Dogfen ir Cyhoedd

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

Mr Richard Parry Jones, MA.
Prif Weithredwr – Chief Executive

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cyngor - Council Offices
LLANGEFNI
Ynys Môn - Anglesey
LL77 7TW

Ffôn / tel (01248) 752500
Ffacs / fax (01248) 750839

RHYBUDD O GYFARFOD		NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION		PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 4 CHWEFROR 2015 am 1.00 o'r gloch y prynhawn		WEDNESDAY, 4 FEBRUARY, 2015 at 1:00 p.m.
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI		COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI
Swyddog Pwyllgor	Ann Holmes 01248 752518	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

Lewis Davies
Ann Griffith (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
John Griffith
K P Hughes
W T Hughes (Cadeirydd/Chair)
Vaughan Hughes
Victor Hughes
Richard Owain Jones
Raymond Jones
Jeffrey M.Evans
Nicola Roberts

Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffilmio ar gyfer eu darlledu'n fyw a'u darlledu wedyn ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y gweddarllediad hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod

R h a g l e n

Atgoffir aelodau y bydd papurau cefndirol y cyfeirir atynt yn yr adroddiadau i'r pwyllgor ar gael i'w harchwilio ar mewn fformat electronig ar ddiwrnod y cyfarfod o 12.30 p.m. ymlaen yn Siambr y Cyngor neu gellir eu harchwilio yn yr Adain Rheoli Datblygu yn ystod oriau agor arferol. Hefyd gellir gweld dogfennau y cyfeirir atynt yn yr adroddiadau ar ffeiliau'r electronig y ceisiadau.

Adroddir ar lafar i'r Pwyllgor unrhyw wybodaeth ychwanegol a ddaw i law yn dilyn cyhoeddi adroddiadau.

Efallai y gwneir man newidiadau i rybudd o benderfyniad mewn achosion o gamgymeriadau argraffu adroddiadau i'r Pwyllgor cyn rhyddhau rhybudd o benderfyniad i ganiatau neu i wrthod cais.

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Derbyn unrhyw ddatganiad o ddiddordeb gan unrhyw Aelod neu Swyddog parthed unrhyw eitem o fusnes.

3 COFNODION CYFARFOD 7 IONAWR, 2015 (Tudalennau 1 - 12)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 7 Ionawr, 2015.

4 YMWELIAD SAFLE 21 IONAWR, 2015 (Tudalennau 13 - 14)

Cyflwyno cofnod o'r ymweliad safle a gynhaliwyd ar 21 Ionawr, 2015.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO (Tudalennau 15 - 20)

6.1 33C304B/ECON – Cyffordd 7 o'r A55 wrth ymyl Cefn Du, Gaerwen

6.2 34C553A – Ty'n Coed, Llangefni

6.3 41C66G/RE – Marchynys, Penmynydd

7 CEISIADAU'N CODI

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffilmio ar gyfer eu darlledu'n fyw a'u darlledu wedyn ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y gweddarllediad hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU SY'N GWYRO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 21 - 26)

11.1 14C164E – Tryfan, Trefor

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 27 - 72)

12.1 17CC44M/MIN – 6 Gerddi Hafod Lon, Llandegfan

12.2 19C608P – Tyddyn Bach, Lôn Ynys Lawd, Caergybi

12.3 19C1147 – St.David's Priory, Ffordd Llanfawr, Caergybi

12.4 24C268F/VAR – Plot 1 Glanllyn, Cerrigman, Penysarn

12.5 31C419A – Hafod y Bryn, Llanfairpwll

12.6 33LPA995/CC – Tyddyn Rhydd, Pentre Berw

12.7 34LPA791C/CC/ECON – Canolfan Fusnes Môn, Llangefni

12.8 36C32Q – Llys Tregeirian, Llangristiolus

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

This page is intentionally left blank

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Ionawr 2015

PRESENNOL:	Y Cynghorydd W.T. Hughes (Cadeirydd) Y Cynghorydd Ann Griffith (Is-Gadeirydd) Y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeff M. Evans, John Griffith , K. P. Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Richard Owain Jones, Raymond Jones, Nicola Roberts
WRTH LAW:	Rheolwr Rheoli Datblygu (DFJ) Cynorthwywyr Cynllunio Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (MEH)
YMDDIHEURIADAU:	Dim.
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr H. E. Jones (7.1), R. Meirion Jones (11.2), Bob Parry OBE (13.2)

---

1 YMDDIHEURIADAU

Dim.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Gwnaed datganiadau o ddiddordeb fel a ganlyn:

Y Cynghorydd W.T. Hughes mewn perthynas ag eitemau 7.2 a 7.3 a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r pleidleisio.

Y Cynghorydd R. O. Jones mewn perthynas ag eitem 7.2.

Y Cynghorwyr Lewis Davies, Ann Griffith, John Griffith, Vaughan Hughes a Nicola Roberts mewn perthynas â cheisiadau 7.2, 7.3 a 21.1 oherwydd y cyfeiriad at dyrbinau gwynt ym maniffesto Plaid Cymru. Dywedodd yr Aelodau y byddent yn cadw meddwl agored ac yn penderfynu ar bob cais yn ôl ei rinweddau ei hun.

Y Cynghorydd R. Meirion Jones fel Aelod Lleol, er nad yw'n Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion mewn perthynas ag eitem 11.2 a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth ar y cais.

3 COFNODION

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir gofnodion y cyfarfod diwethaf o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 3 Rhagfyr 2014 yn amodol ar gywiro 7.4 o yn y fersiwn Gymraeg a ddylai ddarllen “*pleidleisiodd y Cynghorwyr*

John Griffith, Ken Hughes, Vaughan Hughes, Richard Owen Jones, Nicola Roberts a W.T. Hughes i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog".

4 YMWELIADAU SAFLE

Nodwyd bod ymweliadau safle wedi eu cynnal ar 17 Rhagfyr, 2014 mewn perthynas â'r ceisiadau canlynol:

- 16C48H – Cais llawn i gadw slab concrid ynghyd â chodi sied amaethyddol i'w defnyddio fel storfa ac i gadw anifeiliaid ar dir yn Ger y Bryn, Bryngwran.

- 38C301A/EIA/RE – Cais llawn i godi dau dyrbin gwynt 4.6MW hyd at 59 m o uchder, rotor a fydd hyd at 71m ar ei draws a hyd at 92.5m i flaen fertigol y llafn ynghyd ag is-orsaf ac adeilad rheoli, llefydd caled cysylltiedig, trac mynediad newydd yn cysylltu i'r tyrbinau arfaethedig o'r tyrbinau presennol, iard adeiladu dros dro a lle troi ac isadeiledd arall sy'n berthnasol ar dir ger Ysgellog, Rhosgoch.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Cyhoeddodd y Cadeirydd y byddai Siaradwr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.2, 7.3 a 11.2.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 33C304B/ECON - Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer dymchwel fferm bresennol, codi parc gwyddoniaeth, creu maes parcio ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau yng Nghyffordd 7 yr A55 (ger Cefn Du), Gaerwen.

PENDERFYNWYD ymweld â'r safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

6.2 34C553A – Cais amlinellol ar gyfer datblygiad trigiannol yn cynnwys cyfleuster gofal ychwanegol, priffordd ac isadeiledd cysylltiedig yn Ty'n Coed, Llangefni.

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 21C40A - Cais llawn i godi sied amaethyddol ar gyfer cadw anifeiliaid a phwll cribol ar dir yn Penrhyn Gwyn, Llanddaniel

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn gan Aelod Lleol ar gyfer ei benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Yn ei gyfarfod ar 3 Medi 2014, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Ymwelwyd â'r safle ar 17 Medi 2014. Yn ei gyfarfod ar 1 Hydref, penderfynodd y Pwyllgor ohirio gwneud penderfyniad ar y cais yn dilyn derbyn ymateb i'r ymgynghori gan yr Adran Iechyd yr Amgylchedd ynghyd

ag ychwaneg o wrthwynebiadau. Anfonwyd y rhain at yr ymgeiswyr er mwyn caniatáu iddynt eu hystyried cyn y gwneir penderfyniad. Yn ei gyfarfod ar 5 Tachwedd, penderfynodd y Pwyllgor unwaith eto i ohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn caniatáu i'r ymgeisydd y cyfle i gyflwyno sylwadau. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu y cafwyd dau lythyr pellach o wrthwynebiad ynghyd â llythyr gan Asiant yr eiddo cyfagos.

Dywedodd y Cynghorydd Eifion Jones, Aelod Lleol, fod y datblygiad yn annerbyniol o agos at yr eiddo agosaf ac roedd o'r farn y dylai'r ymgeisydd ystyried ail-leoli'r sied arfaethedig.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies ei fod ef yn cytuno fod y sied yn annerbyniol o agos ar yr annedd gyfagos a chynigiodd y dylid ail-gadarnhau'r penderfyniad blaenorol a wnaed i wrthod y cais. Eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Jeff Evans.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd R O Jones.

PENDERFYNWYD cadarnhau penderfyniad blaenorol i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd ei agosrwydd at yr annedd agosaf a'r potensial ar gyfer sŵn ac effaith arogleuon.

7.2 38C301A/EIA/RE - Cais llawn i godi dau dyrbin gwynt 4.6MW hyd at 59m o uchder, rotor a fydd hyd at 71m ar ei draws a 92.5m i flaen fertigol y llafn ynghyd ag is-orsaf ac adeilad rheoli, llefydd caled cysylltiedig, trac mynediad newydd yn cysylltu i'r tyrbinau arfaethedig o'r tyrbinau presennol, iard adeiladu dros dro a lle troi ac isadeiledd arall sy'n berthnasol ar dir ger Ysgellog, Rhosgoch.

Ar ôl datgan diddordeb yn y cais hwn, gadawodd y Cynghorydd W T Hughes y cyfarfod yn ystod y drafodaeth arno. Aeth y Cynghorydd Ann Griffith, Is-gadeirydd i'r Gadair ar gyfer yr eitem hon.

Gwnaeth y Cynghorwyr R O Jones a John Griffith ddatganiad o ddiddordeb personol yn y cais.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd y penderfyniad a wnaed i beidio â defnyddio pwerau dirprwyedig mewn perthynas â datblygiadau tyrbinau gwynt.

Anerchodd Mr R J G Carter y Pwyllgor fel un a oedd yn gwrthwynebu'r cais. Dywedodd ei fod wedi byw gyda'i deulu oddeutu 900 metr i'r de o dyrbinau Ysgellog 1. Mae'r sŵn o'r tyrbinau hyn yn annioddefol ac yn flinderus ar adegau; ceir sŵn dyrnu cyson wrth i'r rotorau droi. Ar adegau, gellir cymharu'r sŵn i rymblan isel injan disel a gall ddigwydd unrhyw adeg o'r dydd neu'r nos a gall fod yn barhaus am ddiwrnodau ar y tro. Dywedodd Mr Carter ymhellach ei fod wedi cwyno sawl gwaith i Adran Iechyd yr Amgylchedd y Cyngor am lefelau'r sŵn. Yn ôl Canllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor o ran uchder a phellter, dylai'r datblygiad

arfaethedig hwn fod 1.8km o unrhyw eiddo. Petai'r datblygiad hwn yn cael ei ganiatáu, bydd eiddo Mr Carter oddeutu 800 metr i'r de ddwyrain o'r ddau dyrbin newydd gyda lefelau'r sŵn o'r rhain yn dyblu o ran dwyster ac annifyrrwch. Oherwydd natur wledig Rhosgoch, mae digonedd o fywyd gwyllt yma gyda rhai rhywogaethau a ddiogelir, h.y. nifer o wahanol fathau o ystlumod ac, o bosib, Madfallod Dŵr Cribog a Bwncathod.

Anerchodd Mr R Scurlock Jones y Pwyllgor i gefnogi'r cais. Dywedodd y bydd y tyrbinau gwynt arfaethedig wedi eu lleoli yn ymyl y tyrbinau gwynt cyfredol yn Ysgellog. Mae'r safle wedi ei leoli mewn ardal o'r Ynys lle ceir gwyntoedd cryfion; nid yw'r safle'n ymyl unrhyw safle cadwraeth ecolegol ac mae gryn bellter o eiddo preswyl. Ni fyddai'n rhaid adeiladu mynedfa newydd i'r safle ac ni fyddai ychwaith yn golygu unrhyw waith altro ar y briffordd gyhoeddus. Nid yw'r Weinyddiaeth Amddiffyn na Chyfoeth Naturiol Cymru wedi gwrthwynebu'r cais. Mae'r ymgeisydd yn gweithio gyda Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor i sefydlu mesurau i liniaru'r niwsans sŵn o'r tyrbinau. Dywed TAN 8 ei bod yn well cael tyrbinau gwynt mewn clwstwr yn hytrach na sefydlu clwstwr newydd mewn lleoliad gwahanol. Dywedodd Mr Jones ymhellach fod y Swyddogion Cynllunio wedi codi pryderon ynghylch effaith codi dau dyrbin gwynt ar Blas Bodewryd, mae astudiaeth wedi dangos na fyddai hyn yn cael effaith andwyol. Mae Airvolution yn fodlon derbyn amod cynllunio i gomisiynu Astudiaeth Ecolegol.

Tra'n derbyn fod nifer o wrthwynebiadau i'r cais wedi dod i law o ran yr effaith ar fywyd gwyllt, priffyrdd, cysgod-gryniant, dywedodd Mr Jones fod y materion hynny wedi eu datrys. Nododd y cafwyd 30 o lythyrau o gefnogaeth gan bobl sy'n byw'n ymyl y safle.

Cafwyd dros £75k mewn budd cynllunio tuag at brosiectau lleol yn y gymuned yn sgil y tyrbinau sydd eisoes yn yr ardal hon. Byddai'r 2 dyrbin arfaethedig yn ychwanegol swm o £23k y flwyddyn i'r gymuned. Mae Airvolution wedi addo cyflogi cyflenwyr lleol. Byddai'r trydan a gynhyrchir yn rhatach i dros 3,000 o gartrefi bob blwyddyn. Byddai hyn yn arbed 5478 o dunelli o ddeuocsid carbon bob blwyddyn.

Gofynnodd y Cynghorydd Nicola Roberts a oeddy trydan rhatach ar gyfer cartrefi'n cael ei ystyried fel budd cynllunio yn codi o'r cais? Dywedodd Mr Scurlock-Jones nad oedd y trydan rhatach i bobl leol yn benodol.

Gofynnodd y Cynghorydd John Griffith sut yr oedd yr ymgeisydd am ddiogelu'r ystlumod a'r madfallod yn yr ardal? Caniataodd y Cadeirydd i Mr John Gatley a oedd o blaid y cais, ateb y cwestiynau a godwyd. Dywedodd Mr Gatley fod yr ymateb i'r ymgynghori a dderbyniwyd gan arbenigwr yn cadarnhau nad yw'r cais yn peri risg sylweddol ac nad oes unrhyw bryderon ecolegol eraill yn gysylltiedig â lleoliad y safle y tu ôl i'r tyrbinau. Dywedodd y Cynghorydd John Griffith fod 2 dyrbin mawr eisoes yn yr ardal a nifer o dyrbinau eraill yn y cyffiniau. Mae'r tyrbinau hyn yn cael effaith niweidiol ar dirwedd Ynys Môn yn barod a bydd cael 2 dyrbin mawr eto yn golygu dirywiad pellach. Dywedodd Mr Gatley mai mater o farn oedd hynny a bod y cwmni'n teimlo'n wahanol. Mae angen ynni adnewyddadwy ac mae angen adeiladu mewn lleoliadau gydag adnoddau gwynt

ardderchog megis Ynys Môn. Ystyrir bod codi tyrbinau gwynt newydd yn ymyl tyrbinau sydd eisoes wedi eu codi yn well na'u gwasgaru ar draws yr ardal.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu y cyflwynwyd adroddiad i'r cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 3 Rhagfyr 2014 yn argymell y dylid ymweld â'r safle er mwyn cael rhyw syniad o faint a chyd-destun y cynnig. Ymwelwyd â'r safle ar 17 Rhagfyr 2014. Nododd fod yr adroddiad i'r Pwyllgor yn un cynhwysfawr a oedd yn cyfeirio at y 6 rheswm dros wrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies ei fod ef, yn dilyn yr ymweliad safle, o'r farn bod y dirwedd eisoes wedi'i heffeithio oherwydd y 2 dyrbin mawr sydd ar y safle'n barod. Yn ei farn ef, roedd yr effaith gronnol yn fawr yn yr ardal eisoes. Dywedodd y Cynghorydd Davies fod nifer o Gynghorau Tref/Cymuned yn yr ardal yn erbyn y cais hwn er gwaethaf y ffaith fod yr ymgeisydd yn cynnig budd cynllunio i'r gymuned drwy gefnogi'r gymuned leol. Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid gwrthod y cais. Eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd K P Hughes.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.3 41C125B/EIA/RE - Cais llawn ar gyfer codi tri thyrbin gwynt 800kW - 900kW hyd at 55m o uchder, rotor a fydd hyd at 52m ar ei draws a hyd at 81m i flaen fertigol y llafn, gwelliannau i'r fynedfa bresennol i lôn yr A5025, ynghyd â chodi 3 cabinet storio offer ar dir yn Bryn Eryr Uchaf, Porthaethwy.

Ar ôl datgan diddordeb yn y cais hwn, gadawodd y Cynghorydd W T Hughes y cyfarfod yn ystod y drafodaeth arno. Aeth y Cynghorydd Ann Griffith, Is-gadeirydd i'r Gadair ar gyfer yr eitem hon.

Cyflwynwyd y cais hwn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y cais yn un Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd (AEA) y mae'n rhaid ei gyfeirio i'r Pwyllgor i benderfynu arno. Yn ychwanegol at hyn, penderfynwyd na fydd pwerau dirprwyedig yn cael ei defnyddio mewn unrhyw gais ar gyfer datblygiadau tyrbinau gwynt. Cyflwynwyd adroddiad i'r cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ym mis Rhagfyr 2013 yn argymell ymweliad safle cyn penderfynu ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 18 Rhagfyr 2013. Mae'r cais wedi cael ei ohirio mewn cyfarfodydd dilynol o'r Pwyllgor ers Ionawr 2014 er mwyn caniatáu i'r ymgeisydd ymateb i wrthwynebiad a gafwyd gan Gyfoeth Naturiol Cymru ac mewn perthynas â chyswllt TG i Ysgol Llanddona. Mae cynigion lliniaru ynghylch ystlumod bellach wedi cael eu cynnig sy'n dderbyniol i Gyfoeth Naturiol Cymru gydag amodau a chadarnhawyd gan y Cyngor nad oes angen cyswllt TG mwyach gan fod Ysgol Llanddona wedi cau.

Anerchodd Dafydd I Roberts y cyfarfod fel un a oedd yn gwrthwynebu'r cais. Dywedodd Mr Roberts fod oddeutu 3 blynedd wedi mynd heibio ers cyflwyno'r cais am dyrbinau gwynt yng nghymunedau Rhoscefnhir a Phenmynydd. O ganlyniad uniongyrchol i hyn, sefydlwyd Anglesey Against Wind Turbines (AAWT). Mae'r gwrthwynebiad i ddatblygu tyrbinau o'r fath yn gryf iawn a chyn ymgynghori ar y CCA, am gyfnod a oedd yn llai na 6 wythnos, casglwyd dros 8000 o lofnodion

yn gofyn am gyfyngu maint y tyrbinau i 15 metr. Mae gwrthwynebiad cryf i Fferm Wynt Braint. Mae'r 7 Cyngor Cymuned/Tref sy'n ymylu ar yr ardal wedi cyflwyno eu gwrthwynebiadau i'r cynnig ac o'r 160 o anheddau sydd o fewn 1.5km o'r tyrbinau, mae 95% o'r deiliaid wedi datgan nad ydynt yn dymuno gweld tyrbinau'n cael eu codi ar y safle hwn. Mae maint y tyrbinau gwynt arfaethedig yn y safle hwn yn annerbyniol oherwydd maent ddwywaith maint y mast ym Mhenmynydd. Cafodd cais Tŷ Gwyn ei wrthod gan Arolygydd Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar yr effaith weledol a materion perthnasol eraill. Dywedodd Mr Roberts y câi effaith andwyol ar y diwydiant twristiaeth. Mewn arolwg a gynhaliwyd yn ddiweddar, dywedodd 70% o'r ymatebwyr na fyddent yn dychwelyd i ardal ag ynddi dyrbinau gwynt. Caniataodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gais y llynedd ar gyfer maes carafannau yn Rhyd y Delyn. Rhyd y Delyn yw'r annedd agosaf at y datblygiad arfaethedig hwn ac ym marn Mr Roberts, câi'r cais effaith andwyol ar y maes carafannau cyn iddo agor. Mae'r diwydiant twristiaeth yn cynhyrchu dros £250 miliwn i'r economi leol.

