhau oherwydd bod y gwaith dur yn pydru.

Yn dilyn ymweliad arall, lleisiodd y swyddog strwythurau ar y pryd ei bryderon yntau ynghylch cadernid y bont.

Oherwydd y trafodaethau mewn perthynas â'r tir ger y bont a'r hawliau mynediad cysylltiedig (a

ddatryswyd yn 2015), cafwyd oedi gyda chyflwyno cais am “rybudd ymlaen llaw ynghylch bwriad i ddymchwel” y bont.

Mae'n amlwg o'r cais fod cyflwr y bont wedi bod yn cael ei fonitro am rai blynyddoedd, a bod ei chyflwr bellach tu hwnt i'r pwynt o fedru ei thrwsio'n economaidd. Nid yw'n llwybr cyhoeddus ac nid yw'n hygyrch i'r cyhoedd. Byddai tynnu'r strwythur yn cael gwared ar unrhyw ymrwymadau yn y dyfodol a hefyd yn cael gwared ar y risg gyfredol o niwed ac anaf i'r rhai sy'n defnyddio'r Parc Gwledig. Mae'r dull a gynigir ar gyfer y gwaith dymchwel ac ar gyfer adfer y safle yn ddigonol ac yn addas i bwrpas. Nid yw egwyddor y gwaith dymchwel yn ystyriaeth yn y cais a wnaed.

Mae gan y Cyngor gyfnod o 28 diwrnod i ystyried a yw'r dull o ddymchwel y bont ac adfer y safle yn dderbyniol iddo. Os nad yw'n cyflwyno penderfyniad ymhen 28 diwrnod o dderbyn y rhybudd hwn, mae gan yr ymgeisydd yr hawl i fwrw ymlaen â'r datblygiad yn unol â'r manylion a gyflwynwyd. Oherwydd bod yr Aelod Lleol wedi galw'r cais i mewn mae'r ymgeisydd wedi cytuno i ymestyn yr amser hwn er mwyn gadael i'r Pwyllgor ystyried y manylion.

7. Casgliad

Mae cyflwr y bont wedi dirywio tu hwnt i'r pwynt lle gellid ei hatgyweirio'n economaidd, ac ar hyn o bryd mae'n peri risg o niwed neu anaf i ddefnyddwyr y Parc Gwledig. Ystyrir bod y dull a gynigir ar gyfer dymchwel y bont ac adfer y safle yn ddigonol ac yn addas i bwrpas.

8. Argymhelliad

Bod y datblygiad yn cael mynd yn ei flaen fel datblygiad a ganiateir yn unol â'r manylion fel y'u cyflwynwyd.

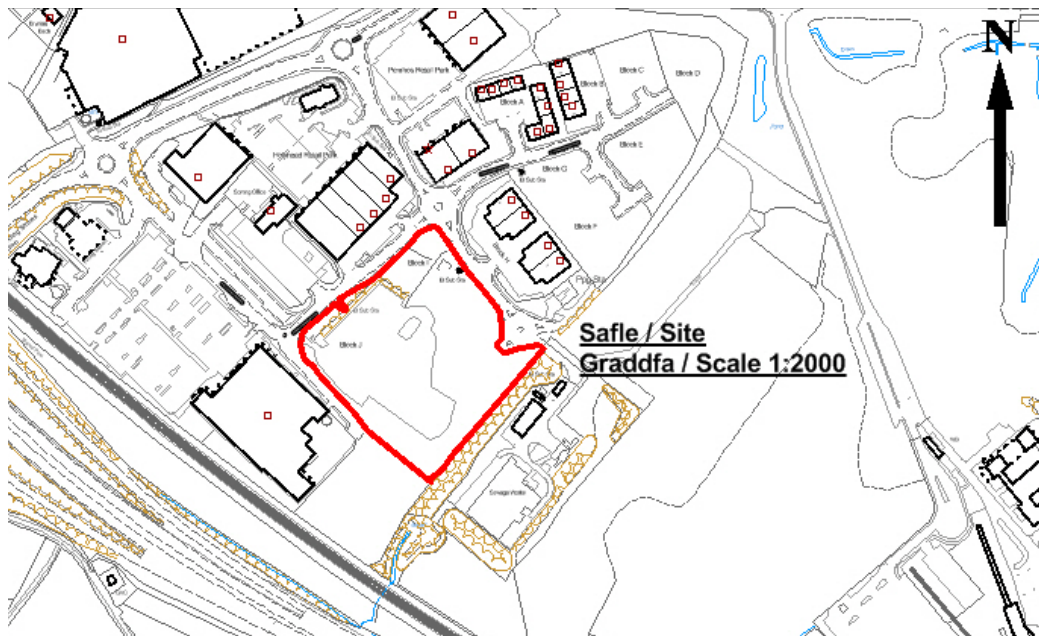
Rhif y Cais: **19LPA1023A/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service - Economic and Community Regenerat

Cais llawn i godi 10 o unedau busnes hyblyg ynghyd â pharcio cysylltiedig a iard wasanaeth, tirlunio, pwynt i wefru cerbydau trydan, paneli solar a dau storfa ar gyfer biniau ailgylchu a lle i gadw beics ar safle'r hen / Full application for the erection of 10 flexible business units together with associated parking and service yard, landscaping, electrical vehicle charging point, solar panels and two bin \ recycling and cycling stores on the site of the former

Heliport, Penrhos Industrial Estate, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae hwn yn gais gan y Cyngor Sir ac mae'n ymwneud â thir y Cyngor Sir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Hen safle'r heliport yng Nghaergybi yw hwn ac mae wedi'i leoli i'r gogledd ddwyrain o archfarchnad Morrison's. Mae mynediad eisoes i'r safle oddi ar y ffordd fawr. Lleolir unedau diwydiannol i'r gogledd o'r safle a siopau i'r gorllewin sy'n rhan o barc manwerthu Penrhos. Lleolir Gwaith Trin Carthffosiaeth Dŵr Cymru i'r dwyrain o'r safle. Mae'r safle oddeutu 1.7ha o faint.

Mae'r cynnig yn un i greu unedau busnes hyblyg hyd at 2,811m² o arwynebedd allanol dros ar gyfer defnydd B1, B2 a B3 ynghyd â lle parcio ac iard wasanaeth, gwaith tirlunio, pwynt i wefru cerbydau trydan a phanelau solar ar y to.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfiaeth gyda pholisïau a'r effaith ar yr ardal leol.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 Polisi Cyffredinol
Polisi 2 Swyddi Newydd
Polisi 5 Dyluniad
Polisi 26 Parcio Ceir
Polisi 31 Tirlunio
Polisi 32 Tirlunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4
Polisi D17
Polisi D20
Polisi D29 Dyluniad
Polisi 32 Tirlunio
Polisi FF12 Safonau Parcio

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1 Canllawiau Rheoli Cynllunio
Polisi GP2 Dyluniad
Polisi EP2 Gwarchod Tir Cyflogaeth
Polisi EP3 Ardal Weithredu Leol
Polisi TR10 Safonau Parcio
Polisi EN14 Bioamrywiaeth

Polisi SG1 Tir Llygredig
Argraffiad 7 Polisi Cynllunio Cymru
NCT 12 – Dyluniad
NCT 18 - Cludiant

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Lleol – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Tref Caerdybi – dim gwrthwynebiad.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – dylid glynu wrth fesurau lliniaru

Cyfoeth Naturiol Cymru – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

UPCC – Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor.

Awdurdod Prifffyrdd – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dŵr Cymru - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adain Ddraenio – gofyn am ychwaneg o fanylion

Adain Iechyd yr Amgylchedd – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ni chafwyd unrhyw sylwadau o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19LPA1023/SCR Barn sgrinio ar gyfer codi unedau busnes yn hen safle'r Heliport, Stad Ddiwydiannol Penrhos, Caerdybi – dim angen AES 30/9/15

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad - Lleolir y safle y tu allan i ffin ddatblygu Caerdybi yng Nghynllun Lleol Ynys Môn. Fodd bynnag, mae'n safle tir llwyd ar gyrion y dref ac yn rhan o stad ddiwydiannol. Mae'r safle wedi ei gynnwys o fewn y ffin ddatblygu yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac yn nyranid swyddi S2. Mae rhan o'r safle wedi ei neilltuo yn y CDU a Stopiwyd ac yn safle gwaredu gwastraff.

Mae polisiâu'r Cynllun Fframwaith yn ceisio gwarchod stadau diwydiannol rhag datblygiadau amhriodol. Mae Polisi 2 y Cynllun Lleol yn caniatáu datblygiadau sy'n creu swyddi mewn aneddiadau sydd eisoes yn bodoli neu ar eu gyrion. Mae'r safle o fewn categori busnes / diwydiannol yn y CDU a Stopiwyd ac yn ogystal, mae wedi ei gynnwys yn Ardal Weithredu Leol Caerdybi dan Bolisi EP3 sy'n anelu at ganiatáu datblygiadau newydd, gwaith aildatblygu, adfywio a gwella sy'n gwella tref a phorthladd Caerdybi. Yn 2012, dynodwyd Parthau Menter gan Lywodraeth Cymru, gan gynnwys Parth Menter Ynys Môn. Mae rhan o'r safle o fewn Safle 3 PMYM, sef Stad Ddiwydiannol Penrhos. Y weledigaeth ar gyfer Parth Menter Ynys Môn yw creu canolfan ragoriaeth fyd-enwog ar gyfer cynhyrchu, arddangos a gwasanaethu ynni carbon isel. Mae Cynllun Strategol PMYM ar gyfer 2015 yn ceisio sicrhau, o ran eiddo diwydiannol, bod cyflenwad digonol o eiddo diwydiannol priodol i gwrdd ag anghenion amrediad eang o fusnesau newydd.

Ystyriir bod aildatblygu'r safle tir llwyd hwn i greu unedau busnes hyblyg yn gydnaws â pholisiâu'r

cynllun datblygu sy'n ceisio gwarchod tir diwydiannol ac mae'n cyd-fynd â mentrau diweddarach sy'n ceisio annog twf busnesau.

Y Dirwedd ac Effeithiau Gweledol: Mae'r safle'n rhan o dirwedd ddiwydiannol gydag unedau manwerthu sy'n rhan o Barc Siopa Penrhos yn gefndir iddo. Ystyrir bod y datblygiad fel y caiff ei gynnig yn gydnaws â'r defnyddiau a wneir o'r tir o'i gwmpas a'i fod yn annhebygol o gael effaith annerbyniol ar fwynderau neu'r dirwedd.

Effaith Ecolegol: Cefnogir y cais gan asesiad ecolegol sy'n dangos bod moch daear ac anifeiliaid efail ar y safle o bryd i'w gilydd ond nid i'r graddau y byddai hynny'n gwneud y datblygiad a gynigir yn annerbyniol. Argymhellir cynnwys amod ynghylch rheoli cynefinoedd unwaith y bydd y safle wedi'i ailddatblygu.

Ystyriaethau Technegol: Nid oedd ymateb wedi dod i law gan yr Awdurdod Priffyrdd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Fodd bynnag, oherwydd natur y datblygiad ac isadeiledd y ffyrdd lleol, nid ystyrir y byddai traffig yn cael unrhyw effeithiau annerbyniol. Gellir mynnu ar amodau o ran draenio'r safle. Cynhaliwyd astudiaeth ddesg geo-amgylcheddol ac mae'n nodi bod y safle'n debygol o fod wedi cael ei lygru oherwydd y defnydd a wnaed ohono yn y gorffennol. Argymhellir amod na ddylai unrhyw waith ddatblygu ddigwydd hyd oni fydd mesurau wedi eu cytuno i ddelio gydag unrhyw lygredd.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol yn ei gyd-destun.

8. Argymhelliad

Caniatau

(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 chaiff unrhyw waith datblygu ddechrau hyd y bo'r Datblygwr wedi paratoi cynllun ar gyfer draenio cynhwysfawr ac integredig ar y safle, yn cynnwys mesurau gwanhau, yn dangos sut y bydd carthffosiaeth, dwr wyneb, a draeniad tir yn cael ei waredu a bod hyn wedi'i gytuno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau fod cyfleusterau draenio effeithiol wedi'u darparu ar gyfer y datblygiad arfaethedig, ac na fydd unrhyw effaith niweidiol yn digwydd i'r amgylchedd nac i'r system garthffosiaeth gyhoeddus bresennol.

(03) Rhaid cyflwyno manylion o gynllun yn dangos yr holl dulliau arfaethedig o gau i mewn o gwmpas ac o fewn y safle boed hynny yn waliau, ffensys neu wrychoedd a rhaid ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau'r datblygiad. Rhaid i'r dull cymeradwy o gau o gwmpas y terfynau allanol i'r safle gael eu hadeiladu/eu codi neu eu plannu cyn dechrau'r defnydd a gymeradwyir yma.

Rheswm: I sicrhau fod y manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

(04) Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni'n unol â'r argymhellion sydd yn Adroddiad Arolwg Ymlusgiaid a Moch Daear Greenman Ecology dyddiedig 15 Awst 2015. Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd oni fydd cynllun rheoli ar gyfer gwaith lliniaru wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Yna, bydd y cynllun yn mynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod ar y safle.

(05) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd oni fydd cynllun i ddelio gyda'r llygredd ar y safle wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ar bapur gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun yn cynnwys ymchwilio ac asesu i ganfod maint y llygredd a'r mesurau a gymerir i osgoi unrhyw risg i'r cyhoedd, yr adeiladau a'r amgylchedd pan fydd y safle wedi'i ddatblygu. Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd y mesurau a gymeradwywyd wedi cael eu gweithredu.

Rheswm: Er budd 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.

