

Dogfen ir Cyhoedd



**CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL**

Mr Richard Parry Jones, BA, 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 MAWRTH 2015 am 1.00 o'r gloch	WEDNESDAY, 4 MARCH, 2015 at 1.00 p.m.
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI	COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI
Swyddog Pwyllgor	Mrs. Mairwen Hughes (01248) 752516 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 1.30 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 rybudd o benderfyniad i ganiatau neu i wrthod cais.

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

To receive any declaration of interest by any Member or Officer in respect of any item of business.

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 8)

Cyflwyno, i'w cadarnhau a'u llofnodi, gofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Chwefror, 2015.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD_(Tudalennau 9 - 10)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliad safleoedd a gafwyd ar 18 Chwefror, 2015.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 11 - 12)

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

7 CEISIADAU YN CODI_(Tudalennau 13 - 56)

7.1 17C44M/MIN – 6 Gerddi Hafod Lon, Llandegfan

7.2 31C419A – Hafod y Bryn, Llanfairpwll

7.3 34C553A – Ty'n Coed, Llangefni

7.4 41C66G/RE – Marchynys, Penmynydd

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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 gweddarllodiad hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 57 - 62)

10.1 24C288B – Hafod y Grug, Penysarn

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 63 - 86)

12.1 25C247 – Cae Tan Parc, Stryd Coedwig, Llanerchymedd

12.2 33C295B – 4 Nant y Gors, Pentre Berw

12.3 33C3036 – Ysgol Esgeifiog Gaerwen, Lôn Groes, Gaerwen

12.4 34LPA1006A/CC – Fflatiau Glan Cefni, Llangefni

12.5 45C452 – Stâd Berllan, Llangaffo

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 87 - 142)

13.1 37LPA857A/CC – Fodol, Llanedwen

13.2 **Rhybudd Trwsio a Phryniant Gorfodol – Hen Neuadd y Farchnad, Stryd Stanley, Caergybi**

Cyflwyno adroddiad y Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd mewn perthynas â'r uchod.

13.3 **Gorchymyn Rheoli Traffig (Amryfal Leoliadau yn Llangefni) 2015 Cyngor Sir Ynys Môn**

Cyflwyno adroddiad gan y Prif Beiriannydd mewn perthynas â'r uchod.

This page is intentionally left blank

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Chwefror, 2015

PRESENNOL:	Y Cynghorydd W. T. Hughes (Cadeirydd) Y Cynghorydd Ann Griffith (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeff Evans, John Griffith, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Richard Owain Jones, Nicola Roberts
WRTH LAW:	Rheolwr Rheoli Datblygu (DFJ) Cynorthwyr Cynllunio Swyddog Priffyrdd (JAR) (ar gyfer cais 12.5) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Dim wedi eu derbyn
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: y Cynghorwyr Alun Mummery (cais 12.5), J. Arwel Roberts (cais 12.2)

1 YMDDIHEURIADAU

Ni chafwyd unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Gwnaed y datganiadau o ddiddordeb a ganlyn:

Gwnaeth y Cynghorydd Richard Owain Jones ddatganiad o ddiddordeb yng nghais 12.1. Gwnaeth y Cynghorwyr Lewis Davies, Ann Griffith, John Griffith, Vaughan Hughes a Nicola Roberts ddatganiadau o ddiddordeb mewn perthynas â chais 6.3 oherwydd y cyfeiriad at Dyrbinau Gwynt ym Maniffesto Plaid Cymru ond dywedasant y byddant yn cadw meddwl agored mewn perthynas â'r cais.

3 COFNODION 7 IONAWR 2015

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir, gofnodion y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 7 Ionawr, 2015.

4 YMWELIADAU SAFLE 21 IONAWR 2015

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir, gofnodion yr ymweliad safle a gynhaliwyd ar 21 Ionawr 2015.

5 SIARADWYR CYHOEDDUS

Dywedodd y Cadeirydd fod siaradwyr cyhoeddus wedi cofrestru i siarad ar gais 12.5.

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 – 33C304B/ECON - Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer dymchwel y 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 gohirio ystyried y cais 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.

6.3 41C66G/RE - Cais llawn ar gyfer codi un tyrbîn gwynt gydag uchder hwb hyd at uchafswm o 24.8m, diamedr rotor hyd at uchafswm o 19.2m ac uchder blaen unionsyth hyd at uchafswm o 34.5m, creu trac mynedfa ynghyd â chodi cabinet storio offer ar dir yn Marchynys, Penmynydd.

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

7 CEISIADAU'N CODI

Ni ystyriwyd unrhyw gais yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni ystyriwyd unrhyw gais yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU AM DAI Fforddiadwy

Ni ystyriwyd unrhyw gais yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU'N TYNNU'N GROES I BOLISI

Ni ystyriwyd unrhyw gais yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

11 CYNIGION I Ddatblygu a Gyflwynwyd gan Gyngorwyr a Swyddogion

11.1 14C164E – Cais llawn i godi pâr o anheddau, creu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd â gosod tanc trin carthffosiaeth ar dir ger Tryfan, Trefor.

Cyflwynir adroddiad ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mae'r ymgeisydd yn gyfaill i 'swyddog perthnasol' fel y diffinnir hynny ym mharagraff 4.6.10.2 Cyfansoddiad y Cyngor. Mae'r cais wedi cael ei sgrwttineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol dan y paragraff hwnnw.

Dyweodd y Rheolwr Rheoli Datblygu wrth y Pwyllgor y cafwyd llythyr arall o wrthwynebiad gan ddeiliaid yr annedd gyfagos ond nad ydynt yn codi unrhyw faterion nad ydynt eisoes wedi cael sylw yn yr adroddiad ysgrifenedig. Dywedodd y Swyddog bod y materion allweddol sy'n gysylltiedig â'r cais yn ymwneud â chydymffurfiaeth â pholisïau cyfredol; ei effaith ar eiddo cyfagos; ei effaith ar y dirwedd o'i amgylch a diogelwch ar y ffordd fawr. Cafodd y cais ar ei ffurf amlineddol ei ganiatáu ym mis Medi 2014 ac oherwydd na fu unrhyw newidiadau o bwys ers hynny, mae'n cwrdd â'r gofynion o ran polisi. Ni ystyrir y byddai'r cynnig yn cael unrhyw effaith arwyddocaol ar fwynderau eiddo cyfagos oherwydd tybir bod y datblygiad fel y caiff ei gynnig yn ddigon pell oddi wrth yr eiddo hynny ac ni fyddai ychwaith yn niweidio'r ardal o'i gwmpas. Mae'r Gwasanaeth Priffyrdd wedi cadarnhau ei fod yn fodlon gyda'r cynnig o ran diogelwch ar y ffyrdd ac mae'r argymhelliad felly'n un o ganiatáu.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

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 17C44M/MIN – Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol dan ganiatâd cynllunio 17C44J i amrywio amod (10) fel y gellir cyflwyno manylion am sgrîn ar gyfer y balconi cyn bod neb yn symud i fyw yn yr annedd yn 6 Gerddi Hafod Lon, Llandegfan.

Cyflwynir adroddiad ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y Cynghorydd Lewis Davies, fel Aelod Lleol.

Gan fod y Cynghorydd R O Jones wedi datgan diddordeb yn y cais hwn, aeth allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth arno.

Oherwydd pryderon yn ardal Llandegfan, dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies yr hoffai i'r Pwyllgor ymweld â'r safle fel y gallai'r Aelodau weld effaith y cynnig ar ddeiliaid eiddo cyfagos ac ar fwynderau'r ardal a gwnaeth gynnis i'r perwyl hwnnw ac fe eiliwyd ei gynnis gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

Eglurodd y Rheolwr Rheoli Datblygu nad cais am ganiatâd cynllunio oedd hwn ond, yn hytrach, gais dan Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 am fân newid i gynllun a gymeradwywyd eisoes dan ganiatâd cynllunio 17C44J i godi annedd; felly, nid oedd rhinweddau'r cais ar gyfer codi'r annedd neu ddarparu balconi dan drafodaeth ac ni fedrir eu hailasesu. Proses newydd yw hon ar gyfer delio gyda mân newidiadau i gynlluniau sydd wedi cael eu cymeradwyo'n barod a chais yw hwn i ddiwygio gofynion amod (10) y caniatâd cynllunio fel y gellir cyflwyno manylion am ddull sgrinio'r balconi cyn i neb symud i mewn i'r annedd yn hytrach na chyn cychwyn ar y gwaith adeiladu fel y nodwyd yn yr amod gwreiddiol. Mae'r gwaith datblygu wedi cychwyn o ran codi'r annedd a hynny heb yn gyntaf gyflwyno cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd o ran manylion sgrinio'r balconi a hynny'n groes i amod (10). Ym marn y Swyddog, nid oedd unrhyw faterion o ran preifatrwydd ac edrych drosodd yn debygol o ddigwydd hyd oni fydd yr annedd wedi'i chwblhau a rhywun yn byw ynnddi ac o'r herwydd, ystyrir bod diwygio geiriad yr amod yn unol â'r cais yn rhesymol ac yn dderbyniol ac ni fydd yn arwain at unrhyw newid mawr i'r cynllun a gymeradwywyd eisoes. O'r herwydd, roedd yr argymhelliad yn un i gymeradwyo'r cais. Fodd bynnag, os oedd y Pwyllgor am ymweld â'r safle, yna dylai'r ymweliad hwnnw fod ar sail y cais fel y cafodd ei gyflwyno ac nid ar sail y cais gwreiddiol.

Roedd y Cynghorydd Jeff Evans yn cytuno gyda'r Swyddog ac o'r farn na fyddai unrhyw bwrpas defnyddiol i ymweliad safle gan mai cais ydoedd hwn am fân newid i'r caniatâd gwreiddiol. Cynigiodd y dylid caniatáu'r cais ac fe eiliwyd ei gynnis gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies drachefn ei fod o'r farn ei bod yn bwysig i'r Pwyllgor ymweld â'r safle i weld yr effaith wirioneddol a gaiff y balconi ar fwynderau eiddo cyfagos ac effeithiau caniatáu'r cynnig hwn yn y lle cyntaf oherwydd yr oedd ef o'r farn y câi'r balconi effaith negyddol ar ddeiliaid eiddo cyfagos.

Yn y bleidlais a gafwyd wedyn, pleidleisiodd y Cynghorwyr Lewis Davies, John Griffith, Vaughan Hughes, Victor Hughes a Nicola Roberts o blaid ymweld â'r safle a phleidleisiodd y Cynghorwyr Jeff Evans, Ann Griffith, Kenneth Hughes a W T Hughes i ganiatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. O'r herwydd, cariodd y bleidlais ar gyfer ymweliad safle.

PENDERFYNWYD ymweld â'r safle yn unol â chais gan yr Aelod Lleol am y rheswm a roddwyd.

12.2 19C608P – Cais i roi o'r neilltu amod cynllunio (darpariaeth tai fforddiadwy) dan Adran 106A Deddf Cynllunio Gwlad a thref 1990 sydd ynghlwm â chaniatadau cynllunio 19C608F a 19C608G ar dir yn Tyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd iddo gael ei alw i mewn gan yr Aelod Lleol i'r pwyllgor benderfynu arno.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod y cais yn un i roddi o'r neilltu'r ddau gytundeb adran 106 ar ganiatadau cynllunio 19C608F a 19C608G gyda hynny, petai'n cael ei ganiatáu, yn arwain at ryddhau caniatâd cynllunio ar gyfer 123 o unedau heb unrhyw dai fforddiadwy'n rhan o'r cynllun. Dan amodau'r caniatâd gwreiddiol, roedd gofyn i'r datblygwyr ddarparu 30% tai fforddiadwy fel rhan o'r cynnig cyfun (h.y. 37 o unedau unigol) a hynny'n unol â pholisïau cynllunio. Dywed y datblygwyr nad yw datblygu'r safle gyda thai fforddiadwy'n ymarferol ac mae'n

dadlau felly nad oes unrhyw ddiben cynllunio defnyddiol i'r ymrwymadau ac ymhellach, mae'r amheuaeth ynghylch ymarferoldeb y cynllun yn rhwystr i ddatblygiad y safle gyda hynny'n llesteirio'r broses o ddarparu tai marchnad agored y mae gwir alw amdanynt. Mae'r Adran Dai'n gwrthwynebu'r cais ac mae astudiaeth ddichonoldeb gan y Prisiwr Dosbarth a gomisiynwyd gan y Cyngor yn cadarnhau bod y cynllun yn ymarferol gyda 30% o dai fforddiadwy. Cafwyd trafodaethau ynghylch darparu cynllun diwygiedig gyda chanran is o dai fforddiadwy ond nid yw'r datblygwr wedi derbyn hynny ac mae wedi dewis cyflwyno cais i wneud i ffwrdd â'r cytundebau adran 106 yn gyfan gwbl. Ym marn y Swyddog, mae'r cynllun yn parhau i fod yn un ymarferol gyda 30% o dai fforddiadwy ac mae'r ymrwymadau hynny'n parhau i fod â phwras cynllunio defnyddiol. O'r herwydd, mae'r argymhelliad yn un i wrthod y cais. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod yr ymgeisydd, mewn e-bost a dderbyniwyd yn yr Adran Gynllunio ar 3 Chwefror, wedi gofyn am ohirio'r cais er mwyn caniatáu mwy o amser iddo ystyried adroddiad y Prisiwr Dosbarth.

Siaradodd y Cynghorydd J Arwel Roberts fel Aelod Lleol gan ddweud ei fod yn gwrthwynebu'r cais gan gredu'n gryf nad oes unrhyw reswm i ddileu'r amodau gwreiddiol ac oherwydd bod yr Awdurdod beth bynnag wedi ceisio, drwy drafodaeth, i ddiwygio'r cynllun mewn modd a fyddai o gymorth i'r ymgeisydd o ran ei gyflawni ac i hwyluso datblygiad y safle.

Gofynnodd y Cynghorydd Kenneth Hughes a oedd y Swyddogion o'r farn fod y cais am ohirid yn ymarferol ac yn deg yn yr amgylchiadau. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu nad oedd y cais yn un afresymol o ystyried fod y mater wedi bod yn mynd ymlaen ers peth amser. O'r herwydd, cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid gohirio ystyried y cais ond ni chafwyd eilydd i'w gynnig.

Roedd cytundeb cyffredinol ymysg Aelodau'r Pwyllgor nad oedd y cais yn dderbyniol oherwydd yr angen dybryd am dai fforddiadwy yn ardal Caergybi a bod hynny'n parhau i fod yn flaenoriaeth; y risg y gallai caniatáu'r cais hwn osod cynsail ac y byddai datblygwyr yn y dyfodol yn ceisio rhoddi ymrwymadau o ran darparu tai fforddiadwy o'r neilltu hefyd a'r gred fod amodau'r farchnad a'r potensial ar gyfer amrywiad yn hysbys ac y byddid o'r herwydd, yn disgwyl i'r datblygwr ymrwymo i ddarparu'r cwota llawn o dai fforddiadwy a hynny'n unol â thelerau'r caniatâd gwreiddiol. Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid gwrthod y cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

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

12.3 19C1147 – Cais ar gyfer newid defnydd yr hen briordy i annedd yn Priordy Dewi Sant, Ffordd Llanfawr, Caergybi

Adroddir ar y cais hwn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu nad oedd unrhyw faterion technegol wedi codi mewn perthynas â'r cais; nid oes unrhyw waith altro allanol yn gysylltiedig â'r cynnig ac mae'n gweddu i'r ardal o'i gwmpas.

Cynigiodd y Cynghorydd Richard Owain Jones y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Victor Hughes.

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

12.4 24C268F/VAR – Cais dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) caniatâd cynllunio rhif 24C268C (cais amlinellol ar gyfer codi annedd) er mwyn caniatáu 3 blynedd arall i ddarparu cais manwl ar gyfer Plot 1, Glanllyn, Cerrigman, Penysarn

Adroddir ar y cais hwn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd nad yw'n cydymffurfio gyda'r Cynllun Datblygu y mae'r awdurdod cynllunio lleol â'i fryd ar ei gymeradwyo.

Er nad yw Cerrigman wedi ei restru fel anheddiad dan ddarpariaethau Polisi 50 y Cynllun Datblygu, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ei fod wedi'i gynnwys fel anheddiad dan ddarpariaethau Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol ar gyfer Ynys Môn a Stopiwyd. Oherwydd yr aed mor bell gyda'r gwaith o baratoi'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, gellir rhoi mwy o

bwysau arno na'r darpariaethau yn y Cynllun Datblygu gan roddi'r cyfiawnhad o ran polisi ar gyfer y caniatâd cynllunio y mae'r cais cynllunio'n awr yn gofyn am ei adnewyddu.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

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

12.5 31C419C – Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer codi 2 annedd ar dir yn Hafod y Bryn, Llanfairpwll

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd iddo gael ei alw i mewn gan Aelod Lleol, y Cynghorydd Alun Mummery, i'r pwyllgor benderfynu arno.

Gofynnodd y Cynghorydd Mummery i'r Pwyllgor ymweld â'r safle oherwydd, yn ei farn ef, roedd hynny'n hanfodol er mwyn i'r Aelodau ddeall yn llawn y pryderon a'r gwrthwynebiad cryf yn lleol i'r cynnig a hynny'n seiliedig yn bennaf ar ystyriaethau'n ymwneud â mynediad a thraffig. Gwrthodwyd y cais gwreiddiol am resymau'n ymwneud â mynediad ac ers hynny, mae arolwg traffig wedi cael ei gynnal gan asiant yr ymgeisydd sydd, ym marn y gwrthwynebwyr, yn amherthnasol i'w pryderon. Roedd materion hefyd nad oeddynt wedi eu datrys mewn perthynas â phwy biau'r gwrychyn y bwriedir iddo ffurfio'r fynedfa arfaethedig.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid ymweld â'r safle ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

PENDERFYNWYD ymweld â'r safle yn unol â chais gan yr Aelod Lleol am y rheswm a roddwyd.

12.6 13LPA995/CC – Cais llawn i newid defnydd adeilad allanol i annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau yn Tyddyn Rhydd, Pentre Berw

Adroddir ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mae'n gais gan y Cyngor ar dir y mae'n berchen arno.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y prif ystyriaethau'n ymwneud â chydymffurfiaeth gyda pholisi o ran addasu adeiladau yn y cefn gwlad, materion priffyrdd a draenio ac ecoleg a mwnderau preswyl. Ym marn y Swyddog, roedd y cynnig yn gwarchod cymeriad a ffurf yr adeiladau presennol a chefnogir hynny gan adroddiad ynghylch digonolrwydd y strwythur a fydd yn cael ei addasu ac o'r herwydd, ystyrir ei fod yn cydymffurfio gyda'r meini prawf yn y polisïau sy'n ymwneud ag addasu adeiladau. Ym marn yr Awdurdod Priffyrdd, mae'r bwriad i greu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr i'r A5 yn dderbyniol a bydd y system ddraenio/carthffosiaethyn cysylltu i'r system gyhoeddus ac mae hynny'n dderbyniol ym marn yr Adain Ddraenio. Cefnogir y cais hwn hefyd gan adroddiad ecolegol; mae casgliadau'r adroddiad yn foddhaol ar yr amod y cymerir mesurau lliniaru mewn perthynas ag ystlumod. Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn nodwedd ymwithiol yn y dirwedd nac yn cael effaith niweidiol o safbwynt gweledol ac o'r herwydd, argymhellwyd ei ganiatáu.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid caniatáu'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig ac i dderbyn mesurau lliniaru ecolegol mewn perthynas ag ystlumod.

12.7 34LAP791C/CC/ECON – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu ar gyfer defnydd swyddfeydd (Dosbarth B1) ynghyd â man storio beiciau, creu man parcio newydd a man gwefru cerbydau trydan yn Canolfan Fusnes Ynys Môn, Llangefni

Adroddir ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mae'n gais gan y Cyngor ar dir y mae'n berchen arno.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod yr estyniad arfaethedig yn dderbyniol ac yn cydweddu â'r Ganolfan Fusnes gyfredol a chyda cyd-destun y parc busnes y mae wedi ei leoli ynddo. Nid

oes unrhyw faterion technegol yn codi ac ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad yn lleol i'r cynnig. Gan gyfeirio at y posibilrwydd fod y tir wedi ei lygru oherwydd y defnydd a wnaed ohono eisoes fel y nodwyd gan Gyfoeth Naturiol Cymru, dywedodd y Swyddog fod y tir wedi cael ei ddefnyddio gynt i ddibenion amaethyddol ac y cymerir y mesurau angenrheidiol i fynd i'r afael ag unrhyw faterion o ran llygredd tir petaent yn codi.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid caniatáu'r cais ac fe eiliwyd ei gynnis gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

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

12.8 36C32Q – Cais llawn i godi 2 annedd ar dir ger Llys Tegeirian, Llangristiolus

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

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod tair elfen allweddol i'r cais, a'r brif ystyriaeth oedd cydymffurfiaeth gyda pholisi cynllunio. Mae Llangristiolus wedi ei ddiffinio fel Anheddiad Rhestredig dan Bolisi 50 y Cynllun Lleol a fabwysiadwyd ar gyfer Ynys Môn ac fel pentref dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac na chafodd ei fabwysiadu. Er bod y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu fel y cafodd ei diffinio yn y CDU a Stopiwyd, mae Polisi 50 y soniwyd amdano uchod yn caniatáu ar gyfer cymeradwyo ceisiadau cynllunio o fewn neu ar gyrion aneddiadau rhestredig a hynny fel arfer, ond nid yn unig, ar gyfer anheddau sengl. Ym marn y Swyddog, ni fyddai dwy annedd bâr yn arwain at ffurf adeiledig a fyddai'n anghydnaws â chymeriad yr adeiladau sydd eisoes yn yr ardal. Oherwydd lleoliad safle'r cais, ystyrir hefyd y byddai'r datblygiad, o safbwynt gweledol a ffisegol, yn gorwedd o fewn neu, ar ei waethaf, yn ffurfio estyniad bychan rhesymol i'r rhan ohono o'r anheddiad sydd wedi ei datblygu ac na fyddai'n ymwithio'n afresymol i'r cefn gwlad. O ran ei nodweddon ffisegol felly, ystyrir bod y cais yn cydymffurfio gyda'r agwedd hon o'r polisi. Mae ail elfen o'r polisi yn dweud na ddylai'r cynnig arwain at greu mwy o anheddau newydd nag sydd eu hangen yn yr anheddiad. Mewn adolygiad a gynhaliwyd yn ddiweddar, dywedwyd bod twf yn anheddiad Llangristiolus, yn hanesyddol, wedi bod yn fwy na'r hyn a ragwelwyd yn y Cynllun Lleol a'r CDU a Stopiwyd i'r graddau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig a bod datblygiad pellach yn ystod cyfnod y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n esblygu yn debygol o fod yn fwy na'r angen am dai a ragwelir yn y gymuned. Fodd bynnag, yn yr achos hwn, ystyrir y byddai'n rhesymol rhyddhau caniatâd cynllunio oherwydd mae safle'r cais yn rhan integrol o stad sydd wedi ei sefydlu ac mae'r Swyddogion yn cytuno gyda'r ymgeisydd fod y cynnig yn gam call a rhesymegol tuag at gwblhau'r stad. Ymhellach, tybir bod yr ystyriaethau hyn yn cario digon o bwysau i fedru dod i'r casgliad fod y cynnig, i raddau helaeth, yn cydymffurfio gyda pholisi ac y gellir ei gefnogi heb i hynny ragfarnu'r broses o weithredu'r cynllun datblygu.