Mae Arfordir Menai yn AHNE ac mae NCT8 yn nodi hefyd bod angen ystyried nifer y tyrbinau gwynt mewn unrhyw ardal. Ym marn Mr Roberts, roedd gormod o dyrbinau eisoes ar Ynys Môn. Petai'r cais hwn yn cael ei gymeradwyo, byddai'n agor y llifddorau i nifer o geisiadau eraill a byddai'r ardal rhwng Abermenai a Phenmon yn cael ei heffeithio am genhedlaeth.

Nid oedd gan Aelodau'r Pwyllgor unrhyw gwestiynau i Mr Roberts.

Anerchodd Mr Stephen Salt y Pwyllgor fel un a oedd yn cefnogi'r cais. Dywedodd Mr Salt fod West Coast Energy wedi bod yn gyfrifol am ddatblygu prosiectau ynni adnewyddadwy ar draws y DU am bron i 20 mlynedd. Mae West Coast Energy yn ymrwymo i gynorthwyo Llywodraeth Cymru yn ei hawydd i greu economi carbon isel gynaliadwy yng Nghymru. Bydd hyn o gymorth i'r ymgyrch i fynd i'r afael â newid hinsawdd a darparu cyflenwadau ynni diogel yn y dyfodol ond mae'r symudiad tuag at economi carbon isel yn golygu bod angen cynhyrchu ynni adnewyddadwy ar lefel leol ac oherwydd targedau uchelgeisiol Llywodraeth Cymru ar gyfer cynhyrchu ynni o'r fath, yn arbennig o ran cynlluniau ynni gwynt ar y tir, bydd angen cynyddol am gynlluniau lleol megis Fferm Wynt Braint er mwyn cyflawni uchelgais Llywodraeth Cymru. O ystyried y cefndir hwn o safbwynt polisi cenedlaethol, mae'n siomedig fod y Swyddogion Cynllunio yn argymell gwrthod Fferm Wynt Braint ar lefel leol am resymau sy'n ymwneud â'r effaith andwyol ar y dirwedd a'r effeithiau niweidiol o safbwynt gweledol a'r rhesymau mewn perthynas â threftadaeth ddiwylliannol ac effeithiau sŵn, rhesymau y mae amheuaeth yn eu cylch. Gwerthfawrogir bod gan y Swyddogion Cynllunio dasg anodd o ran cydbwyso'r tensiwn rhwng Polisïau Cenedlaethol a Lleol ar gyfer cynhyrchu ynni adnewyddadwy ac ymateb i lu o bryderon lleol ynghylch datblygiadau ynni gwynt ar draws Ynys Môn. Dywedodd Mr Salt fod Bryn Eryr Uchaf, yn ei farn ef, yn lleoliad priodol ac addas ar gyfer cynhyrchu ynni adnewyddadwy. Cyflwynwyd dros 300 o lythyrau'n cefnogi'r datblygiad a gellir mynnu ar amodau a fyddai'n rhoi sylw i unrhyw faterion o bryder a godwyd gan yr ymgyngoreion statudol a chan y Swyddog Iechyd yr Amgylchedd o ran sŵn.

Daw Fferm Wynt Braint â buddion sylweddol o safbwynt amgylcheddol, economaidd a chymdeithasol gan gynnwys cronfa gymunedol a fydd yn rhannu

10% o'r elw gweithredol o'r fferm wynt gyda'r gymuned leol. Rhoddwyd addewid y byddir yn cyfrannu oddeutu £50,000 tuag at liniaru tlodi tanwydd a chynhesu cartrefi oer yn ystod blwyddyn gyntaf ei gweithrediad. Fferm Wynt Braint fydd y fferm wynt gyntaf yng Nghymru i elwa o'r fenter hon gyda National Energy Action Cymru.

Gofynnodd y Cynghorydd John Griffith faint o'r 300 llythyr o gefnogaeth oedd gan bobl leol. Dywedodd Mr Salt nad oedd manylion am yr union ganran ganddo ond cafwyd cefnogaeth o ardaloedd Llangefni a Bangor a byddai'r rheiny wedi bod yn gymysgedd o bobl leol ac ymwelwyr i'r ardal. Nid oedd y llythyrau o gefnogaeth wedi cael eu nodi yn adroddiad y Swyddog Cynllunio i'r cyfarfod. Dywedodd y Cynghorydd John Griffith fod Mr Dafydd I Roberts wedi dweud fod 95% o'r trigolion lleol wedi datgan eu gwrthwynebiad i'r cais; mae hyn yn gwrth-ddweud y datganiad o gefnogaeth ar gyfer y cais. Dywedodd Mr Salt ei fod yn gwerthfawrogi fod nifer o wrthwynebiadau i'r cais fel y nodir yn adroddiad y Swyddogion Cynllunio ond mae'r Llywodraeth yn ceisio cynhyrchu ynni o adnoddau carbon isel a rhaid datblygu ffermydd gwynt a dod o hyd i safleoedd addas. Mae Fferm Wynt Braint yn safle addas ar gyfer ei ddatblygu.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod 3 llythyr o wrthwynebiad i'r cais wedi dod i law yn dilyn cyflwyno adroddiad y Swyddogion Cynllunio a oedd y dwyn sylw at yr effaith niweidiol ar ystlumod. Nododd fod adroddiad y Swyddogion yn delio gyda'r mater penodol hwn a bod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi ymateb drwy ddweud y bydd angen amod cynllunio petai cais o'r fath yn cael ei gymeradwyo. Dywedodd ymhellach fod y cais hwn wedi cael ei ohirio am nifer o fisoedd a bod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi ymateb yn awr gan ddweud nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cais. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu hefyd y cafwyd 343 o lythyrau'n cefnogi'r cais ac ymddiheurodd nad oedd hynny'n glir yn yr adroddiad. Nododd mai llythyrau safonol oedd y llythyrau o gefnogaeth ac o'r herwydd, darllenodd un ohonynt i'r Pwyllgor. Nododd ymhellach nad oedd yr adran wedi dadansoddi ble y mae'r bobl yn byw.

Gohiriwyd y cais yn y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod Adran Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru wedi rhyddhau cyfarwyddyd na ddylid penderfynu ar y cais hyd oni fyddir wedi cytuno ar fanylion boddhaol ar gyfer Cynllun Rheoli Traffig. Nid yw'r mater wedi ei ddatrys ond mae'r ymgeisydd wedi mynegi ei fod yn dymuno i'r Pwyllgor ystyried y cais a byddai'n rhaid mynnu ar amod petai'r cais yn cael ei gymeradwyo. Fodd bynnag, ni fyddai'r caniatâd cynllunio'n cael ei ryddhau hyd oni fyddai ymateb boddhaol wedi dod i law gan Adran Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru. Cytunodd y Pwyllgor y dylid ystyried y cais yn y cyfarfod hwn.

Dygodd y Rheolwr Rheoli Datblygu sylw at y pryderon a fynegwyd yn yr adroddiad manwl a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Câi maint y datblygiad effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd a'r effaith weledol ac ar dirwedd yr AHNE ac Eryri. Câi'r cais hefyd effaith andwyol ar yr ardal o gwmpas Eglwys St Gredifael sy'n adeilad rhestredig Graddfa II ac nid oes unrhyw beth yn yr adroddiad i ddangos na fyddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar y derbynyddion o ran effeithiau sŵn. Mae'r argymhelliad yn un o wrthod a gofynnodd am ganiatáu'r hawl

i weithredu i'r Swyddog Cynllunio i ddelio gyda mater rheoli traffig cyn rhyddhau unrhyw benderfyniad ar y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies fod digon o dystiolaeth yn ei farn ef i wrthod y cais hwn oherwydd yr effaith ar dwristiaeth a bywyd gwyllt a chynigiodd y dylid ei wrthod. Dywedodd y Cynghorydd R O Jones ei bod yn bwysig gwrando ar drigolion lleol ac eiliodd y cynnig.

PENDERFYNWYD dirprwyo i'r Pennaeth Gwasanaeth (Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd) yr hawl i wrthod y cais pan geir ymateb gan Adran Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac am y rhesymau oedd yn yr adroddiad.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU TAI FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU'N TYNNU'N GROES

Dim i'w hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 31C134H/DEL – Cais dan Adran 73 i ddileu amodau (03), (04) a (05) (Côd Cartrefi Cynaliadwy) o ganiatad cynllunio rhif 31C134E 'cais llawn ar gyfer codi 5 annedd ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau' ar dir ger Cae cyd, Llanfairpwll.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod yr ymgeisydd yn gyfaill agos i 'swyddog perthnasol' fel y diffinnir hynny ym mharagraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad. Mae'r cais wedi cael ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan adran 4.6.10.4 o Gyfansoddiad y Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod rhaid i ddatblygiadau tai newydd – dan NCT 22 – Cynllunio ar gyfer Adeiladau Cynaliadwy, gwrdd â gofynion y Côd ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy a bod gofyniad o ran polisi i osod amodau cynllunio i gwrdd â'r amcan hwnnw.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd R. O. Jones.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

11.2 31C422 – Cais llawn i addasu ac ehangu gan gynnwys codi uchder y to i greu llawr cyntaf yn Ceris, Llanfairpwll.

Er nad yw'n Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion, gwnaeth y Cynghorydd R Meirion Jones ddatganiad o ddiddordeb yn y cais hwn fel Aelod Lleol ac aeth allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth ar y cais.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod yr ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol fel y diffinnir hynny ym mharagraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad. Mae'r cais wedi cael ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan adran 4.6.10.4 o Gyfansoddiad y Cyngor.

Anerchodd Mr Sutton y cyfarfod fel un a oedd yn gwrthwynebu'r cais. Dywedodd ei fod yn siarad ar ran ei deulu ei hun a'i gymdogion. Y bwriad yn Ceris, Llanfairpwll, yw codi uchder yr eiddo gan 2 fetr a fyddai'n golygu y byddai elfen sylweddol o edrych drosodd; mae Ceris yn edrych dros ei ardd ef fel y mae. Mae'r coed ym mhen yr ardd yn Ceris ac sydd wedi eu plannu ar y ffin, eisoes yn cyfyngu ar oleuni ac yn tyfu drosodd i'r eiddo cyfagos. Dywedodd Mr Sutton nad oes fawr o broblem o ran edrych drosodd ar hyn o bryd ond y byddai cymeradwyo'r cais hwn yn newid y sefyllfa'n ddramatig. Ar hyn o bryd, mae llinellau to Ceris ac eiddo cyfagos yn gymesur ond byddai hynny'n newid a byddai'n anghydnaws a gweddill yr ardal weladwy.

Anerchodd Mr Owen Evans y cyfarfod fel un a oedd yn cefnogi'r cais. Dywedodd fod Ceris, Llanfairpwll, wedi ei leoli ar Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll. Mae'r tai ar y ffordd hon yn amrwyio o ran dyluniadau archeolegol a maint. Mae Ceris, Penmynydd yn fyngalo dormer gyda chrib isel o 7 troedfedd. Mae'r perchenogion yn cael anhawster byw yn yr eiddo oherwydd ei faint. Dywedodd Mr Evans mai dim ond 2 eiddo sydd wedi gwrthwynebu'r cais, sef 8 a 9 Lôn y Wennol, Llanfairpwll. Mae gardd gefn Ceris yn ffinio ar 9 Lôn Wennol ond maent wedi eu gwahanu gan wrychyn 9 troedfedd ar y ffin. Mae'r cais cynllunio hwn yn cydymffurfio gyda chanllawiau cynllunio o ran materion dyluniad ac agosrwydd. Dywedodd Mr Evans ymhellach na fydd, yn ei farn ef, unrhyw eiddo'n colli preifatrwydd oherwydd codi lefel y to yn Ceris oherwydd mae un ffenestr ystafell wely yng nghrib y to ar hyn o bryd.

Dywedodd y Rheolydd Rheoli Datblygu fod 2 lythyr o wrthwynebiad wedi dod i law gan drigolion 8 a 9 Lôn y Wennol, Llanfairpwll ers i'r Swyddogion gwblhau'r adroddiad. Y materion a godwyd oedd colli goleuni, edrych drosodd, y dyluniad yn anghydnaws ac effaith codi lefel y to yn Ceris, Llanfairpwll. Yn ei farn ef, y ffactorau hyn oedd y prif faterion y bu'r Swyddogion Cynllunio'n eu hystyried wrth ddelio gyda'r cais hwn.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 24C59H/RE - Cais llawn ar gyfer codi un tyrbin gwynt 5Kw hyd at 15m o uchder, rotor a fydd hyd at 5.6m ar ei draws a hyd at 17.8m i flaen fertigol y llafn yn Pen y Gogarth, Llaneilian.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd y penderfyniad a wnaed i beidio â defnyddio pwerau dirprwyedig mewn perthynas â datblygiadau tyrbinau gwynt.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, er mai tyrbin gwynt bychan yw hwn, nid yw'r eiddo preswyl agosaf ond 45m i ffwrdd a byddai'r tyrbin yn nodwedd or-amlwg yn y dirwedd ac yn cael effaith andwyol ar fwynderau trigolion. Mae'r safle'n agos iawn at AHNE ac ystyrir y byddai'n cael effaith niweidiol ar y dirwedd.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid gwrthod y cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd R O Jones.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

13 MATERION ERAILL

13.1 12LPA1003B/CC/MIN - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol dan ganiatâd cynllunio 12LPA1003/FR/CC yn Pont Tawnsend, Penrhyn Safnas, Biwmares.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai cais oedd hwn ar gyfer mân newidiadau i gais a dderbyniwyd ar gyfer gwaith lliniaru llifogydd ym Miwmares a gymeradwywyd gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 1 Medi 2014. Roedd y newidiadau yn ymwneud â thynnu i lawr rhan dop y wal fôr bresennol a'i gostwng i oddeutu 400mm islaw lefel y llwybr troed cyfredol. Byddai'r cerrig a dynnwyd o'r wal gyfredol yn cael eu defnyddio i ailadeiladu/ychwanegu at rannau eraill ohoni, yn unol â'r cais gwreiddiol. Ystyriwyd nad oedd y gwaith altro arfaethedig yn ystyriaeth gynllunio ac y gellid o'r herwydd, ei gymeradwyo dan Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad er gwybodaeth.

13.2 16C48H – Cais llawn i gadw slab concrid ynghyd â chodi sied amaethyddol i'w defnyddio fel storfa ac i gadw anifeiliaid ar dir yn Ger y Bryn, Bryngwran

Caniataodd y Cadeirydd yr eitem hon fel ychwanegiad hwyr a brys i'r Rhaglen oherwydd iddi gael ei gadael allan mewn camgymeriad o'r Rhaglen wreiddiol a bod yr ymgeisydd eisiau penderfyniad cyflym fel y gallai symud ymlaen gyda'r datblygiad.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 3 Rhagfyr 2014,

penderfynwyd ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad. Ymwelwyd â'r safle ar 17 Rhagfyr 2014.

Dywedodd y Cynghorydd Bob Parry OBE, aelod lleol, fod yr ymgeisydd yn dymuno dwyn at sylw'r Pwyllgor, faterion a godwyd gan ei gymydog yn ei wrthwynebiad i'r cais hwn. Mae gan yr ymgeisydd fwy na 4 erw o dir, mae ganddo anifeiliaid, nid oes ail danc septig wedi cael ei osod yn yr eiddo, mae yna gyflenwad trydan a dŵr ac nid oes angen lle parcio ger sied amaethyddol. Dywedodd y Cynghorydd Parry fod yr ymgeisydd wedi adeiladu slab goncrid sy'n fwy na'r maint a ganiatawyd; dylai'r slab fod yn 10.2 metr ond mae'n 12 metr o led. Y rheswm am hynny oedd bod yr ymgeisydd yn dymuno rhoi ei dractor a'i drelar yn y sied.

Dywedodd y Cynghorydd Parry ymhellach fod yr ymgeisydd yn dymuno nodi ei fod eisoes wedi cael caniatâd cynllunio i godi sied 10.2 metr ac nid oedd yn cytuno y byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr ardal.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid gwrthod y cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd R O Jones.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

Y Cynghorydd W. T. Hughes
Cadair

Y Cynghorydd Ann Griffith
Is-Gadeirydd yn y Gadair am Eitemau 7.2 a 7.3

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU Â SAFLEOEDD CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 21 Ionawr, 2015

PRESENNOL:	Cynghorwyr John Griffith, Kenneth Hughes, Victor Hughes, Richard Owain Jones, Nicola Roberts.
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (DFJ) Swyddog Datblygu (DLlJ)
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorwyr Lewis Davies, Ann Griffith

33C304B/ECON - Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer dymchwel y fferm gyfredol, codi parc gwyddoniaeth, creu maes parcio a mynedfa newydd i gerbydau yng nghyfford 7 ar yr A55 (ger Cefn Du), Gaerwen

Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 7 Ionawr 2015 penderfynwyd y dylid ymweld â'r safle.

Esboniodd y Rheolydd Datblygu Cynllunio mai cais amlinellol oedd hwn gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer dymchwel y fferm gyfredol , codi parc gwyddoniaeth, creu maes parcio a mynedfa newydd i gerbydau ar Gyffordd 7 yr A55 (ger Cefn Du), Gaerwen.

Cafwyd crynodeb gan y swyddog o'r datblygiad arfaethedig fel a ganlyn; y prif ddefnydd o'r safle fyddai i ddibenion gwaith ymchwil a datblygu sy'n gysylltiedig ag ynni adnewyddol a thechnoleg amgylcheddol. Cynigir safle gydag arwynebedd llawr o 22,700 o fetrau sgwâr o fewn 7 adeilad deulawr a thri llawr ynghyd â 566 o lecynnau parcio i gerbydau a 65 o lecynnau ar gyfer beiciau.

Cyn mynd ar y tir edrychodd yr aelodau ar y safle o'r mannau a ganlyn: cyffordd yr A55, y pwynt mynediad arfaethedig i'r safle, o'r A5 ac o iard fferm Cefn Du.

Rhoddwyd sylw arbennig i leoliad yr adeiladau arfaethedig a'r pwynt mynediad i'r safle ar gyfer cerddwyr o ran ei agosrwydd i eiddo cyfagos.

This page is intentionally left blank

6.1 Ceisiadau'n Economaidd Economic Applications

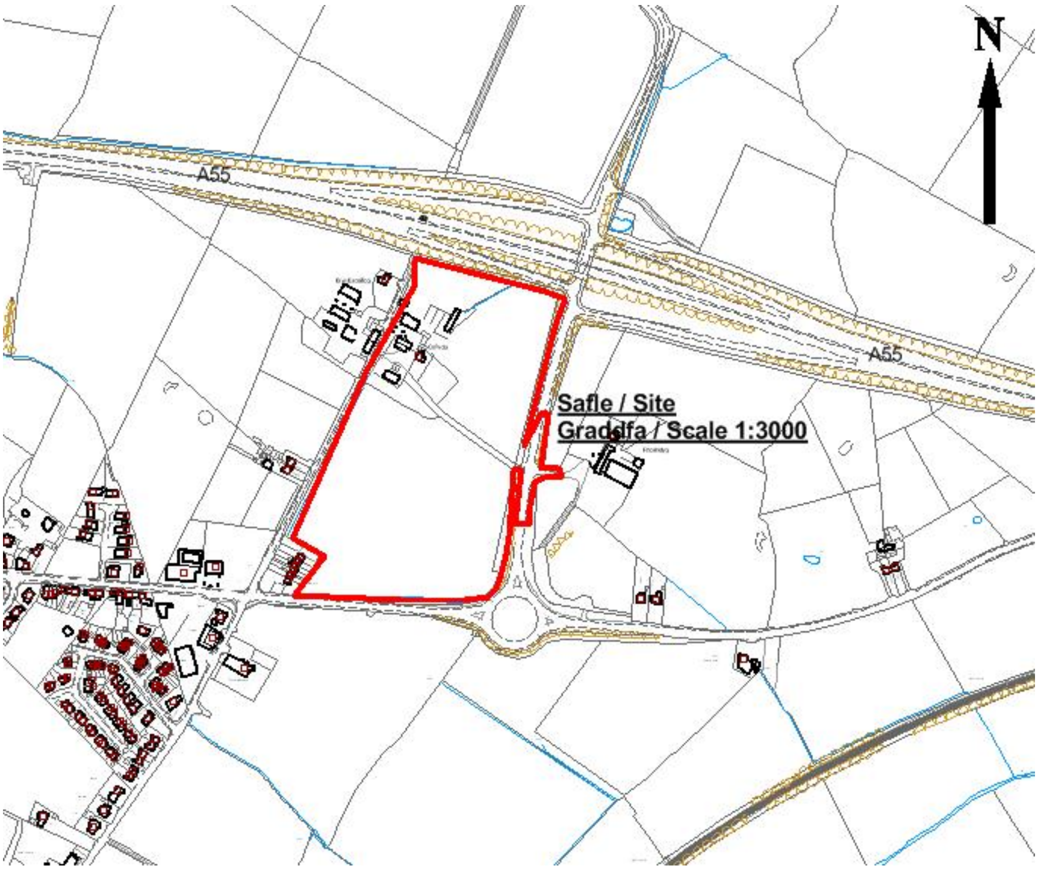
Rhif y Cais: **33C304B/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Menai Science Park

Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer dymchwel fferm presennol, codi parc gwyddoniaeth, creu maes parcio ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau yn / Outline application with some matters reserved for the demolition of the existing farm, erection of a science park, creation of a car park together with the creation of a new vehciular access at

Junction 7 of the A55 (wrth ymyl / near Cefn Du), Gaerwen



Pwyllgor Cynllunio: 04/02/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DFJ)

Argymhelliad:

Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Gohiriwyd y cais yn y cyfarfod diwethaf er mwyn ymweld â'r safle. Gwnaed hynny ar 21 Ionawr 2015 a bydd yr aelodau a aeth ar yr ymweliad yn gyfarwydd gyda'r safle a'r ardal o'i gwmpas.