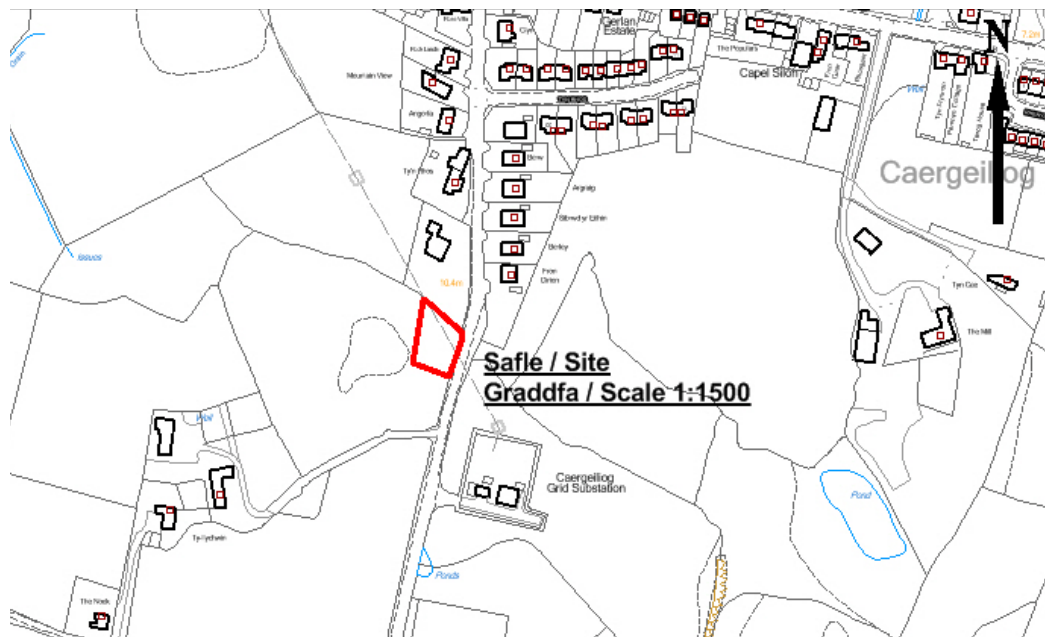
Rhif y Cais: **32C197** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs R Michael

Cais amlinellol ar gyfer godi annedd sydd yn cynnwys manylion llawn am y fynedfa i gerbydau ar dir yn / Outline application for the erection of a dwelling together with full details of the vehicular access on land at

The Stables, Caergeiliog



Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn am ganiatâd amlinellol i godi annedd ar wahân gyda dim ond y dull mynediad i'r safle'n cael ei ystyried fel rhan o'r cais.

Mae'r safle ar gyrion anheddiad Caergeiliog yng nghornel cae amaethyddol ac mae'n wynebu'r Briffordd Dosbarth III sy'n rhedeg o bentref Caergeiliog tuag at Lanfairyneubwll. Mae'r rhan fwyaf o'r eiddo cyfagos yn rhai o fath sengl neu ddormer.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol ydi a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol ac a fydd y cynnig yn effeithio ar fwynderau'r eiddo cyfagos neu'r ardal o'i gwmpas, neu'n cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirwedd

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Policy 50 – Anheddau Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tai

Polisi A3 – Tai

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP4 – Pentrefi

Polisi EN1 – Tirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Aelod Lleol, y Cynghorydd G.O. Jones – Wedi gofyn am i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w ystyried oherwydd Angen Lleol

Aelod Lleol, y Cynghorydd R Dew – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Awdurdod Prifffyrdd – argymhell gwrthod am fod y fynedfa arfaethedig yn is-safonol o ran gweledd.

Adran Ddraenio – Sylwadau safonol

Dŵr Cymru – Sylwadau safonol

Wales and West Utilities – Sylwadau / cyngor

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig mewn dwy ffordd sef trwy godi rhybudd ger y safle a thrwy ddsbarthu llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 3 Tachwedd, 2015 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi – Mae Caergeiliog yn cael ei nodi fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel Pentref o dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r safle y tu allan i ffin ddatblygu Caergeiliog dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y caniateir plotiau sengl o fewn neu ar gyrion aneddiadau o'r fath ar yr amod na fyddent yn nodweddion ymwithiol anaddas yn y dirwedd neu'n niweidio cymeriad a mwynderau'r ardal leol. Fel y nodwyd uchod, mae'r safle y tu allan i ffin ddatblygu Caergeiliog fel y diffinnir hi ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae ffin yr eiddo agosaf yn marcio ffin y pentref.

Nid oes unrhyw eiddo preswyl yn union wrth ymyl safle'r cais ac mae'r annedd agosaf oddeutu 36 metr i ffwrdd (wedi ei fesur o dalcen yr annedd bresennol i dalcen yr annedd arfaethedig). Ystyrir y byddai codi annedd ychwanegol yng nghornel y cae amaethyddol yn arwain at ddatblygiadau preswyl pellach ar y tir.

Mae Polisi A2 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn nodi y dylid lleoli tai newydd o fewn neu ar gyrion aneddiadau ar raddfa sy'n adlewyrchu poblogaeth bresennol yr anheddiad fel cyfran o gyfanswm poblogaeth y rhanbarth perthnasol.

Mae paragraff 9.3.1 Polisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylai tai newydd gael eu hintegreiddio a'u cysylltu'n dda â'r patrwm presennol o aneddiadau. Wrth ehangu trefi a phentrefi dylid osgoi creu datblygiad rhubanog a rhwystro aneddiadau rhag ymdoddi i'w gilydd neu batrwm datblygu tameidiog.

Mae paragraff 9.3.3 Polisi Cynllunio Cymru yn nodi na ddylid caniatáu i fewnlenwi ansensitif neu effeithiau cronus datblygiadau neu ailddatblygiadau niweidio cymeriad neu fwynderau'r ardal

Mae paragraff 9.3.4 yn mynd ymlaen i ddweud y dylai awdurdodau cynllunio lleol sicrhau nad yw

datblygiad arfaethedig yn difrodi cymeriad a mwynderau ardal pan fyddant yn penderfynu ar geisiadau am dai newydd

Oherwydd y pellter rhwng y cynnig a'r eiddo agosaf ac oherwydd bod ffin yr eiddo cyfagos yn ffurfio ymyl rhesymegol i'r pentref, nid yw'r cynnig yn cael ei ystyried fel cais 'mewnlenwi' derbynol. Bydd codi annedd ar y safle hwn yn arwain at ddatblygiad preswyl pellach ar y cae a byddai hynny'n cael effaith andwyol ar yr ardal leol.

Effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos - Mae yna ddigon o le o fewn y safle ar gyfer yr annedd, lle i barcio a throi ac ardal fwynderau. Mae'r pellter rhwng yr annedd gyfredol a'r annedd arfaethedig yn fwy na'r pellteroedd a argymhellir rhwng datblygiadau yn y Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig. Felly, ni fyddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos.

Diogelwch y Briffordd – Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi argymhell gwrthod y cais oherwydd bod y gweledd o'r fynedfa arfaethedig yn is-safonol. Byddai'n rhaid i'r llain weledd ar gyfer y datblygiad fod yn o leiaf 2.4m x 90 metr ac mae'r llain yn croesi tir sydd y tu allan i reolaeth yr ymgeisydd. Mae copi o sylwadau'r Awdurdod Priffyrdd wedi cael eu hanfon ymlaen at asiant yr ymgeisydd ond, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw ymateb wedi dod i law.

7. Casgliad

Nid ystyrir bod codi annedd yn y lleoliad hwn yn estyniad derbynol i'r pentref. Ni ellir cefnogi datblygiad preswyl yng nghornel y cae amaethyddol gan y byddai'n ei gwneud yn anodd gwrthod datblygiad preswyl pellach ar y cae yn y dyfodol. Byddai'r cynnig yn elfen ymwithiol annerbynol yn y dirwedd ac os caiff ei gymeradwyo byddai'n creu cynsail peryglus ar gyfer ceisiadau i'r dyfodol. Mae'r safle y tu allan i ffin ddatblygu Caergeiliog fel y diffinnir hi ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Felly, mae'r cynnig yn tynnu'n groes i Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Byddai'n nodwedd ymwithiol gweledol a niweidiol mewn ardal a ddynodwyd yn Ardal Tirwedd Arbennig dan Bolisi 31 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi EN1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Byddai'r cynnig yn arwain at ymestyn y ffurf adeiledig i'r cefn gwlad ac yn tynnu'n groes i'r Polisi Lleol a'r Cynllun Fframwaith a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Mae'r fynedfa i gerbydau'n is-safonol gan nad oes gweledd digonol tuag at y de-ddwyrain a gall gael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd. Mae'r cynnig felly yn groes i Bolisi 1 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi GP1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried nad yw'r cynnig yn estyniad derbynol i'r pentref a byddai codi annedd ar y safle yn arwain at nodwedd ymwithiol ac anghydnaws a fyddai'n andwyol i gymeriad a mwynderau'r ardal. Gallai'r cynnig arwain at ddechrau patrwm ddatblygu rhuban ar hyd y Briffordd Dosbarth III a fyddai'n andwyol i'r ardal leol. Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisi 1, 42 a 50 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi A2 Cynllun Fframwaith Gwynedd a Pholisi GP1 a HP4 y Cynllun Datblygu Unedig a Stopiwyd a'r cyngor sydd wedi'i gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7) a Nodyn Cyngor Technegol 12.

(02) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried nad oes gan y fynedfa arfaethedig weledd digonol

tuag at y de-ddwyrain a byddai'n cael effaith andwyol ar ddiogelwch y ffordd. Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisi 1, 42 a 48 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi GP1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, Polisi A2 ac A3 Cynllun Fframwaith Gwynedd a'r cyngor sydd wedi'i gynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth.

9. Polisiâu Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

CCA – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

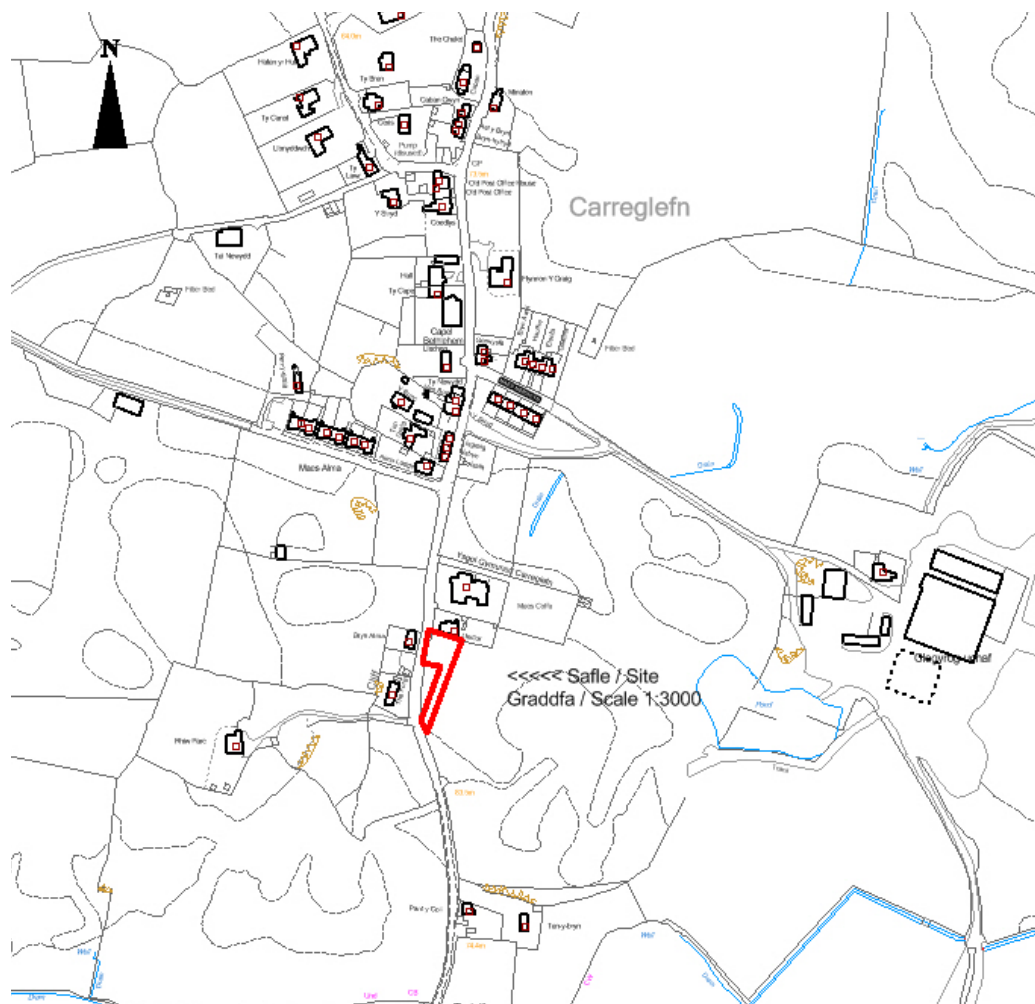
Polisi Cynllunio Cymru 7^{fed} Argraffiad

Rhif y Cais: **38C316** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Miss Llinos Owen

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

Cen Villa, Carreglefn

Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais 2 aelod lleol

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn am ganiatâd cynllunio amlinellol i godi annedd, ynghyd â manylion llawn am y fynedfa i gerbydau ar dir ger Cen Villa, Carreglefn.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol ydi a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol ac a fydd yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirwedd

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 50 – Aneddiadau Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tai

Polisi A3 – Tai

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig

Polisi EN1 – Tirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Gwrthwynebu'r cais ac yn codi pryder am yr effaith ar eiddo cyfagos; sŵn ac effaith llwch ar yr ysgol gyfagos; mae'r ffordd yn beryglus; presenoldeb madfallod cribog.

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Ken Hughes) – Wedi gofyn am i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w ystyried.

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Llinos Medi Huws) – Wedi gofyn am i'r cais gael ei gyflwyno i'r

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w ystyried.