Yn siarad fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Victor Hughes fod y cynnig yn cwblhau stad sydd, hyd yma, yn anorffenedig. Mae'r datblygwr wedi gwario cryn dipyn o arian i ailgyfeirio'r llwybr cyhoeddus ac i ddatrys yn llwyddiannus y problemau dŵr wyneb a oedd yn cael effaith ar drigolion cyfredol yr anheddau gwreiddiol ar y stad. Mae'n debyg y bydd y datblygiad arfaethedig ar ffurf dau dŷ pâr yn fforddiadwy i bobl leol ac o'r herwydd, mae'n arbennig o dderbyniol yn yr ardal hon. Dywedodd ei fod yn hapus i dderbyn yr argymhelliad o ganiatáu ac i'w gynnis ar yr amod y bydd amod (06) sy'n ymwneud â chwblhau ffordd gydag wyneb cerrig mân yn cael ei ddiwygio er mwyn sicrhau y bydd y ffordd yn cael ei chwblhau i safon prifffordd gyhoeddus a bod amod ychwanegol ynghlwm wrth y caniatâd i egluro mai'r datblygwyr ac nid perchenogion/deiliaid unigol y stad a'r ddwy annedd newydd arfaethedig fydd yn gyfrifol am y rhan honno o system garthffosiaeth y stad nad yw wedi cael ei mabwysiadu gan Dŵr Cymru ac unrhyw broblemau a gyfyd o ganlyniad i hynny.

Cadarnhaodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y newidiadau uchod yn dderbyniol.

Eiliodd y Cynghorydd Richard Owain Jones gynnis y Cynghorydd Victor Hughes i ganiatáu'r cais.

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

13 MATERION ERAILL

Ni ystyriwyd unrhyw faterion eraill yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

**Y Cynghorydd W. T. Hughes
Cadeirydd**

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU Â SAFLEOEDD CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 18 Chwefror, 2015

PRESENNOL:	Y Cynghorydd W.T. Hughes (Cadeirydd) Y Cynghorwyr Lewis Davies, John Griffith, K.P. Hughes, T. Victor Hughes, Raymond Jones, Richard O. Jones,
WRTH LAW:	Rheoli Datblygu – Arweinydd Tîm (NJ), Arweinydd Tîm Gorfodaeth (JBR).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd Ann Griffith
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorwyr R. Meirion Jones (Eitemau 1 & 3), A.W. Mummery (Eitem 3)

- 1. 41C66G/RE - Cais llawn ar gyfer codi un twrbîn wynt gydag 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 â chodi cabinet storio offer ar dir yn Marchynys, Pennmynydd**

Edrychodd yr Aelodau ar y safle ei hun mewn perthynas â'r dirwedd leol a'r eiddo oddi amgylch oedd wedi eu nodi gan y swyddog. Mewn taith o amgylch y safle fe edrychodd yr Aelodau wedyn ar y safle o bedair edrychfan wahanol ar rwydwaith y ffyrdd lleol oedd wedi eu nodi yn yr asesiad effaith weledol ac ar y dirwedd a gyflwynwyd gan yr asiantiaid a chan gyfeirio at y delweddau gweledol oedd wedi eu cyflwyno ynddo.

- 2. 17C44M/MIN - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatau yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 17C44J i amrywio amod (10) er mwyn galluogi cyflwyno manylion o sgrin i'r balconi cyn bod neb yn byw yn yr annedd yn 6 Gerddi Hafod Lon, Llandegfan.**

Eglurodd y Swyddog bod yr annedd a'r balconi wedi derbyn caniatâd cynllunio gydag amod bod manylion am sgrin y balconi yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig cyn i unrhyw waith ddechrau.

Oherwydd bod y gwaith wedi dechrau cyn i'r manylion gael eu cyflwyno a'u cytuno, roedd y cais cyfredol felly yn un am gael gwneud newid bychan i amrywio'r amod i ganiatáu i'r manylion angenrheidiol gael eu cyflwyno cyn i rywun fyw yn yr annedd. Gan nad oedd yn cael ei ragweld y byddai unrhyw faterion yn debygol o godi hyd nes y byddai rhywun yn byw yn yr annedd fe gadarnhaodd y swyddog nad oedd gan yr Adran Gynllunio unrhyw wrthwynebiad i amrywio'r amod.

Edrychodd yr Aelodau ar gefn yr annedd, oedd ar amser yr ymweliad wedi ei gwblhau yn sylweddol o ran ei strwythur, ac o gongl y plot cyfagos.

- 3. 31C419A Cais amlinellol gyda holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer codi 2 annedd ar dir yn Hafod y Bryn, Llanfairpwll**

Edrychodd yr Aelodau ar ardd Hafod y Bryn lle bwriedir codi'r ddwy annedd, gan nodi lleoliad yr eiddo cyfagos yn ogystal â'r fynedfa bresennol i'r annedd. Edrychwyd wedyn ar y fynedfa newydd arfaethedig o'r stad gyfagos yn ogystal â ffordd bresennol y stad a'r trefniadau parcio a gosodiad

ac agoswydd yr anheddau presennol ger y safle. Edrychwyd ar gyffordd y fynedfa wrth adael y safle.

**Y CYNGHORYDD W.T. HUGHES
CADEIRYDD**

6.1

Ceisiadau'n Economaidd

Economic Applications

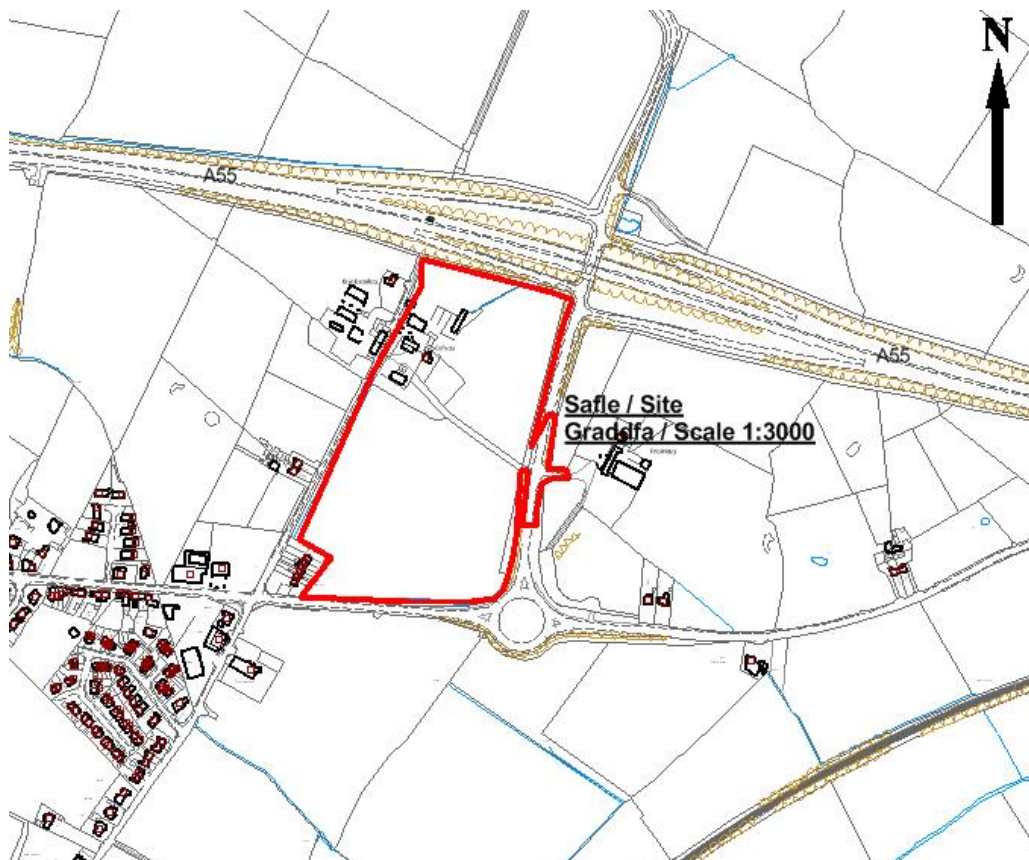
Rhif y Cais: **33C304B/ECON** Application Number

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 vehicular access at

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



Pwyllgor Cynllunio: 04/03/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DFJ)

Argymhelliad:

Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cafodd y cais ei ohirio yn y cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor oherwydd bod y cyfnod ymgynghori statudol yn parhau mewn grym.

Mae hwn bellach wedi dod i ben a thra bod y rhan fwyaf o'r rhai yr ymgynghorwyd â hwy wedi ymateb, mae nifer fechan o ymgynghorwyr allweddol yn dal heb ymateb. Yn yr amgylchiadau, ystyrir bod angen gohirio'r cais er mwyn sicrhau y byddir yn delio yn foddhaol â'r holl faterion allweddol

7.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

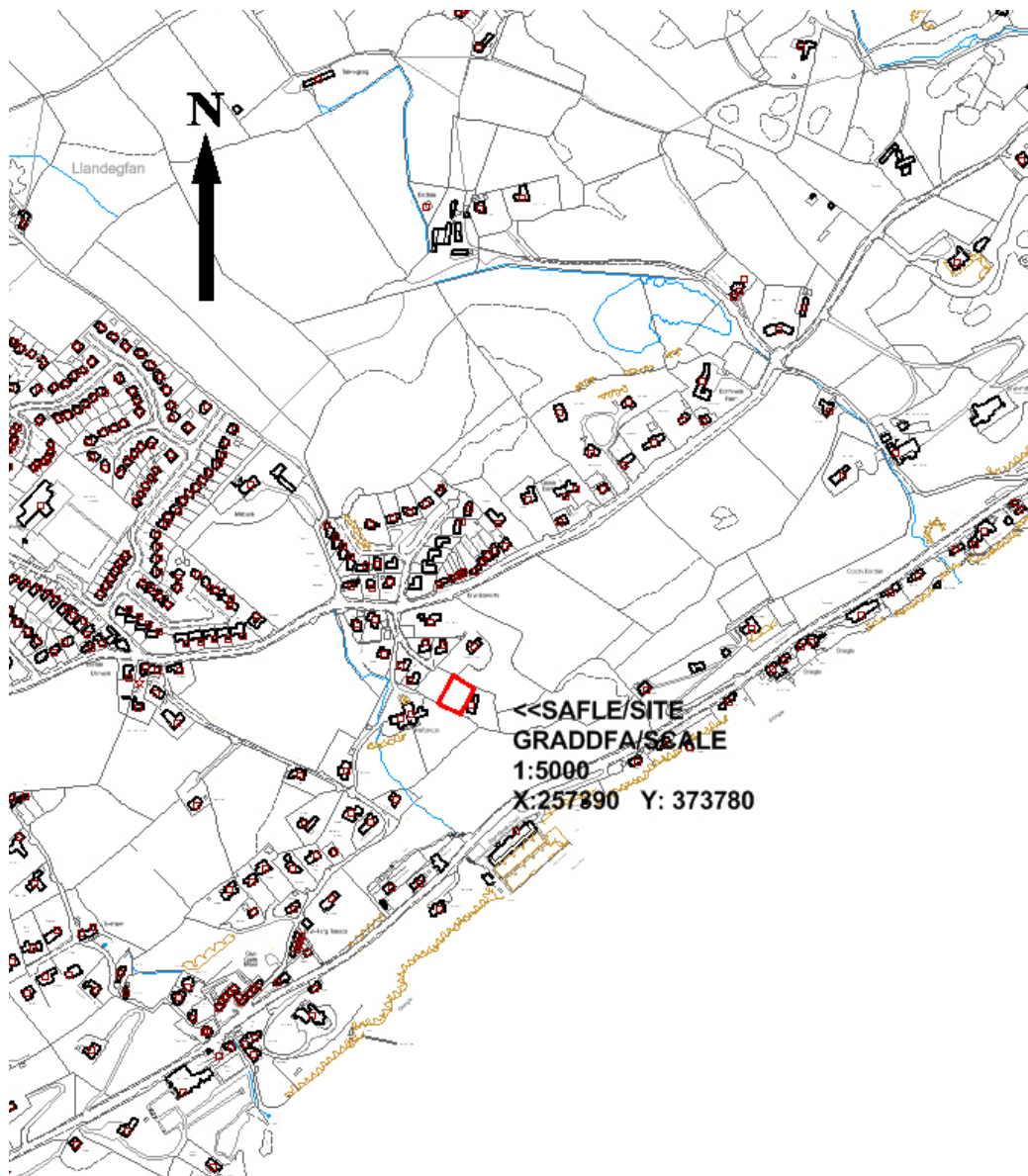
Rhif y Cais: **17C44M/MIN** Application Number

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:

Caniatau.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Gohiriwyd y cais yn y cyfarfod diwethaf er mwyn i aelodau ymweld a'r safe. Gwnaed hynny ar 18fed Chwefror 2015 a bydd yr aelodau a aeth ar yr ymweliad yn awr yn gyfarwydd gyda'r safle a'r ardal o'i gwmpas.

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 Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Mon

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 ynglyn a'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 yr 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
Caniatau – 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.

Rhodddwyd 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. Polisiâu 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 Cyngorydd 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.

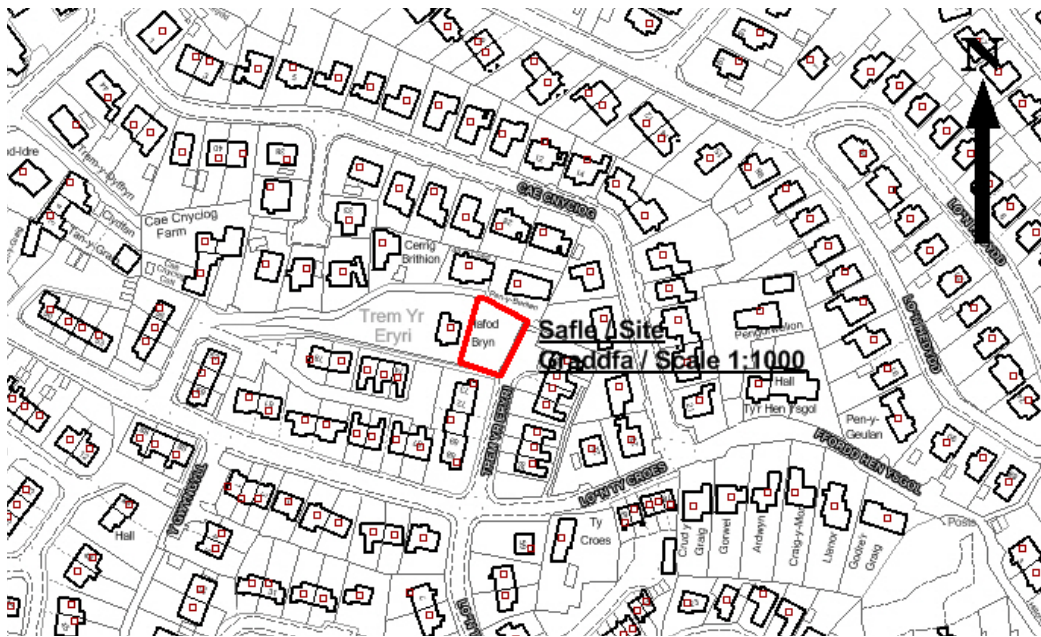
Rhif y Cais: **31C419A** Application Number

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: 04/03/2015

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. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 4^{ydd} Chwefror, 2015 fe benderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn dod i benderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 18^{eg} Chwefror a bydd yr aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'i osodiad.

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 Bolisiâu

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

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais drwy anfon rhybuddion personol a rhodddwyd rhybudd ar y safle gyda dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau ar 23 Ionawr 2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 11 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 annedd 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 gweledd 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. Roedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi awgrymu y dylid darparu llwybr 1.5m o led ar hyd ffyrnt 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 a mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi tynnu eu cais yn ôl. 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 preswyllo 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.

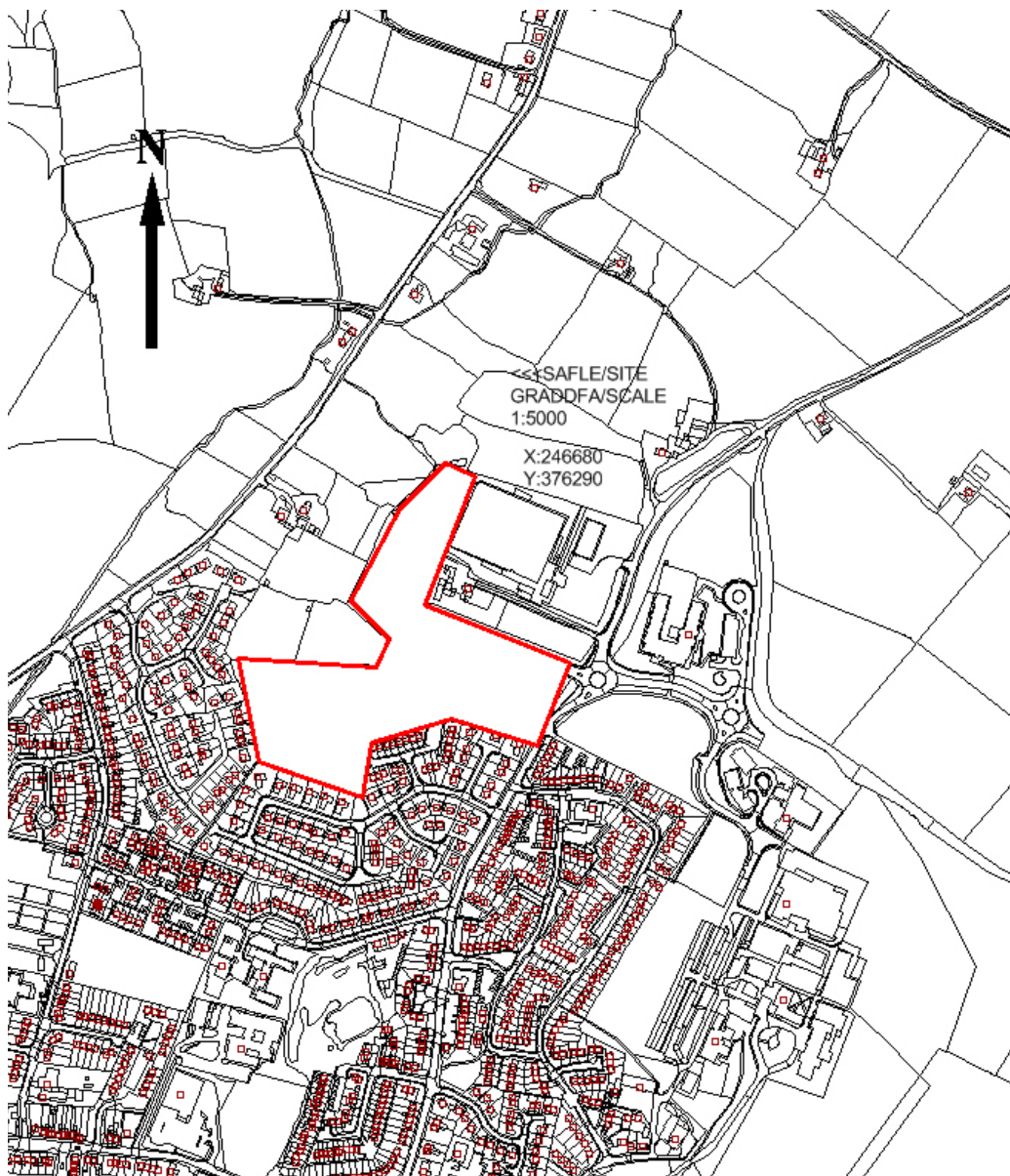
Rhif y Cais: **34C553A** Application Number

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: 04/03/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Daw'r cais hwn gerbron y Pwyllgor Cynllunio oherwydd iddo gael ei hysbysebu fel cais oedd yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu, ond yn cael ei argymhell ar gyfer ei gymeradwyo.

Bydd Aelodau yn cofio iddynt ymweld â'r safle ar 21 Awst 2013.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn ymwneud ag ardal o tua 5.34 hectar o dir amaethyddol i'r gogledd o Langefni rhwng y B5110 (sy'n arwain i Frynteg) a'r B5108 (sy'n arwain i Talwrn). Mae yna eiddo preswyl yn Bro Ednyfed sydd ar derfyn deheuol safle'r cais. Tua'r dwyrain ar ochr arall Ffordd Talwrn fe fydd yr aelodau yn ymwybodol o'r ysgol a adeiladwyd yn ddiweddar a'r estyniad i gampws Coleg Menai, a chyfleusterau cysylltiol.

Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl fanylion wedi eu cadw'n ôl i'w hystyried yn y dyfodol. Mae'r cynnig yn ymwneud â dwy elfen, sy'n cael eu hystyried ar wahân isod, wrth asesu'r cais hwn.

Datblygiad Preswyl

Mae'r rhan breswyl o'r cynnig i'w weld ar tua 4.5 hectar o'r safle. Mae'r datganiad cefnogol sydd ynghyd â'r cais yn dweud y bydd tua 138 annedd yn cael eu datblygu mewn tri chyfnod ac y gellid eu hadeiladu yn yr ardal hon.

Cyfleuster Gofal Ychwanegol

Mae'r cyfleuster gofal ychwanegol yn cymryd rhyw 0.84 hectar o'r safle ar gornel de ddwyreiniol y safle yn gyfagos i Bro Ednyfed, sydd wedi ei liwio'n llwyd ar y cynllun sydd ynghyd â'r adroddiad hwn. Ceir cynlluniau gosodiad dangosol yn dangos 50 o unedau gofal ychwanegol a llefydd parcio a llefydd byw ar y safle ynghyd â'r cais hwn. Byddai'r cyfleuster yn darparu tai annibynnol i'r henoed, tra hefyd yn darparu cefnogaeth, cyfleusterau hamdden cymunedol ac adwerthu.

Byddai'r fynedfa i'r datblygiad uchod oddi ar y gylchfan a adeiladwyd yn ddiweddar ar Ffordd Talwrn, sydd ar hyn o bryd yn gwasanaethu'r datblygiad tua'r dwyrain.

2. Mater(ion) Allweddol

* A oes cyflenwad digonol ar hyn o bryd o dir ar gyfer tai.