Mae'r ymgynghoriad statudol yn parhau i fynd rhagddo ac argymhellir o'r herwydd y dylid gohirio'r cais fel y gellir cwblhau'r broses hon.

6.2 **Ceisiadau'n Tynnu'n Groes** **Departure Applications**

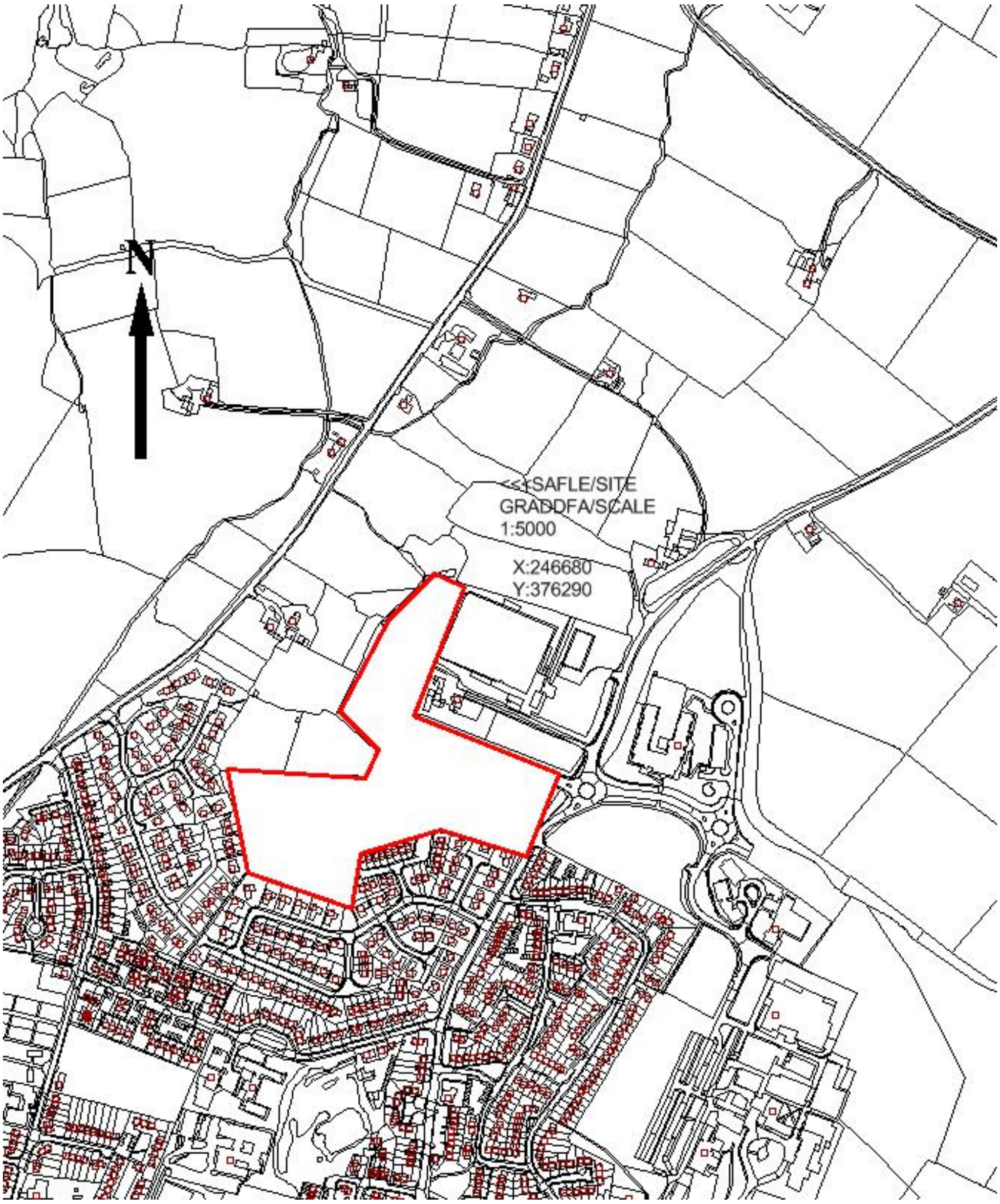
Rhif y Cais: **34C553A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

St Malo (Llangefni) Ltd

Cais amlinellol ar gyfer datblygiad trigiannol yn cynnwys cyfleuster gofal ychwanegol, priffordd a rhwydwaith cysylltiol yn/Outline application for residential development including extra care facility, highway and associated infrastructure at

Ty'n Coed, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 04/02/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Gohirio.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

I roi amser ar gyfer derbyn ymatebion ymgynghori pellach ynglŷn ag ail-ymweld â sgrinio'r cais sydd wedi ei wneud ar argymhelliad yr adain gyfreithiol.

Cafwyd ymatebion bellach ac fe adroddir yn llawn arnynt i'r Pwyllgor Cynllunio ar ôl eu dadansoddi.

6.3 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

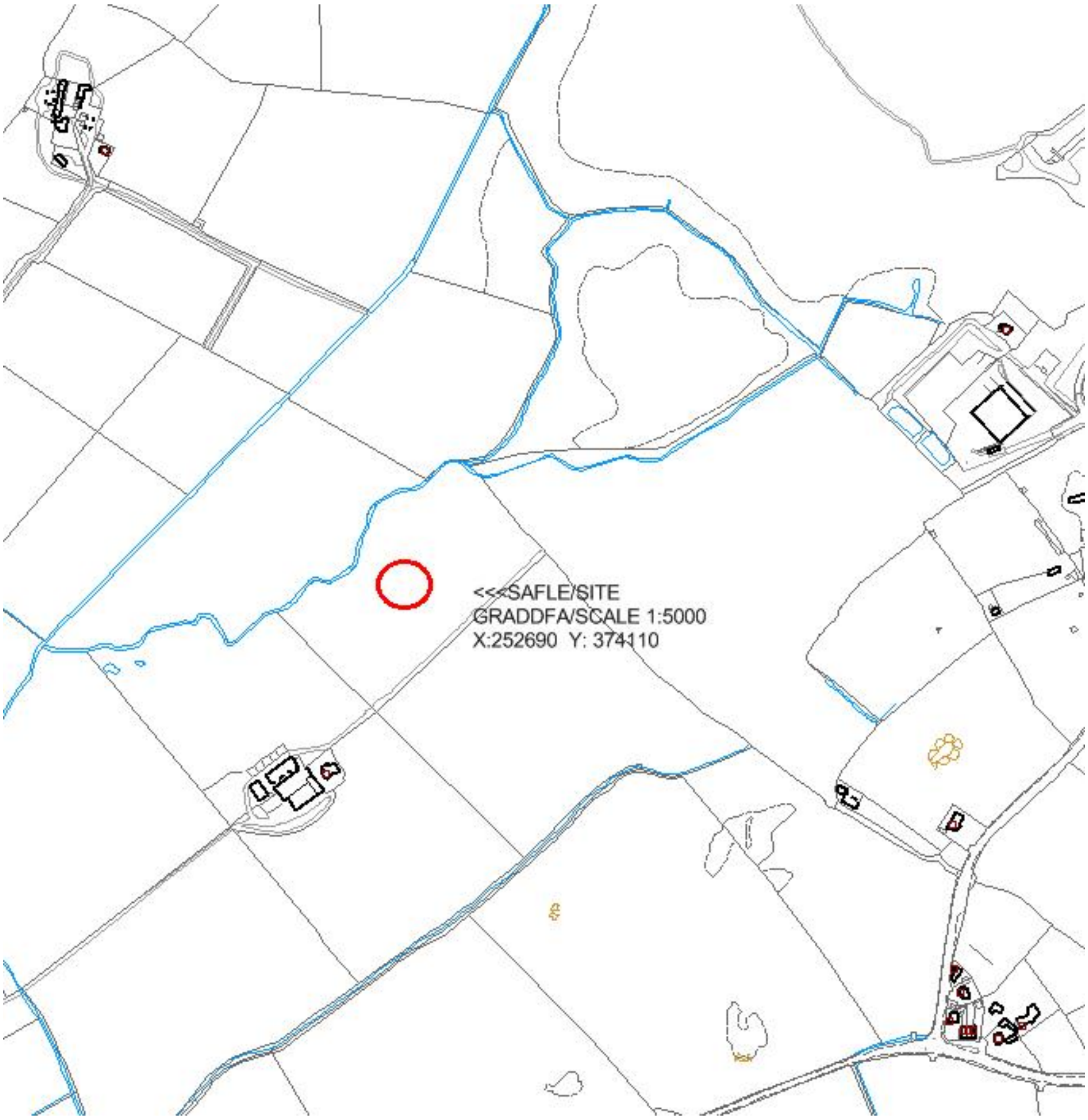
Rhif y Cais: **41C66G/RE** Application Number

Ymgeisydd Applicant

JM & EW Foulkes

Cais llawn ar gyfer codi un twrbin wynt gyda uchder hwb hyd at uchafswm o 24.8m, diamedr rotor hyd at uchafswm o 19.2m a uchder blaen unionsyth hyd at uchafswm o 34.5m, creu trac fynedfa ynghyd a chodi cabinet storio offer ar dir yn / Full application for the erection of one wind turbine with a maximum hub height of up to 24.8m, rotor diameter of up to 19.2m and a maximum upright vertical tip height of up to 34.5m, the construction of an access track together with the erection of an equipment housing cabinet on land at

Marchynys, Penmynydd



Pwyllgor Cynllunio: 04/02/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Ymweliad Safle

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r Pennaeth Gwasanaeth wedi gohirio defnyddio pwerau wedi'u dirprwyo mewn perthynas â cheisiadau am ddatblygiadau tyrbinau gwynt.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un i godi un tyrbin gwynt o hyd at 34.5m o uchder yn dilyn tynnu cais cynharach yn ôl ar gyfer codi un tyrbin o hyd at 77m o uchder. Mae'r safle wedi ei leoli oddi ar drac fferm sy'n rhoi mynediad i gaeau amaethyddol yn fferm Marchynys, Penmynydd.

Ystyrir y byddai o fantais pe bai Aelodau'r Pwyllgor yn ymweld â'r safle i gael gweld y lleoliad a'i gyd-destun cyn gwneud penderfyniad ar y cais.

11.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

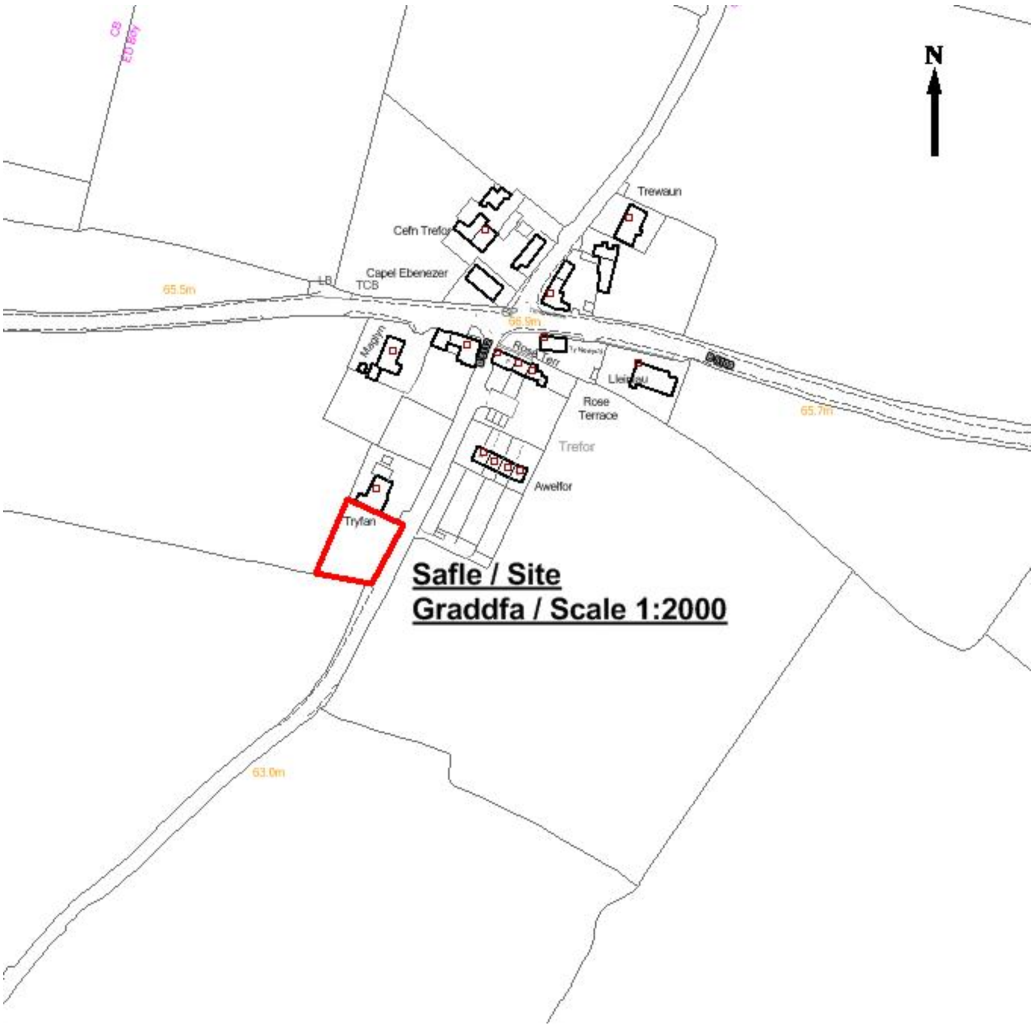
Rhif y Cais: **14C164E** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Ian Edwards

Cais llawn i godi bar o anheddau, creu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd a gosod tanc trin carffosiaeth ar dir ger / Full application for the erection of a pair of dwellings, creation of a new vehicular access together with the installation of a package treatment plant on land adjacent to

Tryfan, Trefor



Pwyllgor Cynllunio: 04/02/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn ffrind i 'swyddog perthnasol' fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad.

Mae'r cais wedi ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i godi dwy annedd bâr, ddeulawr ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a gosod pecyn gwaith trin.

Mae'r tir yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd i bwrpasau amaethyddol. Mae'r safle'n gorwedd ger yr eiddo a elwir yn Tryfan ar ffin anheddiad Trefor.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau cyfredol, a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos ac a fydd y cynnig yn niweidio'r dirwedd oddi amgylch a hefyd ddiogelwch y briffordd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 50 – Pentrefi Diffiniedig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Tai
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D28 – Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a

Threfol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol, Cyng. D Rees – Dim ymateb hyd yma

Yr Aelod Lleol, Cyng. N Roberts – Dim ymateb hyd yma

Yr Aelod Lleol, Cyng. B Parry – Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Priffyrdd – Dim ymateb hyd yma

Draenio - Yn gofyn am fwy o fanylion, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd y wybodaeth ychwanegol ynglŷn â'r draenio wedi ei anfon ymlaen i'r Adain Ddraenio i'w ystyried.

Dwr Cymru – Sylwadau cyffredinol

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd sef gosod rhybudd safle ger y safle a rhoi rhybuddion personol i eiddo cyfagos. Yn dilyn derbyn cynlluniau newydd fe wnaed y broses gyhoeddusrwydd ddwywaith. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 3ydd Chwefror, 2015 ac ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd nifer o ebyst wedi'u derbyn gan berchnogion yr eiddo a elwir Tryfan. Gellir crynhoi'r prif faterion fel a ganlyn:

i) Pryderon y bydd y ffensio a fwriedir yn rhy agos i'w terfyn a hynny'n golygu colli goleuni ac yn rhwystro i berchnogion Tryfan gynnal a chadw eu wal. Hefyd yn gofyn a yw'r tir lle mae sylfeini eu wal yn gorwedd o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd ynteu eiddo cyfagos. Yn gofyn am i amod gael ei gosod ar y caniatâd yn dweud y bydd y ffensio yn cael ei gadw a'i gynnal.

ii) Lleisiwyd pryderon ynglŷn â'r llain gweledadd arfaethedig ac er bod y gwrych wedi ei dorri nid yw wedi ei ostwng i 1 metr o uchder. Canlyniad y cynnig felly fydd damweiniau ffyrdd.

iii) Yn ystod y cyfnod amlinellol fe ddywedwyd na fyddai unrhyw ffenestri'n cael eu gosod yn y talcen oedd yn wynebu Tryfan ond mae yna ddrws ochr gyda phanel gwydr. Dywedwyd hefyd yn ystod y cam amlinellol na fyddai'r anheddau wedi eu gosod mor bell yn ôl ag ystafell amlbwrpas yr eiddo cyfagos.

iv) Cwestiwn ynglŷn â maint y plot.

Codwyd materion eraill hefyd ond nid oedd y rhain yn faterion cynllunio o bwys.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn byddwn yn dweud:

i) Yn dilyn y pryderon a leisiwyd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos mae'r ymgeisydd wedi gosod y ffensio yn ôl (rhyw 150mm) er mwyn dod dros eu pryderon o ran cynnal a chadw eu wal derfyn bresennol a hefyd yng nghyswllt eu cwestiwn yn gofyn â yw'r tir o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd. Mae'r cynllun lleoliad a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn dweud bod y tir o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd ac nid oes unrhyw dystiolaeth sy'n groes i hynny wedi ei derbyn yn yr adran. O ran y pryderon y bydd y ffensio yn agos i ffenestri'r eiddo cyfagos rwyf am ddweud bod gan berchennog y tir ar hyn o bryd yr hawl i godi ffens ar hyd y terfyn ac na fyddai ffens 2m o uchder angen cael caniatâd cynllunio

ii) Mae'r cynnig wedi ei anfon ymlaen i'r Awdurdod Priffyrdd ei ystyried. Hyd yn hyn nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi gwneud sylw ar y cais ond mae'r fynedfa i'r safle wedi ei hystyried a'i chymeradwyo o dan gais cynllunio rhif 14C164C/VAR. Mae'r gostyngiad yn uchder y gwrychyn yn un o'r amodau a roddwyd ar y cais blaenorol ond gan nad yw'r datblygiad wedi dechrau eto nid oes unrhyw reswm i'r gwrychyn gael ei ostwng ar hyn o bryd.

iii) Fel y dywedwyd uchod mae'r cais hwn yn un llawn ac felly nid oes yn rhaid i fanylion y cynnig gydymffurfio â gofynion y caniatâd amlinellol. Fodd bynnag, nid oes ffenestri wedi eu bwriadu yn y talcen sy'n wynebu Tryfan ac nid ydym yn credu y bydd y panel gwydr yn y drws ochr yn niweidio mwynderau deiliaid Tryfan. Mae'r anheddau arfaethedig wedi eu gosod yn ôl ymhellach i'r safle na'r hyn a ddangoswyd yn ystod y cais amlinellol, ond mae rhan gefn yr adeilad yn un unllawr ac wedi ei leoli 9 metr i ffwrdd o dalcen Tryfan. Oherwydd y pellter hwn a'r ffaith y bydd ffens yn cael ei chodi ar hyd terfyn y safle ni fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar y mwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr annedd.

iv) Nid yw maint y plot wedi newid ers y cyflwynwyd y cais amlinellol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

14C164A – Cais amlinellol i godi annedd ar dir ger Tryfan, Trefor – Caniatáu 16/10/2012.

14C164C/VAR - Cais i amrywio amod (04) a (05) o ganiatâd cynllunio 14C164A er mwyn creu mynedfa newydd i gerbydau a chreu wal derfyn newydd ar dir ger Tryfan, Trefor - Caniatáu 02/04/2014

14C164D – Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer codi par o anheddau un talcen a chreu mynedfa i gerbydau ar dir ger Tryfan, Trefpr – Caniatau 04/09/2014

Hanes safle tir cyfagos

14C164 – Estyniad i'r adeilad amaethyddol presennol ar dir yn Fferm Star, Trefor – Caniatáu 23/10/2001.

14C164B – Cais llawn i altro ac ymestyn, addasu adeilad allanol yn anecs, ac adeiladu estyniad i gwrtil Fferm Star, Trefor – Caniatáu 13/09/2013

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Diffinnir Trefor fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel treflan wledig a chlwstwr o dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd.