Aelod Lleol (Y Cyngorydd John Griffith) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Awdurdod Priffyrdd – Cymeradwyo gydag amodau

Adain Ddraenio – Sylwadau safonol

Dŵr Cymru – Sylwadau safonol

Cyfoaeth Naturiol Cymru – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ar y safle a thrwy ddsbarthu llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 29 Hydref, 2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad 'roedd 4 llythyr wedi dod i law yn gwrthwynebu'r bwriad.

Roedd y prif resymau dros wrthwynebu fel a ganlyn: -

- Mae diffyg lle parcio yn yr ysgol gynradd ar gyfer staff, rhieni ac ymwelwyr sy'n golygu bod ceir yn cael eu parcio ar y ffordd. Byddai hyn yn arwain at golli llefydd parcio. Byddai'n amhosibl rheoli traffig a pharcio.
- Mae hon yn ffordd gul ar ael bryn ac ar dro
- Materion sŵn pe bai'r graig yn cael ei thorri a fyddai'n cael effaith ar y gwersi i'r plant gan fod y datblygiad mor agos
- Lluch pe bai'r graig yn cael ei thorri ac effaith ar iechyd a diogelwch y plant yn chwarae yn yr iard
- Gallai tynnu'r graig effeithio ar sylfeini eiddo cyfagos
- Tarfu ar y lefel trwythiad
- Colli cymeriad y pentref
- Byddai coed mawr yn y cyffiniau yn cael eu difrodi ac yn syrthio o ganlyniad i ddifrod i'w gwreiddiau a / neu'n mynd yn ansad oherwydd dirgryniad a drosglwyddir
- Mae madfallod cribog yn byw yn yr ardal hon
- Bu problemau llifogydd â dŵr ffo ar y safle hwn yn y blynyddoedd diwethaf ac o'i gwmpas
- Colli golau
- Mae'r safle'n agos iawn at Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Llyn Hafodol a Chors Clegyrog. Mae'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig hwn yn gynefin i'r fadfall ddŵr gribog sydd yn rhywogaeth a warchodir dan ddeddfwriaeth Ewropeaidd. .

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi – Mae Carreglefn yn cael ei dynodi'n Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac yn ardal Pentrefan a Chlwstwr o dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau plot sengl o fewn, neu ar ymyl anheddiad yn dderbyniol o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

Mae Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn datgan y bydd anheddau unigol yn cael eu caniatáu ar safleoedd 'mewnlenni', neu ar safleoedd derbynol eraill sy'n union gerllaw i ran ddatblygedig y pentrefan a chlystyrau gwledig, ar yr amod na fydd y datblygiad yn achosi niwed gormodol i gymeriad y grŵp nac yn amharu'n andwyol ar olwg y dirwedd o gwmpas.

Mae Polisi A2 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn nodi y dylai tai newydd gael eu lleoli o fewn neu ar gyrion aneddiadau ar raddfa sy'n adlewyrchu poblogaeth bresennol yr aneddiadau fel cyfran o gyfanswm poblogaeth y rhanbarth perthnasol.

Mae paragraff 9.3.3 yn nodi na ddylid caniatáu i fewnlenni ansensitif neu effeithiau cronol datblygiad neu ailddatblygiad niweidio cymeriad neu fwynderau ardal

Mae paragraff 9.3.4 yn nodi y dylai awdurdodau cynllunio lleol sicrhau nad yw'r datblygiad arfaethedig yn difrodi cymeriad a mwynderau ardal pan fyddant yn penderfynu ar geisiadau am dai newydd.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae safle'r cais ar gyrion anheddiad Carreglefn. Mae safle'r cais yn cynnwys brigiad creigiog a byddai angen gwaith cloddio sylweddol ar y graig sy'n ymestyn ar hyd safle'r cais i gyd. Ar hyn o bryd mae'r graig yn diffinio ymyl yr anheddiad a bydd cael gwared ar gymaint o graig yn cael effaith weledol niweidiol ar y dirwedd.

Byddai'r cynnig yn niweidiol i gymeriad a golwg yr ardal ac ni fyddai'n cyd-fynd â Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Gallai codi anedd ar y safle hwn hefyd arwain o bosib at ddatblygiad preswyl yn y dyfodol ar y tir.

Oherwydd yr uchod nid yw'r cais ar hyn o bryd yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 gan y byddai'n ymestyn y ffurf adeiledig ymhellach i mewn i'r dirwedd a byddai hynny'n niweidio cymeriad a mwynderau'r ardal leol.

Effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos

Mae digon o le o fewn y safle ar gyfer anedd, lle parcio a lle troi. Byddai pellter o rhwng 7-12 metr rhwng talcen y tŷ arfaethedig a'r eiddo cyfagos a byddai oddeutu 13 metr i ffwrdd o eiddo ar ochr arall y ffordd. Felly, ni fyddai'r anedd yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos.

Priffyrdd

Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r cais os gosodir amodau sydd wedi eu geirio'n briodol.

7. Casgliad

Nid ystyrir y byddai codi anedd yn y lleoliad hwn yn dderbynol, a byddai'n arwain at ddatblygiad rhubanog. Byddai'r gwaith peirianyddol sylweddol i gloddio'r graig yn cael effaith niweidiol ar gymeriad a golwg yr ardal a byddai'n ymwthiad gweledol niweidiol i mewn i dirwedd a ddynodwyd yn Ardal Tirwedd Arbennig dan Bolisi 31 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi EN1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Byddai'r cynnig yn arwain at ymestyn y ffurf adeiledig i mewn i'r cefn gwlad ac yn groes i'r Polisi Lleol, y Cynllun Fframwaith a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Byddai'r cynnig ar y ffurf hon yn niweidio gweithrediad Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn drwy greu cyfres o amgylchiadau sy'n ei gwneud yn anodd gwrthod datblygiad pellach ar y cae hwn y gellid honni ei fod yn estyniad rhesymegol i'r anheddiad

(02) Byddai'r gwaith peirianyddol i gael gwared ar y brigiad creigiog yn cael effaith niweidiol ar gymeriad a golwg yr ardal a byddai'n ymwthiad gweledol niweidiol yn y dirwedd ac felly byddai'n groes i Bolisïau A2, A3 a D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisiâu 1, 31, 42, 48 a 50 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisiâu GP1, GP2, EN1 a HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, 2014)

9. Polisiâu Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

CCA – Yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru 7^{fed} Argraffiad

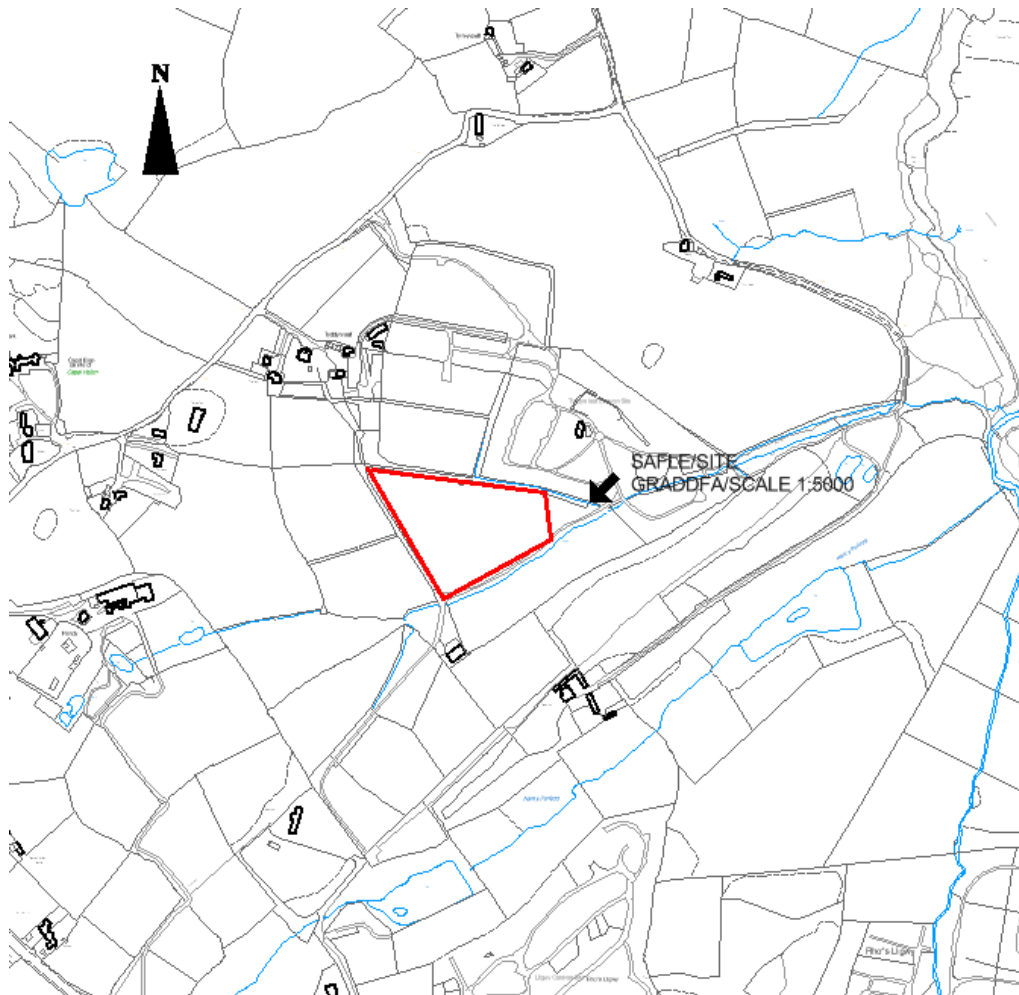
Rhif y Cais: **40C58L/RE** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Arthur Mount

**Cais llawn ar gyfer gosod rhesi ffotovoltaidd 100Kw ar dir yn / Full application for the siting of
100Kw ground mounted photovoltaic array on land at**

Tyddyn Isaf Caravan Park, Dulas



Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn gan y Cyngorydd D Hughes.

1. Y Safle a'r Bwriad

Bwriedir adeiladu arae o banelau solar a fydd yn cynnwys 4 rhes o banelau pob un ohonynt 100m o hyd. Bydd y panelau oddeutu 1.7m o uchder a 1.5m o led.

Lleolir y safle sawl cae oddi wrth dderbynfa gyfredol maes carafannau Tyddyn Isaf tua'r gogledd. Mae llwybr cyhoeddus i'r de sy'n cysylltu Traeth Llugwy gyda'r A5025.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfiaeth â pholisïau

A fydd yn niweidio mwynderau preswyl?

AHNE/cyd-destun mwynderau gweledol

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi C7 Ynni y Gellir ei Adnewyddu

Polisi D1 Gwarchod yr Amgylchedd

Polisi D4 Gosodiad a Dylunio

Polisi D29 Dylunio

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 Polisi Cyffredinol

30 AHNE

42 Dylunio

45 Ynni Adnewyddadwy

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Rhan un Polisi 8b Datblygiadau Ynni

GP1 Canllawiau Rheoli Datblygu

GP2 Dylunio

EN2 AHNE

EP18 Ynni Adnewyddol

NCT 8 Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy

NCT 12 Dylunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Aelod Lleol, y Cynghorydd D Hughes – wedi ysgrifennu yn gwrthwynebu'r cais ac wedi cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio.

Swyddog Ecolegol sylwadau/dim gwrthwynebiad

Iechyd yr Amgylchedd Dim gwrthwynebiad

Draenio Sylwadau

CNC Dim gwrthwynebiad

Codir y pwyntiau isod yn y llythyrau a dderbyniwyd:

Byddai'n gosod cysail

Gellir ei weld filltiroedd i fwrdd

Yn weledol ymwithiol

Bydd modd ei weld o llofa'r person sy'n gwrthwynebu am 7 mis y flwyddyn

Ni fydd modd iddynt fwynhau eu heiddo

Bydd modd ei weld o'r llwybrau troed

Niweidiol i fwynderau lleol mewn ardal sensitif

Mae'r tir wedi elwa o grantiau ac ni ddylid ei ddefnyddio i'r pwrpas hwn

Mae'n groes i Gynllun Rheoli'r AHNE

Nid oes rhai pobl wedi cael gwybod am hyn

Apeliadau ar y safle'n atal hyn

Pryderon ynghylch traffig adeiladu

Ni ddylent ddefnyddio'r lôn fechan

Bydd sŵn ac aflonyddwch a bydd y trac yn cael ei ddifrodi

Bydd yn groes i'r polisiau yn y Cynllun Datblygu

Nid yw'r safle'n rhan o'r maes carafannau - mae'n amaethyddol

Mae ganddynt arae 50kw eisoes

Mae'r tir yn cael ei ddefnyddio fel tir pori

Mae yna sylwadau anwir/anghywir yn y DAS

Byddai'n cynhyrchu mwy o drydan nag y maent ei angen

Sylwadau'r Cyng D Hughes

Tir amaethyddol yw hwn sydd wedi derbyn grantiau

Mae hon yn AHNE

Bydd modd gweld y datblygiad o'r holl ardaloedd o gwmpas y safle, yn enwedig y traeth

Nid yw'n rhan o'r maes carafannau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim ar y safle hwn, fodd bynnag, cymeradwywyd a gosodwyd arae 50kw o'r blaen ar y safle carafannau dan gyfeirnod 40C58J/RE

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-Destyn Polisi

Dywedir yn Argraffiad 7 Polisi Cynllunio Cymru

12.8.9 Dylai awdurdodau cynllunio lleol hwyluso datblygu pob math o ynni adnewyddadwy a charbon isel er mwyn symud tuag at economi carbon isel (gweler 4.4.2) i helpu i fynd i'r afael â'r ffactorau sy'n achosi'r newid yn yr hinsawdd (gweler 4.7.3). Yn benodol, dylent wneud darpariaeth gadarnhaol ar gyfer datblygiadau o'r fath drwy:

- ystyried y cyfraniad y gall eu hardal ei wneud tuag at ddatblygu a hwyluso ynni adnewyddadwy a charbon isel, a sicrhau bod polisiâu cynlluniau datblygu yn helpu i gyflawni'r cyfraniad hwnnw;
- sicrhau bod penderfyniadau rheoli datblygu yn gydnaws â'r rhwymedigaethau cenedlaethol a rhyngwladol mewn perthynas â'r newid yn yr hinsawdd, gan gynnwys cyfraniadau at dargedau a dyheadau ynni adnewyddadwy;
- cydnabod y cyfleoedd amgylcheddol, economaidd a chymdeithasol y gall defnyddio ffynonellau ynni adnewyddadwy eu cynnig i gynllunio ar gyfer cynaliadwyedd.