* Cydymffurfiaeth y ddau gynnig gyda'r cynllun datblygu ac ystyriaethau polisi eraill o bwys.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

- A1 (Dosbarthiad Datblygiadau Tai)
- A2 (Lleoliad Tir ar gyfer Tai)
- A3 (Maint a Chyfnod Datblygiad Tai)
- A6 (Anheddau Newydd yn y Cefn Gwlad Agored)
- A9 (Tai Fforddiadwy)
- A10 (Tai Cysgodol a Chartrefi Preswyl i'r Henoed)

FF15 (Mynediad i Gerddwyr a'r Anabl)

Cynllun Lleol Ynys Môn

- 47 (Gofynion Tai)
- 48 (Meini Prawf Datblygu Tai)
- 49 (Anheddau Diffiniedig)
- 53 (Tai yn y Cefn Gwlad)

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

- HP1 (Cyflenwad 5 Mlynedd)
- HP2 (Dwysedd Tai)
- HP3 (Datblygiadau Tai Newydd – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd)
- HP6 (Anheddau yn y Cefn Gwlad Agored)
- HP7 (Tai Fforddiadwy)
- HP11 (Cartrefi Preswyl a Nyrsio)
- TR9 (Cerdded, Seiclo a Marchogaeth)

Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 1 Astudiaethau Argaeledd Tir ar y Cyd (2006)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol "Cartrefi Nyrsio a Chartrefi i'r Henoed" (Gorffennaf 1988)

Polisi Cynllunio Interim – Safleoedd Mawr – Chwefror 2011

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7

Canllawiau Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Yr Aelod Lleol: Dim sylwadau wedi eu derbyn

Cyngor Cymuned: Sylwadau ynghylch nifer y tai ac y dylai unrhyw ganiatâd fod yn amodol ar Gytundeb Adran 106.

Priffyrdd: Caniatâd amodol

Hawliau Tramwy Cyhoeddus: Dim gwrthwynebiadau

Draenio: Caniatâd amodol yn gofyn am System Ddraenio Trefol Cynaliadwy (SuDS) yng nghyswllt draenio dwr wyneb.

Adran Tai a Gwasanaethau Cymdeithasol: Dim gwrthwynebiadau os ceir darpariaeth o dai fforddiadwy gyda'r ddau gynnig. Nid oed cynnig am gefnogaeth i'r cyfleuster gofal ychanegol a cwestiynir os oes safleoedd eraill ar gael.

Gwasanaethau Amgylcheddol: Dim gwrthwynebiadau yn amodol ar gael amodau yng nghyswllt yr oriau gweithio yn ystod y cyfnod adeiladu. Mae'n nodi hefyd bod y datblygiad yn agos i gyfleuster chwaraeon all achosi cwynion o niwsans swm yn y dyfodol, ac ni ellir gosod ond ychydig neu ddim o fesurau lliniaru yn ôl-ddyddiol.

Dwr Cymru: Dim gwrthwynebiadau yn unol ag amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru: Caniatâd amodol ond angen manylion ynghylch gweithredu'r strategaeth liniarol ar gyfer madfallod cribog.

Bwrdd yr Iaith Gymraeg: Yn gwneud sylwadau ar yr Asesiad Iaith Gymraeg a gyflwynwyd; dim gwrthwynebiadau.

Addysg: Angen cyfraniad o £863,872 gan y datblygwr i adlewyrchu'r costau ychwanegol o ganlyniad i gynnydd yn y galw i addysgu plant.

GCAG: Yn gofyn i arolwg gael ei wneud. Fodd bynag, gan mai newydd ofyn am hyn yn y cyfnod hwyr yma maent, ystyrir ei fod yn briodol ac yn resymol i ofyn am hyn drwy amod neu cyn rhyddhau unrhyw ganiatad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34C553/SCR - Barn sgrinio ar gyfer datblygiad preswyl yn cynnwys cyfleuster gofal ychwanegol, isadeiledd priffyrdd cysylltiol. Dim angen Asesiad Effaith Amgylcheddol - 28.02.07.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu Preswyl

O ystyried darpariaethau adran 38(6) o Ddeddf 2004, rhaid i'r penderfyniad hwnnw gael ei wneud yn unol â'r cynllun oni bai fod ystyriaethau o bwys yn dangos fel arall. Mae'r cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yn cynnwys Cynllun Fframwaith Gwynedd (cymeradwywyd Tachwedd 1993) a'r Cynllun Lleol Ynys Môn (mabwysiadwyd Rhagfyr 1996). Mae ystyriaethau polisi eraill o bwys yn cynnwys Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd, Cyfarwyddyd Cynllunio Cenedlaethol ac eraill sydd wedi rhestru yn y rhan perthnasol o'r adroddiad.

Mae Polisi A1 o Gynllun Fframwaith Gwynedd yn dweud y byddir yn peri bod digon o dir ar gael (yn cynnwys tir gyda chaniatad cynllunio arno) ar gyfer tai i ganiatau datblygu oddeutu 9,070 o dai ychwanegol yng Ngwynedd yn ystod cyfnod y cynllun o 1991 i 2006, gyda dosbarthiad Ynys Môn yn 3,170.

Dywed Polisi A2 o Gynllun Fframwaith Gwynedd y bydd tir ar gyfer tai i gyfarfod ag anghenion Polisi 1 yn cael ei lleoli o fewn, neu ar ffin anheddau sy'n bodoli ar raddfa fydd yn adlewyrchu poblogaeth bresennol yr anheddiad fel rhan o gyfanswm poblogaeth yr ardal berthnasol. Mae Polisi A3 o Gynllun Fframwaith Gwynedd hefyd yn berthnasol ac mae'n dweud y bydd disgwyl i faint a chyfnod y datblygiad tai newydd dalu sylw i'r meini prawf rhestredig.

Mae Polisi 47 o Gynllun Lleol Ynys Môn a fabwysiadwyd yn dweud y byddir yn peri bod digon o dir ar gael (yn cynnwys tir gyda chaniatâd cynllunio) ar gyfer darparu rhyw 2150 annedd newydd yn ystod y cyfnod 1991-2001.

Nodir Llangefni fel anheddiad diffiniedig o dan ddarpariaethau polisi 49 o Gynllun Lleol Ynys Môn a mae safle'r cais yn gorwedd y tu allan i ffin; a dyma paham y cafodd y cais ei hysbysebu fel un oedd

yn tynnu'n groes i ddarpariaethau'r cynllun datblygu.

Ar 1 Rhagfyr 2005 fe bleidleisiodd y Cyngor Sir i weithredu'r trefniadau dros dro geir yn y rheoliadau CDLI Cymru ac i "stopio gwaith" ar y Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (CDU). Mae cynllun datblygu 2001, fel y cafodd ei ddiwygio gan adroddiad yr Arolygwr, yn parhau i fod yn ystyriaeth gynllunio o bwys sydd yn cario pwysau sydd yn gymesur i'r cyfnod a gyrhaeddwyd gyda'i baratoi. Nodir Llangefni fel prif ganolfan o dan ddarpariaethau Polisi HP3 o Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd a mae safle'r cais yn gorwedd y tu allan i ffin ddatblygu yma.

Ym mis Chwefror 2011 mabwysiadodd y Cyngor Bolisi Interim ar gyfer safleoedd mawr sydd union gerllaw ffiniau datblygu prif ganolfannau. Nod y polisi oedd sicrhau bod digon o dir ar gael ar gyfer tai i sicrhau cyflenwad tir 5 mlynedd hyd nes y bydd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd wedi ei fabwysiadu. Gellir defnyddio'r polisi hwn i ystyried ceisiadau am 50 neu ragor o unedau preswyl yn union gyfagos i Langefni.

O gofio'r broses a ddilynwyd i baratoi'r polisi a'i fabwysiadu trwy benderfyniad gan y Cyngor, ynghyd â'i brif bwrpas, sef ceisio hwyluso datblygiadau a allai alluogi'r ACLI i gynnal cyflenwad o dir am 5 mlynedd, ystyrir y gellir ystyried y Polisi interim fel ystyriaeth gynllunio o bwys.

Mae'r Astudiaeth ddiweddaraf o Argaeledd Tir ar gyfer Tai yn dangos bod cyflenwad o dir am 5.4 mlynedd. Mae hyn yn fwy na chwrdd â'r angen am gyflenwad tir 5 mlynedd er y dylid cydnabod bod rhaid sicrhau cyflenwad o 5 mlynedd ar y lleiaf. Gallai cynnydd sylweddol yn y cyfraddau cwblhau dros y flwyddyn i'r 18 mis nesaf arwain at fethiant i sicrhau cyflenwad 5 mlynedd fel sy'n ofynnol, gan adael y Cyngor yn agored i gymeradwyo ceisiadau mewn lleoliadau a allai fod yn llai cynaliadwy.

Mae'r datganiad cymorth cynllunio yn cyfeirio at Bolisiâu Cenedlaethol sy'n cefnogi datblygu'r safle hwn yn nhermau cynaliadwyedd. Roedd y rhain yn rhan o'r cyfiawnhad ar gyfer polisi interim sy'n berthnasol i'r prif ganolfannau ar yr ynys gan mai'r rhain yw'r lleoliadau mwyaf cynaliadwy ar gyfer cynigion tai mawr. Mae'r datganiad yn rhoi sylw i'r meini prawf unigol o fewn y polisi interim.

Ystyrir y byddai rhoi caniatâd yn yr achos hwn yn cynorthwyo'r cyngor i gynnal cyflenwad 5 mlynedd o dir hyd nes y bydd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd wedi ei fabwysiadu.

Yr Egwyddor o Gael Cyfleuster Gofal Ychwanegol

Mae yna bolisiâu gwahanol i'w gosod ar yr elfen cyfleuster gofal ychwanegol o'r cais ac fe'u ceir ym Mholisiâu A10 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, HP11 o'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd a Chyfarwyddyd Cynllunio Atodol Ynys Môn "Cartrefi Nyrsio a Chartrefi i'r Henoed" (Gorffennaf 1988). Mae'r ystyriaethau cynllun datblygu a'r ystyriaethau polisi eraill yn dweud nad oes rhaid i ddatblygiadau o'r fath gael eu lleoli o fewn ffiniau datblygu sef yn wahanol i'r hyn ydyw yng nghyswllt datblygiadau tai.

Mae Polisi A10 o Gynllun Fframwaith Gwynedd yn dweud y bydd datblygiadau o'r fath yn cael ei caniatáu os ydynt yn bodloni'r meini prawf allweddol a ganlyn :

1. Lefel y ddarpariaeth
2. Effeithiau ar y lleoliad
3. Safle.

Mae Polisi HP11 o'r "CDU a Stopiwyd" yn ail adrodd yr ystyriaethau geir ym Mholisi A10 o'r Cynllun Fframwaith, ac eithrio'r pwynt cyntaf uchod – 'y Lefel o Ddarpariaeth'.

Mae dadansoddiad o'r newidiadau demograffig yn dangos bod y boblogaeth hyn yn mynd i gynyddu yn fawr iawn, ac y bydd yn rhaid i'r ddarpariaeth gwasanaethau gofal arbenigol gynyddu hefyd i

gyfarfod â'r lefelau cynyddol o angen. Mae'r agwedd hon o'r cais yn cael ei gefnogi hefyd gan Adran Tai a Gwasanaethau Cymdeithasol y Cyngor.

Mae effeithiau'r cynnig ar yr ardal a pha mor dderbyniol yw'r lleoliad fel cyfleuster gofal ychwanegol, yn cael eu hasesu'n fanwl isod.

Lleoliad y Datblygiad

Mae ystyriaethau polisi o bwys ac ystyriaethau'r cynllun datblygu y manylir arnynt uchod yn gofyn am i gyfleusterau o'r math hwn gael eu lleoli o fewn pellter cerdded rhesymol a diogel i fwynderau cyffredin bywyd cymunedol. Mae safle'r cais wedi ei leoli ar ffiniau gogledd ddwyrain Llangefni a dim ond cyfleusterau cyfyngedig iawn sydd ar gael yma gan gynnwys siop o fewn pellter cerdded.

Effaith ar Fwynderau

Mae Polisi 1 o Gynllun Lleol Ynys Môn a GP1 o'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn ymwneud â'r effaith ar fwynderau preswyl a phroblemau llygredd a niwsans fydd yn cael eu hasesu wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio. Nid yw'r effaith ar werth eiddo yn yr achos hwn yn ystyriaeth o bwys. Nid yw'n cael ei ystyried y byddai'r cynnig yn cael effaith annerbyniol ar yr olygfa o eiddo cyfagos. Fe ellir lleoli'r anheddau arfaethedig ddigon o bellter i ffwrdd oddi wrth y terfynau fel na cheir unrhyw edrych drosodd fydd yn annerbyniol. Am y rhesymau a rhoddwyd nid wyf o'r farn y bydd y cynigion yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau unrhyw eiddo cyfagos. Argymhellwyd bod amod yn cael ei roi ar unrhyw ganiatâd er mwyn cyfyngu ar yr amseroedd adeiladu a pellter y datblygiad o'r ffiniau gyda Bro Ednyfed. Mae materion yn ymwneud â niwsans sŵn yn ystod y gwaith adeiladu yn destun darpariaethau deddfwriaethol ar wahân.

Cafwyd gwrthwynebiadau hefyd ar y sail y byddai'r cae pêl-droed sydd gerllaw yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau deiliaid y datblygiad hwn. Mae Adain Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor hefyd yn cydnabod hyn. Yn dilyn pwysu a mesur y pellter rhwng y datblygiad presennol a'r un arfaethedig ac amllder y styrbans, nid yw hyn yn ffactor y gellid rhoddi cymaint o bwysau iddo fel ag y gellid gwrthod rhoddi caniatâd cynllunio.

Cafwyd gwrthwynebiadau hefyd gan ddeiliaid yng nghyswllt problemau draenio presennol a rhai a ragwelir, ac fe ystyrir hyn islaw.

Llifogydd a Draenio

Bwriedir i garthffosiaeth gael ei arllwys i'r garthffosiaeth gyhoeddus. Roedd Dwr Cymru ar y cychwyn yn gwrthwynebu'r datblygiad ond mae yn awr yn argymhell ei ganiatáu yn amodol ar i'r datblygwr gyllido unrhyw waith gwella fydd ei angen i hwyluso'r datblygiad.

Lleisiwyd llawer o gwynion gan drigolion Bro Ednyfed yng nghyswllt llifogydd dwr wyneb. Fe sylwodd aelodau'r Pwyllgor Cynllunio ar yr ymweliad safle bod y rhan o'r safle yr oeddent wedi ei weld wedi ei ddraenio'n wael a bod nifer o gwestiynau i'w datrys ynglŷn â'r trefniadau draenio dwr wyneb ar hyn o bryd ac yn y dyfodol. Gan mai caniatâd cynllunio amodol yw hwn mae angen sefydlu mewn egwyddor y gall y dwr wyneb gael ei arllwys o'r datblygiad mewn ffordd foddhaol.

Mae'r swyddogion cynllunio a'r Cyfoeth Naturiol Cymru wedi ymchwilio i'r materion hyn yn fanwl, gan mai hwy sydd â'r cyfrifoldeb statudol am y mater hwn. Mae'r egwyddorion canlynol wedi eu sefydlu :

1. Mae yna agoriadau ar safle'r cais lle y gellir arllwys dwr wyneb o'r datblygiad.
2. Mae yna nifer o atebion peirianyddol ar gyfer cael gwared o ddŵr wyneb, ond ni fyddai'n

cydymffurfio gyda chynghor geir mewn cylchlythyrau yn gofyn am gynllun manwl ar gyfnod y cais cynllunio amlinellol gan bod y rhain yn faterion y gellid delio â hwy yn briodol trwy osod amod cynllunio.

3. Rhaid i unrhyw gynllun sydd i'w gyflwyno o dan amodau gymryd ystyriaeth o:
 - Daeareg a thopograffi a'r trefniadau draenio presennol, er mwyn sicrhau, ymysg ystyriaethau eraill, nad oes unrhyw effaith niweidiol i eiddo preswyl yn y parthau.
 - Rhaid i unrhyw gynllun sydd i'w gyflwyno o dan amodau fod ag agwedd draenio cynaliadwy at reoli dwr wyneb (SUDS). Mae hyn yn golygu defnyddio technegau fel traeniau cerrig a wynebau hydraidd, llynnoedd a gwlybdir.
 - Bydd Cyfoeth Naturiol Cymru yn gofyn am i raddfeydd rhediad dwr wyneb o'r datblygiad fod yn llai nag 1 mewn 100 mlynedd.

Tra bo trigolion Bro Ednyfed wedi profi problemau llifogydd yn eu gerddi, nid yw hyn yn rheswm dros beidio â rhoddi caniatâd cynllunio. Anogir yr aelodau i lynu wrth yr amod isod fydd yn sicrhau y gall y datblygiad symud yn ei flaen mewn dull sy'n dderbyniol.

7. Argymhelliad

*Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio i **Ganiatau'r** cais yn amodol ar gytundeb o dan Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel ei diwygiwyd) yn cynnwys y ddarpariaeth a ganlyn :*

- **Canran o'r unedau gofal ychwanegol i fod yn unedau tai fforddiadwy.**
- **Canran o'r anheddau newydd i fod yn unedau tai fforddiadwy.**
- **Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddechrau hyd y bo adroddiad sy'n ymchwilio i'r dichonolrwydd ac i'r costau o gynnwys o fewn y cyfleuster gofal ychwanegol le codi/gollwng o fewn gwasanaeth bws lleol Llangefni i ganol y dref ac i hynny gael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i unrhyw anghenion cyllido ddaw i'r amlwg wrth ddarparu gwasanaeth o'r fath gael eu dwyn gan y datblygwr yn ystod defnyddio'r datblygiad a ganiateir yma.**
- **Cyfraniad ariannol i'r Awdurdod Addysg**
- **Y sector oed y darperir y cyfleuster gofal ychwanegol ar ei gyfer**
- **Cyfraniad ariannol i Dwr Cymru fel bo angen**

Bod pwerau dirprwyol yn cael eu rhoi i'r Pennaeth Gwasanaeth i ddatrys materion sy'n ymwneud â gofynion Cyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas â Madfallod Cribog cyn rhyddhau unrhyw ganiatâd.

Amodau yr argymhellir eu gosod ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir

(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 cymeradwyaeth y materion olaf gadwyd yn ôl.

Rheswm : I atal caniatadau cynllunio rhag crynhoi: i alluogi'r Cyngor i 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 crynhoi: i alluogi'r Cyngor i 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) Rhaid derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol ynglŷn â manylion edrychiad i gynnwys cynlluniau llawr, gosodiad, maint a mynediad a thirlunio'r safle (elwir wedi hyn yn 'faterion wrth gefn') cyn dechrau adeiladu'r datblygiad.

Rheswm : Cais cynllunio amlinellol yw hwn.

(04) Fe fydd y manylion i'w cyflwyno er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag amod (01) uchod yn cynnwys manylion 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.

(05) Ni fydd y datblygiad Gofal Ychwanegol ond yn cael ei ddefnyddio fel Cyfleuster Gofal Ychwanegol ar gyfer deiliaid Oeddrannus dan ddarpariaethau Dosbarth 3 yr Atodlen i'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y cafodd ei ddiwygio) neu unrhyw Orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw. Rhaid cyflwyno, i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol dan ddarpariaethau amod (03), fanylion am yr arwynebedd llawr gros, nifer yr unedau gofal ychwanegol a'r defnydd o unrhyw gyfleusterau hamdden neu adwerthu atodol neu gyfleusterau eraill. Wedi hynny bydd raid glynu wrth y manylion a gymeradwywyd o ran yr arwynebedd llawr, nifer yr unedau gofal ychwanegol a'r defnydd ohonynt ac eithrio lle cafwyd caniatad ysgrifenedig ar gyfer unrhyw amrywiadau gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatad hwn.

(06) Rhaid i'r manylion a gyflwynir ddangos y datblygiad wedi ei leoli a'i ddylunio fel na fydd unrhyw ffenestr yn edrych tros ffenestr ystafell fyw bresennol ar bellter o lai na 21 metr, a dim cwrtill preswyl ar bellter o lai na 10 metr.

Rheswm: I ddiogelu mwynderau eiddo cyfagos yn Bro Ednyfed.

(07) Fe fydd y manylion a gyflwynir er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag amod (01) uchod yn cynnwys cynllun tirweddu a phlannu coed ar y safle sydd yn darparu ar gyfer cadw'r coed presennol. Bydd y cynllun tirweddu yn dangos y gwaith plannu arfaethedig gan gynnwys rhywogaeth, maint a dwysedd gan wahaniaethu rhwng y coed a gedwir gan ddangos eu rhywogaeth, ymlediad ac aeddfedrwydd ynghyd a mesurau i'w gwarchod yn ystod y datblygiad. Cyflawnir y gwaith plannu newydd a gymeradwyir ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fyddo gyntaf.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol yr ardal.

(08) Rhaid i unrhyw goeden neu lwyn sy'n ffurfio rhan o'r cynllun tirlunio a gymeradwywyd ac sydd o fewn cyfnod o bum mlynedd o'u plannu yn methu a sefydlu, yn cael eu niweidio'n ddifrifol neu'n clafychu, yn marw neu am unrhyw reswm yn cael eu symud ymaith, gael eu newid yn ystod y tymor plannu nesaf gan goeden neu lwyn o rywogaeth, maint ac oed i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(09) Ni cheir gwneud unrhyw waith datblygu (oni bai ei fod wedi ei ganiatau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol) hyd y bo manylion llawn o gynllun yn dangos yr holl ffyrdd a fwriedir o gau o gwmpas ac o fewn y safle, boed hynny gyda waliau, ffensys neu wrychoedd wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r dulliau cymeradwyo o gau i mewn gael eu hadeiladu, eu codi neu eu plannu cyn bod neb yn byw yn y datblygiad a ganiateir yma.

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

(10) Rhaid roi'r datblygiad ganiateir yma gyda llechi Cymreig naturiol o liw gruglas, grugoch, neu gruglwyd, oni bai bod llechi arall o'r un lliw, ansawdd a nodweddion hindreulio yn cael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

(11) Ni cheir gwneud unrhyw waith datblygu hyd y bo samplau neu ddisgrifiadau masnachol o'r deunyddiau a'r lliwiau y bwriedir eu defnyddio ar wyneb allanol y datblygiad wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Y deunyddiau fydd wedi eu cymeradwyo fydd yn cael eu defnyddio i adeiladu'r datblygiad.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

(12) Cyn bod unrhyw waith datblygu'n dechrau, rhaid cyflwyno cynlluniau i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dangos manylion am y materion canlynol a gedwir wrth gefn a derbyn ei ganiatad :

(i) y gosodiad arfaethedig a manylion adeiladu tebygol yn seiliedig ar wybodaeth ymchwilio daear i wirio ei fod yn gymwys.

(ii) croesdoriadau a thoriadau hydredol trwy'r ffyrdd yn dangos lefelau arfaethedig y ffordd mewn perthynas â lefelau'r ddaear ar hyn o bryd a lefelau llawr gorffenedig yr adeiladau arfaethedig.