Mae Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi 'fel arfer' ar gyfer anheddau unigol yn unig o fewn neu ar ffin yr anheddiad. Mae'r safle yn gorwedd yn union gyfagos i annedd ac felly ystyrir ei fod yn gynnig ar ffin yr anheddiad. Er mai cynnig yw hwn i godi dwy uned maent yn unedau pâr. Ystyrir hefyd y bydd yr unedau arfaethedig yn fwy fforddiadwy am eu bod yn unedau pâr.

Yr Effaith ar eiddo cyfagos – Mae'r anheddau arfaethedig wedi eu gosod ar bellter o rhwng 10 a 9 metr i ffwrdd o dalcen ochr yr eiddo sydd yn union gyfagos (Tryfan) ac felly mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r cyfarwyddyd geir yn y ddogfen Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

Nid oes unrhyw ffenestri wedi eu bwriadu yn ochr yr annedd arfaethedig ond bydd drws ochr gyda phanel gwydr yn cael ei osod yn y talcen hwn. Oherwydd y pellteroedd rhwng y ddau eiddo, ac y bwriedir lleoli ffens rhwng yr eiddo ac nad yw'r panel gwydr ond 200mm o led, nid ydym yn credu y bydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos i'r fath raddau eu bod yn gwarantu gwrthod y cais.

Yr effaith ar yr ardal oddi amgylch – Fel y dywedwyd uchod mae'r safle'n gorwedd ar ffin yr anheddiad ac yn gorwedd yn union gyfagos i'r annedd a elwir yn Tryfan. Ceir cymysgedd o fathau o dai yn yr ardal. Mae'r eiddo sydd yn union gyfagos, sef Tryfan yn dy unllawr ond ceir rhes o eiddo teras deulawr yn nes at groeslon y B5112 a'r B5109. Mae'r tir sy'n ffurfio safle'r cais yn cynnwys cyfran fechan o'r cae cyfagos ac y mae hyn wedi ei wneud er mwyn sgwario'r plot. Bydd y gwrychyn presennol sydd rhwng y ddau gae yn cael ei gadw a bydd gwrychyn newydd yn cael ei blannu er mwyn dangos y gwahaniaeth ym mherchnogaeth y tir.
Mae'r cynnig felly yn estyniad bychan rhesymegol i'r pentref ac ni fydd yn niweidio cymeriad yr ardal oddi amgylch.

Diogelwch y Brifforddd – Fel y dywedwyd uchod nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wneud gwneud unrhyw sylwadau ffurfiol ar y cais hyd yn hyn, ond mae'r fynedfa i'r safle wedi ei chynnwys yn ystod y broses o benderfynu cais cynllunio 14C164C/VAR a 14C164D, oedd yn geisiadau i amrywio amodau er creu mynedfa newydd i gerbydau a chreu wal derfyn newydd a chais amlinellol i godi dwy annedd ar y safle.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau cyfredol ac ystyrir ei fod yn estyniad derbyniol i'r anheddiad. Ni fydd datblygiad preswyl ar y safle yn niweidio'r mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos nac yn niweidio'r ardal oddi amgylch nac yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y ffordd.

8. Argymhelliad

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.

Caniatáu

(01) Rhaid dechrau'r datblygiad a ganiateir yma heb fod yn hwyrach na diwedd 5 mlynedd yn dechrau gyda dyddiad y caniatâd hwn.

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

(02) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(03) Rhaid darparu sgrinio o bwynt A i B i C fel a dangosir mewn gwyrdd ar y cynllun sydd ynghlwm, dyluniad rhif 94514/01/C, Rev C, a rhaid cyflwyno'r manylion fel rhan o unrhyw gais llawn neu fanwl.

Rheswm: Yn niddordebau mwynderau preswyl a gweledol.

(04) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a'r manylion ar y cynlluniau a anfonwyd ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cyfryw cais, oni bai bod amodau o'r caniatâd yn mynnu fel arall.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

12.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

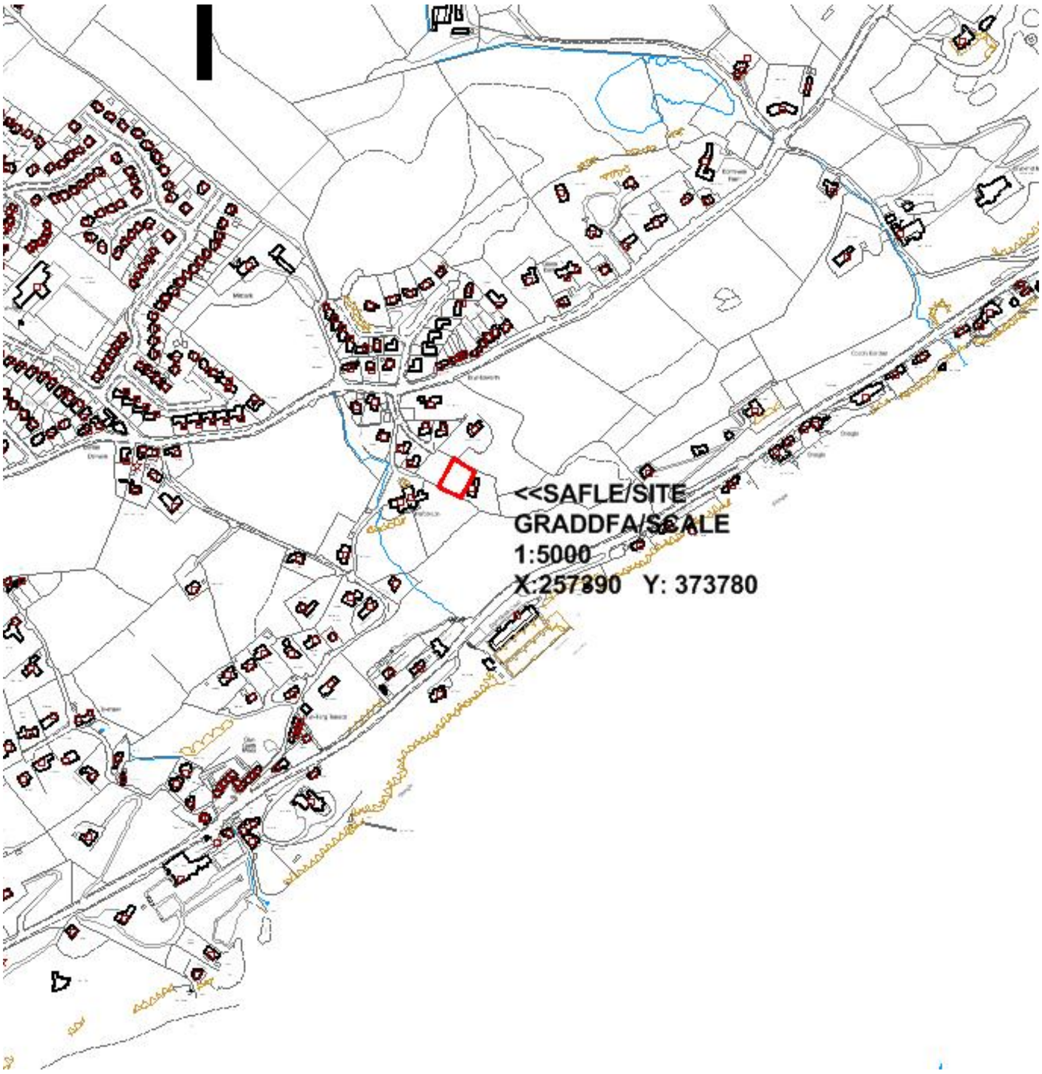
Rhif y Cais: **17C44M/MIN** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Dylan Jones

Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatád cynllunio 17C44J i amrwyio amod (10) er mwyn galluogi cyflwyno manylion o sgrin i'r balaconi cyn bod neb yn bwy yn yr annedd yn / Minor amendments to scheme previously approved under planning permission 17C44J to vary condition (10) so as to allow for the submission of the details of the balcony screening prior to occupation of the dwelling at

6 Gerddi Hafod Lon, Llandegfan



Pwyllgor Cynllunio: 04/02/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (JBR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol – Cynghorydd Lewis Davies.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn o dan Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 i gael gwneud newid i gynllun a ganiatawyd yn flaenorol o dan ganiatad cynllunio rhif 17C44J i godi annedd.

Plot o dir gyda chaniatâd cynllunio arno yw safle'r cais i godi annedd ym mhentref Llandegfan.

2. Mater(ion) Allweddol

A fydd y newidiadau a fwriedir yn cael effaith o bwys ar y datblygiad a ganiatawyd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 - Polisi Cyffredinol
42 – Dylunio
49 – Pentrefi/Treflannau Rhestredig.

Cynllun Fframwaith Gwynedd
A2 – Datblygiadau tai newydd
D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 – Dylunio
HP4 – Pentrefi.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Lewis Davies – Yn gofyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am benderfyniad.

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

Cynghorydd Carwyn Jones - Gwrthwynebiad wedi ei dderbyn yn codi pryder ynglŷn â'r balconi, mae ymateb wedi ei yrru yn cadarnhau union natur y cais.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draenio - Sylwadau wedi ei dderbyn, ond, wedi cysidro natur y cais, nid oed ymgynghoriad gyda'r

adran draenio yn angenrheidiol a na fydd draenio yn cael ei effeithio gan y newid arfaethedig.

Ymateb i gyhoeddusrwydd.

Cafwyd un llythyr gyda'r cynnwys wedi'i grynhoi isod. Gellir gweld copi llawn yn y pecyn llythyrau:

- yn gwrthwynebu unrhyw fath o falconi oherwydd nad oes unrhyw un o'r eiddo arall hefo balconïau.
- Mae'r balconi ar lefel yr ail lawr (llawr cyntaf) ac y mae oddeutu 2m o derfyn y cymydog, yn edrych yn uniongyrchol dros yr ardd a'r gegin.
- Dylai unrhyw sgrin fod ar gyfer preifatrwydd yn hytrach nag i ddarparu golygfa ac ni ddylai felly fod wedi ei adeiladu o unrhyw ddeunydd sydd yn dryloyw, yn lled dryloyw, gyda slatiau nac yn adlewyrchol.
- Dylai unrhyw sgrin fod o ddeunydd solid nad yw'n dryloyw, nad yw'n lled dryloyw, nad yw'n adlewyrchu ac wedi ei adeiladu i uchder o 1.8m.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

17C44J – Cais llawn ar gyfer codi annedd yn Gerddi Hafod Lon, Llandegfan
Caniatáu - 18.7.14

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais yw hwn o dan Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref i wneud newid heb fod yn un o bwys i'r cynllun a gafodd ei ganiatau o dan gais cynllunio 17C44J i godi annedd.

Fel cais a wneir o dan Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 nid yw yn gais am ganiatâd cynllunio.

Rhoddwyd caniatâd cynllunio i godi annedd ar y safle ac a oedd yn cynnwys darparu balconi ar 18 Gorffennaf 2014 o dan ganiatâd cynllunio rhif 17C44J.

Roedd Amod (10) y caniatâd yn dweud *'Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo cynllun wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ar gyfer darparu sgrin i'r balconi a nodir A-B ar y cynllun sydd ynghlwm. Rhaid i'r cynllun hwnnw gynnwys manylion o amseriad y gwaith. Rhaid i'r sgrin gael ei chodi wedi hynny yn unol â'r manylion fydd wedi eu cytuno a rhaid i unrhyw beth a roddir yn ei le fod o'r un dyluniad a'r hyn a gymeradwywyd a rhaid ei gadw am byth. Os bydd angen newid y sgrin breifatrwydd am unrhyw resymau, bydd yr hyn a roddir yn eu lle o'r un uchder a'r dyluniad ac yn yr un safle oni bai iddo gael ei gytuno'n wahanol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. '*

Mae'r gwaith datblygu wedi dechrau i adeiladu'r annedd heb yn gyntaf fod wedi cyflwyno a chael cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol ynglyn â manylion sgrin y balconi a hynny'n groes i ofynion yr amod

Mae'r cais hwn felly yn un sy'n edrych i newid gofynion yr amod er mwyn gallu cyflwyno'r manylion perthnasol cyn bod neb yn byw yn yr annedd, ac nid yw'n asesiad o rinweddau'r cais i godi annedd nac yn wir ar gyfer darparu balconi.

Wrth asesu a phenderfynu ar y cais am annedd, nid oedd unrhyw wrthwynebiad sylfaenol i ddarparu'r balconi fel oedd yn cael ei ddangos ar y cynlluniau a gyflwynwyd, na chwaith i uchder o 1.1m y rheiliau. Ni chafwyd gwrthwynebiadau chwaith i'r cais oddi wrth unrhyw eiddo cyfagos ac ni chafodd y cais ei alw i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan unrhyw un o'r tri

Aelod Lleol dros yr ardal. Er hynny, gosodwyd amod yn gofyn am i fanylion am y deunyddiau oedd i'w defnyddio i adeiladu sgrin y balconi gael eu cyflwyno er mwyn cael caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol fel bod y deunyddiau fyddai'n cael eu defnyddio yn dderbyniol a'u bod yn lleihau'r tebygrwydd y ceid edrych drosodd a cholli preifatrwydd mewn eiddo cyfagos.

Nid ydym yn credu y bydd materion o'r fath yn codi hyd nes y bydd yr annedd wedi'i chwblhau gyda rhywun yn byw ynddi ac rydym mewn gwirionedd yn ystyried bod yr angen i gyflwyno manylion o'r fath cyn dechrau unrhyw waith yn afresymol ac yn rhy gyfyngus ac nad yw'n bodloni pob un o'r 6 prawf ar gyfer amodau fel a nodir yng Nghylchlythyr 11/95: Y Defnydd o Amodau mewn Caniatâd Cynllunio.

Ystyrir felly fod gwneud newid i eiriad yr amod , er mwyn caniatáu i fanylion am sgrin gael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig cyn bod neb yn byw yn yr annedd yn rhesymol ac yn dderbyniol, ac na fydd yn golygu y ceir unrhyw newid sylweddol i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol.

7. Casgliad

Yn dilyn ystyried yr uchod a phob ystyriaeth arall o bwys, credir bod y newid arfaethedig i eiriad yr amod i ganiatáu i'r manylion perthnasol gael eu cyflwyno cyn bod neb yn byw yn yr adeilad yn rhywbeth nad yw o bwys mawr oherwydd bod y pwrpas y bwriadwyd yr amod yn y lle cyntaf yn parhau. Argymhellir felly y dylid caniatáu y cais o dan Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais a newid geiriad amod (10) ar ganiatâd cynllunio rhif 17C44J o dan Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, fel bod amod (10) yn awr yn darllen fel a ganlyn:

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

(10) Cyn bod neb yn byw yn yr annedd rhaid cyflwyno cynllun i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ar gyfer darparu sgrin i'r balconi a nodir A-B ar y cynllun sydd ynghlwm. Rhaid i'r sgrin gael ei gosod wedyn yn unol â'r manylion a gytunwyd cyn bod neb yn byw yn yr adeilad a rhaid ei chadw felly am byth. Pe bai angen newid y sgrin breifatrwydd am unrhyw reswm, rhaid i'r hyn a roddir yn ei lle fod o'r un uchder a dyluniad ac yn yr un safle oni bai iddo gael ei gytuno'n wahanol yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad er budd mwynderau.

Dylid darllen y penderfyniad hwn ochr yn ochr â'r amodau eraill a osodwyd ar ganiatâd cynllunio rhif 17C44J.

9. Polisïau Eraill

Canllawiau Cynllunio: Cymeradwyo Diwygiadau Ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio sydd eisoes yn bodoli

Cylchlythyr 11/95: Defnyddio Amodau mewn Caniatâd Cynllunio.

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 7)

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 9: Gorfodi Rheolaeth Cynllunio

CCA: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

10.0 Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Mae'r llythyrau a dderbyniwyd gan y gwrthwynebwyr a’r Cynghorydd Carwyn Jones yn lleisio gwrthwynebiadau i ddarparu balconi. Rydym felly yn ailddweud bod y balconi wedi cael caniatâd o dan ganiatâd cynllunio rhif 17C44J. Nid yw’r cais hwn ond yn ceisio newid i eiriad amod (10) y caniatâd hwnnw er mwyn cael mwy o amser i gyflwyno manylion am y sgrin ac nid yw yn asesiad o rinweddau darparu balconi.

12.2 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

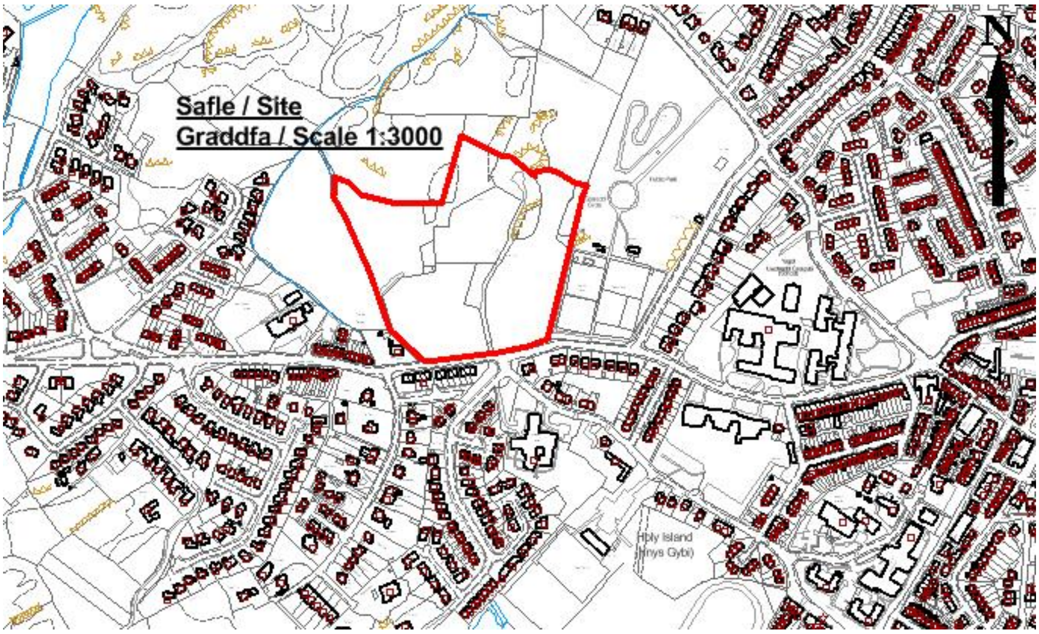
Rhif y Cais: **19C608P** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Anwyl Construction Co. Ltd

Cais i roi o'r neilltu rwymiad cynllunio (darpariaeth tai fforddiadwy) dan Adran 106A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 sydd ynglwm â chaniatâdau cynllunio 19C608F a 19C608G ar dir yn / Application for the discharge of a planning obligation (affordable housing provision) under Section 106A of the Town and Country Planning Act 1990 which is attached to planning permissions 19C608F and 19C608G on land at

Tyddyn Bach, South Stack Road, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 04/02/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn gan yr Aelod Lleol i'r Pwyllgor wneud penderfyniad arno.

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir y safle o oddi ar Lôn Ynys Lawd yng Nghaergybi rhwng Parc Caergybi ac Ysgol Gynradd Llaingoch. Mae caniatâd cynllunio eisoes ar gael ar gyfer 123 o unedau tai ar y safle gyda gofyniad i adeiladu cylchfan ar gyfer mynediad. Yn unol â pholisïau cynllunio, disgwylir y bydd 30% o'r anheddau (37 o unedau unigol) yn cael eu cynnig fel tai fforddiadwy i gwrdd ag anghenion lleol.

Mae'r cais yn un i gael gwared ar y ddau gytundeb Adran 106 a byddai, petai'n cael ei ganiatáu, yn golygu y byddai caniatâd cynllunio ar gael i ddatblygu 123 o unedau heb unrhyw dai fforddiadwy'n rhan o'r cynllun.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r cytundebau A106 yn parhau i fod yn ddefnyddiol o safbwynt cynllunio.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 51 Safleoedd Mawr

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A9 – Tai Fforddiadwy

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Tai Fforddiadwy

Datganiad Darparu Tai

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Gwrthwynebu

Y Cyng J A Roberts – gofyn i'r Pwyllgor benderfynu ar y cais – pan mae datblygwr mawr sefydledig yn prynu tir, byddai'n resymol disgwyl iddynt fod yn hollol ymwybodol o'r amodau cynllunio ac ati. Er bod gan unrhyw ddatblygwyr hawl i wrandawiad teg, dylem fod yn gyson a glynu wrth yr amodau cynllunio a osodwyd, yn arbennig felly mewn perthynas â thai fforddiadwy.

Adran Tai - yn gwrthwynebu cael gwared ar yr ymrwymiadau yn seiliedig ar ymarferoldeb y cynllun a'r angen am dai fforddiadwy.

UPPC – cyngor mewn perthynas â statws y cynllun datblygu.