12.8.14 Bydd angen i ddatblygwyr fod yn sensitif i amgylchiadau lleol gan gynnwys lleoliad o ran ffurf y tir lleol, agosrwydd at anheddau ac ystyriaethau cynllunio eraill. Datblygu ffermydd gwynt mawr neu gynlluniau mawr eraill ar gyfer ynni adnewyddadwy a charbon isel .

Dywedir ym Mholisi C7 Cynllun Fframwaith Gwynedd:

'bydd rhagdybiaeth o blaid prosiectau gydag ynni y gellir ei adnewyddu, ar yr amod fod yr effaith ar yr ardal yn dderbyniol i'r awdurdod cynllunio lleol. lle bo hynny'n briodol, dylid cefnogi'r cynigion gan asesiad o'r effaith ar yr amgylchedd'

Ym mholisi 45 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi EP18 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd, dywedir: 'Caniateir prosiectau ynni adnewyddadwy lle gellir dangos yn glir na fyddant yn cael unrhyw effaith annerbyniol ar:

- Gymeriad y dirwedd
- Safleoedd o bwysigrwydd rhyngwladol, cenedlaethol neu leol o ran cadwraeth natur
- Rhywogaethau sy'n bwysig o ran cadwraeth natur
- Safon y mwynderau a fwynheir gan drigolion ac ymwelwyr a
- Gwasanaethau cyhoeddus a chyfathrebu hanfodol

Ym mholisi 8b – Dabtygiadau Ynni yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, dywedir 'Caniateir ceisiadau ar gyfer datblygu adnoddau ynni adnewyddadwy a rhai nad ydynt yn adnewyddadwy mewn achosion lle gellir dangos na fyddant yn cael unrhyw effaith andwyol ar yr amgylchedd. Rhoddir ffafriaeth i ddatblygu ffynonellau ynni glân ac adnewyddadwy ond caniateir cynigion ar gyfer prosiectau ynni nad ydynt yn adnewyddadwy os byddant yn annog y defnydd mwyaf posibl o fesurau effeithlonrwydd ynni yn eu dyluniad.

Mwynderau

Mae'r safle'n weddol anghysbell heb unrhyw anheddau preswyl yn agos ato. Mae'r annedd agosaf dros 200m i ffwrdd ac mae yna goed rhwng yr annedd honno a'r safle. Oherwydd hynny, ystyrir na fyddai'r cynnig yn cael effaith ormodol ar yr eiddo hwnnw. Mae eiddo eraill yn yr ardal hefyd wedi eu sgrinio neu eu gosod mewn modd sy'n golygu nad yw'r arae'n eu niweidio mewn unrhyw fodd.

Nid ystyrir bod y fynedfa i'r safle yn ystod y gwaith adeiladu neu gynnal a chadw'n ormodol niweidiol i fwynderau deiliaid eiddo cyfagos a bydd am dymor byr yn unig. Yn ogystal, gellir rheoli'r effeithiau drwy ofyn am Gynllun Rheoli Traffig Adeiladu a byddai'n rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ei gymeradwyo.

O ran colli tir amaethyddol, nid yw'r ardal y bydd y panelau wedi eu lleoli ynnddi o arwyddocâd mawr a fyddai'n cyfiawnhad gwrthod y cais. Ymhellach, mae unrhyw grantiau a dderbyniwyd ac a oes goblygiadau i hynny o ran datblygu'r safle ai peidio yn fater preifat i'r ymgeisydd ei ddatrys.

O ran mwynderau gweledol, cydnabyddir bod y safle wedi'i leoli yn yr AHNE.

Nid oes unrhyw fynedfa gyhoeddus i'r cae; ond gellir gweld y safle arfaethedig o'r llwybr cyhoeddus i'r de, yn enwedig yn y cae oddeutu 200m i ffwrdd lle gellid gweld y rhan fwyaf o'r arae uwchben y sgrîn ar y ffin. Er y gellid gweld yr arae o'r llwybr hwn i gyfeiriad y de ddwyrain, mae golygfeydd gwirioneddol yn ystod misoedd yr haf wedi eu cuddio gan y gwrychoedd sydd ar ffiniau'r llwybr. Y tu draw i'r rhan hon o'r llwybr, i gyfeiriad Traeth Llugwy, mae'r goedlan ger y maes carafannau'n sgrin effeithiol ac nid oes modd ei weld o Draeth Llugwy.

Mae'n bosibl y byddai modd gweld yr arae o safle'r Heneb Gofrestredig: Heb Gapel, Llugwy oddeutu 1.4km i'r de ddwyrain. Mae hon ar dir uchel lle ceir golygfeydd da o Draeth Llugwy a'r AHNE. Yn y llecyn hwn, safle Tyddyn Isaf yw'r un mwyaf amlwg sy'n weladwy. Gellir gweld nifer o dyrbinau Trysglwyn. Ni fyddai modd gweld y cyfan o'r arae o'r fan hon.

Byddai golygfeydd o'r lôn fechan i'r de o'r safle'n cael eu cuddio gan y gwrychoedd ar ochr y ffordd ac nid yw'r golygfeydd o'r llwybr cyhoeddus i'r gogledd yn agos at Capel Elen ar gael.

Er y byddai modd gweld yr arae o rai llecynnau fel yr amlinellir uchod, wedi pwyso a mesur, a chan ystyried manteision ynni adnewyddadwy, ystyrir bod yr arae arfaethedig yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion polisi ac yn parchu mwynderau.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

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

(02) Cyn cychwyn ar y gwaith, bydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu'n cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y cynllun yn cael ei weithredu drwy gydol y gwaith adeiladu ac yn ystod unrhyw waith cynnal a chadw ar yr area.

Rheswm: Er lles mwynderau

(03) Mewn achos lle na fydd y panelau solar PV a gymeradwyir yma wedi cael eu defnyddio i gynhyrchu ynni am gyfnod di-dor o 6 mis neu ar ddiwedd oes ymarferol y panelau, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf, bydd y panelau solar PV yn cael eu tynnu o'r safle a bydd y tir yn cael ei adfer i'w gyflwr blaenorol neu i gyflwr y cytunir arno'n ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol a bydd y gwaith adfer hwnnw'n cael ei gwblhau o fewn 2 mis i'r defnydd ddod i ben.

Rheswm: Er lles mwynderau

(04) Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei adeiladu'n unol â'r manylion gan gynnwys manylion am ei osodiad fel y cawsant eu cyflwyno'n wreiddiol gyda'r cais a'r cynllun lleoliad

diwygiedig a ddaeth i lawr ar 27/8/15.

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.

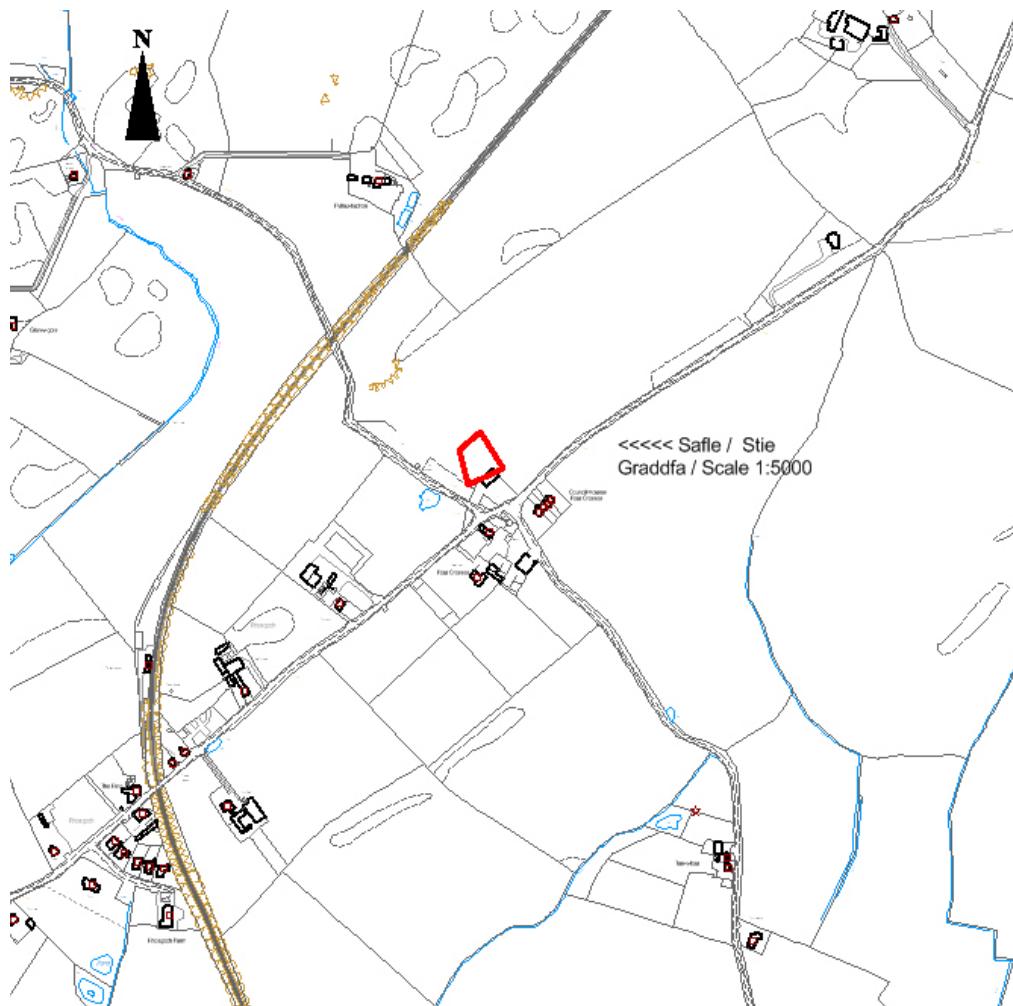
Rhif y Cais: **44C250A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr William Edwards

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd yn cynnwys manylion llawn am addasu'r mynedfa amaethyddol beresennol ar dir gyferbyn a / Outline application for the erection of a dwelling together with full details for alterations to the existing agricultural access on land opposite

Council Houses, Four Crosses, Rhosgoch



Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015

Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais aelod lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn am ganiatâd cynllunio amlinellol i godi annedd ynghyd â manylion llawn am y fynedfa i gerbydau ar dir gyferbyn â'r Tai Cyngor, Fourcrosses, Rhosgoch.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater ydi p'un a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r polisiau cyfredol ac a fyddai'n cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirwedd

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Policy 50 – Aneddiadau Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tai

Polisi A3 – Tai

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig

Polisi EN1 – Tirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Cefnogi

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Aled Morris Jones) – Gofyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w ystyried.

Aelod Lleol (Y Cynghorydd William Hughes) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Richard Owain Jones) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Awdurdod Prifffyrdd – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Adain Ddraenio – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Dŵr Cymru – Sylwadau safonol

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ar y safle a dosbarthwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 13/11/15. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law yn gwrthwynebu'r bwriad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

44C250 – Cais amlinellol i godi annedd ar dir yn Fourcrosses, Rhosgoch – Gwrthodwyd 6-4-06

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi – Mae Rhosgoch wedi ei nodi fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac mae'r tir y tu allan i'r ardal Pentrefan a Chlwstwr o dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau plot sengl o fewn, neu ar ymyl anheddiad yn dderbyniol o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

Mae Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn datgan y caniateir anheddau sengl ar safleoedd 'mewnlenni', neu safleoedd derbyniol eraill sy'n union gerllaw rhan ddatblygedig y pentrefan a'r clwstwr gwledig, ar yr amod na fydd y datblygiad yn achosi niwed gormodol i gymeriad y grŵp nac yn ymwithiad gweledol niweidiol yn y dirwedd o'u cwmpas.

Mae Polisi A2 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn nodi y dylid lleoli tai newydd o fewn neu ar gyrion aneddiadau ar raddfa sy'n adlewyrchu poblogaeth bresennol yr aneddiadau fel cyfran o gyfanswm poblogaeth y rhanbarth perthnasol.

Mae paragraff 9.3.3 yn nodi na ddylid caniatáu i fewnlenni ansensitif neu effeithiau cronol datblygiadau neu ailddatblygiadau niweidio cymeriad neu fwynderau ardal.

Mae paragraff 9.3.4 yn nodi y dylai awdurdodau cynllunio lleol, wrth benderfynu ar geisiadau am dai newydd, sicrhau nad yw'r datblygiad arfaethedig yn difrodi cymeriad a mwynderau'r ardal.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle wedi'i leoli gyferbyn â chlwstwr o 4 o dai teras gerllaw croesffordd sy'n ffurfio clwstwr bach o eiddo.

Nodwyd mai'r canlynol yw'r prif ystyriaethau:

- A yw egwyddor y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisi
- Effaith ar y dirwedd a mwynderau eiddo preswyl cyfagos

O ran yr egwyddor o ddatblygu, er y derbynnir bod clwstwr bach o anheddau yn yr ardal, mae'r safle wedi ei leoli ar ochr arall y ffordd sydd heb ei ddatblygu ar hyn o bryd.