(iii) y modd o ddraenio dwr wyneb a'r ffordd o gael gwared ohono yn cynnwys safle gwliau, diamedrau'r peipiau, data dylunio ac arllwysfeydd.

(iv) lleoliad a math o ddodrefn goleuo stryd.

(v) llwybrau cerddwyr a seiclwyr yn cynnwys darpariaeth i ddiogelu'r llwybrau cyhoeddus presennol sy'n croesi'r safle.

(vi) cynllun ar gyfer parcio, garejys a throi a llwytho a dadlwytho cerbydau fydd yn unol â Chyfarwyddyd Cynllunio Atodol Cyngor Sir Ynys Môn 'Safonau Parcio' (2008) neu unrhyw ddiwygiad ar ôl hynny neu ddogfennau polisi all gael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol).

(vii) maint a lleoliad y ddarpariaeth ar gyfer casglu gwastraff a chyfleusterau ailgylchu.

(viii) ardal storio beics i gynnwys manylion a dyluniad y rac.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

(13) Yr oriau gweithredu i'r holl gontractwyr trwy gydol yr holl waith datblygu a ganiateir yma fydd, oni bai ei fod yn cael ei gytuno fel arall yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol : 7.30am i 6.00pm o ddydd Llun i ddydd Gwener. 7.30am i 1.00pm ar ddydd Sadwrn. Ni cheir gwneud unrhyw waith ar ddydd Sul a Gwyliau'r Banc.

Rheswm: Er budd mwynderau'r eiddo cyfagos.

(14) Ni chaiff neb fyw yn y datblygiad hyd y bo'r holl waith gwella carthffosiaeth gyhoeddus sydd ei angen oddi ar y safle, ac a nodir o fewn adroddiad asesiad modelu (Adroddiad Rhif RS3156-07-0A neu unrhyw adroddiad arall all gael ei chymeradwyo wedi hynny yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol) wedi ei gwblhau ac yn gweithredu'n llawn, a bod cadarnhad ysgrifenedig o hynny wedi ei dderbyn gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I ddiogelu integriti'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac atal llygru'r amgylchedd.

(15) Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddechrau hyd y bo "cynllun" ar gyfer draenio dwr budr, dwr wyneb a dwr tir o'r datblygiad wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatad ysgrifenedig. Rhaid i'r "cynllun cymeradwy" fod wedi ei gwblhau ac yn weithredol cyn bod neb yn byw mewn unrhyw un o'r anheddau a ganiateir yma. Rhaid i'r "cynllun" sydd i'w gyflwyno ddangos bod y draeniad dwr budr yn cael ei gysylltu i'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac yn unol â darpariaethau amod (14).

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio'n ddigonol.

(16) Cyn cyflwyno'r "cynllun" o dan amod (15) uchod, rhaid derbyn cadarnhad ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol bod :

- a) **Asesiad o'r tebygrwydd o gael gwared o ddŵr wyneb trwy ddulliau systemau draenio cynaliadwy (y cynllun "SuDS") a**
- b) **Bod canlyniadau'r asesiad hwn wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol.**

Os bydd yr asesiad o dan ddarpariaethau b) uchod yn dangos bod yna botensial ar gyfer gwaredu dwr wyneb trwy ddulliau "cynllun SuDS", rhaid i'r "cynllun" sydd i'w gyflwyno yn unol ag amod (15) uchod ymgorffori'r fath ddarpariaeth. Lle bo "cynllun SuDS" i'w rhoi ar waith, rhaid i'r "cynllun SuDS" a gyflwynir :

i) **Ddarparu gwybodaeth am y dyluniad cyfnod storm a dwysedd, y dull a ddefnyddir i oedi a rheoli'r dwr wyneb arllwysir o'r datblygiad a'r mesurau i'w cymryd i rwystro llygru'r dwr daear fydd yn ei dderbyn ac/neu ddyfroedd wyneb;**

ii) **Nodi cyfrifoldebau bob parti gyda gweithredu'r "cynllun SuDS", ynghyd ag amserlen ar gyfer y gweithredu hwnnw; a**

iii) **Darparu cynllun rheoli a chynnal a chadw am holl fywyd y datblygiad fydd yn cynnwys y trefniadau ar gyfer mabwysiadu gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgymerwr statudol neu drefniadau eraill i sicrhau gweithrediad y cynllun trwy gydol ei oes.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod yr egwyddorion geir yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Risg Llifogydd wedi eu gwneud yn foddhaol.

(17) Bydd raid gweithredu'r datblygiad tai yn unol â chynllun datblygu graddol (a elwir yn atodlen datblygu o hyn ymlaen) i'w gyflwyno a'i gytuno'n ysgrifenendig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn unrhyw ddatblygu ar y safle. Ni chaniateir cychwyn datblygu unrhyw adneddau mewn unrhyw gyfnod dilynol hyd nes y bydd y gwaith o adeiladu anheddau yn y cyfnod blaenorol wedi ei gwblhau i raddau sylweddol.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac er budd mwynderau.

(18) Dylid cynnal Arolwg Archeolegol sy'n bodloni gofynion Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd cyn cychwyn ar unrhyw waith.

Rheswm: Sicrhau fod unrhyw weddillion archeolegol yn cael eu gwarchod a'u cofnodi.

Er Gwybodaeth

Mae'r rhybudd penderfyniad hwn yn ymwneud â Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn unig (fel y'i diwygiwyd) ac nid yw'n rhoi unrhyw ganiatad, all fod ei angen o dan unrhyw ddeddfwriaeth Ewropeaidd neu DU ar wahân mewn perthynas â rhywogaethau a ddiogelir. O dan Ddeddf Bywyd Gwyllt a Cefn Gwlad 1981 (fel y'i diwygiwyd) a Rheoliadau Cadwraeth (Cynefinoedd Naturiol ac yn y blaen) 1994, y mae'n drosedd i darfu ar ystlum yn y lle mae'n cysgodi, i ladd neu i niweidio ystlum neu i niweidio, dinistrio neu rwystro i ystlum gael mynediad i'w le clwydo, boed ystlumod yn y lle clwydo ai peidio ar y pryd. Os ceir tystiolaeth bod ystlumod yn defnyddio'r lle, efallai y bydd angen trwydded gan Lywodraeth Cynulliad Cymru (Adran Cefn Gwlad) cyn y gall unrhyw waith datblygu fynd yn ei flaen. Cynghori'r ymgeisydd i gysylltu gyda : Llywodraeth Cymru, Parc Cathays, Caerdydd, CF10 2NQ, ffôn 02920 823363.

Rhaid darllen y rhybudd penderfyniad ochr yn ochr â themau'r cytundeb cyfreithiol ar (dyddiad). Cynghori chwi i fodloni eich hun bod yr holl ddogfennau perthnasol gennych.

8. Polisiâu Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D3 Ardal Cadwraeth Tirwedd

D4 Lleoliad, Safle a Dyluniad

D20 Carthffosiaeth

D28 Llechi Naturiol

D29 Safon Uchel o Ddyluniad

FF11 Cynhyrchu Traffig

FF12 Darpariaeth Parcio

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 Cyffredinol

31 Tirwedd

32 Tirwedd

42 Dyluniad

26 Parcio Ceir

28 Llifogydd a Llif Llanw

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

GP1 Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

GP2 Dyluniad

EN1 Cymeriad Tirlun
SG4 Gwaredu Carthffosiaeth
SG6 Rhediad Dwr Wyneb
TR10 Safonau Parcio

Safonau Parcio Cyngor Sir Ynys Môn (2008)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol a Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (MIPPS) 01/2006 – Tai

Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (MIPPS) 01/2008 – Dyluniad Da

Nodyn Cyngor Technegol 5 (Cymru) Cadwraeth Natur a Chynllunio

Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru) Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 18 (Cymru) Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 20 (Cymru) Yr Iaith Gymraeg – Cynlluniau Datblygu Unedol a Rheoli Datblygu.

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol ar Dai Fforddiadwy

9. Ymatebion Eraill i Ymgynghori a Chyhoedduswydd

Derbyniwyd 160 o lythyrau a deiseb wedi'i harwyddo gan 85 o bobl yn gwrthwynebu'r cais cynllunio am y rhesymau a ganlyn:

Yr angen am ddatblygiad tai o'r maint hwn yn Llangefni;

Safle Tir Glas;

Yr angen am gyfleuster gofal ychwanegol;

Iechyd a diogelwch y lleoliad i'r rhai sydd yn byw'n gyfagos ar hyn o bryd a deiliaid y cyfleuster gofal ychwanegol;

Effaith y datblygiad ar Gartref Nyrsio Plas Penlan;

Datblygiad heb gydymffurfio gyda pholisiau cynllunio a thu allan i ffin ddatblygu Llangefni;

Yr effaith ar fwynderau preswyl yr eiddo cyfagos;

Yr effaith gaiff maes pêl-droed Llangefni ar fwynderau deiliaid y tai arfaethedig;

Llifogydd;

Gorddatblygu;

Traffig;

Cynsail ar gyfer datblygu pellach;

Isadeiledd carthffosiaeth yn annigonol;

Dylai datblygiad o'r maint hwn fod i'r gorllewin o Langefni;

Mae'r Heddlu a'r ambiwlans yn torri gwasanaethau yn Llangefni a thrwy hynny yn gwneud y datblygiad yn anghynladwy;

Mae rhan o'r gwrychyn a ddangosir fel pebai ar safle'r cais o fewn ardal Bro Ednyfed;

Dim manylion ynglŷn â'r llwybr cyhoeddus sy'n croesi safle'r cais;

Yr effaith ar olygfeydd;

Diffyg gwybodaeth am y cyfleuster gofal ychwanegol yn arbennig o ystyried yr ysgol a adleolwyd gerllaw;
Effaith datblygiad o'r maint hwn ar yr ysgol;

Ystyriaethau demograffig ar laith Gymraeg;
Mae problemau cyflenwad trydan eisoes yn Bro Ednyfed;
Tai fforddiadwy;
Dim gwybodaeth ynglŷn â cholli coed;
Gofynnir i'r Pwyllgor Cynllunio wrthod y cais;

Mwy o ymddygiad gwrthgymdeithasol a throsedd yn deillio o'r llwybr cyhoeddus sy'n croesi safle'r cais.

Derbyniwyd un llythyr gan Aelod Cynulliad Môn yn mynegi'r pryderon a ganlyn o'r etholaeth:

Tai fforddiadwy – bydd prisiau tai yn rhy uchel o'u cymharu â'r cyflogau gweddol isel geir yn lleol.
Gwasanaethau Lleol - Pwysau ychwanegol ar y gwasanaethau lleol presennol - meddygfeydd a deintyddion, casglu gwastraff, ysgolion, siopau ac ymlaen.
Dim galw am dai – mae yna dai gwag yn Llangedfni a rhai eraill yn cael eu hadeiladu.

Gofynnir am i bryderon yr etholwyr gael eu hystyried wrth benderfynu'r cais.

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: 04/03/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei adrodd i'r pwyllgor oherwydd penderfynwyd na fydd pwerau dirprwyedig yn cael eu defnyddio mewn cysylltiad â datblygiadau tyrbinau gwynt.

Yn ei gyfarfod dyddiedig 4ydd Chwefror 2015 penderfynodd yr Aelodau ymweld a'r safle cyn pendefynu'r cais. Ymwelwyd a'r safle a'i gyffiniau ar 18eg Chwefror.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn cynnwys cae amaethyddol a ddefnyddir fel tir pori. Ceir mynediad i'r safle oddi ar yr B5420.

Mae'r cais yn un am un twrbîn gwynt hyd at 34.5 metr i flaen fertigol y llafn, 24.8 metr o uchder i'r hwb a rotor a fydd hyd at 19.2 metr ar ei draws. Bydd pŵer y twrbîn y cyflwynir cais amdano yn 50kw. Mae'r datblygiad yn cynnwys trac mynediad parhaol a chabinet storio offer (a nodir fel 1.75 x 1.0 m x 1.8m yn y dyluniadau a gyflwynwyd ond sydd wedi ei asesu fel un 4m x 2.6m x 2.4m yn yr Asesiad Effaith Weledol ac ar y Dirwedd (LVIA)). Amcan y datblygiad arfaethedig yw cefnogi ymarferoldeb parhaol busnes y fferm trwy ddarparu trydan i fodloni'r defnydd presennol a wneir o ynni ac i leihau'r troedbrint carbon; bydd unrhyw ormodedd yn cael ei anfon i'r grid cenedlaethol. I bwrpas cymharu uchder y strwythurau arfaethedig, mae mast y BBC yn Llanddona yn 106m o uchder a mast Penmynydd yn 40m o uchder.

Cefnogir y cais cynllunio gan y manylion isod:

- Datganiad Cynllunio
- Asesiad o'r effaith ar y dirwedd a'r effeithiau gweledol
- Canlyniadau Asesiad Perfformiad Swm
- Cynllun Rheoli Trafnidiaeth Adeiladu

2. Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor y datblygiad
- Tirwedd ac Effaith Weledol
- Amwynder Preswyl.
- Ecoleg

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

C7 Ynni Adnewyddadwy

D1 AONB

D3 Ardal Gadwraeth Tirwedd

D22 Adeiladau Rhestredig

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 Cyffredinol
30 Tirwedd
31 Tirwedd
32 Tirwedd
35 Diogelu Natur
41 Adeiladau Rhestredig
45 Ynni Adnewyddadwy

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)
EP 18 Ynni Adnewyddadwy
EN1 Cymeriad y Dirwedd
EN2 Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
EN4 Bioamrywiaeth
EN14 Cadwraeth Adeiladau

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 7

Nodyn Cyngor Technegol 5 Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010).

Nodyn Cyngor Technegol 8 Ynni Adnewyddadwy (2005)

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

Cyfarwyddyd Ymarfer: Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel - Llawlyfr i Gynllunwyr', Llywodraeth Cynulliad Cymru (2010)

Cyfarwyddyd Ymarfer Goblygiadau Cynllunio Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel (Chwefror 2011)

Canllawiau Cynllunio Atodol: Ynni Gwynt yn y Môr (Ionawr 2013)

Nodyn Cyngor Technegol Natural England TIN051 (Ystlymod a Thyrbinau Gwynt ar y Tir) Canllawiau Interim

Nodyn Cyngor Technegol Natural England TIN051 (Ystlymod a Thyrbinau Gwynt Sengl) Canllawiau Interim

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd M. Jones: Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cynghorydd A. W. Mummery: Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cynghorydd J Evans: Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned Penmynydd a Star: Gwrthwynebu - byddai'r cynnig yn llethu'r ardal, a byddai'n ymwithiad gweledol sylweddol a byddai'n niweidio cymeriad naturiol yr ardal cymeriad tirwedd 12 sydd yn fyffer allweddol i Afon Menai. Mae disgrifiad LANDMAP yn awgrymu lefel uchel o unffurfiaeth heb

fawr ddim nodweddion o bwys, nid yw'n ei olygu mewn modd bychanol o gwbl. Wrth gyflwyno elfen mor drawiadol i'r dirwedd, byddai'r cynnig yn lleihau'n sylweddol ei effeithiolrwydd fel byffer neu amddiffynfa ac yn lleihau'n sylweddol ei sensitifrwydd i newidiadau pellach.

Byddai'n achosi ymwithiad gweledol annerbyniol i'r dirwedd ehangach, yn weladwy o'r AHNA, Parc Cenedlaethol Eryri, y tir mawr a sawl man arall ar yr Ynys. Yn ychwanegol i hyn, byddai'n cyflwyno gwrthrych estron i ardal sydd heb ei difetha.

Mae'r safle awgrymedig yn gorwedd o fewn tirwedd o werth arbennig gyda nodweddion cefn gwlad trawiadol sy'n teilyngu cydnabyddiaeth arbennig. Yn ôl Cyngor Cefn Gwlad Cymru, yn nhermau gwerth tirwedd hanesyddol, mae'r ardal ble yr arfaethir gosod y tyrbîn hwn yn cael ei ystyried yn 'arbennig' ac yn 'nodweddu esblygiad Ynys Môn fel ardal wledig yn ei hanfod'. Byddai effaith negyddol y tyrbîn yn effeithio ar y safle arbennig hwn ac ar nifer o fannau rhestredig a hanesyddol, yn benodol lleoliad Twr Marcwis, sydd yn nodwedd hanesyddol yn yr ardal. Yng Ngogledd yr Ynys mae yna nifer o dyrbinâu mawr a chanolig eu maint yn barod a byddai'r safle arfaethedig yn cychwyn symudiad deheuol i'r ardal nodweddiadol wledig fwyaf yn ne ddwyrain y Sir, ardal sydd hyd yma yn parhau yn rhydd o dyrbinâu o unrhyw fath.

Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri: Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol: Mae blaenau'r llafnau ymhell dros 50m oddi wrth nodweddion sy'n debygol o gael eu defnyddio gan ystlumod. Nodaf hefyd fod y glaswelltir o gwmpas yn cael ei wella. Bydd sylwadau CNC mewn perthynas ag ystlumod yn bwysig yn yr achos hwn.

Adran Draenio: sylwadau ar gyfer y cyfnod adeiladu.

Arqiva: Dim gwrthwynebiad.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd: Mae'r tyrbîn arfaethedig yn llai o lawer na'r cynllun a fwriadwyd yn wreiddiol (41C66E) pryd tybiwyd y byddai angen gwneud asesiad archeolegol. Yn dilyn y gostyngiad yn uchder y tyrbîn a'r ffaith nad yw cynlluniau ynni gwynt eraill wedi mynd rhagddynt yn ardal Penmynydd/ Afon Braint mae'r potensial o gael effaith gronnu ar leoliadau o safleoedd archeolegol wedi ei ostwng hefyd. Ni ystyrir y byddai asesiad archeolegol penodol yn anghenraid cymesur na rhesymol ar gyfer y cynigion presennol. Fodd bynnag, nid yw lleoliad y datblygiad arfaethedig wedi newid ac fel a nodwyd mewn gohebiaeth flaenorol, mae mewn tirwedd sydd ag anodau archeolegol amrywiol ac eang. Oherwydd nad ydym yn gwybod a oedd y safle wedi ei ddatblygu o'r blaen ai peidio, mae yna bosibilrwydd y caiff archeoleg nad ydym yn ymwybodol ohono ar hyn o bryd ddod i'r wyneb ac yr amherir arno a'i ddifrodi yn sgil y gwaith daear sy'n gysylltiedig â'r cynllun arfaethedig.

Yng Ngoleuni'r sylwadau hyn ac yn unol â chanllawiau cynllunio cenedlaethol (*Polisi Cynllunio Cymru 2014*) a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 60/96 (*Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg*), argymhellir y dylai caniatâd cynllunio gael ei roi ac y dylai'r awdurdod cynllunio sicrhau bod gwaith lliniaru priodol yn cael ei wneud. Er mwyn sicrhau cynllun o'r fath argymhellir bod yr amodau canlynol yn cael eu gosod ar unrhyw ganiatâd.

Ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu (yn cynnwys unrhyw waith daear na chlirio'r safle hyd nes y bo manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan ymgynghorwyr archeolegol yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen wedi hynny gyda'r holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn hollol unol â'r fanyleb fydd wedi ei chymeradwyo.

Rhesymau: 1) Er mwyn sicrhau y gweithredir rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2014 a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 60/96 *Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol Archeoleg*.

2) I sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â *Rheoliadau Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2)* a'r Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig ar gyfer Archeolegwyr (ClfA).

Disgwylir y bydd hyn yn golygu y ceir rhaglen ffurfiol arsylwi a chofnodi archeolegol a elwir yn gyffredin yn friff gwyllo archeolegol, ar waith daear ymwithiol (gan gynnwys stripio uwch bridd ar gyfer padiau craen, compownd y safle ac ati), ynghyd ag ymchwil ddesg ddigonol i sicrhau y ceir dehongliad gwybodus.

Dwr Cymru-Welsh Water: Sylwadau ar gyfer y cyfnod adeiladu.

Priffyrdd: Angen cael cytundeb ar Gynllun Rheoli Traffig gyda'r Awdurdod Priffyrdd.

Llywodraeth Cymru – Priffyrdd: Nid yw'n rhoi cyfarwyddyd ynghylch y cais.

Adain yr Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd:

Cefndir

Mae'r cais yn cael ei gefnogi gan LVIA a baratowyd gan Ark Company Landscape Architects, wedi'i ddiweddarau yn 2014 (o asesiad yn 2011). Mae'r LVIA yn terfynu ar dudalen 30 ac felly mae'n ymddangos fel pe bai'n anghyflawn. Mae'r deunydd asesu yn cynnwys Roger Parry & Partners, 5km a 15km Parth Gweledd Damcaniaethol (ZTV), mapiau i'r hwb a blaen y llafn, 6 o ffoto-gyfosodiadau heb ddyddiad a fframiau gwifren; a 6 disgrifiad o olygfeydd o lefydd penodol (o fewn yr LVIA).

Mae'r ffotogyfosodiadau a'r LVIA wedi eu cynhyrchu gan awduron gwahanol ac nid yw'r LVIA yn nodi bod y ffotogyfosodiadau wedi cael eu hystyried fel rhan o'r asesiad: mae'r dadansoddiad o'r golygfeydd yn ymwneud â'r golygfeydd yn nhestun yr LVIA yn hytrach na'r delweddau. Nid yw'r cyfan o'r ffigurau y cyfeirir atynt yn nhestun yr LVIA wedi eu derbyn e.e. Ffigur F7, F8, F10 ac F11. 8. Ni ddaethpwyd i gytundeb am leoliadau'r delweddau gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol a thra eu bod yn cynrychioli ystod o olygfeydd o fewn gosodiad lleol, maent weithiau'n cael ei heffeithio gan lystyfiant sy'n ymyrryd arnynt a goleuni gwael.

Fel a nodwyd yn yr LVIA, cafodd y gwerthusiad ei wneud yn wreiddiol yn unol â dulliau a meini prawf oedd yn y cyfarwyddiadau ar gyfer Asesiad Effaith Weledol a Thirwedd 2ail argraffiad (2002). Yn unol â'r Sefydliad Tirwedd GLVIA 3 Datganiad o Eglurhad 1/13 10-06-13, nid ydym wedi defnyddio'r term '*sylweddol*' wrth asesu effeithiau. Rydym wedi cyfeirio at dderbynyddion fel rhai o sensitifrwydd *uchel, canolig neu isel*; maint y newid fel rhai *uchel, canolig neu isel*, ac Effeithiau fel rhai *sylweddol, cymedrol neu fach*.

Mae'r LVIA yn asesu'r effeithiau tebygol ar ardaloedd agwedd LANDMAP, yr Ardal Cymeriad Tirwedd a'r AHNE. Nid yw'n cynnwys asesiad cronrus.