Ymateb i'r Cyhoeddusrwydd

Derbyniwyd un llythyr yn gwrthwynebu'r bwriad i roddi'r ymrwymiadau o'r neilltu oherwydd yr angen am dai fforddiadwy yn yr ardal.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C608F Cais amlinellol am ddatblygiad trigiannol ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr ar dir yn Tyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi – caniatawyd ar 5/9/2006 tai fforddiadwy

19C608G Cais amlinellol am ddatblygiad trigiannol ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr ar dir yn Tyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi – gwrthodwyd a chymeradwywyd 5/9/2007 A106 tai fforddiadwy

19C608H Adeiladu tri phwll ac ardal gadwraeth natur ar dir yn Tyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi – cymeradwywyd 28/4/2008

19C608J Amrywio amod 18 ynghlwm wrth ganiatadau 19C608F and 19C608G er mwyn caniatáu 13 o anheddau dau lawr a hanner yn Tyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi – 10/4/2008

19C608K/DA Cais manwl i godi 123 o dai ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr ar dir yn Tyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi – cumeradwywyd 1/7/2008

19C608M Amrywio amod 01 ar ganiatâd cynllunio 19C608K/DA er mwyn caniatáu cynllun newydd ar gyfer adeiladu fesul dipyn ar dir yn Tyddyn Bach, Caergybi – cymeradwywyd 3/2/2011

19C608N Cais am dystysgrif cyfreithlondeb i ddangos y cychwynnwyd gwaith ar ganiatâd cynllunio 19C608K/DA ar dir yn Tyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi – cymeradwywyd 7/8/2012.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cefndir: Rhoddwyd caniatâd cynllunio (fel dau gais amlinellol ar wahân) ar gyfer datblygiad trigiannol ar dir yn Tyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi yn 2007. Rhyddhawyd y ddau ganiatâd gyda chytundebau adran 106 safonol yn dweud bod rhaid i 30 o'r unedau fod yn rhai fforddiadwy i gwrdd ag angen lleol. Prynodd yr ymgeiswyr cyfredol y safle yn 2008 a chawsant ganiatâd cynllunio manwl i godi 123 o dai yn yr un flwyddyn. Cafodd yr amodau o ran codi'r tai fesul dipyn a oedd eisoes yn cyfyngu ar nifer yr unedau y gellid eu hadeiladu mewn blwyddyn eu hamrywio yn 2011 er mwyn caniatáu mwy o hyblygrwydd ar gyfer y datblygiad. Cadarnhawyd fod y gwaith wedi cychwyn gan felly warchod y caniatâd cynllunio yn 2012. Fel 30% o'r 123 o unedau a gymeradwywyd, disgwylir i 37 ohonynt fod yn dai fforddiadwy.

Dywed y datblygwyr nad yw codi tai fforddiadwy ar y safle yn ymarferol. Yn y canllawiau ar ddarparu tai fforddiadwy, dywedir bod rhaid i faterion yn ymwneud ag ymarferoldeb fod yn rhan bwysig o unrhyw drafodaeth. Mae'r datblygwyr eisoes wedi gofyn am ddiwygio'r cytundebau A106 mewn modd a fyddai, yn eu barn nhw, o gymorth i hwyluso'r gwaith datblygur ar y safle. Chwblhawyd mo'r

trafodaethau hyn oherwydd y cytunwyd ar ddarpariaeth ddiwygiedig a oedd yn dderbyniol i Ymgynghorydd Tai Fforddiadwy'r Cyngor yn amodol ar gymeradwyaeth Swyddogion y Cyngor, ac er y cytunwyd ar hynny yn y lle cyntaf gyda gynrychiolydd y datblygwr, cafodd, yn ddiweddarach, ei wrthod gan y datblygwr.

Yn gryno, mae'r Cytundebau Adran 106 yn golygu fod rhaid i'r datblygwr gael trafodaeth gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ynghylch trosglwyddo anheddau fforddiadwy ond os na fedrir dod i gytundeb, gellir gwerthu'r anheddau i bobl gymwys am bris a fydd ddim uwch na'r 'canllawiau cost a dderbyniwyd' ar gyfer yr eiddo perthnasol (yn hytrach na chanran islaw'r gwerth ar y farchnad agored a ddefnyddiwyd yn ddiweddarach mewn ymrwymiadau o'r math yma). Cafwyd cynnig i ddiweddaru telerau'r cytundebau adran 106 i gyd-fynd â'r rheiny sy'n cael eu defnyddio yn awr , gan nad yw'r fersiynau cynharach yn dderbyniol i ddarparwyr morgeisi, ond nid yw'r datblygwr wedi derbyn hyn. Ers prynu'r safle yn 2008, mae'r farchnad dai wedi dirywio ac adlewyrchir hynny yng ngwerth yr eiddo ar y farchnad agored (mae 30% yn is na'r gwerth marchnad agored). Talodd y datblygwr yn ddrud am y safle er bod y dirwasgiad wedi taro a thybiodd y byddai'r tai fforddiadwy'n cael eu trosglwyddo i landlord cymdeithasol dan grant tai cymdeithasol nad oedd ar gael ar adeg gwerthu ac na fu modd ei ddiogelu, er gwaethaf y ffaith i'r Cyngor gynorthwyo gyda bid ddiweddarach. Ni fu modd datrys y sefyllfa a chyflwynir cais yn awr i wneud i ffwrdd â'r ymrwymiadau yn eu cyfanrwydd.

Y Cais: Mae'r cais fel y caiff ei gyflwyno'n awr yn un i ddileu'r cytundebau adran 106 sydd ynghlwm wrth y ddau ganiatâd cynllunio amlinellol sydd, rhyngddynt, yn golygu y byddai angen darparu 37 o unedau (30% o'r datblygiad) fel unedau fforddiadwy i gwrdd ag angen lleol yn unol â pholisïau cynllunio.

Yn unol ag Adran 106a Deddf Cynlluno Gwlad a Thref 1990, gellir cyflwyno ceisiadau i addasu neu wneud i ffwrdd â chytundebau adran 106 a dywed fel a ganlyn mewn perthynas â phenderfynu ar geisiadau o'r fath:

Where an application is made to an authority under subsection (3), the authority may determine—

(a)that the planning obligation shall continue to have effect without modification;

(b)if the obligation no longer serves a useful purpose, that it shall be discharged; or

(c)if the obligation continues to serve a useful purpose, but would serve that purpose equally well if it had effect subject to the modifications specified in the application, that it shall have effect subject to those modifications.

Yn y canllawiau ar addasu neu wneud i ffwrdd ag ymrwymiadau, nodir y dylid, wrth asesu ceisiadau o'r fath, fynd ati hefyd i asesu a yw ymrwymiad yn parhau i gwrdd â nod defnyddiol, ystyried pwrpas cynllunio'r cytundeb.

Dywed polisïau cynllunio cenedlaethol a lleol fod angen darparu tai fforddiadwy er mwyn cwrdd ag anghenion lleol. Mae angen amlwg am dai fforddiadwy yn Ynys Môn ac yng Nghaergybi'n benodol. Bwriedir cwrdd ag angen o'r fath yn rhannol drwy fynnu bod datblygwyr safleoedd priodol yn rhoddi o'r neilltu ganran a drafodwyd o'u datblygiad ar gyfer cwrdd ag angen lleol am dai, y ddarpariaeth yn y dyfodol ac y dylid rheoli hynny drwy ymrwymiadau cynllunio.

Dywed y datblygwyr nad yw'r cynllun yn un ymarferol os bydd rhaid darparu tai fforddiadwy ac mae'n herio'r ymrwymiadau gan ddweud nad ydynt yn cwrdd â nod cynllunio defnyddiol. Ymhellach, dywedir

bod y pryderon ynghylch ymarferoldeb y cynllun yn atal y safle rhag cael ei ddatblygu sydd, yn ei dro, yn atal y gwaith o ddarparu tai marchnad agored y mae gwir angen amdanynt.

Mae'r Cyngor fodd bynnag, wedi comisiynu asesiad dichonoldeb gan y Prisiwr Dosbarth ac yn ystyried bod y cynllun yn ymarferol gyda 30% o dai fforddiadwy'n cael eu darparu fel rhan o'r datblygiad.

Mae'n amlwg fod y datblygwr o'r farn na fydd y safle'n cael ei ddatblygu gyda 30% o dai fforddiadwy ac y bydd, fe dybir, yn cymryd y golled o ran prynu'r safle os mai dyna'r achos.

Efallai y ceir problem gyda chyflawni'r cynllun ac mae'r Cyngor wedi cymryd rhan egnïol mewn trafodaethau gyda'r datblygwr er mwyn ceisio datblygu'r safle gyda llai o dai fforddiadwy (22 o unedau neu 17.9% sef testun y drafodaeth i gael eu gwerthu am 20% yn is na gwerth y farchnad) tra'n cymryd mater ymarferoldeb i ystyriaeth. Fel y nodwyd fodd bynnag, ni ddaethpwyd i gytundeb ar ôl y trafodaethau ac mae'r cais sydd gerbron yn awr yn un i wneud i ffwrdd â'r ymrwymiadau'n gyfan gwbl.

Ym marn y Cyngor, mae'r cynllun yn un ymarferol gyda 30% o dai fforddiadwy ond cafodd ar ddeall na fyddai modd efallai gyflawni cynllun o'r fath. Dywedwyd hefyd bod canran lai o unedau fforddiadwy (17.9% neu 22 o unedau'n ymarferol ac yn haws i'w gyflawni). Fodd bynnag, mae'r datblygwr wedi dewis peidio ag addasu'r ymrwymiadau ond yn hytrach mae'n gofyn iddynt gael eu rhoi o'r neilltu'n gyfan gwbl a fyddai'n golygu dim tai unedau fforddiadwy o gwbl.

Mae'r Cyngor yn anghytuno gydag asesiad y datblygwyr nad yw'r cynllun yn ymarferol gyda 30% o dai fforddiadwy'n cael eu darparu ond yn derbyn y byddai hynny'n golygu gostyngiad sylweddol yng ngwerth y tai ac y gallai arwain o bosib at beidio cyflawni'r gwaith ar y safle. Dylid dwyn sylw at y ffaith fodd bynnag, fod y datblygwyr wedi gwneud penderfyniad masnachol ar adeg prynu'r tir ac wedi seilio'r penderfyniad ar nifer o ragdybiaethau. Mater preifat i'r datblygwr yw hwn mewn sawl ystyr. Mae'r dirwasgiad wedi cael effaith ar werth tir ac ar werth tai yn y cyfamser ond mae'r angen am dai fforddiadwy'n parhau i fod yn uchel.

Nid yw'r Cyngor yn derbyn fodd bynnag nad yw ymrwymiadau cynllunio'n diwallu unrhyw bwrpas defnyddio. Mae'n amlwg hefyd fod y cynllun yn un ymarferol gyda chanran lai o unedau fforddiadwy. Mae'r ymrwymiadau'n ddefnyddiol o ran ceisio sicrhau y darperir yr unedau hynny er mwyn cwrdd ag anghenion tai lleol.

Yn unol ag Adran 106a y Ddeddf, mae'r ymrwymiadau'n parhau i ddiwallu nod cynllunio defnyddiol ac o'r herwydd, ni fedrir cefnogi'r cais.

7. Casgliad

Mae angen amlwg am dai fforddiadwy yng Nghaergybi a byddai'r datblygiad ar safle Tyddyn Bach o gymorth i gwrdd â rhywfaint o'r angen hwnnw. Mae'r datblygwr yn dadlau nad yw'r cynllun yn ymarferol os oes angen tai fforddiadwy ac mae wedi gofyn am gael gwared ar yr ymrwymiadau.

Yn ôl asesiad dichonolodeb y Prisiwr Dosbarth ei hun, dangos bod y cynllun yn ymarferol gyda 30% o unedau tai fforddiadwy ond mae problemau o ran y gallu i'w gyflawni. Mae'n amlwg bod y cynllun yn un ymarferol gyda chanran lai o unedau tai fforddiadwy.

Mae'r ymrwymiadau yn ddefnyddiol o ran cwrdd â'r nod cynllunio o sicrhau y gellir darparu unedau tai fforddiadwy fel rhan o ddatblygiad ymarferol. O'r herwydd, ni fedrir cefnogi gwneud i ffwrdd â'r ymrwymiadau.

8. Argymhelliad

Gwrthod am y rheswm canlynol:

Mae'r ymrwymiadau yn ddefnyddiol o ran cwrdd â'r nod cynllunio o sicrhau y gellir darparu unedau tai fforddiadwy i gwrdd ag angen amlwg am dai o'r ffaith a hynny'n unol â pholisïau a chyngor cynllunio cenedlaethol a lleol.

12.3 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

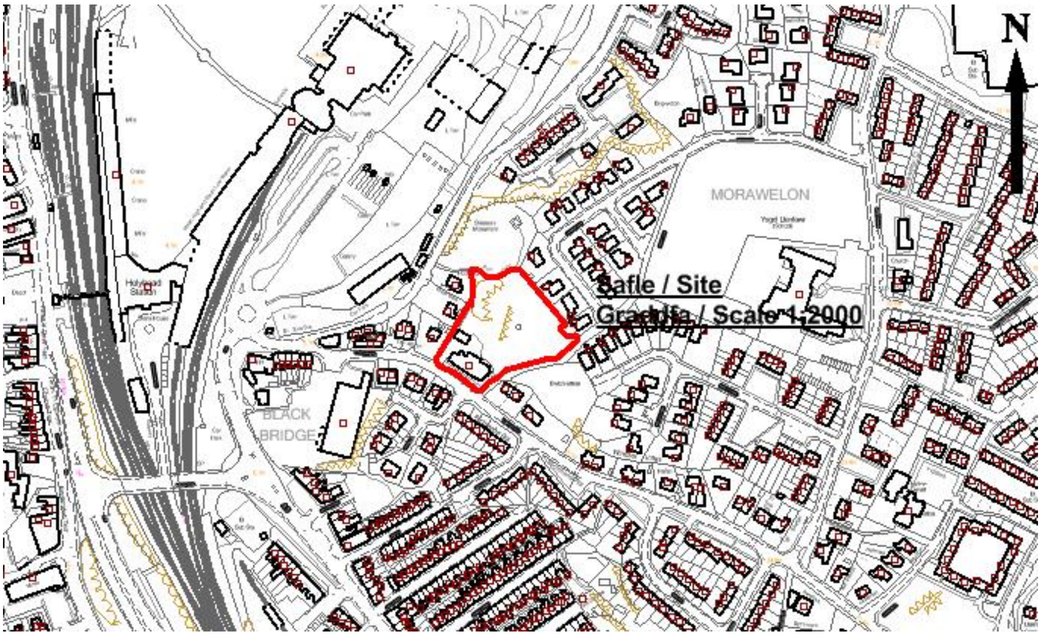
Rhif y Cais: **19C1147** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Vaughn Curzon

Cais ar gyfer newid defnydd yr hen briordy i annedd yn / Full application for the change of use of the former priory into a dwelling at

The St David's Priory, Llanfawr Road, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 04/02/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn un ar dir y Cyngor

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Caergybi. Mae eiddo preswyl o bob tu iddo. I gefn yr eiddo ac o fewn ei gwrtil mae caer tanddaearol rhestredig graddfa II.

Mae'r cynnig yn golygu newid defnydd o hen Swyddfeydd Cyngor i fod yn annedd breifat. Nid oes bwriad i wneud gwaith altro allanol fel rhan o'r cynllun.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a yw'n cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fyddai'n niweidio mwynderau eiddo cyfagos a'r ardal o gwmpas a'r caer tanddaearol graddfa II sy'n dyddio'n ôl i'r Ail Ryfel Byd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 41 – Diogelu Adeiladau
Polisi 42 – Dylunio
Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai
Polisi 49 – Pentrefi Diffinedig
Policy 55 – Addasiadau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Tai
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D22 – Adeilad Rhestredig
Polisi D28 – Dylunio
Polisi D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi HP3 – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd
Polisi HP8 – Addasiadau Gwledig
Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Dim gwrthwynebiad

Y Cyng. R. Jones – Dim ymateb hyd yma.

Y Cyng. R. Ll. Jones - Dim ymateb hyd yma.

Y Cyng. A. Roberts - Dim ymateb hyd yma.

Priffyrdd – Dim argymhelliad

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau safonol.

Rhoddwyd gwybod am y cais hwn drwy godi rhybudd ger y safle a thrwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 17 Rhagfyr 2014 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd 3 llythyr wedi dod i law yn yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd fel a ganlyn:

i) Codwyd pryderon bod y prif pibellau dŵr ar gyfer yr eiddo cyfagos yn rhedeg trwy safle'r cais ac y dylid sicrhau bod mynediad os bydd angen gwneud gwaith cynnal.

Mewn ymateb i'r sylwadau hynny, nodaf nad yw'r cynnig yn cynnwys gwneud unrhyw waith altro allanol ar yr adeilad. Mater preifat rhwng yr unigolion a Dŵr Cymru sydd â hawliau mynediad i'w hoffer yw'r ystyriaethau o ran cael mynediad i'r safle i gynnal cyfarpar. Gosodir cyfyngiad 'datblygiad a ganiateir' ar y caniatâd a fydd yn sicrhau bod angen caniatâd cynllunio cyn gwneud unrhyw estyniad i'r adeilad. Bydd modd i Dŵr Cymru wneud sylwadau ar gais o'r fath pe bai estyniadau arfaethedig yn ymyrryd gyda'u hoffer.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi – Cynnig yw hwn i newid y defnydd o'r adeilad cyfredol a ddefnyddiwyd yn y gorffennol fel Swyddfeydd Cyngor i fod yn annedd breswyl breifat. Oherwydd bod y safle o fewn ffin ddatblygu Caergybi mae newid y defnydd o'r adeilad i fod yn annedd breswyl yn cydymffurfio gyda'r polisïau cyfredol.

Effaith ar eiddo cyfagos a'r ardal o gwmpas – Mae digon o le ar y safle i ddarparu mwynderau preifat ar gyfer deiliaid yr annedd heb gael effaith ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos. Mae digon o le ar y plot i ddarparu cyfleusterau i barcio a throi ceir ar y safle. Mae'r eiddo o fewn plot mawr ac i'r tu cefn mae caer tanddaearol rhestredig graddfa II o gyfnod yr Ail Ryfel Byd. Er mwyn diogelu mwynderau eiddo cyfagos, yr ardal o gwmpas a lleoliad y caer tanddaearol, gosodir amod ar y caniatâd i gael gwared ar hawliau sy'n gysylltiedig â datblygiad a ganiateir. Bydd ailddefnyddio'r adeilad gwag yn golygu na fydd yn dadfeilio. Nid yw'r cynllun yn cynnig gwneud unrhyw waith altro allanol ar yr adeilad ac felly ni fydd yn andwyol i'r ardal o'i gwmpas.

7. Casgliad

Mae'r safle o fewn ardal breswyl a bydd ailddefnyddio'r adeilad fel annedd breifat yn golygu y bydd yr

adeilad yn cael ei gynnal. Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol cyfredol. Ni fydd y cynnig yn niweidio mwynderau deiliaid eiddo cyfagos na'r ardal o gwmpas na lleoliad y caer tanddaearol rhestredig graddfa II sy'n dyddio'n ôl i'r Ail Ryfel Byd.

8. Argymhelliad

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.

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) Mae darpariaethau yn Rhestr 2, Rhan 1 Dosbarth A, B ac E o'r Rheolau Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu ac yn ail ddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael ei eithrio.

Rheswm: Er budd diddordebau mwynderau preswyl a gweledol ac i ddiogelu gosodiad y caer tanddaearol rhestredig graddfa II.