Ni fyddai'r annedd mewn lleoliad sy'n cyd-fynd yn dda â phatrwm yr anheddiad. Nid oes unrhyw anheddau ar yr ochr hon i'r ffordd. O ystyried y sefyllfa hon, ystyrir y byddai'r annedd arfaethedig yn peri niwed annerbyniol i edrychiad y lleoliad, gan ymwthio i dirwedd wledig agored. Gallai codi annedd ar y safle hwn hefyd arwain at ddatblygiad preswyl yn y dyfodol o fewn y cae hwn o bosib.

Oherwydd yr uchod nid yw'r cais ar hyn o bryd yn yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 gan y byddai'n ymestyn y ffurf adeiledig ymhellach i gefn gwlad agored a thrwy hynny'n ymwthio'n annerbyniol yn y dirwedd a fyddai'n niweidiol i gymeriad a mwynderau'r ardal.

Effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos

Mae digon o le o fewn y safle ar gyfer annedd, lle parcio a lle i droi. Felly, ni fyddai'r annedd yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Nid ystyrir y byddai codi annedd yn y lleoliad hwn yn dderbyniol, a byddai'n arwain at ddatblygu i mewn i'r cefn gwlad agored. Byddai'n ymwthiad gweledol niweidiol mewn tirwedd a ddynodwyd yn Ardal Tirwedd Arbennig dan Bolisi 31 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi EN1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Byddai'r cynnig yn arwain at ymestyn y ffurf adeiledig i mewn i gefn gwlad ac mae'n groes i'r Polisi Lleol a'r Cynllun Fframwaith a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Byddai'r cynnig yn y ffurf hon yn andwyol i weithrediad Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn gan y byddai'n creu cyfres o amgylchiadau a fyddai'n ei gwneud yn anodd gwrthod datblygiad pellach ar y cae hwn y gellid honni ei fod yn estyniad rhesymegol i'r anheddiad.

(02) Mae'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn y byddai'r cynnig yn niweidiol i gymeriad a golwg yr ardal gan arwain at erydiad annerbyniol o gae gwledig deniadol yn yr Ardal Tirwedd Arbennig hon ac felly byddai'n groes i Bolisiau A2, A3 a D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisiau 1, 31, 42, 48 a 50 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisiau GP1, GP2, EN1 a HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, 2014).

9. Polisiau Eraill

Nodyn Cyngor_Technegol 12: Dylunio

CCA – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 7fed Rhifyn

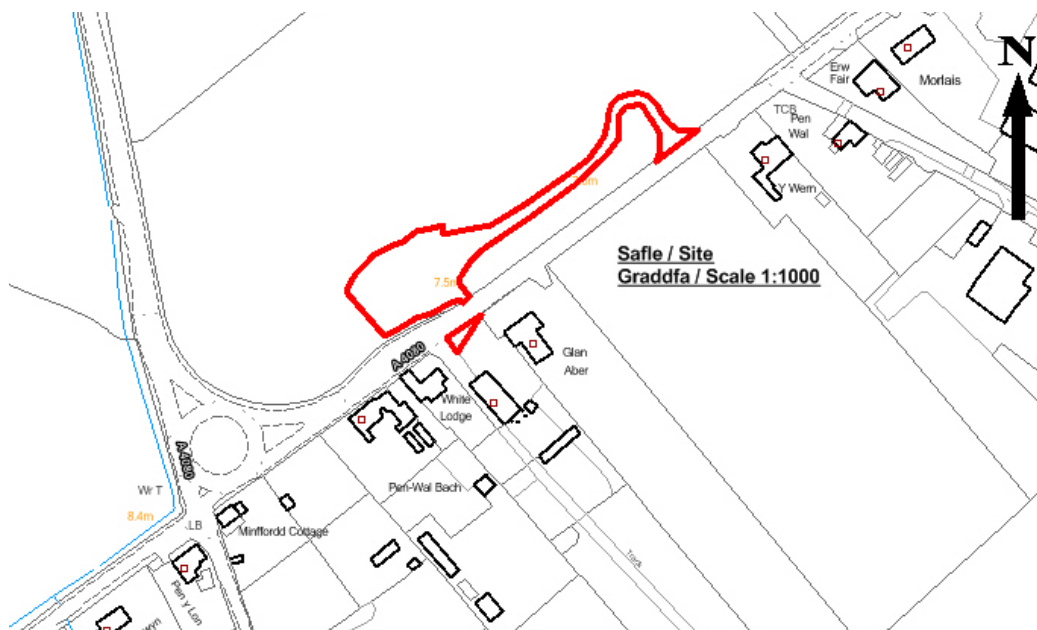
Rhif y Cais: **45C84I** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Liam Barrie

Cais llawn ar gyfer creu mynedfa a maes parcio i gerbydau ar dir ger / Full application for the construction of a vehicular access and car park on land adjacent to

White Lodge, Pen Lon



Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cynnig yn cynnwys adeiladu mynedfa newydd i gerbydau oddi ar yr A4080, adeiladu ffordd fynediad ynghyd ag adeiladu maes parcio i 49 o gerbydau.

Gorwedd y safle rhwng pentrefi Dwyran a Niwbwrch. Mae safle'r cais yn ffurfio rhan o gae amaethyddol mewn lleoliad sydd yng ngefn gwlad agored ac sydd drws nesaf, ond tu allan i ardal a ddynodwyd yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r safle ar ochr arall y briffordd gyferbyn â Marram Grass ac eiddo preswyl (i'r de o'r A4080). Mae'r tir i'r gogledd o'r A4080 heb ei ddatblygu ac mae Marram Grass, Pentref Modelau Môn, Fferm Cywion Ieir ac eiddo preswyl oll wedi'u lleoli ar ochr arall y briffordd.

Nid yw Penlon yn anheddle cydnabyddedig dan Gynllun Lleol Ynys Môn a chaiff ei ddiffinio fel Pentref Bach a Chlwstwr Cefn Gwlad dan Bolisi HP5 yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw p'un a yw'r cynnig yn dderbyniol yn y lleoliad hwn ac a gaiff y datblygiad effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos a'r dirwedd o amgylch.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 2 – Swyddi Newydd

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 26 – Safonau Parcio

Polisi 31 – Tirlun

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi B1 – Datblygiadau sy'n creu cyflogaeth

Polisi B7 – Gofynion Lleoli

Polisi B9 – Ehangu cyfleoedd cyflogaeth yn yr economi wledig.

Polisi CH1 – Datblygiadau Hamdden a Thwristiaeth

Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad

Polisi D7 – Tir amaethyddol

Polisi D29 – Safon y dyluniad

Polisi D32 – Trefniant y safle a thirlunio

Polisi FF12 – Safonau parcio.

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi EP4 – Cyfleoedd Cyflogaeth eraill ac arallgyfeirio amaethyddol

Polisi EN1 – Cymeriad y Tirlun

Polisi SG7 – Sŵn

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

Nodyn Cyngor Technegol 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

Nodyn Cyngor Technegol 11 – Sŵn

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - Yn gwrthwynebu'n gryf gan fod y cynnig ar ochr anghywir yr A4080, sy'n arwain at berygl i ddiogelwch y briffordd, newid defnydd tir amaethyddol i ddefnydd masnachol, adeiladu mynedfa newydd gyferbyn â'r eiddo cyfagos a bydd hynny'n effeithio ar ddeiliaid yr eiddo.

Aelod Lleol, Y Cyng. P. Rogers – Dim ymateb hyd yma.

Aelod Lleol, Y Cyng. A Griffith – Galw i mewn.

Priffyrdd –.

Draenio – Manylion draenio yn dderbyniol.

Dŵr Cymru – Dim ymateb hyd yma.

Cyfoeth Naturiol Cymru -

Iechyd yr Amgylchedd – Dim sylwadau

Gwasanaeth Adfywio Economaidd a Chymunedol – yn cefnogi'r cais.

Hysbysebwyd y cynnig trwy osod rhybudd ar y safle, cyhoeddi'r rhybudd yn y wasg leol ynghyd â dosbarthu llythyrau rhybudd personol i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad hwyraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 19 Awst 2015 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn 36 o lythyrau gyda 21 ohonynt yn gwrthwynebu'r datblygiad ac 15 yn cefnogi'r cynllun.

Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd gan wrthwynebwyr y cais fel a ganlyn:

i) Dim angen am y maes parcio gan fod y cais am yr adeilad digwyddiadau wedi cael ei dynnu'n ôl. Mewn ymateb i'r sylwadau hyn byddwn yn nodi ein bod wedi derbyn cais newydd am yr ystafell ddiwyddiadau arfaethedig yn dilyn cyflwyno'r cais am y maes parcio.

ii) Colli tir amaethyddol. Nid yw'r ochr hon o'r briffordd wedi cael ei datblygu.

iii) Effaith ar fywyd gwyllt

iv) Dylai'r cyfleusterau parcio gael eu darparu ar y tir o amgylch Marram Grass

v) Effaith ar y tirlun o amgylch sydd drws nesaf i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig ac yn ymwthio i gefn gwlad agored.

vi) Datrysiaid cymhleth iawn o ran ei bensaerniaeth gyda ffordd fynedfa hir iawn i wasanaethu maes parcio bach. Ydy graddfa'r maes parcio yn ddigon i wasanaethu 200-300 o ymwelwyr?

vii) Bydd y cynnig yn arwain at wneud yr ardal yn rhywle masnachol/diwydiannol a chaiff hyn effaith andwyol ar gymeriad gwledig yr ardal.

vii) Effaith ar ddiogelwch y briffordd.

ix) Byddai cymeradwyo'r datblygiad hwn yn arwain at ddatblygu'r cae ymhellach.

x) Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos o ganlyniad i sŵn h.y. injans ceir, drysau'n agor a chau a cholli preifatrwydd.

Gellir crynhoi'r materion a godwyd i gefnogi'r cynnig fel a ganlyn:

i) Ased i'r Ynys, hybu'r economi, hyfforddiant, cyflogaeth.

ii) Arallgyfeirio

iii) Bydd y maes parcio yn gadael i'r bwyty ffynnu.

iv) Byddai gwaith tirlunio yn golygu bod y datblygiad yn parchu preifatrwydd eiddo cyfagos.

v) Mae'r safle'n agos at yr eiddo masnachol.

vi) Yn gwella diogelwch y briffordd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45C84 - Newid defnydd adeilad allanol i ystafell te yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch.. GWRTHOD 14/06/88.

45C84A/AD – gosod dau arwydd nad ydynt wedi eu goleuo yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch. GWRTHODWYD 19/09/1988.

45C84B – Gwelliannau i'r fynedfa yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch. CYMERADWYWYD 18/04/1989

45C84C/AD – Gosod arwydd nad yw wedi ei oleuo yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch. CYMERADWYWYD 21/04/1989

45C84D – Estyniad i garej i ddibenion storio yn Meithrinfa White Lodge, Penlon, Niwbwrch. CYMERADWYWYD 14/11/1995.

45C84E – Tystysgrif cyfreithlondeb ar gyfer y defnydd cyfredol o dir fel safle i garafanau a gwersylla a chaffi yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch. CYMERADWYWYD DEFNYDD CYFREITHLON 29/01/2010.

45C84F – Cais llawn i gynyddu nifer y carafanau teithio o 10 i hyd at 30, ynghyd ag ymestyn y tymor agor o Pasg/Medi i'r flwyddyn gyfan (12 mis) yn White Lodge, Penlon. DYCHWELWYD I'R YMGEISYDD 24/06/2014.

45C84G – Cais llawn i wneud gwaith altro ac estyn y White Lodge, Penlon. CYMERADWYWYD 24/02/2015.

45C84H – Cais llawn i ddymchwel yr adeiladau allanol a chodi adeilad newydd ar gyfer cynnal digwyddiadau gan gynnwys bar, cyfleusterau toiled a swyddfa yn White Lodge, Penlon. TYNNWYD Y CAIS YN ÔL 07/04/2015.

45C84J – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr adeilad allanol presennol ynghyda codi ysgubor newydd i gynnwys ystafell gweithgareddau, bar, ystafell arddangosiad/seminar, toiledau a swyddfa yn The Marram Grass Café, White Lodge, Penlon – Dim penderfyniad hyd yn hun

45C84K/SCR – Barn sgrinio ar gyfer dymchwel yr adeilad allanol presennol ynghyd a chodi ysgubor newydd i gynnwys ystafell gweithgareddau, bar, ystafell arddangosfa/seminar, toiledau a swyddfa yn The Marram Grass, White Lodge, Penlon – Dim angen asesiad 27/10/15

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Mae Polisi B1 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn nodi y caniatier datblygiadau sy'n creu cyflogaeth ac sy'n cynyddu cyfleoedd am gyflogaeth, nad ydynt yn peri newidiadau annerbyniol i'r amgylchedd, ac sy'n dderbyniol i'r awdurdod cynllunio lleol yn nhermau lleoliad, safle, graddfa, dyluniad, mynediad a thirlunio. Mae Polisi 2 Cynllun Lleol Ynys Môn yn nodi y bydd y Cyngor yn cefnogi prosiectau sy'n creu swyddi ar safleoedd a ddyrannwyd ac ar safleoedd oddi mewn neu ar gyrion aneddeleoedd presennol. Ar safleoedd tu allan i'r aneddeleoedd presennol, bydd y Cyngor yn caniatáu datblygiadau cyflogaeth dim ond mewn amgylchiadau eithriadol lle mae'r ymgeisydd wedi medru dangos gofynion lleoli arbennig a buddion economaidd a fyddai'n cyfiawnhau cymeradwyo'r cynnig.

Mae Polisi B2 Cynllun Lleol Ynys Môn yn nodiy bydd datblygiadau sy'n creu cyflogaeth ar safleoedd eraill oddi mewn neu ar gyrion aneddeleoedd cydanbyddedig presennol yn cael eu caniatáu os yw eu graddfa a'u math yn gydnaws â'r ardal o amgylch, ac yn cyd-fynd â'r polisiau eraill yn y cynllun hwn.