Gwaelodlin

Mae'r safle o fewn Ardal Cymeriad Tirwedd 12 '*which forms the inland buffer zone to the Menai Strait and reflects much of the typical, undulating landscape of Anglesey. The majority of the area consists of improved grassland interspersed with scattered areas of semi-natural habitat. In places hedgerows and hedgebanks form field boundaries and where rock outcrops exist stone walls are more typically field boundaries*'

Mae Asesiad Galluoedd a Sensitifrwydd Tirwedd Parc Cenedlaethol Eryri a Gwynedd a Môn (dyddiedig Mawrth 2014), yn nodi, mewn perthynas ag ynni gwynt bod y Sensitifrwydd Cyffredinol yn Ganolig-Uchel ac mae'n dweud *'this medium scale, agricultural landscape has a gently rolling and undulating landform which is considered moderately sensitive to wind energy developments. The presence of major transport infrastructure and overhead lines locally reduces the sensitivity. The value of this landscape as a setting to the Anglesey AONB and Snowdonia National Park together with a number of sensitive receptors and a high cultural heritage value as recognised through a number of historic designations (such as Penmon Registered Historic Landscape and Registered Parks and Gardens) increases the overall sensitivity.*

The Indicative Overall Capacity is noted as 'Within the AONB and SLAs (and all areas that contribute to their setting), there is typically no capacity for wind energy development (with the exception of very infrequent domestic scale, development which should relate well to existing settlement/buildings. Outside the AONB and SLAs it is considered there may be limited capacity for further micro to small scale well sited developments which could typically comprise single turbines up to 20 m to blade tip height.

O fewn ardal yr ANT ar hyn o bryd nid oes unrhyw dyrbinau gwynt canolig i fawr ac nid oes yr un yn weladwy o'r ANT. Mae'r mast telathrebu ym Mhenmynydd a'r peilonau trydan 400kv sy'n croesi Afon Menai yn Llanfairpwll ill dau yn bethau sy'n tynnu sylw yn lleol. Mae goleuadau nos ar y mast telathrebu ym Mhenmynydd yn ychwanegu at ei effaith weledol. Mae'r adeiladau ailgylchu a'r treuliwr anaerobig ym Mhenhesgyn hefyd i'w gweld yn yr ardal gyfagos.

Canllawiau Cynllunio Atodol

Mae Canllaw Cynllunio Atodol: Datblygu Ynni Gwynt ar y Tir (Mabwysiadwyd Ionawr 2013) yn nodi :- *'outside the AONB no turbine proposal should cause significant harm to the setting of the designated landscape or National Park'*

- *'that the cumulative effect of wind turbines on individual areas should be taken into consideration when determining applications'.*
- *The evaluation will include 'the cumulative impact upon the AONB'.*

Mae hefyd yn nodi y gall effeithiau cronol godi o gael cyfuniad o dyrbinau gwynt ag isadeiledd sy'n bodoli eisoes megis peilonau trydan a mastiau ac mae angen ystyried yr effeithiau cronus ar yr ANT.

Apeliadau Cynllunio:

Rydym hefyd wedi cymryd i ystyriaeth y penderfyniadau Apeliadau Cynllunio mewn perthynas ag ANT 12:

- APP/L6805/A/12/2189266 Tir yn Tŷ Gwyn, Penmynydd (62 metr i flaen y llafn)
- APP/L6805/A/12/2190208 Tre Ifan; Brynsiencyn (46.1 metr i flaen y llafn);
- APP/L6805/A/14/2216790 Tir i'r de o Yr Orsedd, Llanddona (34.4 metr i flaen y llafn).

Yn y penderfyniad apêl ynghylch Tŷ Gwyn (tua 1.1km o'r safle) fe nododd yr Arolygwr *'a turbine of the scale proposed in an area where no other medium to large turbines are easily visible would become a defining landscape element that would result in significant impacts well beyond 500m'.* (The 500metres related to the applicants prediction of significant effects).

Nodwyd hefyd *'Landscape Character Area 12 serves an important function in providing an inland buffer to the Menai Straits. In visual and sensory terms, LANDMAP describes the landscape as pleasant but rather featureless and unremarkable. I take the use of the words 'featureless' and 'unremarkable' to indicate a relatively high degree of uniformity with little or no defining features of note, rather than being used in a derogatory manner. In introducing a defining element into such a landscape, the proposal would significantly reduce its quality as a buffer and decrease its sensitivity to further changes'.*

Mewn perthynas â Thre Ifan (tua 7.6km i ffwrdd) fe nododd yr Arolygwr *'The proposal would have a visual effect over much of the south-western part of Anglesey Landscape Strategy LCA12 (East Central Anglesey). Within the essentially open pastoral countryside around the site I consider that this effect would be major and adverse, where sensitive receptors are likely to include those seeking out the many notable archaeological monuments in the landscape, recreational users of local footpaths and rural lanes including the designated national cycle route passing nearby to the west, and holidaymakers staying in the area. Such receptors would be likely to be particularly conscious of the turbine as a jarring and unwelcome intrusion into this relatively undisturbed pastoral landscape with its rich archaeological heritage. In addition, due to its height and rotating blades the turbine would be a prominent, obtrusive and distracting feature that would significantly detract from the setting of this pastoral corner of Anglesey against the mountains of Snowdonia across the Menai Strait'*.

Yn y penderfyniad apêl ar gyfer Yr Orsedd (tua 5.6km i ffwrdd) fe nodwyd yn yr achos hwnnw bod effeithiau sylweddol ar yr AHNE yn *supported, however, by the detrimental effect on landscapes outside of the AONB; the appeal site itself is within a landscape character area which is identified as having value as a setting to the AONB. In my view the prominence and distracting nature of the proposed turbine would reduce that function notwithstanding the presence of the existing masts. I have described earlier the effects of the proposed turbine in conjunction with the existing masts and do not consider that there would be any significantly adverse cumulative impacts'*.

Mae pob un o'r penderfyniadau apêl yn nodi'r effeithiau andwyol tebygol ar ansawdd yr olygfa ar gefndir mynyddog Eryri sy'n cael ei mwynhau o ANT 12, a'r tebygrwydd o wanhau'r nodweddion bwffer ANT 12. Mae pob un o'r penderfyniadau'n nodi'r cyngor yn TAN 8 ac a ddyfynnir yma o'r penderfyniad ar Tŷ Gwyn *'TAN 8 also acknowledges that there is a case for avoiding a situation where wind turbines are spread throughout the whole of a county. The northern part of the island already has a number of large and medium sized wind turbines and the proposal would represent a southward extension into the largest landscape character area in the south eastern part of Anglesey which currently only has one small turbine (up to 20m blade tip)*.

Effeithiau ar y Dirwedd ac Effeithiau Gweledol

AHNE

Nid yw mapiau Roger Parry & Partners ZTV yn dangos terfynau'r AHNE (na dynodiadau eraill) sydd wedi'u lleoli tua 2.2km o safle. O fewn y map ZTV radiws 5km, ymddengys bod y ZTV yn gorgyffwrdd yr AHNE i'r de o'r A4080 (Ffordd Brynsiencyn). Mae'n ymddangos ei fod hefyd yn gorgyffwrdd darn byr o'r A5025 ger St. Tysilio. Ymhellach i'r gogledd mae'n cynnwys ardaloedd o'r AHNE i'r gogledd o'r B5109 (dwyrain o Bentraeth). Mae'r ZTV radiws 15km yn rhagweld y gellir ei weld o ddarn uchel o'r AHNE yn Mynydd Bodafon tua 10km o'r safle. Nid yw'n rhagweld y gellir gweld y tyrbin o'r AHNE yn Nhraeth Coch. Oherwydd pellteroedd sydd fwy na 2.2km, rydym yn ystyried y byddai newid canolog i'r derbynydd sensitifrwydd uchel hwn yn golygu effeithiau cymhedrol. Mae 6 ffotogyfosodiad gan Roger Parry a'i Bartneriaid wedi'u cyflwyno - cyfeirir atynt yma fel RPPVPs. Mae'r cyfan ohonynt o fewn 3km i'r safle ac y mae dadansoddiad wedi ei gynnwys hefo'r delweddau. Nid yw'r effeithiau a ragwelir yn cael eu nodi. Mae angen edrych ar yr holl ddelweddau yn y cae. Rydym o'r farn bod effeithiau gweledol allai fod yn niweidiol o olygfannau 4 a 6 naill ai oherwydd agosrwydd neu sensitifrwydd yr olygfan.

RPP-VP 1 - 2.4km o'r safle. Yn y ddelwedd mae'r llinell 33kv yn nodwedd adeiledig amlwg yn yr olygfa. Mae llafnau'r tyrbin i'w gweld uwchben y llystyfiant oddi amgylch ac yn torri ar y darlun.

RPP-VP 2 - 2.7km o'r safle. Mae'r tyrbin i'w weld yn y blaen ac uwchben y peilonau 400kv. Mae'r strwythur cyfan yn weladwy.

RPP-VP 3 - 1.3km o'r safle. Mae'r ddelwedd yn cynnwys y gorchudd coed sylweddol sydd i'w weld o'r edrychfan hon. Mae llafnau'r tyrbin yn agos i grib tirwedd Môn yn ei gefn, ond nid y dirwedd fynyddog tu draw iddynt.

RPP-VP 4 - Hwn wedi ei gymryd o tua 690 metr. Y tyrbin yw'r nodwedd adeiledig fwyaf amlwg yn y ddelwedd.

RPP-VP 5 – tua 2km o'r safle. Yma, y peilonau sydd fwyaf amlwg yn y ddelwedd gyda'r tyrbin tu ôl iddynt.

RPP-VP 6 - Wedi ei gymryd o lwybr cyhoeddus 1.4km o'r safle. Mae'r tyrbin cyfan i'w weld ymysg y peilonau a'r llinellau 400kv.

Mae 6 disgrifiad olygfannau eraill (dim ffotogyfosodiadau) wedi'u cynnwys yn yr LVIA wnaed gan Ark Company, y cyfeirir atynt yma fel ACVPs. Nodir 17 golygfan ar dudalen 23 yr LVIA ond dim nod y chwech cyntaf sydd wedi'u cynnwys. Mae'r disgrifiadau isod o'r testun LVIA.

AC-VP 1 - Golygfeydd o'r B5420 rhwng cylchfan yr A5025/B5420 ym Mhenmynydd 0.7 - 2km o'r safle. Yn rhagweld golygfeydd uniongyrchol ac i'r ochr o rannau sylweddol o'r tyrbin gyda rhan isaf wedi ei guddio gan y topograffi a golygfeydd wedi eu hidlo'n rhannol gan lystyfiant sydd yn y ffordd ond sy'n cynyddu gydag agosrwydd. *Yn rhagweld effaith niweidiol cymedrol.*

AC-VP 2 - Golygfeydd o'r A5025 rhwng Llanfair PG a Pentraeth. 2.2 i 2.8km o'r safle. Yn rhagweld golygfeydd uniongyrchol ac i'r ochr o rannau sylweddol o'r tyrbin gyda rhan isaf wedi ei guddio gan y topograffi a golygfeydd wedi eu hidlo'n rhannol gan lystyfiant sydd yn y ffordd ond sy'n cynyddu gydag agosrwydd. *Yn rhagweld effaith andwyol Ganolig / Fechan.*

AC-VP 3 - Golygfeydd o ffordd osgoi A55 i ochr ogleddol Llanfair PG. 1.7 i 2.5km o'r safle. Rhagweld golygfeydd rhannol ar osgo o ran uchaf y tyrbin gyda rhan isaf yn cael ei guddio gan y topograffi a golygfeydd yn cael eu hidlo o bryd i'w gilydd gan lystyfiant. *Rhagweld effaith andwyol Fechan / Fechan iawn.*

AC-VP 4 - Golygfeydd o anheddau ar ochr ffordd y B5420 yn agos i'r fynedfa i Fferm Marchynys. 0.7km o'r safle. Yn rhagweld golygfeydd uniongyrchol ac aros o o rannau sylweddol o'r tyrbin gyda'r rhan isaf wedi'i guddio gan lystyfiant ond heb unrhyw fudd o blannu bwffer newydd. *Rhagweld effaith andwyol Ganolig - Sylweddol.*

AC-VP 5 - Golygfeydd o eiddo a llwybrau cyhoeddus i'r de o'r B5420 rhwng Ffarm Marchynys a Penmynydd. 0.9 i 1.3km o'r safle. Yn rhagweld golygfeydd ychydig ar osgo o fwyaf y strwythur gyda dim ond ychydig o lystyfiant yn tarfu ond heb fod yn ffurfio'r nodwedd fwyaf amlwg yn yr olygfa gyda'r golygfeydd o fynyddoedd Eryri yn gyfan. *Rhagweld effaith andwyol ganolig.*

AC-VP 6 – Golygfeydd o'r ffordd fechan, eiddo a hawl tramwy i'r gogledd a'r de o'r ffordd fechan rhwng Marchynys a Neuadd Lwyd 0.7 i 1.0km o'r safle. Yn rhagweld golygfeydd agosach o Tyddyn a Maes Llwyn yn weddol uniongyrchol a heb eu rhwystro. Yn rhagweld effaith andwyol ganolig. Golygfeydd pellach o Bryn Eglwys, Tŷ Gwyn yn uniongyrchol ond wedi'u hidlo. *Rhagweld effaith andwyol ganolig.*

Mae LVIA Cwmni Ark yn rhagweld yn Adrannau 7.11.1 a 7.6 - 7.8 y byddai'r tyrbin arfaethedig yn nodwedd sylweddol debygol hyd at 5km o'r safle lle byddai'r strwythur llawn i'w weld a hyd at 2-3km lle mai top y llafn a'r hwb fyddai i'w weld yn unig. Rhagwelir effeithiau canolig / sylweddol yn yr LVIA

o un golygfan sy'n adlewyrchu'r ffaith fod eiddo preswyl yn agos i'r safle.

Ardal Cymeriad y Dirwedd

Mae dyfyniadau o ddiweddariad Strategaeth Tirwedd Ynys Môn ar gyfer ANT 12 yn cael ei dyfynnu yn nhestun yr LVIA ac uchod.

Materion allweddol perthnasol mewn perthynas ag effeithiau gweledol yn cynnwys :-

Dylai datblygu a rheoli newydd sicrhau:-

- *Rhaid i effeithiau gweledol oddi wrth ac i brif goridorau ffyrdd/rheilffordd gael eu hystyried yn briodol e.e. A55/A5.*
- *Bod mesurau lliniaru yn adlewyrchu'r strwythur tirwedd ehangach ac nad yw safleoedd yn cael eu hystyried ar eu pennau eu hunain.*
- *Mae'r ANT yn ffurfio rhan o'r porth i mewn i Ynys Môn, ac mae'n bwysig bod y cymeriad a'r ansawdd sylfaenol yn cael ei hadlewyrchu'n briodol.*

Yn nhermau'r gwelededd o'r A55, mae'r ZTV yn rhagweld golygfeydd o groesffordd yr A55/A5152 a'r olygfan i ymwelwyr y mae arwydd ar ei chyfer yma. Ar 3.8km o bellter byddai'r twrbin i bob pwrpas i'w weld i'r chwith o'r olygfa y tu cefn i'r llinell o beilonau 400kv. Rhagwelir y gellir ei weld o'r A55/Lôn osgoi Llanfairpwll; fodd bynnag mae cyfuniad o argloddiau ger ochr y ffordd a llystyfiant yn gwneud golygfeydd o'r fan hon yn anhebygol. Mae golygfeydd o groesffordd yr A55 gyda'r A5025 ar ffin yr AHNE (tua 2.3km o'r safle), yn debygol. Nid yw'r ZTV yn rhagweld gwelededd o unrhyw un o'r pontydd. Mae cipolygon yn bosibl tua 4km o'r safle wrth ddod at Pont Britannia o Wynedd. Ni ragwelir y bydd golygfeydd o'r A487 a'r A55 oddi ar yr ynys. Rhagwelir y bydd golygfeydd am gyfnod hirach o'r A5025 (gweler golygfannau 1 a 2 Roger Parry Partners). Wrth adael Four Crosses byddai'r golygfeydd (lle na fyddent yn cael eu cuddio gan llystyfiant ar ochr y ffordd), yn rhai ar osgo. Wrth ddod at Four Crosses, byddai golygfeydd ar y cychwyn yn llai ar osgo gyda'r tyrbîn i'w weld yn erbyn cefndir y mynyddoedd i'r dde o'r olygfa. Mae'r pellteroedd o'r A5025 i'r safle yn amrywio ychydig rhwng ffotogofosodiadau RPP - VP 1 a RPP - VP 2 gyda'r twrbin yn dod yn gynyddol ar osgo yn yr olygfa wrth i rywun ddod at Four Crosses. Mae llystyfiant sylweddol ar ochr y ffordd yn cuddio golygfeydd tuag at y safle.

Byddem felly yn cytuno gydag asesiad testun yr LVIA o effeithiau (AC-VP2) fel rhai *gweddol/canolig* o andwyol. Byddai'r effeithiau o'r prif goridorau a'r 'porth' i'r ynys felly yn ychydig/canolig eu niwed.

Hawliau Tramwy Cyhoeddus

Mae tri llwybr cyhoeddus tua'r de orllewin i'r safle. Mae'r cyfan yn cychwyn o fewn 850 metr i'r safle o Ffordd Penmynydd (B5420). Mae llwybr i'r gorllewin o Neuadd Llwyn (RPP-VP3) rhyw 1.2km o'r safle ac yn uwch na'r safle. Byddai golygfeydd tuag at y safle'n bosibl pan yn cerdded i gyfeiriad y de ddwyrain sydd yn gyffredinol yn uwch na safle'r cais a thra y byddai tarfu ar y golygfeydd mewn rhai llefydd oherwydd llystyfiant, mae rhai darnau o'r llwybr yn mwynhau golygfeydd panoramig lle byddai'r tyrbîn i'w weld.

Mae AC-VP 5 yn asesu'r effeithiau (dyfynnir uchod), o bwynt lle y byddai'r twrbin i'w weld ar osgo i'r olygfa o Eryri. Mae RPP-VP6 oddi ar lwybr cyhoedus i'r dwyrain. Bydd yr effeithiau ar lwybrau cyhoeddus yn gymesur â'r pellter ac ansawdd y golygfeydd presennol. O fewn radiws 1km mae yna botensial ol effeithiau gweledol sylweddol niweidiol.

Effeithiau Gweledol ac ar y Dirwedd sy'n rhai Cronnol

Strwythurau Presennol

Mae'r peilonau 400kv (tua 1.7km o bellter ar eu hagosaf), a'r mast telegyfathrebu ym Mhenmynydd (tua 1.5km o bellter) yn strwythurau lleol amlwg, a'r ANT.

Ar hyn o bryd mae yna gais byw am 3 twrbin un 81 metr i flaen y llafn (cyfeirir ato at Fferm Wynt

Braint), cyfeirnod cynllunio: 41C125B/EIA/RE. Byddai'r agosaf o'r tyrbinau arfaethedig hyn tua 1km o'r safle. Mae cais am dyrbin 72 metr yn Fferm Tŷ Fry - cyfeirnod cynllunio 41C124B (tua 2.6km o'r safle) yn destun Apel Cynllunio. Mae'r adain hon wedi gwneud argymhellion i wrthod ar sail effeithiau andwyol ar y dirwedd ac Effeithiau Gweledol. Mae'r mast anemomedr 60 metr i flaen y llafn (oddeutu 1.5km o'r safle) yng nghyffiniau Fferm Wynt arfaethedig Braint (caniatâd dros dro) yn weladwy o radiws o 2km.

Mae'r Grid Cenedlaethol wedi cyhoeddi yn ddiweddar mai'r llwybr oren yw'r un sy'n cael ei ffafrio ganddynt ar gyfer y llinell newydd i gysylltu Wylfa a Phentir. Mae testun a ddyfynnir uchod o apêl Yr Orsedd yn nodi na fyddai mastiau telathrebu yn yr achos hwn (a leolir mewn LCA cyfagos), yn cael effaith gronol sylweddol oherwydd byddai'r tyrbinau arfaethedig yn cael effaith ar olygfeydd eraill hefyd, h.y. o fynyddoedd Eryri.

Nid yw mast telathrebu Penmynydd yn ymddangos yn RPP-VP 2 a 3 - y mynyddoedd yw'r nodwedd fwyaf amlwg yma. Mae'r peilonau 400kv i'w gweld yn RPP-VP6 (lle caiff golygfeydd o'r mynyddoedd eu cuddio gan goed ym Mhenhesgyn) gyda'r tyrbinau arfaethedig (yn agosach at yr olygfan) yn ymddangos petai'n uwch i flaen y llafn.

Fel y nodwyd uchod, nid oes asesiad o'r effeithiau cronol neu ZTV cronol wedi cael ei dderbyn ar gyfer ystyried effeithiau cronol posibl y ceisiadau 'byw'; fodd bynnag, mae'r safle yn Braint y cafwyd dau ZTV ar ei gyfer yn ddigon agos i ragweld y byddai'r 3 thyrbinau arfaethedig yn nodwedd yn y golygfeydd hyn o fewn radiws 1km i'r safle. Mae'r map ZTV ar gyfer Tŷ Fry yn nodi golygfeydd theoretig anaml o'r B5420 o fewn 1km a derbynyddion eraill i'r de o Marchynys. Mae'r ZTV hefyd yn dangos golygfeydd theoretig eang o'r gogledd - allai gael effaith ar olygfeydd megis y rheiny a ddangosir yn RPP-VP6.

Argymhelliad:

Yn ein barn ni, mae'r effeithiau andwyol sylweddol wedi eu cyfyngu i radiwm o 750, - 1km o'r safle. Mae'n cynnwys derbynyddion megis llwybrau cyhoeddus, y B5420 a'r Ardal Cymeriad Tirwedd lle mae'r datblygiad. Mae'r angen i warchod rhag effeithiau niweidiol lleol iawn hyd yn oed wedi cael ei nodi mewn penderfyniadau apêl blaenorol ar gyfer ACT 12 ac yn Asesiad Capasiti a Sensitifrwydd Tirwedd Ynys Môn, Gwynedd a PCE. Mae'r uchder y tyrbinau arfaethedig i flaen y llafn yn sylweddol uwch na'r uchder a nodwyd fel uchder addas yn yr Ardal Cymeriad Tirwedd hon. Mae strwythurau lleol presennol yn tynnu oddi wrth rinweddau byffer yr ardal a byddai strwythur amlwg lleol arall yn niweidio nodweddion byffer a chymeriad dinodwedd a di-nod LCA 12. Byddai'n torri ar gymeriad llinellol yr Ardal Cymeriad tirwedd ac yn cael effaith andwyol ar sensitifrwydd yr ardal i gymryd ychwaneg o strwythurau fertigol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: disgwyl ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Weinyddiaeth Amddiffyn: dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Swyddog Iechyd yr Amgylchedd:

RSPB: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Derbyniwyd oddeutu 277 o lythyrau'n gwrthwynebu'r cais cynllunio am y rhesymau isod:

Bydd y cynnig yn gorlethu'r dirwedd;

Bydd y cynnig yn ymyrraeth weledol fawr;

Mae LANDMAP yn disgrifio'r dirwedd fel un ddymunol a braidd yn ddinodwedd - byddai cyflwyno elfen

mor amlwg i dirwedd o'r fath yn gostwng ei ansawdd fel byffer ac yn lleihau ei sensitifrwydd i newidiadau pellach.