(03) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 04/12/14 o dan cais cynllunio rhif 19C1147.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

12.4 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

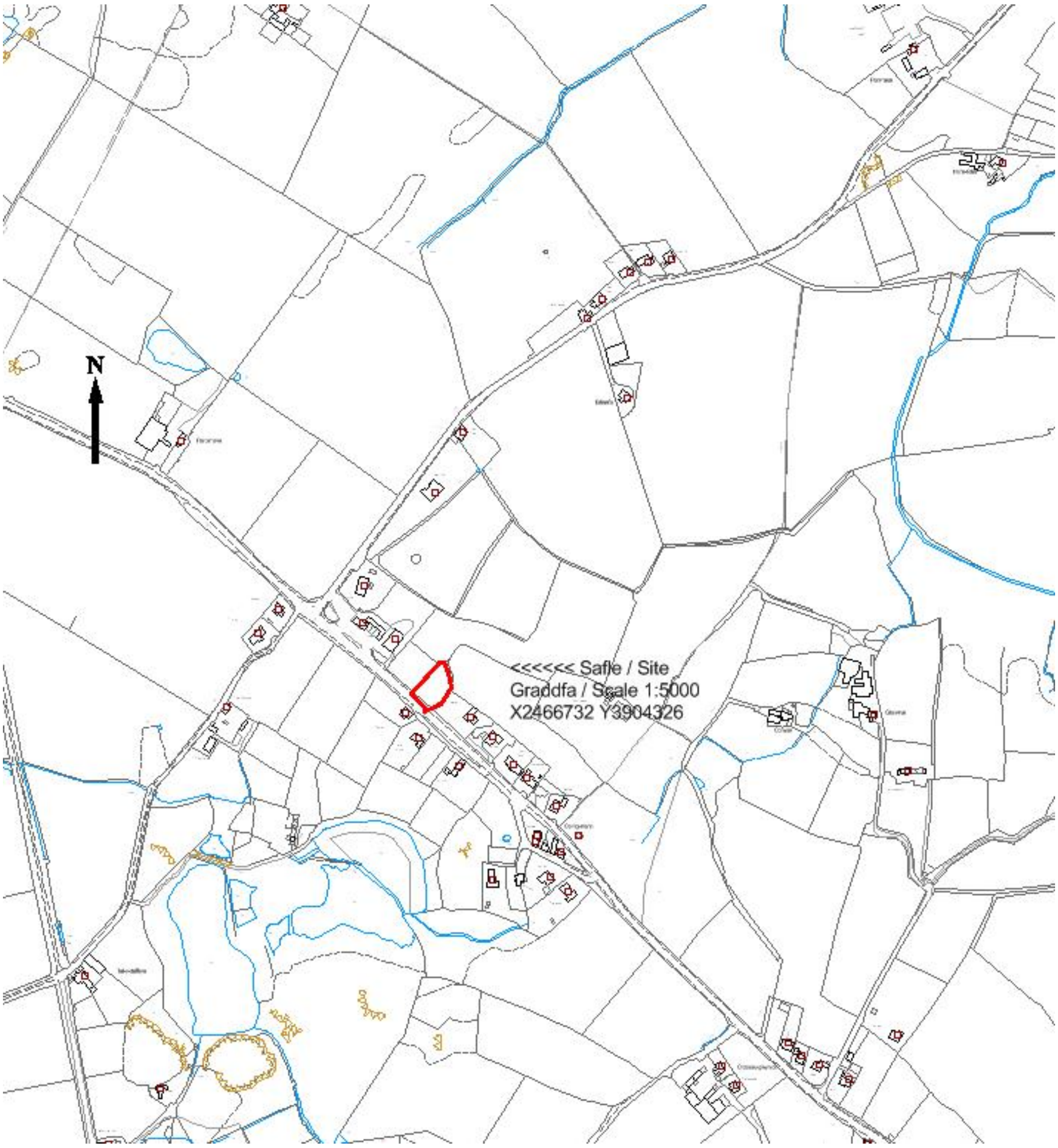
Rhif y Cais: **24C268F/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs G Jones

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) o caniatâd cynllunio rhif 24C268C (cais amlinellol ar gyfer codi annedd) er mwyn galluogi 3 mlynedd pellach i ddarparu cais manylion llawn yn / Application under Section 73 for the variation of condition (02) from planning permission reference 24C268C (outline application for the erection of a dwelling) so as to allow a further 3 years to submit a detailed application at

Plot 1, Glanllyn, Cerrigman, Penysarn



Pwyllgor Cynllunio: 04/02/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu gyda'r awdurdod cynllunio lleol yn bwriadu caniatáu'r cais.

1. Y Safle a'r Bwriad

Ceir safle'r cais yn ganolog yn Cerrigman ger yr A5025.

Cais cynllunio amlinellol yw hwn gyda'r fynedfa wedi'i chynnwys i'w hystyried.

Cynigir i adnewyddu'r caniatâd a roddwyd yn flaenorol.

2. Mater(ion) Allweddol

O ystyried darpariaethau adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Prynu Gorfodol 2004 mae angen i'r penderfyniad fod yn unol â'r cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau eraill o bwys yn dangos fel arall.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
A6 - Anheddau Newydd yn y Cefn Gwlad

Cynllun Lleol Ynys Môn
53 - Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllun Datblygu Ynys Môn a Stopiwyd
HP5 - Hamledau a Chlystyrau Cefn Gwlad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Dim sylwadau wedi'u derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

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

Priffyrdd – Caniatâd amodol.

Draenio – Sylwadau.

Dwr Cymru –

Asiantaeth Yr Amgylched – Sylwadau.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd
Dim wedi ei dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

24C268: Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd a chreu mynedfa gerbydol newydd ar dir ger Gwelfor, Cerrigman. Caniatâd amodol 03/09/08

24C268A: Cais amlinellol ar gyfer codi annedd, creu mynedfa newydd i geir a gosod system trin carthion ar dir ger Gwelfor, Cerrigman. Caniatâd amodol 05.02.09

24C268B: Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd a gosod system trin carthffosiaeth newydd ar dir ger Gwelfor, Cerrigman. Caniatâd amodol 04.09.09

25C268C: Adnewyddu caniatad cynllunio amlinellol rhif 24C268 ar gyfer codi annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd ar dir ger Gwelfor, Cerrigman - Caniatau - 14.11.11

24C268D Adnewyddu caniatâd cynllunio amlinellol
24C268A ar gyfer codi annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd a gosod gwaith trin carthion preifat.
Cymeradwywyd gydag amodau ar 16.03.12.

24C268E fel yr uchod cymeradwywyd 07/12//12

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Hanes Cynllunio

Mae'r cais cynllunio yn ymwneud ag adnewyddu cais cynllunio 24C268c

Hanes Cynllunio ag Yr Egwyddor o Ddatblygu Preswyl

O ystyried darpariaethau adran 38(6) o Ddeddf 2004, os oes unrhyw sylw i'w roi i'r cynllun datblygu i bwrpas unrhyw benderfyniad a wneir o dan y Deddfau cynllunio, rhaid gwneud y penderfyniad yn unol â'r cynllun oni bai bod ystyriaethau eraill o bwys yn dangos fel arall. Y cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yw'r Cynllun Fframwaith Gwynedd (cymeradwywyd Tachwedd 1993) a'r Cynllun Lleol Ynys Môn (mabwysiadwyd Rhagfyr 1996).

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn y cefn gwlad o dan ddarpariaethau Cynllun Lleol Ynys Môn (Rhagfyr 1996), ac wedi'i hysbysebu felly fel cais sydd yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu. Y rheswm am hyn yw nad yw Cerrigman wedi'i restru o dan ddarpariaethau polisi 50 (Anheddau Rhestredig) yn y cynllun hwn, sydd yn caniatáu anheddau unigol o fewn neu ar ffin pentrefi a hamledau rhestredig cyn belled a bo'r meini prawf rhestredig wedi'u bodloni.

Mae Cerrigman yn cael ei gynnwys fel anheddiad o dan ddarpariaethau polisi HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd. Mae'r polisi hwn yn caniatáu adeiladu anheddau sengl fel mewnlenwi a safleoedd derbyniol eraill yn amodol ar y meini prawf rhestredig. Mae safle'r cais hefyd wedi'i leoli o fewn y ffrâm ddangosol. O gofio'r gwaith mawr a wnaed wrth baratoi'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd, fe ellir rhoddi cryn bwysau i'w ddarpariaethau yn gymaint ag i orbwyso darpariaethau'r cynllun datblygu yn yr achos hwn. Mae'r egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol yn amodol ar ystyriaethau cynllunio manwl.

Priffyrdd, Parcio a Diogelwch Cerddwyr

Mae'r Adran Briffyrdd yn fodlon gyda'r cynnig o osod yr amodau a argymhellir.

7. Casgliad

Mae'r gwaith a wnaed wrth baratoi'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn golygu y gellir, yn yr achos hwn, rhoddi mwy o bwysau arno fel ei fod yn gorbwyso darpariaethau'r cynllun datblygu ac mae'r cynnig yn cael ei argymell i'w ganiatáu.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

)01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd cynllunio hwn ddim hwyrach na pha un bynnag o'r dyddiadau isod yw'r hwyraf:

i) Cyn diwedd pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

ii) Cyn diwedd dwy flynedd o ddyddiad cymeradwyo'r materion olaf a gadwyd yn ôl.

Rheswm: I atal caniatadau cynllunio rhag cronni: fel y gall y Cyngor adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni amgylchiadau sydd wedi newid ac i gydymffurfio gyda darpariaethau Adran 92(2) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid gwneud cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gymeradwyo'r materion a gedwir yn ôl cyn diwedd tair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I atal caniatadau cynllunio rhag cronni: fel y gall y Cyngor adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni amgylchiadau sydd wedi newid ac i gydymffurfio gyda darpariaethau Adran 92(2) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Cyn cychwyn ar y datblygiad, rhaid cael cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol i'r manylion ynghylch ei edrychiad gan gynnwys cynlluniau llawr, gosodiad, maint a nodweddion tirweddu'r safle (a elwir o hyn ymlaen 'y materion a gedwir yn ôl').

Rheswm: Mae'r cais ar gyfer caniatâd cynllunio amlinellol.

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

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(05) Rhaid toi'r datblygiad a ganiateir yma gyda llechi mwynol naturiol grug glas, grug coch neu grug llwyd Cymreig, oni bai bod llechi naturiol mwynol arall o'r un lliw, gwead a nodweddion hindreulio yn cael eu cymeradwyo ar bapur gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(06) Bydd y manylion a gyflwynir ar gyfer eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (1) uchod yn cynnwys manylion ynghyd lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) mewn perthynas â lefelau presennol ac arfaethedig y safle a'r tir oddi amgylch. Bydd yr adeilad(au) yn cael eu hadeiladu gyda slabiau ar lefelau a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm : I osgoi unrhyw amheuaeth ac i sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad.

(07) Bydd y manylion a gyflwynir yn unol ag Amod (02) uchod yn cynnwys dull o gael gwared ar ddŵr budr a dŵr wyneb o'r datblygiad.

Rheswm : I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio yn addas.

(08) Fe fydd y manylion a gyflwynir er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (03) uchod yn cynnwys cynllun tirlunio a phlannu coed ar gyfer y safle. Bydd y gwaith plannu a gymeradwyir yn cael ei wneud dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl i rywun symud i mewn i'r adeiladau neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fydd yn digwydd gyntaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(09) Os oes unrhyw goeden neu lwyn sydd yn rhan o'r cynllun tirweddu a gymeradwywyd ymhen cyfnod o bum mlynedd o'i ph/blannu yn methu sefydlu, yn cael ei niweidio neu yn cael ei heintio'n ddifrifol, yn marw neu yn cael ei symud am unrhyw reswm yna fe fydd coeden neu lwyn newydd o fath, maint ac aeddfedrwydd a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cael ei ph/blannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(10) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac yna, bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: I leihau perygl ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd.

(11) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda graddiant a fydd ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm : I leihau perygl ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd.

(12) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb concrit/asffalt am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dŵr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio'n berffaith cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm : I leihau perygl ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd

(13) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel

cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2m. i'r cyfryw wal.

Rheswm : I ddarparu rhyng-welededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol ar gyfer diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(14) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

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

(16) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus oni bai y cytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

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

(17) Ni chaiff dŵr sy'n draenio oddi ar y tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(18) Bydd y manylion a gyflwynir er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag amod (03) uchod yn cynnwys cynllun ar gyfer parcio, cadw mewn modurdy a symud a llwytho a dadlwytho cerbydau yn unol â Safonau Parcio Ceir 2008 yr Awdurdod Cynllunio Lleol (Neu unrhyw newidiadau dilynol). Bydd y cynllun a gymeradwyir yn cael ei weithredu ac ar gael i'w ddefnyddio cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r datblygiad a ganiateir drwy hyn ac ni fydd yr ardal honno wedyn yn cael ei defnyddio ar gyfer unrhyw ddiben arall.

Rheswm: Fel y gall cerbydau dynnu oddi ar y ffordd, parcio, llwytho/dadlwytho a throi oddi ar briffordd i leihau peryglon, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(19) Rhaid i'r annedd a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 1 o gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3). Rhaid adeiladu'r datblygiad yn hollol unol â'r asesiad a'r ardystiad fydd wedi'i gymeradwyo.

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau gwydnwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(20) Ni chaniateir dechrau adeiladu'r annedd a ganiateir yma hyd nes bo 'Tystysgrif Interim' wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac o leiaf 1 o gredydau o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau gwydnwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(21) Cyn bod neb yn byw yn yr annedd a ganiateir yma, rhaid cyflwyno 'Tystysgrif Terfynol' Cod Cartrefi Cynaliadwy i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac isafswm o 1 credyd o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau gwydnwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd
A2 - Tir ar gyfer Tai
D3 - Ardal Cadwraeth Tirlun
D28 - Llechi Mwynderol Naturiol
D29 - Dyluniad
FF11- Traffig
FF12 - Safonau Parcio

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 - Polisi Cyffredinol
26 - Parcio
31 - Tirlun
42 - Dyluniad
48 - Meini Prawf Datblygu Tai

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd
GP1 - Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 - Dyluniad
TR10 - Safonau Parcio
EN1 - Cymeriad Tirlun

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 7)

CCA: Safonau Parcio (2008)

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio Ynys Môn (2008)

12.5 Gweddill y Ceisiadau — Remainder Applications

Rhif y Cais: **31C419A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Rev Owen Evans

Cais amlinellol gyda holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer codi 2 annedd ar dir yn / Outline application with all matters reserved for the erection of 2 dwellings on land at

Hafod y Bryn, Llanfairpwll

Pwyllgor Cynllunio: 04/02/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi ei alw i mewn gan y Cynghorydd Mummery i'r Pwyllgor ei benderfynu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn ffurfio rhan o'r annedd yn Hafod y Bryn, Llanfairpwll. Mae'r cynnig yn un amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer codi dwy annedd ddeulawr a chreu mynedfa i gerbydau ar y pen troi yn Trem Eryri. Bydd gwaith peirianyddol yn cael ei wneud i godi lefel yr ardd er mwyn darparu mynediad gwastad i'r safle.

2. Mater(ion) Allweddol

Diogelwch y briffordd a mwynderau preswyl.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 5 – Dylunio
Polisi 48 - Meini Prawf Codi Tai
Polisi 49 - Pentrefi Diffiniedig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Tir ar gyfer Tai
Polisi A3 – Graddfa a Chyflwyniad Graddol Datblygiadau Tai

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi HP3 – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cyng. Mummery – yn gofyn am i'r cais gael ei benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd pryderon lleol a bydd yn gofyn am ymweliad safle.

Y Cyng. Meirion Jones - Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cyng. Jim Evans - Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Awdurdod Priffyrdd – yn awgrymu amodau

Dwr Cymru - Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adran Draenio – yn gofyn am fwy o fanylion

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais drwy anfon rhybuddion personol a rhoddwyd rhybudd ar y safle gyda dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau ar 23 Ionawr 2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 8 o lythyrau yn gwrthwynebu wedi'u derbyn. Mae'r gwrthwynebiadau yn seiliedig ar:

Mae'r cul de sac yn Trem Eryri yn gul ac ni all gymryd traffig ychwanegol;
Mae'r annedd yn Hafod y Bryn eisoes yn cael ei wasanaethu gan fynedfa a dylai'r datblygiad ddefnyddi'r fynedfa hon yn hytrach na Trem Eryri;
Bydd y cynnig yn cael effaith ar breifatrwydd a mwynderau preswylwyr cyfagos;
Mae'r cynnig yn orddatblygiad ac yn esiampl o 'fachu gardd';
Byddai'r datblygiad yn uwch ac ni fyddai ei maint yn cyd-fynd â'r datblygiad presennol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

31C419 – Cais amlinellol i godi 2 anedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar dir ger Hafod y Bryn, Llanfairpwll – gwrthodwyd 29/10/14.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu: Cais amlinellol yw hwn i godi dwy annedd o fewn rhan o ardd Hafod y Bryn. Mae'r safle yn ganolog o fewn pentref Llanfairpwll sydd yn anheddiad diffiniedig o dan Bolisi 49 y Cynllun Lleol. Yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol gall defnyddio safleoedd gwag mewn ardaloedd trefol gyfrannu tuag at argaeledd tai. Mae'r egwyddor o ddatblygu yn nhermau polisi tai yn dderbyniol.

Effeithiau Priffyrdd: Cafodd cais blaenorol ar y safle ei wrthod oherwydd pryderon ynglŷn â gwelededd yn y groeslon i stad Trem Eryri. Mae'r mater hwn wedi ei ddatrys er boddhad yr Awdurdod Priffyrdd ond y mae'n cael ei godi yn awr mewn perthynas â'r defnydd a wneir o'r groeslon. Cafwyd gwrthwynebiadau lleol cryf y byddai'r fynedfa arfaethedig i'r plotiau yn mynd oddi ar y cul de sac yn Trem Eryri. Mynegir pryderon bod y ffordd yn gul a bod tagfeydd, mae lle parcio i'r anabl wedi'i ddyrannu ar ffordd y stad a rhaid i gerbydau casglu sbwriel a cherbydau eraill fynd ar y palmant i gael mynediad. Mae'r gwrthwynebwyr yn credu y bydd y traffig ychwanegol a gynhyrchir gan y ddwy annedd yn creu pryderon diogelwch annerbyniol ar y briffordd ac fe ddylai'r safle ddefnyddio'r fynedfa bresennol yn Hafod y Bryn. Mae'r cynllun fodd bynnag wedi ei asesu'n llawn gan yr Awdurdod Priffyrdd ac nid ydynt yn lleisio unrhyw wrthwynebiad o osod amodau. Rhaid i'r awdurdod ystyried y cais fel y mae wedi ei gyflwyno - nid yw'r fynedfa sy'n gwasanaethu'r annedd yn Hafod y Bryn yn cael ei chynnig yn y cais fel mynedfa i'r plotiau. Ceisiwyd cael gwybodaeth ychwanegol mewn perthynas â pherchnogaeth y tir ar ben y cul de sac. Mae'r gosodiad wedi ei egluro gan yr asiant i ddangos y

bydd y pwyntiau mynediad arfaethedig i gerddwyr a cherbydau yn dod allan i’r briffordd gyhoeddus. Ni fydd y defnydd o lefydd parcio ceir ar ben y cul de sac yn cael eu colli. Mae’r Awdurdod Priffyrdd wedi awgrymu y dylid darparu llwybr 1.5m o led ar hyd ffrynt safle’r cais i ymuno â’r llwybrau presennol ar y stad. Fodd bynnag, oherwydd mai cul de sac yw’r ffordd a bod llefydd parcio yn ei diwedd ac o ystyried y lefel uchel o bryder ynglŷn â chulni ffordd y stad, ystyrir y byddai darparu darn bychan o lwybr yn dwyn y lle sydd ar gael i droi ac i barcio. Nid yw’r ffaith na fydd llwybr yn y lleoliad hwn yn cael ei ystyried yn rhywbeth fydd yn peryglu diogelwch cerddwyr i’r fath raddau ac i warantu gwrthod rhoi caniatâd cynllunio. O ystyried y manylion ychwanegol y gofynnwyd amdanynt i egluro’r manylion mynediad, bwriedir gosod amodau mewn perthynas â’r manylion a dderbyniwyd yn hytrach na gadael y fynedfa fel mater wrth gefn.

Mwynderau Preswyl a Chyffredinol: Lleisir pryderon bod y cynnig yn cyfateb i orddatblygu’r safle ac y bydd y cynllun yn golygu y ceir edrych drosodd a cholli preifatrwydd yn yr anheddau presennol. Mae’r safle yn disgyn i ffwrdd oddi wrth ffordd y stad a bwriedir codi lefelau’r ardd yn Hafod y Bryn er mwyn dod a’r fynedfa arfaethedig yn nes at lefelau presennol Trem Eryri. Bwriedir y bydd lefelau llawr gorffenedig yr anheddau yn 98.02 o’i gymharu â 96.48 yn Hafod y Bryn (gwahaniaeth o 1.54m) o’i gymharu â 99.62 yn 79 Trem Eryri (gwahaniaeth o 1.6m). Yn hytrach na dominyddu’r stad, bydd y cynnig yn cyfateb i ris graddol i fyny o Hafod y Bryn i safle’r datblygu ac i fyny unwaith yn rhagor i’r anheddau presennol yn Trem Eryri. Mae’r dyluniad trawstoriad a gyflwynwyd yn seiliedig ar annedd gydag uchder crib o 7m (bwriedir uchder crib o rhwng 7 ac 8m yn y DAS). Byddai’r uchder i’r grib ar 7m yn cyfateb i lefelau bondo 79 Trem Eryri. Ar 8m i’r grib byddai’r anheddau arfaethedig yn dal i fod bron 2m yn is nag uchder crib 79 Trem Eryri. Mae yna bellter oddeutu 20m rhwng yr anheddau arfaethedig a’r anheddau presennol yn union gyferbyn â hwy yn Trem Eryri ac nid ydym yn ystyried y bydd preifatrwydd a mwynderau’n cael eu rhagfarnu i’r fath raddau ac y byddai’n arwain at wrthod caniatâd cynllunio yn arbennig o ystyried y lefelau perthynol. Mae’r anheddau arfaethedig wedi eu lleoli yn nes i ardal gardd gefn Hafod y Bryn ei hun ond mae gwybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd gan yr asiant yn dangos y bydd plannu ychwanegol o fewn ardal gardd yr eiddo hwnnw yn ogystal â ffens derfyn yn dod dros unrhyw bryderon. Yn amodol ar ddyluniad manwl o safbwynt gosod y ffenestri, ni ddylid gweld unrhyw edrych drosodd gormodol i’r fflatiau yn Trem Eryri ac i’r anheddau yn Pen y Berlan (10.5m ar eu hagosaf i dalcen ochr plot 1) a Tan y Coed (11.5m ar eu hagosaf i gongl plot 1) yng ngogledd y safle sydd wedi eu gwahanu oddi wrth y safle gan y coed a’r gwrychoedd sydd yno ar hyn o bryd ac sydd i’w cadw.