Ar safleoedd tu allan i'r aneddeleoedd presennol, bydd y Cyngor yn caniatáu datblygiadau cyflogaeth dim ond mewn amgylchiadau eithriadol lle mae'r ymgeisydd wedi medru dangos bod gofynion lleoli arbennig a buddion economaidd a fyddai'n cyfiawnhau cymeradwyo'r cynnig.

Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Cynllunio yn cefnoig'r cais sy'n rhoi manylion llawn am y polisiau sy'n berthnasol i'r cynnig ynghyd â'r cyfiawnhad ar gyfer y cynnig yn y lleoliad hwn ac mae'n amlinellu meddylfryd yr ymgeisydd ynghylch y defnydd o'r safle'n y dyfodol.

Mae'r ymgeisydd yn dadlau na fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar yr ardal o gwmpas y safle a bod y datblygiad yn cynnig manteision economaidd megis cyfleon cyflogaeth ac yn cefnogi busnesau lleol eraill ac y bydd y datblygiad yn cyfrannu'n gadarnhaol at gyfleusterau twristiaeth lleol a bod hynny'n gorbwyso effeithiau gweledol y cynnig.

Mae'r datganiad yn mynd ymlaen i ddweud fod Heddlu Gogledd Cymru wedi mynegi pryderon ynghylch cwsmeriaid yn parcio ar y ffordd fawr y tu allan i'r safle sy'n creu perygl ar y ffordd ac y bydd y cais cyfredol yn darparu cyfleusterau parcio ar y safle gyda hynny'n gwella pethau o safbwynt

diogelwch ar y ffyrdd.

Effaith ar y dirwedd o amgylch – Mae'r bwriad yn cynnwys newid defnydd y tir ynghyd â gwaith peiranyddol i geisio lleihau effaith weledol y datblygiad a'r effaith ar y dirwedd o amgylch. Mae'r safle yn dir amaethyddol sydd heb ei ddatblygu ac mae mewn lleoliad yng nghefn gwlad agored yn union gyferbyn â ffin yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r manylion a ddarparwyd yn dangos y cynigion a fwriedir ar gyfer y ffin gydag ochr y ffordd, tirlunio mewnol a deunyddiau arwyneb ond nid ydynt yn dangos unrhyw ffin ddiffiniedig rhwng ymyl y llefydd parcio a gweddill y cae. Serch hynny, gellid gosod amod cynllunio sy'n gofyn am drin y ffiniau, ond mae absenoldeb y wybodaeth hon o'r cynnig efallai'n arwydd o'r cynigion ehangach ar gyfer y safle fel y disgrifir yn y Datganiad Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd ac er nad ydynt yn rhan o unrhyw gais gynllunio nac o reidwydd angen caniatâd cynllunio'n unigol, maent yn awgrym o natur gynyddol drefol y safle yn araf bach. Gan roi'r cynigion hyn i'r neilltu, byddai'r maes parcio, y ffordd fynedfa hir a'r croesfannau i gerddwyr yn creu effaith drefol annerbyniol ar leoliad deniadol yng nghefn gwlad agored a fyddai'n andwyol i nodweddion gweledol a thirlun y lleoliad.

Effaith ar eiddo cyfagos - Mae datblygiadau wedi cronni ar ochr de-ddwyreiniol yr A4080 tra bod y tir ar ochr arall y ffordd, rhwng Niwbwrch a Dwyran, yn dir amaethyddol agored gyda thyddynnod yma ac acw ac adeiladau fferm wedi'u haddasu, sydd wedi eu lleoli ymhellach yn ôl o'r ffordd. Mae Penlon yn bentref bach a chlwestwr dan y CDU a Stopiwyd ond cafodd cais diweddar am annedd newydd ar y safle ei wrthod oherwydd ei leoliad yng nghefn gwlad agored ac effaith drefol y cynnig ar ardal agored sydd heb ei datblygu yng nghefn gwlad. Mae'r maes parcio arfaethedig yn ymestyn i 1.9 hectar o ran arwynebedd y safle ac er gwaethaf y cynigion tirlunio a fwriedir, trin y ffiniau a deunyddiau arwyneb byddai'n troi'r safle yn rhywle masnachol a threfol, gan effeithio'n andwyol ar fwynderau preswyl o ran sŵn, aflonyddu cyffredinol a gweithgarwch.

Diogelwch y Briffordd - Mae'r darluniau a gyflwynwyd yn wreiddiol, a oedd yn cynnwys mynediad ar droed i Marram Grass, wedi cael eu haddasu yn dilyn ymgynghoriad gyda'r Awdurdod Priffyrdd er mwyn lledu'r llwybr i gerddwyr a darparu rheiliau i ddiogelu cerddwyr bob ochr i'r ffordd. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi derbyn pryderon gan aelodau'r cyhoedd a chan yr Awdurdod Heddlu Lleol ac mae'n ymchwilio i'r materion hyn ar hyn o bryd. Rhoddir diweddariad ar lafar yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

7. Casgliad

Mae'r cynnig wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored a byddai'n cael effaith drefol annerbyniol ar yr ardal leol a hefyd yn effeithio ar fwynderau preswyl.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r cynnig gyferbyn ag Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig a bydd yn arwain at ddatblygu cae agored ac felly caiff effaith drefol annerbyniol ar y dirwedd sydd o amgylch. Mae'r cynnig felly'n niweidiol i gymeriad ac edrychiad yr ardal ac ni fyddai'n cyd-fynd â pholisïau 1, 2 a 31 Cynllun Lleol Ynys Môn a pholisïau D4 a D32 Cynllun Fframwaith Gwynedd a pholisïau GP1, EP4 a EN1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

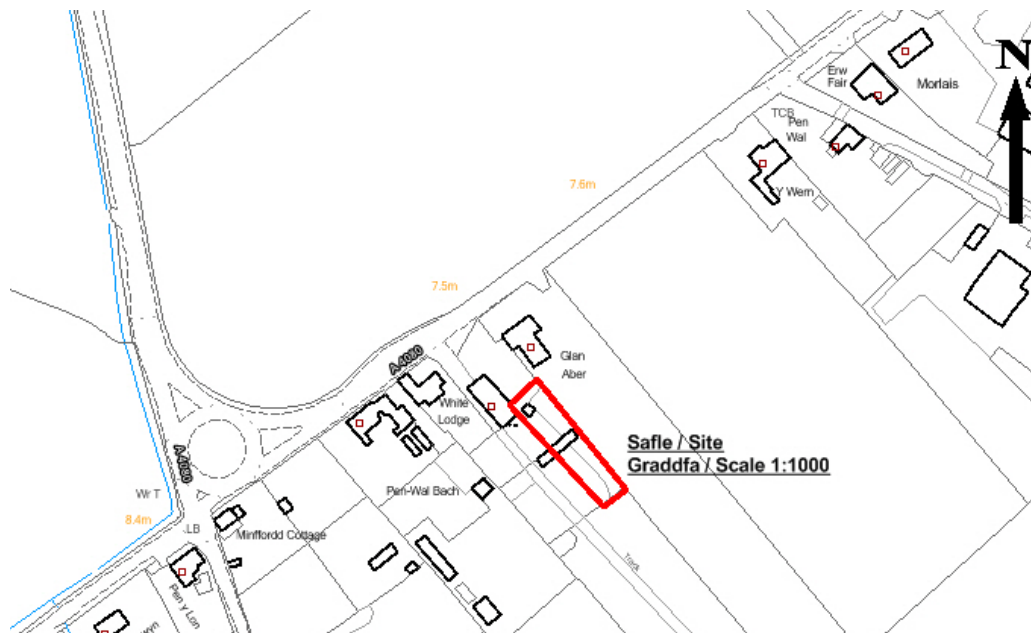
Rhif y Cais: **45C84J** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Liam Barrie

Cais llawn ar gyfer dymchwel yr adeilad allanol presennol ynghyd a chodi ysgubor newydd i gynnwys ystafell gweithgareddau, bar, ystafell arddangosiad/seminar, toiledau a swyddfa yn / Full application for demolition of the existing outbuilding together with the erection of a new barn comprising of function room, bar, demonstration/seminar room, toilets and office at

The Marram Grass Cafe, White Lodge, Penlon, Newborough



Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae cais a wnaed ar yr un pryd dan gyfeirnod 45C84I i adeiladu maes parcio i wasanaethu caffi Marram Grass wedi cael ei alw i mewn gan y Cynghorydd Ann Griffith er mwyn i'r Pwyllgor wneud penderfyniad arno.

Gan fod y cais am faes parcio yn gysylltiedig â'r cais hwn i godi ysgubor newydd i ddarparu ystafell ddigwyddiadau, bar, ystafell seminar/arddangos, toiledau a swyddfa ar safle Marram Grass ystyrir ei bod yn briodol ystyried y ddau gais gyda'i gilydd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cynnig yw hwn i godi ystafell ddigwyddiadau ar ochr bwyty Marram Grass sy'n bodoli eisoes, er mwyn i'r safle allu cynnal digwyddiadau, seminarau a digwyddiadau hyfforddiant. Bydd yr adeilad mewn dau ran gydag ysgubor fechan i'r tu blaen yn darparu ystafell seminar/arddangos a'r brif ysgubor y tu ôl i'r ysgubor fechan yn darparu ystafell ddigwyddiadau.

Mae lleoliad y safle drws nesaf i'r bwyty presennol sef Marram Grass ac o flaen safle carafannau a gweryslla White Lodge ym Mhenlon, sydd rhwng pentrefi Dwyran a Niwbwrch. Mae safle'r cais y tu allan i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.

Nid yw Penlon yn anheddle cydnabyddedig dan Gynllun Lleol Ynys Môn ond caiff ei ddiffinio fel pentref bach a chlwstwr cefn gwlad dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw p'un a gaiff y cynnig effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos a'r tirlun o amgylch ac a oes digon o lefydd parcio yn y safle i wasanaethu'r datblygiad.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 2 – Swyddi newydd

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 26 – Safonau Parcio

Polisi 30 – Tirlun

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi B1 – Datblygiadau sy'n creu cyflogaeth

Polisi B7 – Gofynion lleoli

Polisi B9 – Ehangu cyfleoedd cyflogaeth yn yr economi wledig.

Polisi CH1 – Datblygiadau hamdden a thwristiaeth

Policy D1 - Tirlun

Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad

Polisi D7 – Tir amaethyddol
Polisi D29 – Safon y dyluniad
Polisi D32 – Trefniant y safle a thirlunio
Polisi FF12 – Safonau parcio.

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi EP4 – Cyfleoedd cyflogaeth eraill ac arallgyfeirio amaethyddol
Polisi EN2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi SG7 – Sŵn

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

Nodyn Cyngor Technegol 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

Nodyn Cyngor Technegol 11 – Sŵn

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Gwrthwynebu gan fod y safle wedi'i leoli mewn ardal sydd wedi'i dynodi'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a hefyd yn agos at eiddo preswyl ac rydym wedi derbyn cwynion yn flaenorol ynglŷn â cherddoriaeth uchel yn cael ei chwarae ar y safle. Mae tair neuadd addas yn y pentref y gellid eu defnyddio ar gyfer seminarau. Pryderon ynghylch draenio.

Nodwyd sylwadau hefyd mewn ymateb i sylwadau'r ymgeisydd ynglŷn â'r ymarfer cyn ymgynghori a gynhaliwyd.

Aelod Lleol, Y Cyng. P. Rogers – Dim ymateb hyd yma.

Aelod Lleol, y Cyng. A. Griffith –

Priffyrdd – Dim ymateb hyd yma.

Draenio – Mae'r manylion draenio yn dderbyniol.

Dŵr Cymru – Yn argymhell cymeradwyo gydag amodau.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau.

Iechyd yr Amgylchedd – Sylwadau safonol yng nghyswllt y gwaith adeiladu ac wedi cadarnhau yn dilyn addasu dyluniad y cynllun a'r ffaith y bydd ffens acwstig 3m o uchder yn cael ei chodi rhwng y ddau adeilad newydd, bod hynny'n ateb y pryderon a godwyd yn ystod y broses benderfynu ar gais cynllunio 45C84H, ac felly maent wedi tynnu eu gwrthwynebiad i'r cynllun yn ôl.

Hysbysebwyd y cynnig trwy osod rhybudd ar y safle, cyhoeddi'r rhybudd yn y wasg leol ynghyd â dosbarthu llythyrau rhybudd personol i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad hwyraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 15 Medi 2015 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn 14 o lythyrau.

Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd gan wrthwynebwyr y cais fel a ganlyn:

i) Bydd y cynnig yn arwain at golli pentref bach gwledig tawel oherwydd aflonyddwch sŵn – mae'r tai o amgylch yn dioddef oherwydd aflonyddwch sŵn ar hyn o bryd.

ii) Nid yw'r cynnig yn gweddu i gymeriad y pentref bach gwledig sydd wedi ei ddynodi'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ac oherwydd maint yr adeilad, bydd y cynnig yn newid yn sylfaenol y modd y defnyddir y strbedyn cul hwn o dir a byddai'n arwain at or-ddatblygu'r safle.

iii) Aflonyddwch sŵn oherwydd cwsmeriaid, sŵn o injans ceir a drysau'n clepian.

iv) Diogelwch y briffordd oherwydd bydd cwsmeriaid yn croesi priffordd brysur.

v) Yr eiddo cyfagos yn colli preifatrwydd.

vi) Bydd y cynnig yn arwain at newid defnydd y tir o wersylla i ystafell digwyddiadau.

vii) Dylid cwblhau Asesiad Effaith Amgylcheddol gan fod y safle o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mewn ymateb i'r sylwadau hyn gallaf gadarnhau bod yr asiant wedi cael gwybod am yr angen am gais sgrinio. Cyflwynwyd cais sgrinio a phenderfynwyd nad oedd angen Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol ar gyfer y datblygiad arfaethedig.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45C84 - Newid defnydd adeilad allanol i ystafell de yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch.. GWRTHOD 14/06/88.

45C84A/AD – gosod dau arwydd nad ydynt wedi eu goleuo yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch. GWRTHODWYD 19/09/1988.