Bydd y cynnig yn strwythur diwydiannol dieithr mewn tirwedd sydd, at ei gilydd, heb ei difetha ac yn effeithio'r AHNE a'r Parc Cenedlaethol;

Bydd effeithiau cronol annerbyniol gyda chynigion eraill gan olygu y byddai'r ardal yn troi'n fferm wynt;

Ceir effaith negyddol ar yr ardal o gwmpas adeiladau rhestredig ac yn enwedig ar Twr Marcwis – caiff y dirwedd hanesyddol ei chategoreiddio fel un o werth 'eithriadol'

Ceir effaith sylweddol ar y dirwedd ac ar fwynderau gweledol;

Caiff y cynnig effaith andwyol ar y Parc Cenedlaethol ac ar yr AHNE;

Caiff effaith andwyol ar asedau twristiaeth a'r economi twristiaeth;

Bydd yn gosod cynsail ar gyfer datblygiad pellach;

Ni ddylai polisïau cenedlaethol sy'n hyrwyddo'r defnydd o adnoddau adnewyddadwy gael blaenoriaeth dros bolisïau tirwedd lleol:

Effeithiau andwyol ar rywogaethau a ddiogelir, bywyd gwyllt a gwlypdiroedd;

Effaith arbennig o andwyol ar y poblogaethau lleol o ystlumod;

Effaith o ran Sŵn a chysgod gryniant;

Effeithiau ar iechyd;

Goblygiadau archeolegol ac effeithiau ar adeiladau rhestredig;

Technolegau eraill ar gael sy'n fwy effeithlon na thyrbinau gwynt.

Byddai'r cynnig yn ymestyn y thyrbinau i gyfeiriad y de i mewn i'r ardal cymeriad tirwedd fwyaf yn rhan dde-ddwyreiniol yr Ynys sydd, ar hyn o bryd, yn rhydd o thyrbinau gwynt o'r maint yma.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

41C66 – Altro ac ymestyn yr annedd ym Marchynys – Cymeradwywyd 19/3/92

41C66A – Codi dwy sied amaethyddol ym Marchynys – cymeradwywyd 22/4/93

41C66B – Altro ac ymestyn yr annedd ym Marchynys – cymeradwywyd 20/8/99

41C66C/SCR – Barn sgrinio ar gyfer lleoli tyrbîn 50 metr o uchder, 500kw ar dir ym Marchynys – dim angen AEA 28/7/11

41C66D – Caniatâd ymlaen llaw ar gyfer sied amaethyddol – datblygiad a ganiateir 31/1/12

41C66E – Cais llawn i godi un tyrbîn gwynt 500KW hyd at 50m o uchder, rotor hyd at 54m ar ei draws a

Hyd at 78m o uchder i flaen fertigol y llafn ynghyd ag isadeiledd cysylltiedig ar dir ym Marchynys – tynnwyd y cais yn ôl 8/12/14

41C66F/SCR – Cais am farn sgrinio ar gyfer codi un tyrbîn gwynt hyd at 24.8m o uchder a hyd at 34.5m i flaen fertigol y llafn ynghyd â gosod blwch rheoli a gwaith cysylltiedig ar dir ym Marchynys – dim angen AEA 21/10/14.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor datblygu

Noda Polisi C7 Cynllun Fframwaith Gwynedd:

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

Noda Polisi 45 Cynllun Lleol Ynys Môn:

“Bydd caniatâd yn cael ei roddi i brosiectau ynni adnewyddol pan fo modd dangos yn glir na chânt effaith annerbyniol ar :- i. Gymeriad y tirwedd. ii. Safleoedd o bwysigrwydd rhyngwladol, cenedlaethol neu leol o safbwynt diogelu natur.
iii. Rhywogaethau pwysig o safbwynt diogelu natur.
iv. Safleoedd a henebion hanesyddol o bwys.
v. Safon y pleserau y mae preswylwyr ac ymwelwyr yn eu mwynhau. vi. Systemau cysylltu hanfodol a gwasanaethau cyhoeddus hanfodol.

Noda Polisi 8B- Datblygiadau Ynni Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd:

“Caniateir ceisiadau ar gyfer datblygu adnoddau ynni adnewyddadwy ac adnewyddadwy lle y gellir dangos na fydd unrhyw effaith andwyol annerbyniol ar yr amgylchedd. Rhoddir y flaneoriaeth i ddatblygu ffynonellau ynni glan ac admewuddadwy, ond gellir caniatáu cynigion ar gyfer prosiectau ynni adnewyddadwy os byddant yn hyrwyddo manteisio i'r eithaf ar effeithlonrwydd ynni yn eu cynllun.”

Cafodd Polisi Cynllunio Cymru ei ddiweddarau i Argraffiad 7 ym mis Gorffennaf 2014. O ran adran 12.8 Polisi Cynllunio diwygiedig Cymru – Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel, nid oes unrhyw newidiadau mawr.

Mae Adran 12.8.1 (Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel) Polisi Cynllunio Cymru yn pennu targedau ac yn rhoi cefnogaeth gref i brosiectau ynni adnewyddadwy yn unol â Datganiad Polisi Ynni Llywodraeth Cynulliad Cymru (2010).

Ym mharagraff 12.8.15 Polisi Cynllunio Cymru, dywedir y bydd effeithiau datblygiadau ynni adnewyddadwy yn amrywio gan ddibynnu ar eu lleoliad a'u maint ac y bydd angen cymryd gwahanol bolisiau a dulliau rheoli datblygu i ystyriaeth. Fel un 50KW, mae'r tyrbîn a ddisgrifir yn yr adroddiad hwn yn cael ei gategoreiddio fel un “Is-Awdurdod Lleol” ym Mholisi Cynllunio Cymru sy'n cynnwys datblygiad rhwng 50KW a 5MW (Ffigur 12.1). Mae Tabl 3.1 y Canllaw Ymarfer – Mae Goblygiadau Cynllunio Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel yn datgan nad oes unrhyw gategorïau pendant i ddisgrifio maint y tyrbînau gwynt unigol ond bod gosodiadau yn tueddu i ddod o fewn 4 prif led band. Byddai'r tyrbîn sy'n destun i'r adroddiad hwn yn dod o fewn y categori “Canolig” sy'n cael ei ddosbarthu ar uchder o hyd at 65m i flaen y llafn - ond ar 50kw mae ar ben isaf y sbectrwm, gyda thyrbînau ‘Bach’ yn cael eu diffinio fel rhai rhwng 1.5 a 50kw gydag uchder o 20m nodweddiadol i flaen y llafn.. Fel tyrbîn “Is-Awdurdod Lleol” neu “Ganolig”, mae maint y tyrbîn yn dderbyniol mewn egwyddor o safbwynt polisi yn y lleoliad hwn ond mae angen rhoi sylw i ystyriaethau polisi manwl. Dywed paragraff 3.1.9 y Canllawiau:”

“Individual large and medium scale turbines can also be deployed as single machines but are more often used in groups to form part of a larger planning application in the form of a large scale wind farm. Wind farms tend to be located in more remote areas and directly supply power to the national grid i.e. they are not associated with a particular development”.

Mae Adran 12.10.1 o PCC (Argraffiad 7) a atgynhyrchir isod yn tynnu sylw at faterion y dylai'r awdurdod cynllunio lleol eu hystyried wrth ymdrin â datblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel a seilwaith cysylltiedig. Mae hyn yn cynnwys agweddau cadarnhaol megis cyfrannu at gwrdd â thargedau cenedlaethol, y DU ac Ewropeaidd, ac yn ehangach buddiannau amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd. Mae hefyd yn amlygu'r angen i ystyried yr effaith ar y dreftadaeth naturiol, yr arfordir a'r amgylchedd hanesyddol a'r angen i leihau'r effeithiau ar gymunedau lleol. Amlygir materion eraill hefyd o fewn yr adran hon, megis lliniaru a materion seilwaith h.y. y cysylltiad â'r grid a'r rhwydwaith cludiant, fel a ganlyn:

12.10.1 Wrth benderfynu ar geisiadau am ddatblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel

a seilwaith cysylltiedig, dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried:

- cyfraniad y cynnig at fodloni targedau a'r potensial a bennwyd yn genedlaethol³², a chan y DU ac Ewrop, ar gyfer ynni adnewyddadwy, gan gynnwys y cyfraniad at dorri allyriadau nwyon ty[^] gwydr;
- y manteision a'r cyfleoedd amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd ehangach yn sgil datblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel;
- yr effaith ar y dreftadaeth naturiol (gweler Adran 5.5), yr arfordir (gweler Adran 5.6) a'r amgylchedd hanesyddol (gweler Adran 6.5);
- yr angen i leihau'r effeithiau ar gymunedau lleol er mwyn diogelu ansawdd bywyd cenedlaethau heddiw ac yfory;
- ffyrdd o osgoi neu liniaru effeithiau andwyol a nodwyd, neu i wneud yn iawn amdanynt;
- effeithiau'r newid yn yr hinsawdd ar leoliad a dyluniad datblygiad ynni adnewyddadwy a charbon isel, y modd y caiff ei adeiladu a'r modd y caiff ei weithredu. Wrth wneud hynny, dylai ystyried a ydy'r mesurau i ymaddasu i effeithiau'r newid yn yr hinsawdd yn arwain at effeithiau eraill (gweler 4.5);
- materion sy'n ymwneud â'r cysylltiad â'r grid, pan gynigir datblygiadau ynni adnewyddadwy (trydan); a
- gallu'r seilwaith trafndiaeth, a'r effeithiau arno, yn gysylltiedig ag adeiladu neu weithredu'r cynnig.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 8 Ynni Adnewyddadwy (2005) (paragraff 14) yn datgan fod gan Lywodraeth y Cynulliad darged o 4TWh o drydan y flwyddyn i gael ei gynhyrchu o ynni adnewyddadwy erbyn 2010 a 7TWh erbyn 2020. Er mwyn cyrraedd y targedau hyn, mae Llywodraeth y Cynulliad wedi dod i'r casgliad bod angen 800MW o gapasiti gosodedig ychwanegol o ffynonellau gwynt ar y tir.

Mae paragraff 2.12 o TAN 8 yn nodi fod Llywodraeth y Cynulliad yn disgwyl i awdurdodau cynllunio lleol annog, drwy eu polisïau cynllun datblygu ac wrth ystyried ceisiadau cynllunio unigol, cynlluniau ffermydd gwynt cymunedol llai (yn gyffredinol yn llai na 5 MW). Mae'r paragraff yn egluro y gallai awdurdodau cynllunio lleol ddiffinio "cymunedol". Nid oes unrhyw ddiffiniadau polisi y gellir eu defnyddio ar hyn o bryd a'u pwysoli ar gyfer hyn.

Mae Adran 2 Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy yn cynnwys y canllawiau canlynol:

"2.1.1 Mae gan y system gynllunio rôl allweddol i'w chwarae wrth gefnogi cyflenwad cymunedau gwledig cynaliadwy. Gall helpu sicrhau y cyflawnir datblygiadau priodol yn y man cywir ar yr adeg gywir drwy sicrhau bod digon o dir ar gael i ddarparu cartrefi a chyfleoedd gwaith i bobl leol, gan helpu cynnal gwasanaethau gwledig. Ar yr un pryd, rhaid i'r system gynllunio ymateb i'r heriau sy'n codi yn sgil newid yn yr hinsawdd, er enghraifft drwy gynnwys yr angen i gynhyrchu ynni adnewyddadwy. Rhaid iddo hefyd warchod a gwella'r amgylchedd naturiol a hanesyddol a diogelu cefn gwlad a manau agored. Nod cyffredinol y system gynllunio yw cefnogi cymunedau gwledig sy'n fyw ac yn gweithio er mwyn iddynt fod yn gynaliadwy yn economaidd, yn gymdeithasol ac yn amgylcheddol. Dylai awdurdodau cynllunio geisio cryfhau cymunedau gwledig, drwy helpu i sicrhau bod modd i'w trigolion presennol weithio a defnyddio gwasanaethau yn lleol, gan ddefnyddio dulliau teithio carbon isel a chael cyfran uwch o'u hynni o ffynonellau adnewyddadwy lleol."

Yng nghyswllt arallgyfeirio ar ffermydd, mae Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy yn cynnwys y canllawiau canlynol:

"3.7.2 Mae'n bosibl lleoli nifer o weithgareddau economaidd yn gynaliadwy ar ffermydd. Mae gweithrediadau bach ar y fferm, megis prosesu bwyd a choed a pheycynnu bwyd, ynghyd â gwasanaethau (e.e. swyddfeydd, gweithdai, llogi a chynnal a chadw offer), gwasanaethau chwaraeon

a hamdden, cynhyrchu cnydau heblaw am fwyd a chynhyrchu ynni adnewyddadwy i gyd yn debygol o fod yn ddefnyddiau priodol.”

Mae'n amlwg o'r polisïau a restrir uchod, fod rhagdybiaeth o blaid datblygiadau ynni er mwyn cwrdd â'r targedau a nodwyd ar gyfer cynhyrchu ynni carbon isel. Mae maint y datblygiad a gategoreiddir fel un "Is-Awdurdod Lleol" neu "Ganolig" yn dderbyniol mewn egwyddor yn y lleoliad hwn. Gellir rhoi pwys hefyd ar y buddiannau i economi'r cefn gwlad.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol a fabwysiadwyd gan y Cyngor: 'Datblygiadau Ynni Gwynt (1994) wedi cael eu disodli gan y Canllawiau Cynllunio Atodol: Ynni Gwynt ar y Lan a fabwysiadwyd yn Ionawr 2013. Mae'r ddogfen hon yn ystyriaeth o bwys wrth benderfynu ar geisiadau am dyrbinau gwynt. Yn y CCA Ynni Gwynt ar y Lan, dywedir na ddylid lleoli tyrbinau sy'n uwch na 20m i flaen fertigol y llafn o fewn 500m i eiddo preswyl neu dwristiaeth neu'n agosach na 20 x yr uchder i flaen y llafn, p'un bynnag yw'r mwyaf; mewn perthynas â thyrbinau o faint canolig neu fawr, ni ddylid eu lleoli o fewn 2km i ffin yr AHNE; dylid ystyried yr effeithiau cronol a bydd rhaid i ddatblygwr ddarparu bond i sicrhau y bydd y safle'n cael ei adfer i gyflwr boddhaol wedi i oes weithredol y tyrbîn ddod i ben. O ran y materion penodol hyn, dywedwyd mewn penderfyniad apêl yn ddiweddar "such a uniform approach disregards the specific locational characteristics and detail of each individual case". Mae'r cais sydd dan sylw wedi cael ei ystyried ar ei rinweddau cynllunio ei hun ond gyda chyfeiriad at agweddau eraill o'r CCA, e.e. mewn perthynas â swm lle rhoddir cryn bwys ar y ddogfen.

Fel y dywedwyd yn y polisïau a restrwyd, mae ystyriaethau amgylcheddol a chymunedol eraill y mae angen eu hasesu, ac fe ystyrir y rhain isod.

Yr Effaith ar y Dirwedd a'r Effaith Weledol

Cefnogir y cais gan Asesiad o'r Effaith ar y Dirwedd a'r Effaith Weledol (LVIA) a baratowyd gan The Ark Company. Mae'r asesiad yn cynnwys Map Parth Gwelededd Theoretig (ZTV) ynghyd â ffotogyfosodiadau, ffotograffau o'r olygfa o wahanol leoliadau a delweddau 'wireframe'.

Mae'r safle arfaethedig yn Ardal Cymeriad Tirwedd (ACT) 12 Dwyrain Canolbarth Môn. Mae'r ACT, fel y caiff ei disgrifio yn y Diweddariad ar Strategaeth Dirwedd Ynys Môn 2011, yn ffurfio parth byffer mewndirol i'r Fenai ac yn nodweddiadol o dirwedd fryniog Ynys Môn. ACT 12 yw'r ACT fwyaf ond 2 ar yr ynys ac mae'n cynnwys ardal sy'n 100kms².

Materion allweddol perthnasol ar gyfer ACT 12 o ran y cynnig hwn yw:-

- yr effeithiau ar y cynefin arfordirol a'r angen i gymryd Cynllun Rheoli'r AHNE i ystyriaeth; effaith y datblygiad ar gyron aneddiadau;
- yr effaith ar goridorau trafniadaeth ac ar gymeriad ac ansawdd y porth i Ynys Môn.

Yn yr Asesiad ar Sensitifrwydd a Chapasiti Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri (dyddiedig Mawrth 2014), nodir bod y Sensitifrwydd Cyffredinol o ran ynni gwynt yn Ganolig-Uchel a dywedir *'this medium scale, agricultural landscape has a gently rolling and undulating landform which is considered moderately sensitive to wind energy developments. The presence of major transport infrastructure and overhead lines locally reduces the sensitivity. The value of this landscape as a setting to the Anglesey AONB and Snowdonia National Park together with a number of sensitive receptors and a high cultural heritage value as recognised through a number of historic designations (such as Penmon Registered Historic Landscape and Registered Parks and Gardens) increases the overall sensitivity.*

The Indicative Overall Capacity is noted as 'Within the AONB and SLAs (and all areas that

contribute to their setting), there is typically no capacity for wind energy development (with the exception of very infrequent domestic scale, development which should relate well to existing settlement/buildings. Outside the AONB and SLAs it is considered there may be limited capacity for further micro to small scale well sited developments which could typically comprise single turbines up to 20 m to blade tip height.

O fewn yr LCA, nid oes ar hyn o bryd unrhyw dyrbinau canolig i fawr ac nid oes yr un yn weladwy o'r LCA. Mae penderfyniadau apêl yn ddiweddar yn nodi'r effeithiau posibl ar ansawdd y golygfeydd o fynyddoedd Eryri a fwynheir o LCA 12 a'r posibilrwydd y bydd y nodweddion byffer LCA 12 yn cael eu gwario a nodir y cyngor yn CNT 8 'there is a case for avoiding a situation where wind turbines are spread throughout the whole of a county'. Mae yn rhan ddeheuol yr Ynys nifer o dyrbinau mawr a chanolig eu maint a byddai'r cynnig presennol ym Marchynys, yr un modd â'r rheiny a wrthodwyd ar apêl, yn cynrychioli ymestyniad i gyfeiriad y de i'r ardal cymeriad tirwedd fwyaf yn rhan dde-ddwyrain Ynys Môn sydd ond ag un tyrbin ar hyn o bryd (un 20m i flaen y llafn yn Llangaffo).

Ystyrir y byddai'r effeithiau andwyol sylweddol wedi eu cyfyngu i radiws o rhwng 750m a 1km o'r safle ac yn cynnwys derbynnyddion megis y llwybrau cyhoeddus yn yr ardal a'r B5420 ynghyd â'r LCA ei hun. Nodir yr angen i warchod yr LCA rhag effeithiau andwyol lleol iawn hyd yn oed mewn penderfyniadau apêl yn ddiweddar ynghyd â'r Aseiad o Gapasiti a Sensitifrwydd Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri a gynhaliwyd yn 2014. Mae'r tyrbin arfaethedig ym Marchynys, 34.5m o uchder i flaen y llafn gryn dipyn yn uwch na'r un 20m i flaen y llafn a nodwyd mai capasiti cyfyngedig sydd gan yr ardal. Byddai'r datblygiad yn niweidiol i'r byffer a rhinweddau 'di-nodwedd a di-nod' LCA 12 ac yn cael effaith andwydol o ran ei sensitifrwydd i dderbyn ychwaneg o strwythurau fertigol.

Treftadaeth Ddiwylliannol

Dywedir fel a ganlyn ym Mholisi Cynllunio Cymru:

"6.5.9 Where a development proposal affects a listed building or its setting, the primary material consideration is the statutory requirement to have special regard to the desirability of preserving the building, or its setting, or any features of special architectural or historic interest which it possesses".

Ceir cyngor tebyg yng Nghylchlythyr 60/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg a Chylchlythyr 61/96 mewn perthynas ag Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth.

Mae LANDMAP yn categoreiddio'r ardal fel un eithriadol o ran ei hadnoddau hanesyddol / archeolegol, adnoddau a gânt eu hystyried yn gyffredinol fel rhai o werth cenedlaethol.

Mae Aseiad o Dreftadaeth Ddiwylliannol yn ffurfio rhan o'r Datganiad Cynllunio ac yn nodi'r effeithiau a ragwelir ar henebion rhestredig ac adeiladau rhestredig o fewn 2kn i safle'r cais. Mae'r aseiad yn cadarnhau nad oes unrhyw henebion rhestredig o fewn 2kn o'r safle ond mae yna 6 o adeiladau rhestredig graddfa II* a 9 o rhai graddfa II o fewn y pellter hwn. O'r rheiny a ystyriwyd, mae'r adeiladau graddfa II yn fferm Braint, sydd wedi cael eu rhestru ar wahân fel 3 adeilad rhestredig, yn cael eu disgrifio fel rhai sydd wedi eu hamgylchynu gan lystyfiant aeddfed a fyddai'n cuddio unrhyw olygfeydd posibl o'r tyrbin. Lle byddai'n weladwy, ni fyddai hynny ond yn olygfa gyfyngedig ac nid fyddai'n gorlethu'r ardal ac o'r herwydd, ni creu unrhyw niwed sylweddol i'r ardal o gwmpas yr adeiladau rhestredig. Nid yw'r Cyngor yn anghytuno â'r aseiad hwn.

Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn fodlon y byddai cadw golwg ar y sefyllfa'n briodol ac nad oes angen unrhyw aseiad archeolegol ar gyfer y safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais.

O ran effeithiau ffisegol daethpwyd i'r casgliad na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio'n uniongyrchol, h.y. yn difrodi neu'n dinistrio unrhyw dreftadaeth ddiwylliannol y gwyddys amdani.