Draenio: Mae’r adain draenio wedi gofyn am fanylion ychwanegol mewn perthynas â chael gwared o ddŵr wyneb. Rydym yn disgwyl am y manylion hyn ar adeg ysgrifennu’r adroddiad ond rhagwelir y gellir gosod amodau addas.

7. Casgliad

Mae’r safle wedi ei leoli o fewn rhan sydd wedi ei datblygu’n ddwys yn anheddiad diffiniedig Llanfairpwll. Ystyrir y gall y safle gymryd y datblygiad a fwriedir. Mae’r cais wedi ei ystyried yn llawn gan yr Awdurdod Priffyrdd yng ngoleuni gwrthwynebiadau a dderbyniwyd ond fe argymhellir rhoi caniatâd amodol. Disgwylir am fanylion draenio ac ni fydd unrhyw ganiatâd yn cael ei ryddhau hyd nes y bydd y mater hwn wedi ei ddatrys.

8. Argymhelliad

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

Caniatáu'r cais gyda'r amodau a ganlyn ac unrhyw amodau ychwanegol fydd eu hangen i ddelio â draenio.

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

Rheswm: Ufuddhau i Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

(02) Rhaid ymgeisio am ganiatâd i'r mater (ion) neilltuol y cyfeirir atynt uchod ymhen tair blynedd o'r dyddiad y rhoddir y caniatâd hwn.

Rheswm: Ufuddhau i Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

(03) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo erbyn un o'r ddau ddyddiad isod, pa un bynnag sydd yn digwydd olaf, sef:- (a) o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn neu (b) o fewn dwy flynedd i'r dyddiad pryd rhoddi'r caniatâd terfynol i'r mater(ion) wrth gefn a nodir neu, pan fo caniatâd yn cael ei roddi ar ddyddiadau gwahanol, y dyddiad pryd caniatawyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.

Rheswm: Ufuddhau i Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

(04) Rhaid i'r fynedfa fod wedi ei chwblhau yn unol â dyluniad rhif 2225:14:3c a gyflwynwyd ar 20 Ionawr 2015 o dan gais rhif cyfeirnod 31C419A.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad

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

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

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

Rheswm: Er lles mwynderau

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

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

(09) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus oni bai y cytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

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

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

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

(11) Rhaid cwblhau'r lle parcio a throi ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gymeradwyir cyn preswylio yn yr anheddau a wedyn bydd raid cadw'r lle parcio a throi i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(12) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Er lles mwynderau

(13) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2 metr i'r cyfryw wal.

Rheswm: I ddiogelu gwelededd yn y fynedfa.

(14) Ni chaniateir i lefel llawr gorffenedig yr anheddau arfaethedig fod yn uwch na’r lefelau a nodir ar ddyluniad 2225:14:4B a gyflwynwyd ar 20 Ionawr 2015 o dan gais cynllunio rhif 31C419A.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn ac er budd amwynder.

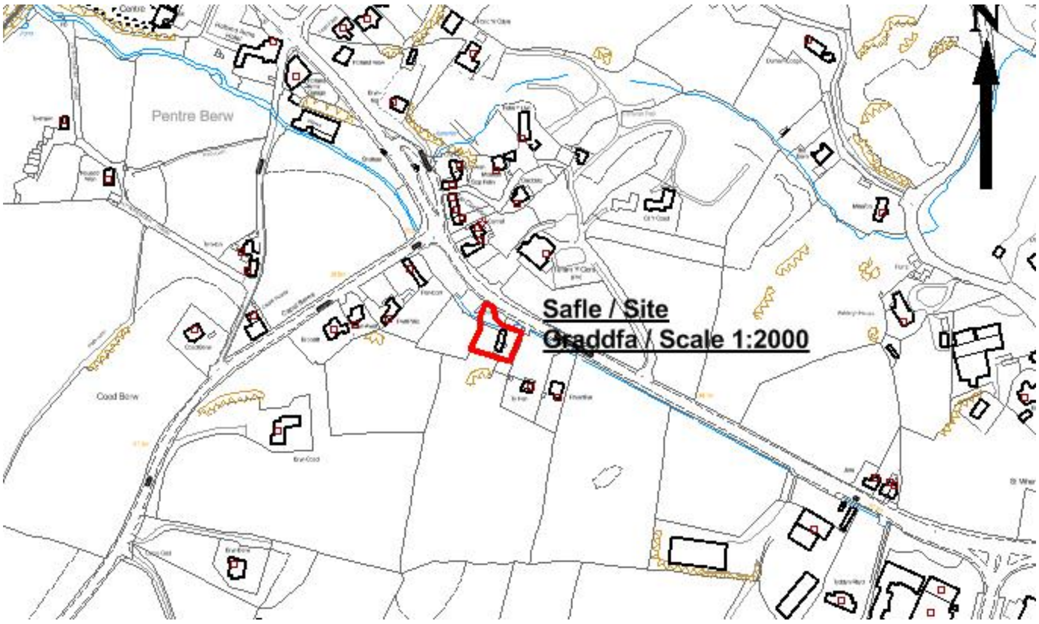
12.6 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **33LPA995/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Cais llawn i newid defnydd adeilad allanol i annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau yn / Full application for the conversion of outbuilding into a dwelling together with the creation of a new vehicular access at

Tyddyn Rhydd, Pentre Berw



Pwyllgor Cynllunio: 04/02/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn un gan y Cyngor ar dir y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir y safle rhwng Pentre Berw a Gaerwen a cheir mynediad iddo oddi ar yr A5. Mae'r cynnig yn un i droi'r adeiladau presennol yn annedd a chreu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr i'r safle.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfio gyda pholisïau mewn perthynas ag addasu adeiladau, materion priffyrdd a draeniad, ecoleg a mwynderau preswyl.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 Polisi Cyffredinol
Polisi 31 Tirlunio
Polisi 33 Diogelu Natur
Polisi 35 Diogelu Natur
Polisi 55 Addasu

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D10 Anifeiliaid a Phlanhigion
Polisi D29 Datblygiadau Newydd

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 Dylunio
Polisi EN4 Bioamrywiaeth
Polisi HP8 Addasiadau

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

Nodyn Cyngor Technegol 5 Cynllunio a Chadwraeth Natur

Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio

CCA Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb

Aelodau Lleol – Dim ymateb

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – sylwadau

Adain Ddraenio – boddhaol mewn egwyddor, sylwadau ynglŷn â'r cwrs dŵr.

Awdurdod Priffyrdd – awgrymu amodau

Dŵr Cymru – awgrymu amodau

Adain yr Amgylchedd Adeiledig a'r Dirwedd – sylwadau ynglŷn â'r deunyddiau gorffenwaith.

Ni chafwyd unrhyw sylwadau gan bartïon â diddordeb o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae Polisi 55 yn caniatáu addasu adeiladau cyfredol i ddefnydd preswyl yn amodol ar y meini prawf a restrir yn y polisi. Mae'r cais fel y'i cyflwynwyd yn gwarchod cymeriad a ffurf yr adeiladau cyfredol ac fe'i cefnogir gan adroddiad yn ymwneud â pha mor ddigonol yw'r strwythur a fydd yn cael ei addasu. Gwnaed sylwadau gan Adain Amgylchedd Adeiledig y Cyngor mewn perthynas â deunyddiau gorffenwaith a gellir rheoli hyn drwy fynnu ar amodau.

Effaith ar y Priffyrdd: Gwasanaethir y safle gan fynedfa sydd eisoes yn bodoli i'r A5. Y bwriad yw cau'r fynedfa hon a chreu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr i'r gorllewin o'r fynedfa bresennol er mwyn sicrhau gwelededd digonol. Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad, gydag amodau. Ceir gwared ar rai o'r coed ar y safle er mwyn hwyluso'r trefniant hwn.

Ecoleg: Cefnogir y cais gan adroddiad ecolegol ac ystyrir bod canfyddiadau'r adroddiad yn dderbyniol ar yr amod y derbynnir cynllun ar gyfer mesurau lliniaru o ran ystlumod. Gellir rheoli hyn drwy fynnu ar amodau.

Draeniad: Ystyrir bod y trefniadau draenio arfaethedig ar gyfer y safle'n dderbyniol mewn egwyddor. Mae nant fechan yn croesi'r safle a bydd angen man croesi i hwyluso mynediad a gellir rheoli'r manylion drwy fynnu ar amodau. Mae'n debyg y bydd angen caniatâd ar wahân ar gyfer y man croesi dan y Ddeddf Draenio Tir.

Mwynderau: Mae'r safle wedi ei sgrinio'n dda mewn pant ac mae digon o goed yno. Bydd y safle'n fwy gweladwy oherwydd y trefniadau mynediad newydd a chael gwared â rhai o'r coed er mwyn hwyluso hynny. Fodd bynnag, mae'r cynigion yn weddol gywasgedig o ran y datblygiad arfaethedig ac ni fyddant yn arwain at dirwedd anghydnaws neu effaith weledol. Mae'r safle wedi ei sgrinio'n dda ac ar lefel is na'r eiddo preswyl cyfagos ac ni ddisgwylir y bydd unrhyw effaith o ran edrych drosodd neu golli preifatrwydd.

7. Casgliad

Mae digon o le ar y safle yn unol â pholisïau cyffredinol ar yr amod y derbynnir mesurau lliniaru

effeithiau ecolegol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais gyda'r amodau isod ac ar yr amod y derbynnir cynllun lliniaru mewn perthynas ag ystlumod:

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.

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

Rheswm: I ufuddhau i ofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

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

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal.

(03) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd oni fydd disgrifiadau masnachol o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd wrth weithredu'r datblygiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

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

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

(05) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus oni bai y cytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

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

(06) Ni chaiff dŵr sy'n arllwys o'r tir lifo'n uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(**07) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion am y cwrs dŵr sy'n croesi'r safle wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Yna, bydd y cynllun yn mynd rhagddo'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: Sicrhau fod y datblygiad yn edrych yn foddhaol a lleihau'r perygl o lifogydd.

(08) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gymeradwywyd cyn

cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(09) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Er lles diogelwch y ffordd

(10) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Er lles mwynderau

(11) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2 metr i'r cyfryw wal.

Rheswm: Sicrhau gwelededd wrth y fynedfa.

(**12) Bydd y fynedfa'n cael ei chwblhau drwy roddi wyneb asffalt arni am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl fewnol agosaf y briffordd sirol a bydd y system dŵr wyneb yn gyflawn ac yn gweithio'n iawn cyn y cychwynnir defnyddio'r datblygiad i'r pwrpas a ganiateir yma.**

Rheswm: Er budd mwynderau.

(13) Bydd gwaith ar y datblygiad yn mynd rhagddo'n unol â'r argymhellion sydd yn adroddiad North Wales Bat Services dyddiedig 27 Tachwedd 2013 a gyflwynwyd dan gais cynllunio cyfeirnod 33LPA995/CC

Rheswm: Diogelu unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod yn bresennol ar y safle.

12.7 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

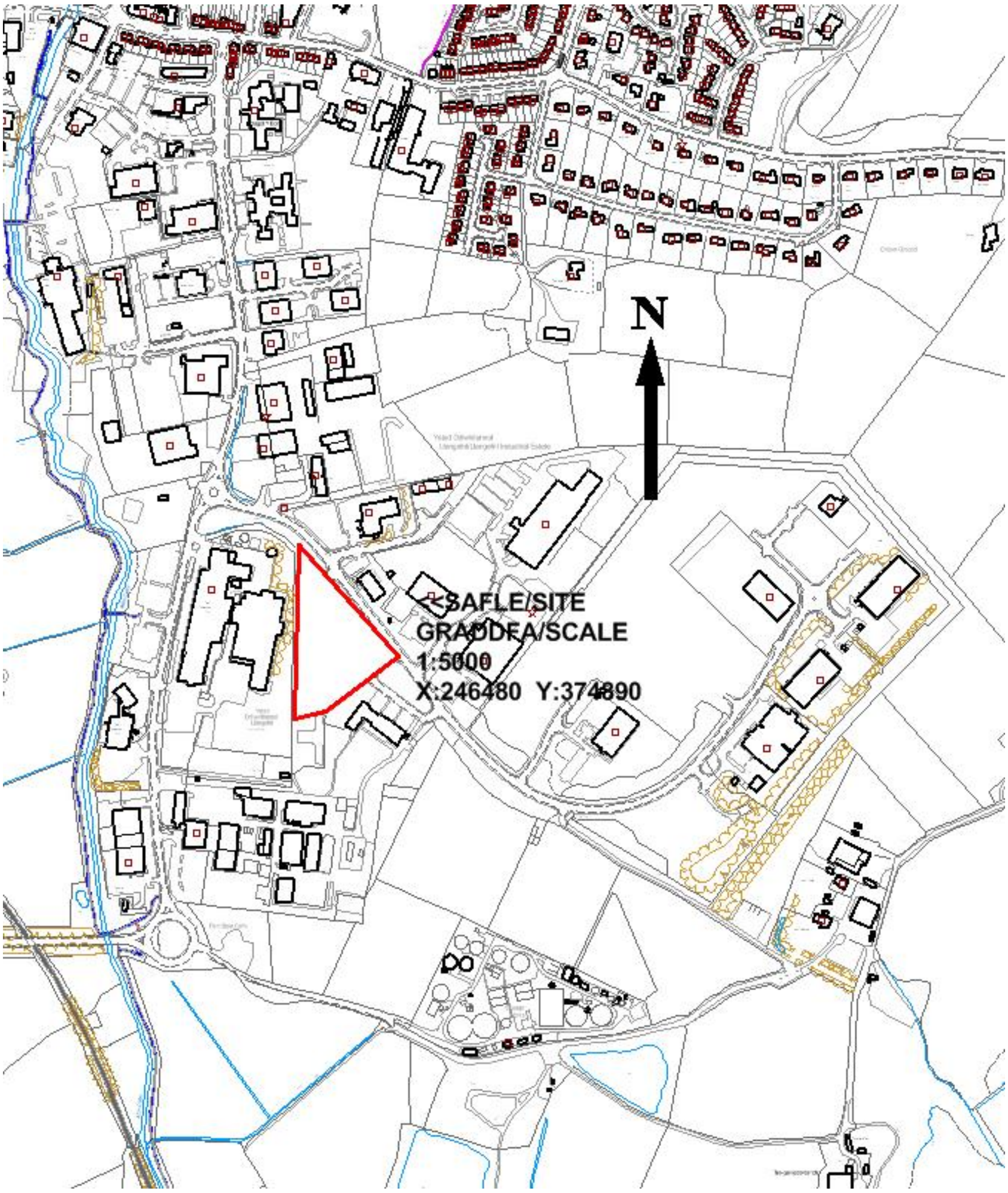
Rhif y Cais: **34LPA791C/CC/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service Economic Development

Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu ar gyfer defnydd swyddfeydd (Dosbarth B1) ynghyd a man storio beiciau , creu man parcio newydd a man gwefru cerbydau trydan yn/Full application for alterations and extensions for office space (Use Class B1) together with the construction of a bike storage area, car park and electric vehicle charging point at

Anglesey Business Centre, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 04/02/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais cynllunio gan y Cyngor yw hwn ar dir y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae hwn yn gais llawn i wneud gwaith altro ac ymestyn i swyddfa (Defnydd Dosbarth B1) ynghyd ag adeiladu lle storio beics, adeiladu llecynnau parcio ceir ychwanegol a lle charjio trydan yng Nghanolfan Fusnes, Llangefni

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais yw - a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r holl bolisïau cynllunio ac a yw'n ffitio i mewn gyda'r ardal o'i gwmpas heb achosi unrhyw niwed i unedau cysylltiol.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 5: Dylunio
Polisi 26 – Parcio Ceir
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi B1 - Swyddi
Polisi D3 – Tirwedd
Polisi D4 – Tirwedd
Polisi D29 – Dyluniad
Polisi D32 - Tirlunio

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd
Polisi TR10 – Safonau Parcio Ceir
Polisi SG1 – Tir Heintiedig
Polisi SG6 – Dwr yn llifo oddi ar y wyneb

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Bob Parry) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Nicola Roberts) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Dylan Rees) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd – Cymeradwyaeth amodol

Draenio - Sylwadau - Rhaid i'r ymgeiswyr ddarparu manylion dyluniad ar gyfer y system draenio dŵr wyneb arfaethedig.

Dŵr Cymru - Sylwadau - Dylai'r ymgeiswyr gysylltu â Dŵr Cymru oherwydd fe all fod nad yw rhai carthffosydd cyhoeddus a draeniau wedi eu cofnodi ar eu mapiau.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Wedi gwneud sylwadau am lygredd tir tebygol o'r defnydd blaenorol y maent wedi eu nodi yn y cyflwyniad.

Iechyd yr Amgylchedd – Sylwadau arferol mewn perthynas â diogelwch amgylcheddol.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Wedi gwneud sylwadau y gallai'r tir fod wedi ei lygru o'r defnydd blaenorol ac maent yn nodi'r astudiaeth desg a wnaed ac ni fyddant felly yn darparu cyngor manwl safle-benodol yng nghyswllt materion llygredd tir ar y safle.

Rhoddwyd rhybudd safle ger y safle a hysbyswyd eiddo cyfagos drwy lythyr. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 23/1/15. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi'u derbyn

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34LPA791/CC – Codi canolfan fusnes – Dim gwrthwynebiad 23/12/99

34LPA791A/CC – Gwaith altro ac ymestyn ac adeiladu mynedfa newydd – Caniatawyd 26/5/04

34LPA791B/CC – Gosod Paneli Heulol – Caniatau 21/8/12

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Safle

Mae Canolfan Fusnes Ynys Môn o fewn Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni ac wedi'i leoli i'r De-ddwyrain o ffordd y Stad Ddiwydiannol. Mae'r safle wedi ei amgylchynu gan ddefnyddiau swyddfa a diwydiannol, yn cynnwys ffatri prosesu cywion ieir sydd yn union i'r Gorllewin.

Ar Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni fe geir cymysgedd o adeiladau un/dau lawr o wahanol ddyluniadau, oed a deunyddiau.

Cynnig

Bydd y cynnig yn ymestyn Canolfan Fusnes Ynys Môn ar Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni yn Llangefni. Bwriedir cael estyniad to crib deulawr i'r drychiad gorllewinol yn y cefn tuag at ffatri prosesu cywion ieir Vion gydag arwynebedd llawr allanol o 842 metr sgwâr. Bydd paneli heulol ffotofoltaidd ar y to i'r drychiad deheuol. Byddir yn creu llefydd parcio ceir ychwanegol, lle storio beics, pwynt charjio trydan

a thirlunio.

Mae angen yr estyniad er mwyn darparu unedau/swyddfeydd ychwanegol i fusnesau sector preifat newydd, sydd ar hyn o bryd ar yr Ynys neu y rhai sy'n dymuno adleoli. Nod y datblygiad yw darparu eiddo modern fel y gall busnesau dyfu tra'n parhau i fod yn gystadleuol ac yn hyblyg. Ar hyn o bryd mae'r Uned Datblygu Economaidd Ynys Môn yn y Ganolfan Fusnes a hefyd y Rhaglen Ynys Ynni ac mae'r estyniad arfaethedig wedi'i fwriadu i gefnogi gweledigaeth Cyngor Sir Ynys Môn i'r Ynys fod yn rhan o 'Barth Menter Ynys Môn' a hefyd ddatblygu'r Rhaglen Ynys Ynni allai ddod â nifer o gyfleon i fusnesau sector preifat newydd. Bydd pwyslais cryf yn cael ei roi ar alluogi pobl ifanc gyda syniadau newydd a chreadigol i ddatblygu. Byddai cysylltiadau cryf yn cael eu sefydlu rhwng yr uned ac ysgolion a cholegau'r ardal. Fe allai'r estyniad ddarparu lle i tua 51 o weithwyr o'r sector preifat. Bydd y datblygiad arfaethedig yn rhannu cyfleusterau a gwasanaethau gweinyddol a ddarperir yn y Ganolfan Fusnes ar hyn o bryd. Bydd mynediad i'r estyniad arfaethedig wedi reoli gan mai lle preifat fydd, ond bydd gan y cyhoedd a gweithwyr fynediad drwy'r fynedfa bresennol sydd wedi ei leoli yng nghanol y datblygiad arfaethedig.

Mae maint yr estyniad yn perthnasu i'r adeilad presennol tra'n cymryd mantais o'r newidiadau presennol yn y lefelau ar y safle i greu llawr lefel is. Bydd yr estyniad yn ychwanegu pedwaredd gangen ac yn darparu gosodiad ar ffurf croes symetrig. Mae'r cynnig hefyd yn golygu adeiladu 27 o lefydd parcio ceir newydd ac 1 lle parcio anabl, lle storio beics a phwynt charjio trydanol.