45C84B – Gwelliannau i'r fynedfa yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch. CYMERADWYWYD 18/04/1989

45C84C/AD – Gosod arwydd nad yw wedi ei oleuo yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch. CYMERADWYWYD 21/04/1989

45C84D – Estyniad i garej i ddibenion storio yn Meithrinfa White Lodge, Penlon, Niwbwrch. CYMERADWYWYD 14/11/1995.

45C84E – Tystysgrif cyfreithlondeb ar gyfer y defnydd cyfredol o dir fel safle i garafanau a gwersylla a chaffi yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch. CYMERADWYWYD DEFNYDD CYFREITHLON 29/01/2010.

45C84F - Cais llawn i gynyddu nifer y carafanau teithio o 10 i hyd at 30, ynghyd ag ymestyn y tymor agor o'r Pasg/Medi i'r flwyddyn gyfan (12 mis) yn white Lodge, Penlon. DYCHWELWYD I'R YMGEISYDD 24/06/2014.

45C84G – Cais llawn i wneud gwaith altro ac estyn y White Lodge, Penlon. CYMERADWYWYD 24/02/2015.

45C84H – Cais llawn i ddymchwel yr adeiladau allanol a chodi adeilad newydd ar gyfer cynnal digwyddiadau gan gynnwys bar, cyfleusterau toiled a swyddfa yn White Lodge, Penlon. TYNNWYD Y CAIS YN ÔL 07/04/2015.

45C84I – Cais llawn i adeiladu mynedfa i gerbydau a maes parcio ar dir ger White Loge, Penlon. DIM PENDERFYNIAD HYD YMA.

45C84K/SCR – Barn sgrinio ar gyfer dymchwel yr adeilad allanol presennol ynghyd a chodi ysgubor newydd i gynnwys ystafell gweithgareddau, bar, ystafell arddangosfa/seminar, toiledau a swyddfa yn The Marram Grass, White Lodge, Penlon – Dim angen asesiad 27/10/15

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Mae Polisi B1 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn nodi y caniatier datblygiadau sy'n creu cyflogaeth ac sy'n cynyddu cyfleoedd am gyflogaeth, nad ydynt yn peri newidiadau annerbyniol i'r amgylchedd, ac sy'n dderbyniol i'r awdurdod cynllunio lleol yn nhermau lleoliad, safle, graddfa, dyluniad, mynediad a thirlunio. Mae Polisi 2 Cynllun Lleol Ynys Môn yn nodi y bydd y Cyngor yn cefnogi prosiectau sy'n creu swyddi ar safleoedd a ddyrannwyd ac ar safleoedd oddi mewn neu ar gyrion aneddeleoedd presennol. Ar safleoedd tu allan i'r aneddeleoedd presennol, bydd y Cyngor yn caniatáu datblygiadau cyflogaeth dim ond mewn amgylchiadau eithriadol lle mae'r ymgeisydd wedi medru dangos gofynion lleoli arbennig a buddion economaidd a fyddai'n cyfiawnhau cymeradwyo'r cynnig.

Mae Polisi B2 Cynllun Lleol Ynys Môn yn nodiy bydd datblygiadau sy'n creu cyflogaeth ar safleoedd eraill oddi mewn neu ar gyrion aneddeleoedd cydanbyddedig presennol yn cael eu caniatáu os yw eu graddfa a'u math yn gydnaws â'r ardal o amgylch, ac yn cyd-fynd â'r polisiau eraill yn y cynllun hwn.

Ar safleoedd tu allan i'r aneddeleoedd presennol, bydd y Cyngor yn caniatáu datblygiadau cyflogaeth dim ond mewn amgylchiadau eithriadol lle mae'r ymgeisydd wedi medru dangos bod gofynion lleoli arbennig a buddion economaidd a fyddai'n cyfiawnhau cymeradwyo'r cynnig.

Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Cynllunio i gefnogi'r cais a cheir ynddo fanylion llawn am y polisiau sy'n berthnasol i'r cais hwn ynghyd â'u cyfiawnhad am y cynnig yn y lleoliad hwn a cheir hefyd amlinellid o feddylfryd yr ymgeisydd ynghylch defnydd o'r safle yn y dyfodol.

Dywed yr ymgeisydd bod manteision economaidd y cynnig yn fwy nag unrhyw effeithiau negyddol megis unrhyw effaith ar yr ardal leol ac y bydd y datblygiad yn darparu cyfleon cyflogaeth ac yn cefnogi busnesau lleol eraill ac y bydd yn cyfrannu'n gadarnhaol at gyfleusterau lleol i dwristiaid.

Gan fod safle'r cais o fewn safle masnachol sefydledig, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol mewn egwyddor.

Diogelwch y Briffordd / Cyfleusterau Parcio – Dywed yr ymgeisydd fod Heddlu Gogledd Cymru wedi mynegi pryderon ynghylch cwsmeriaid yn ymweld â'r sefydliad ac yn parcio ar y briffordd y tu allan i'r safle sy'n creu perygl ar y lôn.

Mae cais cynllunio wedi'i gyflwyno ar dir gyferbyn â safle'r cais presennol i ddarparu cyfleusterau parcio ychwanegol ar gyfer y datblygiad yn Marram Grass. Mae'r cynnig hwnnw wedi ei leoli ar dir amaethyddol sydd heb ei ddatblygu ac ystyrir bod effaith y cynnig ar y dirwedd o amgylch yn annerbyniol ac na ellir ei gefnogi. Er mwyn gallu cefnogi'r cais gofynnwyd i'r asiant a fyddai modd ail-gyflunio'r safle er mwyn darparu'r cyfleusterau parcio angenrheidiol o fewn safle'r cais.

Dywed yr ymgeisydd yn y Datganiad Cynllunio nad yw cais yr awdurdod cynllunio lleol i ddiwygio gosodiad y safle er mwyn darparu cyfleusterau parcio ychwanegol yn ymarferol oherwydd ni fyddai'n

gwella'r sefyllfa barcio bresennol nac ychwaith yn ychwanegu at nifer y llecynnau parcio sydd ar gael oherwydd byddai'n rhaid i gerbydau barcio'n ddwbl gan na fyddai digon o le i geir basio ei gilydd a throï ar y safle.

Mae'r awdurdod cynllun lleol o'r farn bod digon o le yn y safle i ddarparu cyfleusterau parcio digonol. Petai'r bloc cawodydd yn cael ei symud i'r tir sydd y tu cefn i safle'r cais, sef leoliad y maes carafannau, byddai hynny'n rhyddhau llai o dir oddeutu 45 metr o hyd a 12 metr o led a'r ymgeisydd sydd biau'r cyfan o'r tir hwn. Yr ymgeisydd hefyd sydd biau'r annedd, White Lodge, ac mae gardd fawr y tu cefn iddi. O'r herwydd mae'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn bod gan yr ymgeisydd ddigon o dir y gellid ei ddefnyddio fel lle parcio ychwanegol ar y safle.

Oherwydd prinder lle parcio ar y safle, ni fedrir cefnogi'r ystafell weithgareddau arfaethedig gan nad oes digon o gyfleusterau parcio ar y safle i wasanaethu'r datblygiad a byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd gan ei bod yn debygol y bydd cerbydau'n parcio ar y briffordd gyhoeddus oherwydd y diffyg llefydd parcio yn y safle.

Effaith ar yr eiddo cyfagos – Yn ystod y broses o benderfynu ar y cais blaenorol 45C84H i adeiladu ystafell ddigwyddiadau, ystyriwyd nad oedd y cynllun yn dderbyniol oherwydd nifer yr agoriadau yn nwy ran yr adeilad a'r defnydd arfaethedig ar gyfer y rhan yn y canol fel iard agored i'w defnyddio gan gwsmeriaid. Byddai niwsans sŵn yn debygol a byddai hynny'n effeithio'n andwyol ar fwynderau deiliad yr eiddo cyfagos. Mae'r cynllun cyfredol wedi cael ei ddiwygio a bellach nid oes drysau a ffenestri y gellir eu hagor ar dri o bedwar wyneb yr adeilad. Mae'r cynllun yn awr yn dangos ffens acwstig 3m o uchder yn sgrinio'r ffin rhwng dwy ran yr adeilad. Felly mae'r pryderon a nodwyd yn ystod y broses o benderfynu ar y cais blaenorol wedi derbyn sylw ac nid ystyrir y bydd y datblygiad yn effeithio'n andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos i'r fath raddau ag y byddai'n rhaid gwrthod y cais.

Effaith ar y tirlun o amgylch – Mae safle'r cais wedi ei leoli yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod ei bwysigrwydd o ran ansawdd y dirwedd ac yn nhermau cadwraeth natur.

Y prif amcan i ddynodiad AHNE yw cadw a chyfoethogi eu harddwch naturiol. Mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd statudol i ystyried dibenion yr AHNE a dylai penderfyniadau rheolaeth datblygu sy'n effeithio ar AHNE yn y lle cyntaf ffafrio cadwraeth harddwch naturiol.

Mae'r safle wedi'i leoli mewn safle masnachol sy'n bodoli, yng nghanol datblygiadau adeiledig presennol ac oherwydd hyn, a graddfa a dyluniad yr adeilad arfaethedig, nid ystyrir y bydd y cynllun yn cael effaith andwyol ar y tirlun o amgylch.

7. Casgliad

Mae pryderon blaenorol o ran sŵn ac effaith y cynnig ar fwynderau'r eiddo cyfagos wedi derbyn sylw gan y bydd ffens acwstig yn cael ei chodi rhwng y ddau adeilad ac mae dyluniad yr adeiladau wedi newid trwy dynnu ac adleoli agoriadau.

Fodd bynnag, gan fod y maes parcio arfaethedig ar ochr arall y briffordd yn annerbyniol yn nhermau'r tirlun a thhermau gweledol mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi codi'r cwestiwn a fyddai modd aildrefnu'r safle er mwyn gallu darparu'r cyfleusterau parcio angenrheidiol o fewn safle'r cais, fodd bynnag, fel y dywedir uchod, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau nad yw hwn yn opsiwn ymarferol.

Oherwydd y materion uchod, fy argymhelliad i yw gwrthod y cais oherwydd cyfleusterau parcio annigonol.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried nad oes digon o gyfleusterau parcio o fewn y safle i wasanaethu'r datblygiad. Bydd y cynnig felly'n cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd gan y bydd y datblygiad yn arwain at geir yn parcio ar y briffordd. Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisi 1, 2 a 26 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi B1 a D32 Cynllun Fframwaith Gwynedd a pholisiau GP1, EP4 a TR10 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Rhif y Cais: **45C441A/FR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Brenda Krijnen

Cais llawn i newid defnydd tir i safle carafanau a pebyll (yn cynnwys 5 o leiniau pebyll, 5 o eliniau glampio a 10 o leiniau carafanau teithiol), codi adeilad ymolchfa, gosod tanc trin carthffosiaeth yn lle'r tanc septic presennol a gwelliannau tirlunio ar dir yn / Full application for change of use of land into a caravan and camping site (comprising of 5 tent pitches, 5 glamping pitches and 10 touring caravan pitches), erection of washroom facilities, installation of a package treatment plant in lieu of existing septic tank together with improvements to the landscaping on land at

Tal y Bont Bach, Dwyran



Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Ann Griffith.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un i newid defnydd tir i greu safle carafanau a gwersylla yn cynnwys 10 o lecynnau ar gyfer carafanau teithiol gyda chyswllt i'r cyflenwad trydan; 5 o lecynnau 'glampio' ar gyfer pebyll 'cloch' gyda chyswllt i'r cyflenwad trydan; 5 o lecynnau i bebyll heb gyswllt i'r cyflenwad trydan; toiledau a chawodydd; gwaith trin carthffosiaeth; pwynt gwarediad cemegol a defnyddio'r fynedfa bresennol sydd wedi gordyfu â llystyfiant ynghyd â thirlunio'r safle.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfiaeth gyda pholisïau yn y cynllun datblygu, yr effaith ar y dirwedd a mwynderau.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi CH5 – Safleoedd Newydd i Garafanau Teithiol neu Bebyll

Polisi D3 – Ardaloedd Gwarchod y Tiroedd

Polisi D10 – Anifeiliaid a Phlanhigion Gwyllt

Polisi D29 – Safon Cynllunio

Polisi D32 – Cyfluniad Safle a Thirwedd

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 - Polisi Cyffredinol

Polisi 12 – Safleoedd Newydd i Garafanau Teithiol

Polisi 28 - Llifogydd Môr ac Afonydd

Polisi 31 – Tirlunio

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN1 – Ardaloedd Cymeriad Tirwedd

Polisi TO6 – Carafanau Teithiol neu Bebyll

Polisi SG2 – Datblygiad a Llifogydd

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

Nodyn Cyngor Technegol 15 – Datblygiad a Pherygl o Llifogydd

Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Y Cyng Ann Griffith – yn gofyn i'r Pwyllgor wneud penderfyniad.

Y Cyng Peter Rogers – dim ymateb i'r ymgynghoriad

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – tir glas wedi ei wella yw'r safle ar y cyfan. Croesewir y bwriad i blannu coed cynhenid ar y safle oherwydd bydd o fantais i fywyd gwylt. Rwy'n deall y bydd y gwrychoedd presennol yn cael eu cadw ac rwy'n cefnogi hynny.

Swyddog Iechyd yr Amgylchedd – y sylwadau safonol ar gyfer y cyfnod gweithredol.

Adain Ddraenio – y manylion draenio'n foddhaol mewn egwyddor.

Dŵr Cymru – dim sylwadau oherwydd mae'r datblygwr yn bwriadu defnyddio cyfleuster preifat i drin carthffosiaeth.