Ecoleg

Lleolir y tyrbîn arfaethedig ymhellach na 50m o unrhyw nodwedd yn y dirwedd sy'n debygol o gael ei ddefnyddio gan ystumod ac yn unol â'r cyngor a gafwyd yn Nodyn Cyngor Technegol Natural England TIN 059, ni chyflwynwyd unrhyw arolwg ystumod. Mae'r caeau amaethyddol ym Marchynys yn cynnwys tir glaswelltog a ddefnyddir fel tir pori ac i gynhyrchu silwair ac ystyrir bod eu gwerth ecolegol yn isel. Nid yw Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor wedi codi unrhyw bryderon ond roeddiad yn disgwyl ymateb gan Gyfoeth Naturiol Cymru ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Sŵn

Cefnogir y cais gan brawf perfformiad sŵn ar gyfer y tyrbîn a ddewiswyd. Wrth ymateb i'r farn sgrinio ar gyfer y cais hwn, nododd yr Adain Iechyd yr Amgylchedd y posibilrwydd o effeithiau sŵn cronol mewn perthynas â chais 41C125B/EIA/RE am 3 thyrbîn yn Cae Uchaf, Porthaethwy (Fferm Wynt Braint). Gwrthodwyd y cais yn Braint mewn cyfarfod yn ddiweddar. Yn seiliedig ar gais Marchynys ar ei ben ei hun, mae'r Adain Iechyd yr Amgylchedd yn fodlon y gellir caniatáu'r cais o ran effaith sŵn drwy fynnu ar amodau safonol yn unol â chanllawiau ETSU.

Mwynderau Preswyl

Ceir gyda'r cais asesiad o effeithiau'r cynnig ar fwynderau gweledgol.

Mae polisi C7 yng Nghynllun Ffamwaith Gwynedd yn cefnogi datblygiadau ynni adnewyddadwy os yw'r effaith ar yr ardal leol yn dderbyniol. Ym mholisi 45 Cynllun Lleol Ynys Môn, mynnir na ddylai'r datblygiad gael effaith annerbyniol ar the standard of amenity enjoyed by the resident and tourist population". Mae polisi EP18 yng Nghynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn cynnwys yr un maen prawf ond dywedir na ddylai datblygiad gael effaith andwyol sylweddol. Mae Polisiâu 1 a GP1 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd o bwys wrth ystyried mwynderau preswyl.

Dywed paragraff 12.8.14 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 5) (Tachwedd 2012):

"...bydd angen i ddatblygwyr fod yn sensitif i amgylchiadau lleol, gan gynnwys lleoli datblygiadau yn unol â thirffurfiau lleol, pa mor agos ydynt at aneddiadau, ac ystyriaethau eraill o ran cynllunio..."

Mae Atodiad D TAN 8 yn rhestru'r ffactorau y dylid fel arfer eu hadolygu i ganfod "ardaloedd sy'n dechnegol ddichonadwy" ar gyfer datblygu cynlluniau ynni gwynt ar y tir. Ym mharagraff 3.4, nodir "ar hyn o bryd mae 500m yn cael ei ystyried yn bellter gwahanu nodweddiadol rhwng tyrbîn gwynt ac eiddo preswyl er mwyn osgoi effeithiau sŵn annerbyniol, fodd bynnag, pan gaiff ei ddefnyddio mewn modd anhyblyg gall arwain at ganlyniadau ceidwadol ac felly cynghorir rhywfaint o hyblygrwydd"

Mae Canllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor Ynni Gwynt ar y Lan (Ionawr 2013) dywedir na ddylid lleoli tyrbînau sy'n 20m i flaen fertigol y llafn neu uwch. O fewn 500m i eiddo preswyl neu dwristiaeth neu'n agosach na 20 x yr uchder i flaen y llafn, p'un bynnag yw'r mwyaf.

Mewn llythyr dyddiedig 5 Chwefror 2013, mewn ymateb i bryder gan drydydd parti ynglŷn â'r CCA sydd bellach wedi cael eu mabwysiadu, cadarnhaodd Prif Swyddog Cynllunio LIC:

'The Welsh Government's planning policy and guidance does not specify a minimum distance between dwellings and wind turbines. It is our view that a rigid minimum separation distance could unnecessarily hinder the development of renewable energy projects in Wales. The Welsh

Government opposed the Private Members' Bill 'Wind Turbines (Minimum Distances from Residential Premises) Bill introduced in the House of Lords by Lord Reay, which sought to make provision for a minimum distance between wind turbines and residential premises according to the size of the wind turbine, which has subsequently failed to make it into statute. We consider that the issue of separation distances between residential premises and wind turbines is best determined locally on a case-by-case basis, taking on board locally sensitive issues such as topography and cumulative impacts, when decisions on planning applications are taken'.

Nid yw'r cais fel y cafodd ei gyflwyno wedi'i leoli o fewn 500m i unrhyw eiddo – ar ei agosaf, mae oddeutu 580m o'r eiddo agosaf sef Maes Llwy. Byddai defnyddio'r canllaw 20 x uchder i flaen y llafn yn gwahardd codi'r twrbin hyn (sy'n 34.5m i flaen fertigol y llafn) o fewn 690m i unrhyw eiddo.

Mae'r gofyniad mewn perthynas â'r byffer uchder 500m / 20 x yr uchder i flaen y llafn wedi cael ei ddiystyru fel 'arbitrary and mechanistic' mewn apêl onerwydd nad yw'n cymryd i ystyriaeth yr amgylchiadau penodol sy'n bodoli mewn gwahanol safleoedd. Mae'r asesiad yma'n seiliedig ar yr effeithiau y rhagwelir y bydd y cynllun yn eu cael ar eiddo unigol ac nid yw'n defnyddio'r CCA byffer fel mater o drefn.

Mae'r swyddogion hefyd wedi ystyried penderfyniad a wnaed gan Arolygwyr Cynllunio mewn perthynas â mwynderau trigiannol gweledol. Dengys dadansoddiad o'r fath mai meini prawf trothwy cyffredin a ddefnyddir gan Arolygwyr pan yn asesu mwynderau trigiannol gweledol yw lle y byddai'r newid yn yr olygfa yn cael effaith ar amodau byw sylfaenol. Defnyddir gwahanol eiriau i ddisgrifio'r trothwy hwn e.e.. 'overbearing', 'overwhelming', 'overpowering' or 'oppressive'.

Dyma rai o'r eiddo sydd agosaf at y twrbin arfaethedig:

Eiddo	Pellter yn fras o'r Datblygiad
Maes Llwyn	580m
Bungalow near Tyddyn Isaf	660m
Parc Mawr	670m
Aneddau wrth gyffordd y B5420 a Ion Penhesgyn	670m
Minffordd	720m
Gwyndy	740m
Tyddyn Isa	760m

Fodd bynnag, wrth asesu'r effeithiau o safbwynt preswyl, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn ormesol nac yn llethol o unrhyw eiddo i'r graddau y byddai'n cyfyngu ar fwynhad cyffredinol yr eiddo ac yn eu gwneud yn annioddefol. Er y bydd gan rai eiddo olygfeydd uniongyrchol o'r datblygiad arfaethedig gyda'r rheiny'n sylweddol ac yn amlwg, nid ystyrir y byddai'r effaith gyffredinol ar fwynhad pob dydd o'r anheddau hynny a'u terfynau yn ddigonol i gyfiawnhau gwrthod caniatâd cynllunio.

Mae Atodiad C Polisi Cynllunio Cymru yn rhoi cyngor ar Fflachiadau Cysgod a Golau a Adlewyrchir. Gwelir nad yw fflachiadau cysgodion ond yn digwydd mewn adeiladau sydd hyd at 10 diamedr rotor

oddi wrth dyrbin ac o fewn 130 gradd ar naill ochr ogleddol y lledredau hyn yn y DU. Mae'r asesiad fflachiadau cysgodion cyflwynedig yn awgrymu na fyddai unrhyw eiddo yn cael ei effeithio. Aiff Atodiad C ymlaen i nodi y gall tyrbinau hefyd achosi fflachiadau o olau adlewyrchol, a all fod yn weladwy o gryn bellter. Noda'r canllawiau y gellir lliniaru golau adlewyrchol trwy ddewis lliw llafn priodol, ac mae amod wedi cael ei argymhell ynglŷn â'r lliw er mwyn lliniaru'r effeithiau.

Ystyriaethau Eraill o Bwys

Mae effaith y datblygiad ar dwristiaeth yn ystyriaeth o bwys. Comisiynodd Cyngor Sir Ynys Môn ymchwil ar 'Effaith Tyrbinau Gwynt ar Dwristiaeth' a chymerwyd hynny i ystyriaeth wrth wneud yr argymhelliad isod.

O ran Iechyd a Diogelwch, nid yw'r cynigion wedi eu lleoli'n agos at unrhyw ffyrdd neu adeiladau a chymerwyd i ystyriaeth y cyngor a roddir yn Atodiad C, paragraffau 2.19 a 2.20 CCA 8.

Bwriedir danfon y tyrbîn i'r safle gan ddefnyddio'r fynedfa bresennol i Marchynys mewn lorïau safonol mewn 2 lwyth (digon o gario cynwysyddion 40 troedfedd). Bydd dau graen yn cael eu defnyddio i godi'r tyrbîn i'w lle a bydd traffig adeiladau arall yn cynnwys cerbydau llai, cerbydau gwaith cloddio a cherbydau danfon concrit. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn codi unrhyw bryderon ac yn gofyn i'r datblygwr gytuno ar gynllun rheoli traffig gyda nhw ac mae Adran Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru wedi cadarnhau nad yw'n dymuno rhyddhau cyfarwyddyd mewn perthynas â'r broses hon.

7. Casgliad

Mae'r polisïau a restrir uchod yn rhagdybio o blaid datblygiadau ynni adnewyddadwy yn amodol ar y 10 ystyriaeth a restrir uchod. Fel y manylir yn y polisïau, mae yna ystyriaeth amgylcheddol a chymunedol eraill y mae angen eu hasesu. Rhaid sicrhau balans rhwng yr angen am ynni adnewyddadwy a'r cyfraniad y byddai'r datblygiad arfaethedig hwn yn ei wneud ynghyd ag ystyriaethau eraill o bwys. Er y byddai'r cynllun yn sicrhau lefel dda o ynni adnewyddadwy, ac y byddai o gymorth i'r fenter ffermio gyfredol ym Marchynys gyda chyflenwad trydan diogel a hwylus ar gyfer ei anghenion ei hun ynghyd â chynorthwyo gydag arallgyfeirio fel ffrwd ychwanegol o incwm, byddai hynny ar draul cymeriad y dirwedd hon sydd o bwys lleol. Fel y dywedwyd yn apêl Tŷ Gwyn a oedd yn ymwneud ag un tyrbîn 62m o uchder i flaen fertigol y llafn, "In introducing a defining element into such a landscape, the proposal would significantly reduce its quality as a buffer and decrease its sensitivity to further changes". Ni fyddai'r cyfraniad llai a fyddai'n cael ei wneud gan gynllun Marchynys i ynni adnewyddadwy yn gwrthbwysu ei effeithiau sylweddol o safbwynt y dirwedd a mwynderau gweledol ar ardal ddymunol yn y cefn gwlad heb unrhyw 'dirnodau amlwg' - dywed yr asesiad. 'the assessment states that 'the siting of a moderately sized wind turbine within the wider receiving landscape would be a potentially disruptive feature in local terms' but considers that as there are other 'more highly valued and more visually distinctive locations on the island' this is 'not considered to be a highly sensitive issue'. Yr un modd ag apêl Tŷ Gwyn, byddai'r cynnig yn ymestyn y datblygiad tyrbinau gwynt i gyfeiriad y de i'r ardal cymeriad tirwedd fwyaf yn rhan dde-ddwyreiniol yr ynys, a hynny eto'n groes i TAN 8.

Wedi pwysu a mesur y polisïau cynllunio cenedlaethol sy'n cefnogi cynigion ar gyfer datblygiadau ynni adnewyddadwy yn erbyn nodweddion penodol y datblygiad arfaethedig hwn, ystyrir y câi'r cynllun effeithiau annerbynniol ar yr amgylchedd a hynny o ran o dirwedd ac effeithiau gweledol na fedrir eu lliniaru'n foddhaol.

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.

Mae'r cais yn cael ei **wrthod** am y rhesymau canlynol

(01) Byddai'r y datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol sylweddol ar y dirwedd a mwynderau a chât effaith sylweddol ar gymeriad y dirwedd. Mae'r cynnig yn golygu y byddai'r tyrbinau'n ymestyn i'r de i Ardal Cymeriad Tirwedd 12 sydd , ar hyn o bryd, yn rhydd o strwythurau o'r fath.Byddai hynny'n groes i'r ddarpariaeth ym mholisiau C7, D1 a D3 Cynllun Fframwaith Gwynedd, 1, 30. 31, a 45 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, EN1, En2, GP1 ac EP 18 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd, Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7), Nodyn Cyngor Technegol 8 a Chanllawiau Cynllunio Atodol Cyngor Sir Ynys Môn ar Ynni Gwynt yn y Môr (2012).

9. Polisiau Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd

FF11 (Traffig)
D32 Cynlluniau tirlunio

Cynllun Lleol Ynys Môn

32 (Tirwedd)

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

TR3 Dylunio Priffyrdd
EN14 (Gorchmynion Cadw Coed a Gwrychoedd)
EN16 (Nodweddion Tirwedd o Bwysigrwydd Mawr ar gyfer Fflora a Ffawna)

Nodyn Cyngor Technegol 5 Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 11 Sŵn (1997)

Llywodraeth Cymru Materion Iythyrr 01.04.09 Cylchlythyr Cludiant yn Codi o Ffermydd Gwynt

This page is intentionally left blank

10.1

Ceisiadau'n Tynnu'n Groes

Departure Applications

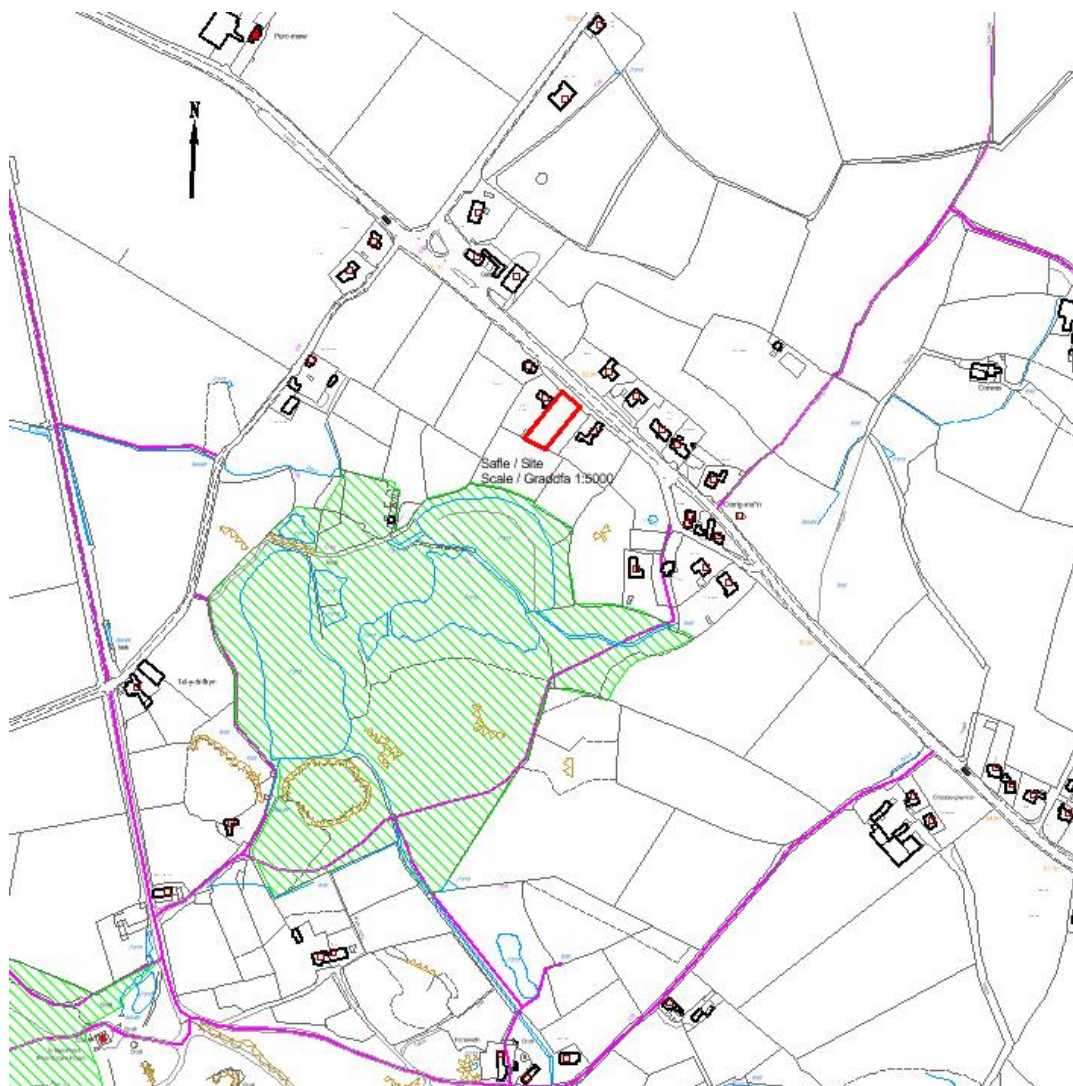
Rhif y Cais: **24C288B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr G Hughes

Cais llawn i ail-leoli'r annedd a ganiatawyd o dan caniatad cynllunio rhif 24C288A ynghyd â newidiadau i'r edrychiad ar dir ger / Full application for the re-siting of dwelling previously approved under planning permission reference 24C288A together with alterations to the appearance on land adjacent to

Hafod y Grug, Penysarn



Pwyllgor Cynllunio: 04/03/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (IWJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Llain o dir wrth Hafod y Grug ym mhentref Cerrigman rhwng Amlwch a Phenysarn yw safle'r cais.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a ydi'r cynnig yn dderbyniol o ran polisi, yr effaith ar fwynderau eiddo cyfagos ac a yw dyluniad yr annedd arfaethedig yn adlewyrchu cymeriad yr ardal o'i chwmpas.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirwedd

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 – Datblygiadau Tai

Polisi 53 – Tai yng Nghefn Gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tai

Polisi A3 – Tai

Polisi A4 – Tai

Polisi A6 – Tai Newydd yng Nghefn Gwlad

Polisi D4 – Lleoliad / Safle / Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP2 – Dwysedd Tai

Polisi HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig

Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9: Gorfodi Rheolaeth Gynllunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Dim ymateb

Cyngor Cymuned – Dim ymateb

Dŵr Cymru – Sylwadau Safonol

CNC – Cyngor Safonol

Priffyrdd - Cadarnhau sylwadau a wnaed ar y cais blaenorol (Argymell caniatâd gydag amodau).

Draenio – Cadarnhau sylwadau a wnaed ar y cais blaenorol. Nid oes gan y lleoliad diwygiedig unrhyw oblygiadau penodol o ran draenio.

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy godi rhybudd ger y safle a thrwy anfon llythyrau hysbysu at berchenogion / deiliaid eiddo yn y cyffiniau agos. Rhodddwyd hysbyseb hefyd yn y papur newydd lleol.

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais ar ddau achlysur gwahanol. Y tro cyntaf y gwnaed hynny oedd pan gyflwynwyd y cais a'r ail dro oedd ar ôl i'r Awdurdod Cynllunio Lleol dderbyn cynllun diwygiedig.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd dau lythyr gyda sylwadau wedi dod i law i'r adran. Gellir crynhoi'r materion a godwyd ynndynt fel a ganlyn:

- Byddai'r cynnig yn rhwystro llawer o oleuni naturiol rhag dod i mewn i ystafell fyw Hafod y Grug.
- Mae anghydfod yn parhau rhwng gwerthwyr Hafod y Grug a'r ymgeisydd ynghylch ffiniau.
- Yr olygfa o ffenestr yr ystafell fyw fydd wal frics.
- Byddai perchnogion Hafod y Grug wedi gwneud penderfyniad gwahanol o ran prynu'r eiddo pe baent yn ymwybodol o agosrwydd y datblygiad.
- Pryderon ynghylch ceisiadau cynllunio ôl-weithredol.
- Os caiff y cais hwn ei gymeradwyo pa sicrwydd sydd gan yr Awdurdod Lleol na fydd gwaith altro pellach yn cael ei wneud.

Anfonwyd gohebiaeth gychwynnol y gwrthwynebydd at yr ymgeisydd. Cafwyd sylwadau mewn ymateb gan yr ymgeisydd ar 13 Ionawr, 2015 a gellir eu gweld yn llawn ar y ffeil gynllunio. Fodd bynnag, gellir crynhoi'r sylwadau fel a ganlyn:

- Mae'r cais a gymeradwywyd yn flaenorol yn agosach mewn gwirionedd i Hafod y Grug na'r cais cyfredol.
- Roedd perchnogion Hafod y Grug yn gwbl ymwybodol o'r caniatâd cynllunio cyn prynu'r eiddo.

Mewn perthynas â'r pwyntiau a godwyd gan y gwrthwynebydd hoffwn gyflwyno'r sylwadau a ganlyn:

- O gofio'r maint a'r pellter rhwng y cynnig a Hafod y Grug, nid wyf yn ystyried y byddai'r cynnig yn cael effaith annerbyniol ar Hafod y Grug o ran colli goleuni naturiol / golau dydd. Cynhaliwyd asesiad llawn a drafodir yn nes ymlaen yn yr adroddiad hwn.
- Mater sifil yw'r anghydfod ynghylch ffiniau.
- Nid yw golygfa yn ystyriaeth gynllunio o bwys.
- Mae'r holl geisiadau cynllunio ar gael i'w gweld gan y cyhoedd yn yr adran gynllunio yn rheolaidd.
- Nid yw'n drosedd cychwyn datblygiad heb gael y caniatâd cynllunio angenrheidiol yn gyntaf. Mae'r ddeddfwriaeth yn caniatáu gwaith datblygu heb gael y caniatâd angenrheidiol yn gyntaf a gellir gwneud cais wedyn am ganiatâd ôl-weithredol.
- Byddai angen caniatâd cynllunio ar gyfer unrhyw ddatblygiad nad yw'n cael ei ystyried yn Ddatblygiad a Ganiateir. Ni fedr yr Awdurdod Cynllunio Lleol roi sicrwydd na fydd unrhyw waith altro yn cael ei wneud heb ganiatâd mewn perthynas â'r cynnig hwn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

24C288 – Cais amlinellol i godi annedd ac adeiladu mynedfa newydd a gosod gwaith trin preifat ar dir ger Hafod y Grug, Cerrigman – Cymeradwywyd 02/03/2011.

24C288A – Cais llawn i godi annedd ynghyd â gosod gwaith trin preifat yn Hafod y Grug, Cerrigman – Cymeradwywyd 24/12/2013.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae egwyddor y datblygiad wedi ei sefydlu eisoes ar gyfer y safle yn ôl yn mis Rhagfyr 2013 pan gymeradwywyd cais llawn i godi annedd dan gyfeirnod 24C288A.

Roedd yr annedd wedi ei chodi i lefel slabiau ar adeg ymchwiliad yr adran i'r anghysondebau mewn perthynas â'i leoliad. Yn dilyn cadarnhad o'r ffaith fod yr annedd mewn gwirionedd wedi ei lleoli yn y man anghywir, rhoddodd y datblygwyr y gorau i'r gwaith yn brydlon yn unol â chynghor a roddwyd gan yr adran.