Dyluniad

Mae'r datblygiad arfaethedig wedi ei leoli yn y parc busnes presennol ac wedi ei amgylchynu gan adeiladau diwydiannol a swyddfeydd. Bydd yr estyniad arfaethedig yn gweddu gyda Chanolfan Fusnes Ynys Môn ac ni chaiff effaith ar gymeriad yr ardal. Mae'r deunyddiau a'r edrychiad yn bwriadu matsio'r adeilad presennol ac mae'n darparu swyddfeydd o ansawdd uchel gydag adeilad ffrâm ddur a chladio metel a gwydr.

Tirlunio

Mae'r safle eisoes wedi ei dirlunio ond bydd tirlunio caled a meddal yn cael ei gyflwyno o amgylch y datblygiad er mwyn sicrhau y cedwir cymeriad yr ardal. Bydd gabions yn cael eu cyflwyno i'r cynllun fel strwythur wal gynnal a bydd yn ychwanegu diddordeb gweledol yn fewnol ac yn allanol ac yn darparu ardal gynnal a chadw ddiogel o amgylch yr estyniad a sicrhau na fydd mynediad i'w gael i lawr yr arglawdd serth. Bwriedir hefyd gael llecynnau eistedd gabion, palmant bloc a thirlunio meddal.

Parcio Ceir / Mynediad

Mae'r cynnig yn golygu adeiladu 27 o lefydd parcio ceir newydd ac 1 lle parcio i'r anabl. Bydd y fynedfa i gerbydau yn parhau o'r fynedfa bresennol i'r Ganolfan Fusnes, sydd wedi ei lleoli i'r gogledd ddwyrain o'r safle. Bydd y parcio ceir newydd fydd yn ychwanegol i'r hyn a geir yno ar y safle ar hyn o bryd, yn bennaf yn estyniad i'r maes parcio presennol.

Draenio Dŵr Wyneb a Dŵr Budr

Bydd dŵr budr yn cael ei arllwys i brif garthffosiaeth a bydd amod ar y system draenio dŵr wyneb fel bod y manylion yn cael eu derbyn cyn y bydd y gwaith yn dechrau.

Ardal Dirwedd Arbennig

Mae'r cynnig wedi ei leoli o fewn Ardal a ddynodwyd fel Ardal Dirwedd Arbennig o dan ddarpariaethau

Polisi 31 Cynllun Lleol Ynys Môn, D3 Cynllun Fframwaith Gwynedd ac EN1 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd. Nid ydym yn credu y bydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad nac edrychiad y dynodiad tirwedd hwn.

Ystyriaethau Priffyrdd

Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r cynnig.

Effaith ar unedau cyfagos.

Nid ydym yn credu y bydd yr estyniad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar unrhyw uned cyfagos sydd gerllaw. Mae unedau cyfagos wedi eu hysbysu ac nid oes unrhyw sylwadau croes wedi'u derbyn

7. Casgliad

Mae'r cynllun yn cydymffurfio â'r holl bolisïau a restrwyd uchod gan ei fod yn darparu lle i swyddfeydd o ansawdd uchel i gefnogi twf y sector ynni a busnesau eraill sy'n cychwyn o fewn y sector preifat. Mae'r cynllun yn darparu cyfleusterau parcio ceir a storio beics a bydd yn ffitio i mewn gydag adeilad presennol y Ganolfan Fusnes heb gael unrhyw effaith ar unedau cyfagos a'r ardal ehangach.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

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

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

(02) Rhaid i'r lle parcio ceir gael ei gwblhau yn hollol unol â'r manylion fel y'u cyflwynwyd cyn dechrau'r defnydd a ganiateir yma a'u cadw wedi hynny i'r pwrpasau hynny'n unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(03) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu a ganiateir yma hyd nes y bo'r manylion canlynol am y gwaith draenio wedi eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol:

Rheoli dwr wyneb/sustem ddraenio gynaliadwy.

Rhaid I'r manylion a ganiateir dan ddarpariaethau'r amod hwn fod wedi eu gweithredu a'u cwblhau cyn bod neb yn defnyddio'r datblygiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio'n briodol ac I rwystro'r risg gynyddol o lifogydd ar y safle ac oddi ar y safle.

(04) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a

gyflwynwyd ar y 18/12/2014 o dan cais cynllunio rhif 34LPA791C/CC/ECON.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisïau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 7fed Rhifyn – 13.5, 13.6, 13.7 – Tir Heintiedig

12.8 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

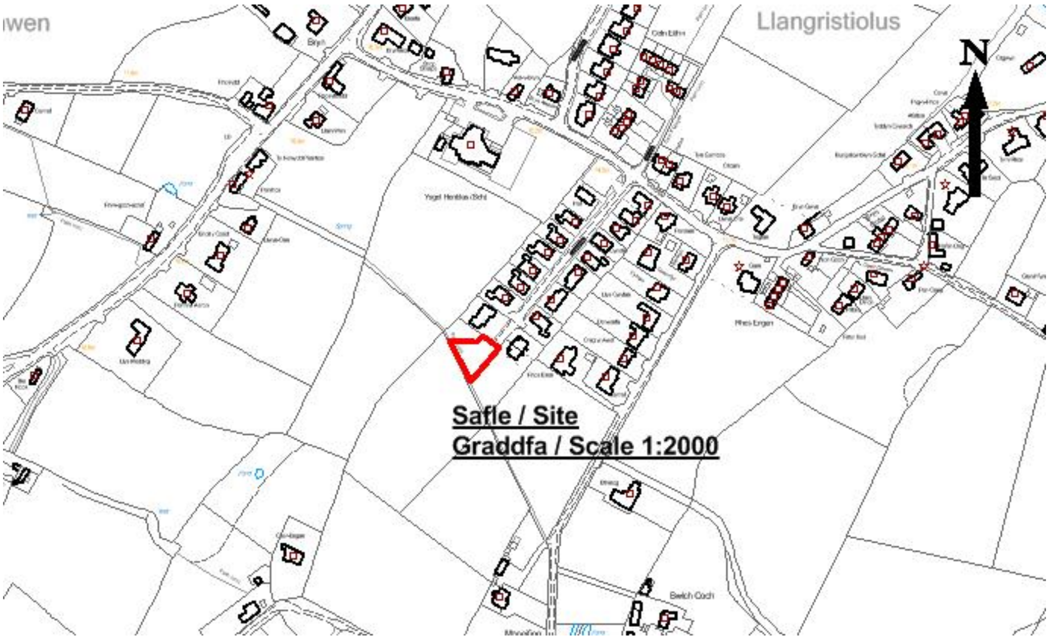
Rhif y Cais: **36C32Q** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr J Hughes

Cais llawn i godi 2 annedd ar dir ger / Full application for the erection of 2 dwellings on land adjacent to

Llys Tegeirian, Llangristiolus



Pwyllgor Cynllunio: 04/02/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DFJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr aelod lleol

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae hwn yn gais llawn i godi dau dŷ semi. Mae'r cynnig yn golygu datblygu parsel o dir sydd ar hyn o bryd yn wag ac yn gorwedd ar ddiwedd stad breswyl lle ceir cymysgedd o 20 eiddo unllawr ynghyd a pharau o dai semi a byngalo dormer.

2. Mater(ion) Allweddol

Ystyrir mai'r prif faterion i'w hystyried yw;

- a ellir cefnogi'r cynnig drwy bolisi cynllunio,
- a fyddai'r cynnig yn niweidiol i fwynderau anheddau cyfagos;
- a oes yna rwystrau technegol sy'n rhwystro datblygu'r safle.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
A2 Lleoliad Tai
A3 Graddfa a Chyflwyniad Graddol Datblygiadau
D4 Gosodiad a Dyluniad
D28 Deunydd Toi
D29 Dylunio

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 Cyffredinol
42 Dylunio
48 Meini Prawf Codi Tai
50 Pentrefi Diffiniedig

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
GP1 Polisi Cyffredinol
GP2 Dylunio
EN1 Cymeriad Tirwedd
HP4 Pentrefi
SG4 Cael Gwared â Charthion Aflan
SG6 Dŵr yn Llifo Oddi Ar Yr Wyneb

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 7

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

Nodyn Cyngor Technegol – Safonau Parcio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Victor Hughes – Yn gofyn am i'r cais gael ei gyfeirio i'r pwyllgor er mwyn sicrhau bod materion yn ymwneud â chael gwared o ddŵr wyneb a dargyfeirio'r llwybr cyhoeddus yn cael eu datrys yn foddhaol.

Y Cynghorydd Hywel Eifion Jones – Dim ymateb wedi ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned Llangristiolus – Dim ymateb wedi ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus y Cyngor - Yn cadarnhau bod Llwybr Cyhoeddus Rhif 7 wedi ei leoli yn agos i'r datblygiad ac yn cynghori na fydd rhoi caniatâd cynllunio yn rhoi hawl i'r datblygwr darfu gyda'r hawl tramwy.

Adran draenio'r Cyngor – Yn cadarnhau bod y systemau arfaethedig ar gyfer draenio dŵr wyneb a dŵr tir i'w gweld yn foddhaol ac yn argymell bod y systemau yn cael eu gosod cyn dechrau'r gwaith ar yr anheddau.

Adain priffyrdd y Cyngor – Yn argymell amodau cynllunio yn ymwneud ag adeiladu ffordd y stâd a'i chwblhau, lle parcio ceir a graddio dreifs i gerbydau.

Dŵr Cymru / Welsh Water – Yn argymell cynnwys nifer o amodau yn ymwneud â chael gwared o ddŵr wyneb a dŵr budr pe bai caniatâd cynllunio'n cael ei roi.

Ymgynghori Cyhoeddus – Cafwyd un llythyr yn gwrthwynebu gan breswylydd lleol a gellir crynhoi'r pryderon fel a ganlyn;
- Pryder ynglŷn â'r effaith ar yr hawl tramwy cyhoeddus.
- Effaith andwyol y cyfnod adeiladu ar fwynderau oherwydd, sŵn a baw.
- Dyluniad amhriodol yr anheddau.
- Cynnydd mewn traffig pan fydd pobl yn byw yn yr anheddau.

Mewn ymateb i'r materion hyn, ystyrir o safbwynt yr effaith ar y llwybr cyhoeddus ei bod yn glir na fydd y cynnig hwn yn tarfu ar y llwybr sydd newydd ei ddargyfeirio.

O safbwynt y cyfnod adeiladu nodir mai datblygiad gweddol fychan yw hwn ac y bydd unrhyw effeithiau andwyol yn rhai tymor byr ac y mae deddfau eraill mewn grym i ddiogelu mwynderau cyhoeddus pe bai problemau'n codi oherwydd traffig, sŵn a baw.

Yng nghyswllt y dyluniad, mae'r cynigion yn adlewyrchu'r datblygiadau presennol sydd ar y stad yn bur agos ac ni fyddant yn edrych allan o'u lle.

O safbwynt y cynnydd mewn traffig ar y stad gan rai yn byw yn yr anheddau newydd, nodir nad yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi lleisio unrhyw bryderon.

Cafwyd un llythyr yn cefnogi gan asiant y datblygwyr a gellir crynhoi'r cynnwys fel a ganlyn;

- Mae'r cynnig cyfredol yn un am dai semi sydd yn fforddiadwy oherwydd eu dyluniad
- Bydd y datblygiad yn ffurfio rhan o gynllun tai sefydlog.
- Nid oes unrhyw ymestyn ar ffiniau’r pentref i mewn i’r cefn gwlad o gwmpas o ganlyniad i'r cynnig.
- Mae’r tebygrwydd o ddatblygu pellach wedi ei gyfyngu oherwydd y tir sydd ar gael.
- Mae’r cynllun cyfredol yn gam synhwyrol a rhesymegol tuag at gwblhau’r gwaith o ddatblygu Llys Tegeirian.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

36C32B – Codi 10 byngalo a garejis ar dir yng nghefn Dolydd, Llangristiolus – Caniatau 24/04/91

36C32C – Codi dwy annedd ar dir ger Dolydd, Llangristiolus -

36C32D – Ymestyn y stad bresennol yn Llys Tregeirian, Llangristiolus – Gwrthodwyd 11/06/96

36C32H – Cais amlinellol am dir preswyl yn Llys Tregeirian, Llangristiolus – Gwrthodwyd 03/12/09

36C32J – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ar dir ger Llys Tregeirian, Llangristiolus – Caniatau 10/08/10

36C32K/DA – Cais manwl i godi annedd ddeulawr gyda garej ar dir ger 12 Llys Tregeirian, Llangristiolus – Caniatau 15/12/10

36C32L – Cais llawn i godi annedd ar dir ger 11 Llys Tregeirian, Llangristiolus – Caniatau 14/06/11

36C32M – Cais llawn i godi pâr o anheddau semi deulawr ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau a cherddwyr ar dir ger 11 Llys Tregeirian, Llangristiolus – Caniatau 20/03/12

36C32N – Cais llawn i godi pâr o anheddau semi ynghyd ag adeiladu ffordd stad ar dir yn Llys Tregeirian, Llangristiolus – Caniatau 12/11/12

36C32P – Cais llawn i godi pâr o anheddau semi ynghyd ag adeiladu ffordd stad ynghyd ag ail-alinio’r llwybr cyhoeddus ar dir yn Llys Tregeirian, Llangristiolus – Caniatau 13/11/13

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun polisi; Diffinnir Llangristiolus fel Anheddiad Rhestredig o dan bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel Pentref o dan Bolisi HP4 yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac na chafodd ei fabwysiadu. Tra bod y safle yn gorwedd y tu allan i'r ffin ddatblygu fel y diffinnir hi yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, mae polisi 50 yn caniatáu rhoi caniatâd cynllunio o fewn neu ar ffin anheddiad rhestredig; fel arfer, ond ddim yn unig ar gyfer anheddau sengl.

Bwriedir adeiladu dwy annedd ac ystyrir bod eu dyluniad yn rhoi ffurf adeiledig y gellir ei gymharu o ran maint ac effaith weledol gydag anheddau eraill unigol a mawr yn y pentref a hefyd yn fwy uniongyrchol gyda’r anheddau sydd wedi eu hadeiladu yn gyfagos ar y stâd. Felly nid ydym yn ystyried y byddai’r ffurf adeiledig yn edrych allan o’i le nac allan o gymeriad gyda'r adeiladau presennol yn y lleoliad.

Rydym hefyd yn credu, oherwydd lleoliad safle’r cais ar stad breswyl wedi ei lleoli’n ganolog o fewn yr anheddiad y byddai’r datblygiad mewn termau gweledol a ffisegol yn cael ei ddarllen fel un fyddai’n gorwedd o fewn, neu ar ei waethaf yn ffurfio estyniad bychan rhesymol i'r rhan ddatblygedig bresennol o’r anheddiad yn hytrach na’i fod yn ymwthiad annymunol i mewn i’r cefn gwlad.

Ystyrir felly, o ran ei nodweddion ffisegol fel y lleoliad, dyluniad, maint a graddfa'r cynnig ei fod yn cydymffurfio gyda'r agwedd hon o bolisi.

Fodd bynnag, mae ail 'gangen' i'r polisi hefyd yn dweud na ddylai'r cynnig fynd dros ben anghenion yr anheddiad am anheddau newydd a bydd y pwyllgor yn cofio ar gais cynllunio diweddar bod rhai Aelodau wedi mynegi pryder mewn perthynas â lefel y twf a welwyd mewn rhai anheddau a nodwyd fel Aneddiadau Rhestredig ym mholisi 50 y Cynllun Lleol, ac yn benodol yn Llangristiolus ac y mae adolygiad diweddar wedi nodi'n glir bod y twf yn hanesyddol wedi bod yn fwy na'r disgwyl yn y Cynllun Lleol ac yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd;

Yn ystod cyfnod y Cynllun Lleol (1991-2001) roedd yn cael ei ragweld y byddai 9 uned yn cael eu darparu ond cafodd 19 eu hadeiladu mewn gwirionedd, gyda 14 uned arall yn cael eu hadeiladu yn ystod cyfnod y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd (2001-2011) a oeddond yn rhagweld 7 uned..

Dros gyfnod y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sydd ar ddod (2011-2026) disgwylir y bydd 15 uned yn cael eu darparu ond y mae 12 uned eisoes wedi eu cwblhau ers 2011 a gyda banc tir o 12 uned arall mae'n debygol o fynd dros lefel y twf a ragwelwyd. Mae'n rhesymol awgrymu felly y byddai datblygu pellach yn mynd ymhellach na'r anghenion oedd wedi eu rhagweld fyddai eu hangen yn y gymuned am dai.

Er hynny, gan gofio nad yw'r cais cyfredol ond yn un am ddwy annedd mae'n fwy anodd mesur a nodir niwed y byddai datblygu pellach yn ei achosi, er enghraifft; cynnydd mewn teithiau car (i'r gwaith, ysgol, siopau a gwasanaethau), galwadau gormodol ar ysgolion lleol neu y ddarpariaeth o wasanaethau.

Wrth gydbwyso'r ystyriaethau uchod, ystyrir yn yr achos arbennig hwn bod rhoi caniatâd cynllunio yn rhesymol oherwydd bod y safle'n ffurfio rhan integrol o stad breswyl sefydlog sydd wedi gweld adeiladu arni o dro i dro ers y 1990au cynnar. Mae swyddogion felly'n cytuno gyda chynnig yr ymgeisydd bod y bwriad yn gam synhwyrol a rhesymegol tuag at gwblhau'r gwaith datblygu ar yr stâd.

Ystyrir ymhellach bod yr ystyriaethau hyn yn cario digon o bwysau i arwain rhywun i'r casgliad bod y cynnig yn cydymffurfio i raddau helaeth â pholisi ac y gellir ei gefnogi heb i hynny ragfarnu gweithrediad y cynllun datblygu.

Effaith ar eiddo cyfagos – Mae'r anheddau arfaethedig wedi eu lleoli ar blot afreolaidd o dir gwag ar y stad ac ystyrir bod digon o le yn bodoli i allu cymryd yr anheddau heb achosi gormod o niwed, colli golygfa na phreifatrwydd i anheddau cyfagos sydd gerllaw.

Mae'r anheddau wedi eu lleoli yn y fath ffordd ag i sicrhau y bydd eu prif olygfa dros ffordd y stâd yn y ffrynt ac ymlaen i gaeau gwyrdd yn y cefn yn hytrach na thuag at anheddau eraill.

Ystyrir felly y gall y plot dderbyn yr anheddau heb achosi niwed i fwynderau eiddo cyfagos.

Cyfyngiadau technegol – Mae ymgynghorwyr statudol wedi cadarnhau bod y cynigion technegol ar gyfer cael gwared o ddŵr budr a dŵr wyneb yn foddhaol, a hefyd y cynigion ar gyfer draenio tir a pharcio ceir a'r trefniadau mynediad.

Mae'r llwybr cyhoeddus yn rhedeg ar hyd terfyn cefn y safle wedi ei ddargyfeirio a'i wynebu fel oedd angen gan Swyddog Hawliau Tramwy'r Cyngor.

Nid oes felly unrhyw gyfyngiadau technegol a fyddai'n rhwystro datblygu'r safle fel a fwriedir.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio i raddau helaeth â pholisi ac y gellir ei gefnogi heb ragfarnu gweithrediad y cynllun datblygu. Gall y plot gymryd yr anheddau heb achosi niwed i fwynderau'r tai presennol ac nid oes unrhyw gyfyngiadau technegol yn wybyddus fyddai'n rhywstro datblygu'r safle fel a fwriedir.

8. Argymhelliad

Caniatau'r datblygiad gyda'r amodau a ganlyn.

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

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

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

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

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

(03) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(04) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(05) Bydd raid adeiladu pob dreif gerbydau ar oleddf na fydd yn ddim mwy serth nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ochr agosaf y llwybr cerdded cyffiniol.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(06) Rhaid i ffordd y stad fod wedi ei dylunio a'i hadeiladu yn unol â 'Gofynion Technegol ar gyfer Ffyrdd Ystadau ym Môn' a rhaid ei chwblhau i orffeniad cwrs bras gyda'r system ddraenio dŵr wyneb wedi'i chwblhau ac yn gweithio cyn bod unrhyw waith adeiladu i godi'r anheddau'n dechrau oni bai iddo gael ei gytuno'n ysgrifenedig yn wahanol gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(07) Nid chaniateir gwneud unrhyw ran arall o'r datblygiad hyd nes bod y systemau draenio dŵr wyneb a dŵr tir a ddangosir ar ddyluniadau SYL 585/04/14 adolygiad B a SYL 585/21/14/PR adolygiad C wedi eu cwblhau ac yn gweithio cyn bod unrhyw waith adeiladu i godi'r anheddau yn dechrau oni bai iddo gael ei ganiatáu'n wahanol yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: I sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol.

(08) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 13eg Tachwedd 2014 o dan cais cynllunio rhif 36C32Q.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.