Cyfoeth Naturiol Cymru - mae'r safle'n rhannol o fewn parth C2. Rydym wedi adolygu'r Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd ac o'r farn bod y datblygiad yn dderbyniol o ran y risg o lifogydd. Mae'r llecynnau arfaethedig ar gyfer carafanau a phebyll uwchlaw'r lefel llifogydd eithafol ac er y gallai llifogydd effeithio ar y fynedfa i'r safle, mae ffordd sych i mewn ac allan o'r safle ar gael dan amgylchiadau o'r fath. Dylid ymgynghori gydag ecolegydd yr Awdurdod mewn perthynas ag ystlumod; sylwadau mewn perthynas â'r gwaith trin carthffosiaeth. Nid yw CNC yn gwrthwynebu'r cais.

Awdurdod Priffyrdd - mae'r fynedfa a gynigir yn is-safonol o ran ei gwelededd a'i lled. Fodd bynnag, efallai y bydd cerbydau'n teithio ar gyflymder llawer is na'r cyfyngiad statudol. Dylid cynnal arolwg cyflymder er mwyn gweld a feddir lleihau'r gofynion o ran lleiniau gwelededd yn unol â'r cyngor sydd yn NCT 18. Dylai'r fynedfa fod yn ddigon llydan i ganiatáu i ddau gerbyd sy'n tynnu carafanau basio'i gilydd.

Swyddog Llwybrau – ni fydd y cynnig yn cael effaith ar lwybr rhif 54. Dylid lleoli'r bloc cawodydd 1.8m i ffwrdd o'r llwybr ac ni ddylai'r llwybr gael ei guddio gan unrhyw waith plannu.

Ymateb i'r Cyhoedduswydd

Derbyniwyd 2 lythyr o wrthwynebiad o ganlyniad i'r cyhoedduswydd a roddwyd i'r cais gan berchenogion Tal-y-Bont Mawr, Dwyran.

Ceir mynediad i'r fferm a thai ar hyd lôn fynediad fechan a rennir.

Pan brynwyd yr eiddo 11 o flynyddoedd yn ôl, cynhaliwyd ymchwil i sicrhau na fyddai modd cyflwyno ceisiadau cynllunio a fyddai'n cael effaith ar y mwynhad tawel o'r eiddo gwledig a'i leoliad unigryw – ni fyddem wedi prynu'r eiddo petai maes carafanau'r drws nesaf iddo; byddai'r datblygiad yn cael effaith ar werth ein heiddo;

Codir gwrthwynebiad ar sail sŵn ac aflonyddwch cyffredinol i'r eiddo cyfagos a cholli preifatrwydd yn yr annedd;

Caiff y gwrthwynebiad hwn ei gefnogi gyda diffiniadau o fwynderau preswyl, sef 'the experience of a place as being pleasant or attractive' neu 'the pleasant or normally satisfactory aspects of a location which contribute to its overall character and the enjoyment of residents';

O safbwynt Diogelu'r Amgylchedd, mae'r awdur o'r farn bod y problemau a achosir ac sy'n ymwneud â'r cais yn gyfystyr â 'niwsans statudol' o ran materion megis sŵn, mwg, llwch ac amrediad o

sefyllfaoedd eraill;

Mae amrediad o ffactorau amgylcheddol yn codi megis sŵn – gan gynnwys dirgrynant – o ffynonellau'n cynnwys offer a pheiriannau, danfon nwyddau, larymau pan mae cerbydau'n bagio, cerddoriaeth wedi'i recordio, oriau defnydd, symudiadau traffig a chwsmeriaid;

Arogleuon a mygdarth o'r pecyn trin carthffosiaeth, mwg, yn enwedig o danau sy'n llosgi pren a barbiciws.

Llwch o lonydd, deunydd prosesu, gweithgareddau adeiladu, storio deunyddiau amrywiol; pryfed – oherwydd y gwaith trin carthffosiaeth a storio biniau bwyd/gwastraff ar y safle;

Ymddengys bod mynediad i'r safle'n cael effaith ar lwybr cyhoeddus ac yn codi pryderon ynghylch cynnydd yn y traffig a'r cerbydau sy'n tynnu carafanau a'r modd y byddir yn rheoli hyn;

Gall y ffactorau uchod cael effaith sylweddol ar iechyd a lles trigolion eiddo cyfagos;

Y fynedfa a rennir yw'r ffordd ddynodedig ar gyfer dihangfa mewn argyfwng;

Diffyg ymgynghori ynglŷn â'r cynigion.

Mewn ymateb, dylid nodi nad yw materion sy'n ymwneud â gwerth eiddo neu faterion sy'n cael effaith ar adeg prynu eiddo am y tro cyntaf yn ystyriaethau o bwys yn y broses o wneud penderfyniad. Nid oes raid i'r ymgeisydd ymgynghori gyda chymdogion cyn cyflwyno cais (er bod y cais yn dangos y cynhaliwyd peth ymgynghori). Mae'r awdurdod cynllunio wedi rhoi cyhoeddusrwydd i'r cais ac mae'r ffaith y derbyniwyd gwrthwynebiadau'n tystio i'w effeithiolrwydd.

Dywed Polisi Cynllunio Cymru:

“3.3.Diben y system gynllunio yw helpu i ddiogelu amwynder ac amgylchedd trefi, dinasoedd a chefn gwlad er budd y cyhoedd wrth barhau i annog a hyrwyddo datblygu cynaliadwy o safon uchel.

a

3.1.7 Nid yw'r system gynllunio yn bodoli i ddiogelu **buddiannau preifat** un person yn erbyn gweithgareddau un arall. Dylid ystyried cynigion yn nhermau eu heffaith ar amwynder a'r defnydd presennol o'r tir a'r adeiladau er budd y cyhoedd. Mae'r Llysoedd wedi dyfarnu bod budd yr unigolyn yn agwedd ar fudd y cyhoedd, ac felly mae'n ddilys ystyried yr effaith a gaiff cynnig ar amwynder eiddo cyffiniol. Fodd bynnag, dylid seilio ystyriaeth o'r fath ar egwyddorion cyffredinol, gan adlewyrchu budd ehangach y cyhoedd (er enghraifft, safon o "fod yn gymdogion da") yn hytrach na phryderon yr unigolyn.

Bydd creu safle carafanau a gweryslla'n cyflwyno gweithgaredd ychwanegol i'r ardal ond nid ystyrir y byddai hynny'n cael effaith ar breifatrwydd eiddo cyfagos i'r graddau y dylid gwrthod caniatâd cynllunio. Er enghraifft, mae llwybr cyhoeddus eisoes yn croesi'r safle.

Bydd unrhyw weithgareddau adeiladu ar y safle sy'n achosi llwch neu ddirgrynant yn parhau am gyfnod gweddol fyr. Argymhellir amod yn dweud y dylid cynhyrchu cynllun rheoli traffig i reoli'r traffig (sef yr amseroedd y gall ymwelwyr gyrraedd a'r amser y disgwylir iddynt adael y safle), rheoli cerddoriaeth, tanau, barbeciws a gweithgareddau tebyg, sbwriel, goleuadau ac ati a hynny er budd mwynderau preswyl. Bydd y cynllun rheoli hefyd yn delio gyda rheoli'r safle pe ceid llifogydd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45C441/FR Cais llawn i newid defnydd y tir yn faes carafanau a gweryslla, codi cyfleusterau iechydol, gosod gwaith trin carthffosiaeth a thirlunio – tynnwys y cais yn ôl 15/8/14.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae polisiâu yn y Cynllun Datblygu yn caniatáu ar gyfer creu safleoedd

carafanau teithiol a gwersylla yn amodol ar feini prawf, e.e. nad ydynt yn niweidio edrychiad yr ardal; dim yn cynyddu pwysau ar adnoddau naturiol; dim yn ychwanegu at y tagfeydd ar y lôn, bod system ddraenio ddigonol a dŵr wrth law; nad ydynt yn niweidio ardaloedd o arwyddocâd ecolegol neu debyg ac nad ydynt yn niweidio mwynderau preswyl.

Materion Priffyrdd: Mae'r datblygiad yn cynnig adfer y fynedfa bresennol ar lôn fechan tua chornel ogledd ddwyreiniol y safle. Yn y lle cyntaf, cododd yr Awdurdod Priffyrdd bryderon bod y fynedfa'n is-safonol ond y gellid lleihau'r gofynion yn unol â'r cyngor yn TAN18 ar yr amod y gellid dangos bod cyflymder traffig ar y ffordd fynediad yn isel. Deallir bod arolwg cyflymder wedi cael ei gwblhau a bod y trefniadau mynediad a gynigir ar gyfer y safle bellach yn addas. Ceir mynediad at eiddo'r perchennog (a Tal y Bont y tu draw iddo) drwy fynedfa a rennir tua'r de i'r safle ar hyn o bryd ond ni fydd yn cael ei defnyddio fel y brif fynedfa i'r safle. Fodd bynnag, pe ceid llifogydd, byddai'r fynedfa honno'n cael ei defnyddio mewn argyfwng ac ystyrir ei bod yn dderbyniol i'r pwrpas hwnnw.

Risg Llifogydd: Mae rhan o'r safle sydd yn y cynllun llinell goch o fewn parth llifogydd C2. Rhaid i garafanau a phebyll gael eu lleoli mewn man canolog ar y safle ac mae CNC wedi adolygu asesiad o ganlyniadau llifogydd ac o'r farn ei fod yn dderbyniol. Gellir cael allan o'r safle mewn argyfwng drwy'r brif fynedfa i annedd yr ymgeisydd. Mae angen cynllun rheoli drwy amod a bydd rhan ohono'n delio gyda rheoli'r safle pe ceid llifogydd.

Asesiad ar y Dirwedd: Mae'r safle wedi'i sgrinio'n dda o leoliadau cyhoeddus ehangach yn yr ardal gyfagos. Mae llwybr cyhoeddus yn croesi'r safle i'r de o'r carafanau ond argymhellir gwaith tirlunio (ar yr amod y gellir cytuno ar leoliad er mwyn osgoi ymyrryd ag aliniad y llwybr) a fydd o gymorth i liniaru'r effeithiau uniongyrchol. Lleolir y safle yn Ardal Cymeriad Tirwedd 12 ac mae'r asesiad o Sensitifrwydd a Chapasiti'r Dirwedd yn nodi bod sgôp ar gyfer datblygiad bychan sydd wedi ei leoli'n dda yn yr ardal. Bydd y safle'n cael effaith uniongyrchol ar y dirwedd ac ar fwynderau gweledol o'r llwybr sy'n croesi i'r gogledd o'r datblygiad ond bydd cyfyngir ar yr effeithiau ehangach gan y gwaith sgrinio cyfredol.

Effaith ar Fwynderau: Mynegwyd pryderon sylweddol gan gymydog mewn perthynas â'r effaith ar fwynderau os bydd y datblygiad fel y caiff ei gynnig yn mynd yn ei flaen. Mae angen cynllun rheoli safle drwy amod i ddangos sut y bydd y safle'n cael ei redeg i ddelio gyda materion megis cerddoriaeth, tanau gwersyll ac ati.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol yn ei gyd-destun oherwydd amodau, gan gynnwys creu cynllun rheoli safle a fydd yn delio gyda'r risg o lifogydd ynghyd â phryderon cyffredinol ynghylch mwynderau.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

(02) Bydd y fynedfa y manylir arni ar ddarlun DL79/014/03/E yn cael ei chwblhau a bydd ar gael i'w defnyddio cyn y cychwynnir defnyddio'r safle a ganiateir yma.

Rheswm: Er lles diogelwch ar y ffyrdd.

(03) Bydd y gwaith trin carthffosiaeth a ganiateir yma yn cael ei osod a bydd yn gweithio'n iawn cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er lles mwynderau

(04) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd oni fydd cynllun tirlunio ar gyfer y safle i gynnwys cynigion sgrinio ar gyfer y safle o'r llwyvr cyhoeddus wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Ni fydd unrhyw garafanau neu bebyll yn dod i'r safle hyd oni fydd y cynllun tirlunio y cytunwyd arno wedi cael ei gwblhau. Bydd y cynllun tirlunio'n cael ei gadw am oes y datblygiad.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn dderbyniol yn y dirwedd.

(05) Bydd y bloc cawodydd a ganiateir yma ar gael i'w ddefnyddio cyn y bydd unrhyw garafanau neu bebyll yn dod i'r safle.

Rheswm: Er lles mwynderau

(06) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun rheoli safle wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur yn manylu ar y modd y bwriedir rheoli'r safle yn achos llifogydd ynghyd â rheoli gweithgareddau ar y safle yn cynnwys, ond nid wedi eu cyfyngu i, chwarae cerddoriaeth fyw neu wedi ei recordio, cynnau tanau gweryll a barbeciws, casglu a chael gwared ar wastraff. Bydd y datblygiad wedyn yn mynd rhagddo'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er lles mwynderau

(07) Bydd y pebyll 'glampio' a'u sylfeini pren yn cael eu tynnu o'u llecynnau ar ddiwedd tymor defnyddio'r safle ar gyfer carafanau a gweryylla.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(08) Bydd y safle'n cael ei ddefnyddio i bwrpas gwyliau'n unig ac nid ar gyfer unrhyw ddefnydd preswyl a chedwir cofrestr o ymwelwyr a hyd eu harhosiad a bydd ar gael ar gais i'w archwilio gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er budd mwynderau ac er mwyn atal defnydd annerbyniol o'r safle.

(09) Bydd y safle'n cael ei ddefnyddio fel safle gweryylla ar gyfer carafanau teithiol a phebyll (gan gynnwys cartrefi modur) rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref mewn unrhyw flwyddyn. Ni fydd unrhyw garafannau, cartrefi modur neu bebyll (ac eithrio'r pebyll cloch 'glampio' a fydd yn cael eu storio dan orchudd neu mewn adeilad a bydd manylion am hyn yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ar bapur a'u cytuno cyn cychwyn defnyddio'r safle) yn cael eu storio rhwng 31 Hydref a 1 Mawrth mewn unrhyw flwyddyn.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth ac er budd mwynderau.

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