Ynghyd â lleoliad yr annedd, mae'r cynnig cyfredol hefyd yn cynnwys newid edrychiad yr annedd.

Oherwydd bod yr egwyddor o ddatblygu eisoes wedi ei sefydlu, mae effaith bosib y newidiadau ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos yn fater allweddol ar gyfer penderfynu'r cais cyfredol.

Yn gryno, mae arwynebedd llawr yr annedd wedi ei ostwng o gymharu â'r hyn a gymeradwywyd dan gais cynllunio 24C288A. Symudwyd yr annedd o ddeutu 1 metr i ffwrdd o Hafod y Grug (ffin Orllewinol).

Lleolir yr annedd arfaethedig oddeutu 2.1 metr i ffwrdd o ffenestr ystafell fyw Hafod y Grug, o gymharu â 1.2 metr ar y cais gwreiddiol a gymeradwywyd.

Ystyrir felly y byddai gan y cynnig lai o effaith o ran cysgodi dros Hafod y Grug o gymharu â'r cais gwreiddiol a gymeradwywyd. Ymhellach, garej yw'r drychiad sydd agosaf i Hafod y Grug ac nid oes bwriad i gael unrhyw ffenestri ynddi ac felly ni fydd yn cael effaith annerbyniol o ran edrych drosodd.

Rwy'n ystyried na fydd y newidiadau i edrychiad yr annedd yn edrych allan o gymeriad yn yr ardal. Yn fy marn i, mae'n ddyluniad o ansawdd sy'n cydymffurfio â'r polisi. Mae'n gytbwys ac yn gymesur gyda'r cyffiniau yn gyffredinol.

7. Casgliad

Yn yr achos hwn rwyf wedi ystyried sylwedd y sylwadau a gafwyd gan y cyhoedd, yr ymgeisydd, yr asiant a'r ymgynghoreion statudol, ac rwyf wedi cydbwysu'r rheini yn erbyn y cynghor yn y dogfennau polisi perthnasol. Er bod sylw gofalus wedi ei roi i'r pwyntiau a godwyd gan y gwrthwynebwyr, ystyrir nad yw'r gwrthwynebiadau hynny o ddigon o bwys i gyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae'r cynghor a roddir dan baragraff 3.1.8 ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7) ar faterion o'r fath yn dweud

Wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio, rhaid i awdurdodau cynllunio lleol ystyried unrhyw sylwadau perthnasol ar faterion cynllunio a fynegir gan ddeiliaid cyffiniol, trigolion lleol ac unrhyw drydydd parti arall. Er bod rhaid ystyried sylwedd sylwadau lleol, y ddyletswydd yw penderfynu ar bob achos yn ôl ei ragoriaethau cynllunio. Fel egwyddor gyffredinol, nid yw gwrthwynebiad neu gefnogaeth leol i

gynnig yn sail resymol, ar ei ben ei hun, dros wrthod neu roi caniatâd cynllunio. Rhaid seilio gwrthwynebiadau, neu gefnogaeth, ar ystyriaethau cynllunio dilys. Efallai y ceir achosion pan y gallai'r datblygiad arfaethedig beri pryder i'r cyhoedd. Mae'r Llysoedd wedi dyfarnu bod ofnau canfyddedig y cyhoedd yn ystyriaeth gynllunio berthnasol y dylid ei hystyried wrth benderfynu a fyddai datblygiad arfaethedig yn effeithio ar amwynder ardal ac y gallai fod yn rheswm da dros wrthod caniatâd cynllunio. Mater i'r awdurdod cynllunio lleol yw penderfynu, ar sail ffeithiau'r achos penodol, a yw'r ofnau canfyddedig mor fach o ran eu pwys fel mai afresymol fyddai gwrthod caniatâd cynllunio ar y sail honno.

Nid oes yna unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill o bwys ar gyfer penderfynu'r cais nad ydynt eisoes wedi cael eu hystyried.

Mae p'un a wnaed y gwaith datblygu nad oedd awdurdod ar ei gyfer yn fwriadol ai peidio yn bwynt dadleuol. Sut bynnag, nid yw'n drosedd gwneud gwaith datblygu heb gael y caniatâd cynllunio angenrheidiol yn gyntaf. Mae darpariaethau o fewn y Ddeddf sy'n caniatáu i ymgeiswyr wneud cais ôl-weithredol.

Nid ystyrir ei fod yn ymarferol nac er budd ehangach y cyhoedd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gymryd camau gorfodaeth ffurfiol yn yr achos hwn, waeth beth oedd y cymhelliad, p'un a oedd yn fwriadol ai peidio.

Er y gellid dadlau bod gan unrhyw ddatblygiad effaith bosib ar fwynderau eiddo cyfagos neu ar gymeriad yr ardal leol, y cwestiwn y dylid ei ofyn yw a yw'r effaith mor andwyol fel y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais. Ar ôl pwyso a mesur, nid wyf yn ystyried bod y datblygiad anawdurdodedig mor andwyol y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais. Ymhellach, nid wyf yn ystyried y gellid cyfiawnhau unrhyw wrthodiad ar apêl.

Ystyriwyd y cais hwn yn wyneb cyngor a roddir yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) Rhif 9 – Gorfodi Rheolaeth Gynllunio – ynghyd â'r holl ystyriaethau cynllunio eraill o bwys. Yn unol â'r cyngor a roddir yn y ddogfen y cyfeiriwyd ati eisoes

'Dylai'r camau gorfodi fod yn gymesur â'r rheolau cynllunio sydd wedi'u torri; mae'n amhriodol fel arger cymryd camau gorfodi ffurfiol yn erbyn achos o dorri rheolau dibwys neu dechnegol nad yw'n peri unrhyw niwed i amwynder cyhoeddus. Dylid anelu at gywiro effeithiau torri'r rheolau cynllunio, ac nid cosbi'r person(au) sy'n eu torri. Hefyd ni ddylid cymryd camau gorfodi dim ond er mwyn cysoni datblygiad na cheisiwyd caniatâd ar ei gyfer, ond sydd fel arall yn dderbyniol.

Felly, ar ôl pwyso a mesur a rhoi sylw manwl i'r holl ohebiaeth a dderbyniwyd, ynghyd â'r holl ystyriaethau cynllunio eraill o bwys, nid wyf yn ystyried y byddai effaith bosib y cynnig o ran gorgysgodi, colli preifatrwydd neu edrych drosodd mor andwyol fel y byddai'n gwneud y cynnig yn annerbyniol. Mewn gwirionedd, rwy'n ystyried y byddai gan y datblygiad lai o effaith ar yr eiddo cyfagos (Hafod y Grug) oherwydd ei fod yn bellach i ffwrdd yn awr na'r hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol dan gyfeirnod cynllunio 24C288A.

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 ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 20/01/2015 o dan cais cynllunio rhif 24C288B.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

(02) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol 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 cyn preswyllo yn yr annedd.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(03) 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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(04) 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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(05) rhaid cwblhau llecyn ar gyfer parcio yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir yn goch ar y cynllun sydd ynghlwm cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a bydd raid ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

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

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

12.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

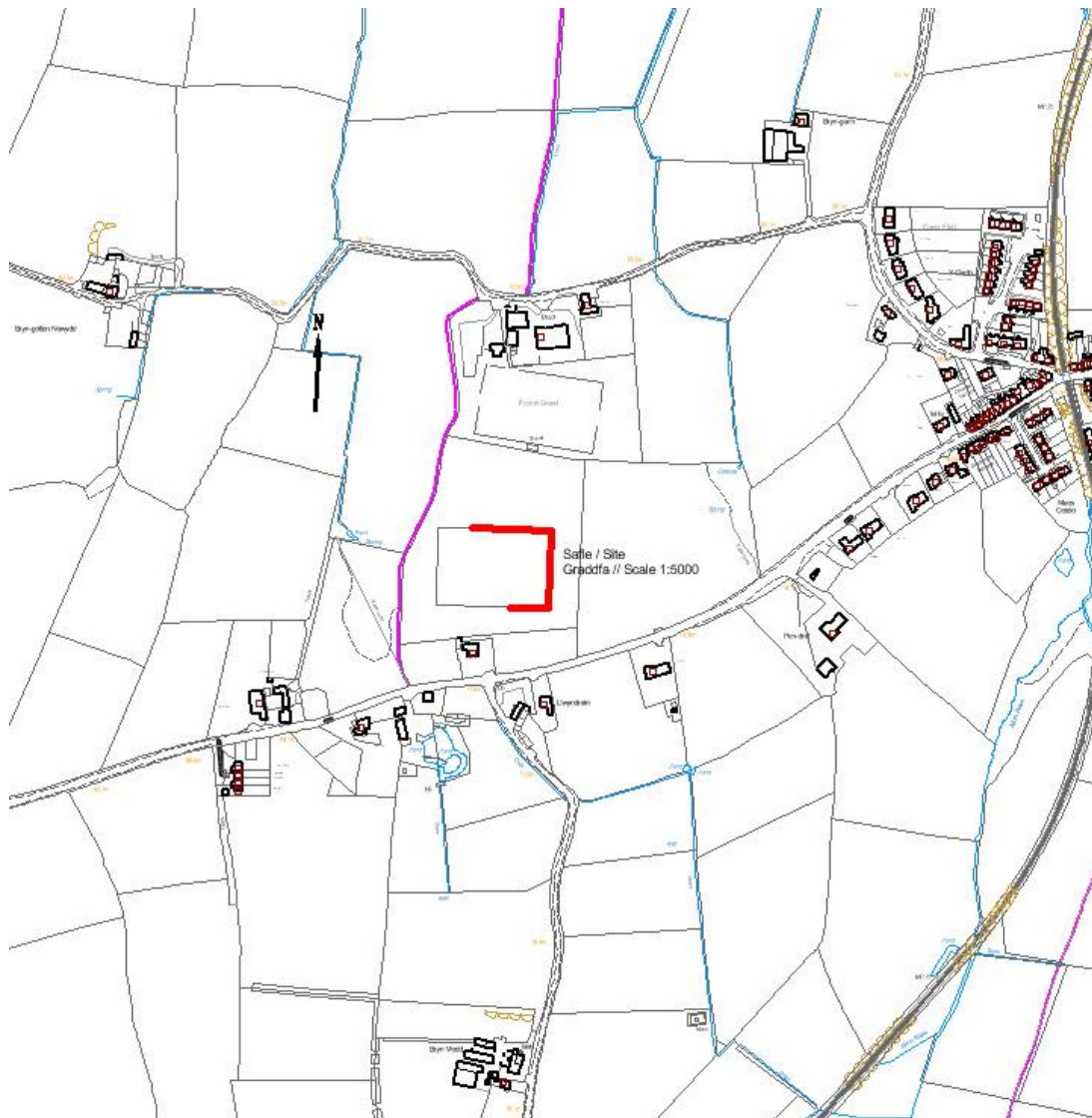
Rhif y Cais: **25C247** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Sydna Roberts

Cais llawn i greu llwybr troed o gwmpas y cae pel droed presennol yn / Full application for the creation of a footpath around the existing football pitch at

Cae Tan Parc, Coedwig Street, Llannerchymedd



Pwyllgor Cynllunio: 04/03/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DO)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae y safle ar dir sydd yn berthyn i'r Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Y safle yw'r cae pêl-droed presennol ar gyrion Llanerchymedd.

Bwriedir creu llwybr troed o amgylch y cae pêl-droed presennol.

2. Mater(ion) Allweddol

Pa mor dderbyniol yw'r cais o safbwynt amwynder yr ardal.

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D4 – Amgylchedd

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 – Polisi Cyffredinol

5 – Dyluniad

42 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

GP2 – Dyluniad

Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 7 2014

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyng Kenneth P Hughes – Dim sylwadau wedi'u derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cllr Llinos Huws - Dim sylwadau wedi'u derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cllr John Griffith - Dim sylwadau wedi'u derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

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

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

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

Nid yw'r cyfnod rhybuddio cymdogion yn dod i ben hyd 06/03/2015. Dim sylwadau wedi'u derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y materion allweddol i'w hystyried yw effaith y datblygiad ar yr ardal o dirwedd arbennig a'i effaith ar eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Bwriedir creu llwybr troed 1m o led o amgylch tua hanner y cae pel-droed presennol. Mae'r cynnig i'w weld yn un boddhaol ac yn addas i'r pwrpas. Nid ydym yn credu y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar y dirwedd ac ni fydd chwaith yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

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.

Bod pwerau dirprwyedig yn cael eu rhoi i **ganiatáu'r** cais wedi'r cyfnod rhybuddio cymdogion ddod i ben ar y 06/03/2015.

(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 ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 29/01/2015 o dan cais cynllunio rhif 25C247.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

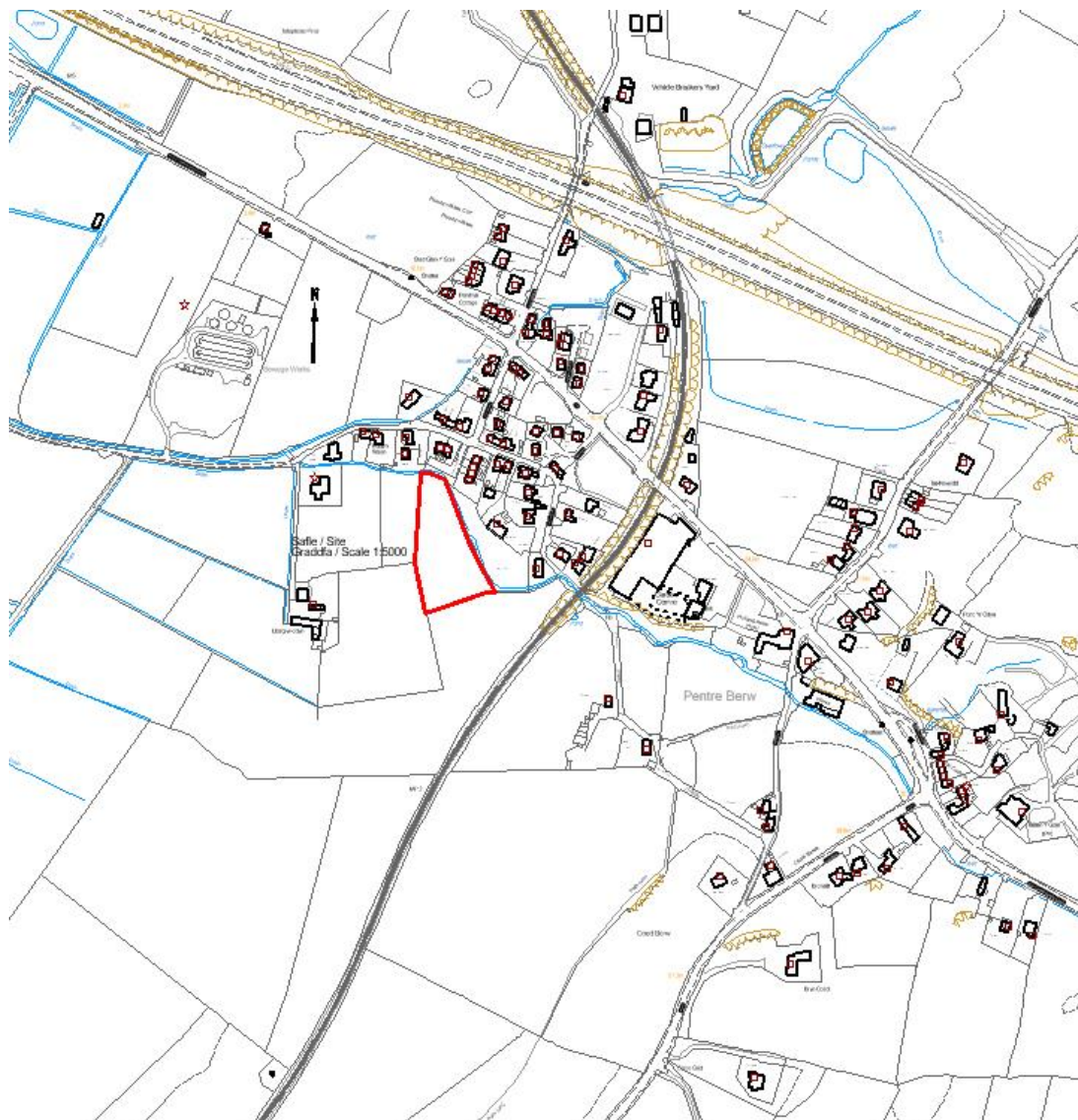
Rhif y Cais: **33C295B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Miss Rhian Hughes

Cais llawn i godi annedd newydd ynghyd ag addasu y mynedfa presennol ar dir ger / Full application for the erection of a dwelling together with alterations to the existing access on land adjacent to

4, Nant-y-Gors, Pentre Berw



Pwyllgor Cynllunio: 04/03/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais Cadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i godi annedd ddeulawr ar wahân ynghyd â gwneud gwaith altro i'r fynedfa bresennol.

Plot o dir yw'r safle o fewn cae amaethyddol mawr sydd ym mherchnogaeth yr ymgeiswyr ac wedi ei leoli i'r de o stad breswyl Nant y Gors ym mhentref Pentre Berw.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais hwn yw p'run a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau cynllunio lleol a chenedlaethol, a fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd neu yn cael effaith ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirwedd

Polisi 42 – Dylunio

Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai

Polisi 50 – Pentrefi Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tai

Polisi D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dyluniad

Polisi D28 – Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN1 – Cymeriad Tirlun

Polisi HP4 – Pentrefi

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 7

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Cyngor Cymuned – Dim sylwadau

Aelod Lleol, y Cyng. V Hughes – Dim ymateb hyd yn hyn

Aelod Lleol, y Cyngorydd HE Jones – Dim ymateb hyd yn hyn

Dŵr Cymru – Yn argymhell rhoi caniatâd amodol

Adran Ddraenio – Sylwadau

Awdurdod Priffyrdd - Yn argymhell rhoi caniatâd amodol

Cyfoeth Naturiol Cymru - Dim gwrthwynebiad / gwybodaeth safonol

Rhoddwyd cyhoedduswydd i'r cais mewn dwy ffordd; rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd rhybuddion personol i berchnogion eiddo cyfagos. Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig mae'r broses o roi cyhoedduswydd wedi ei gwneud dair gwaith. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 23 Ionawr 2015 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd 6 llythyr wedi'i dderbyn gan berchnogion tri eiddo cyfagos. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd fel a ganlyn:

i) Mae'r ffordd sy'n gwasanaethu'r safle yn gul. Mae problemau parcio yn yr ardal, mae ceir yn parcio ar y ffordd a byddai defnyddio'r fynedfa bresennol i'r safle yn golygu colli llefydd parcio. Byddai cerbydau contractwyr a cherbydau yn danfon nwyddau yn gwaethygu'r sefyllfa. Mae nifer y ceir sy'n parcio ar y ffordd yn ei gwneud yn anodd i gerbydau argyfwng a gwastraff fynd i'r safle

ii) Bioamrywiaeth – A oes arolygon wedi eu gwneud yng nghyswllt coed a bywyd gwylt allai gael eu heffeithio gan y cynnig.

iii) Coed – mae'r ymgeisydd wedi dweud nad oes unrhyw goed na gwrychoedd ar y safle – nid yw hyn yn wir. Bydd ffens derfyn newydd yn newid y dirwedd

iv) Nid yw maint yr annedd yn gweddu gyda'r ardal oddi amgylch

v) Bydd yn effeithio ar hawl tramwy cyfreithiol eiddo cyfagos

vi) Byddai'r cynnig yn golygu y byddai eiddo cyfagos yn colli eu gwerth

vii) Gwrthodwyd cais blaenorol ar sail priffyrdd a pholisi – sut gall y cynnig hwn fod yn dderbyniol?

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn hoffwn ddweud:

i) Bydd cyfleusterau parcio yn cael eu darparu o fewn y safle i'r annedd. Er ei fod yn cael ei gydnabod y bydd traffig ychwanegol yn cael ei gynhyrchu gyda thraffig adeiladu ond dim ond am gyfnod dros dro y bydd hyn ac ni fydd yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos i'r fath raddau ag y dylid gwrthod y cais. Bydd y fynedfa bresennol i'r safle yn cael ei defnyddio ac felly ni ddylai hyn olygu colli llefydd parcio gan mai mynedfa yw hon ar hyn o bryd. Ymgynghorwyd â'r Adran Priffyrdd ac nid oes unrhyw wrthwynebiad wedi ei leisio i'r cynnig.

ii) Mae Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais ac fe ymgynghorwyd â

Chyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghorwyr Ecolegol ac Amgylcheddol yr awdurdod ac nid ydynt wedi lleisio unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig.

iii) Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno cynlluniau yn dangos lleoliad y coed ar y terfyn. Tra bod y cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos ffens derfyn newydd i amgáu ardal yr ardd bydd y coed presennol ar hyd rhan o'r terfyn hefyd yn cael eu cadw. Oherwydd bod y cynnig ar ffin yr anheddiad ac yn gyfagos i stad breswyl nid ydym yn credu y bydd codi ffens goed 1.8m yn niweidio'r dirwedd oddi amgylch.

iv) Er bod yr annedd arfaethedig yn fwy na'r anheddau sengl ar y stad breswyl mae yna eiddo arall o'r un maint yn yr ardal ac felly ni fydd y cynnig yn rhywbeth dieithr fydd yn andwyo'r ardal

v) Mater preifat yw hwn rhwng unigolion ac nid yw'n fater cynllunio

vi) Ni ddylai codi un annedd ar y safle hwn sydd yn fwy na 20 metr i ffwrdd oddi wrth yr eiddo cyfagos effeithio ar werth yr eiddo. Fodd bynnag, mae paragraff 3.1.7 Polisi Cynllunio Cymru yn dweud nad yw'r system gynllunio'n bodoli i ddiogelu diddordebau preifat un person yn erbyn gweithgareddau un arall. Dylid ystyried y cynnig yn nhermau eu heffaith ar fwynderau a'r defnydd presennol o dir ac adeilad er budd y cyhoedd. Ni fydd y cynnig fel y mae wedi'i gyflwyno yn cael effaith niweidiol ar fwynderau eiddo cyfagos nac yn niweidio'r dirwedd oddi amgylch.

vii) Roedd y plot o dir yng nghais cynllunio rhif 33C295 yn blot llawer iawn mwy na'r cais presennol. Roedd terfyn deheuol y cynllun a wrthodwyd yn 33.5 metr ac roedd y terfyn gorllewinol yn mesur 33.5 metr. Mae terfyn deheuol y plot sy'n cael ei ystyried yn awr yn mesur 30 metr a'r terfyn gorllewinol yn mesur 25 metr ac felly ystyrir bod y cynnig hwn yn estyniad derbyniol i'r pentref.

Yn ystod y broses o benderfynu ar gais cynllunio rhif 33C295 lleisiwyd pryderon gan yr Awdurdod Priffyrdd y gallai'r cynnig arwain at fwy o ddatblygu preswyl a gwrthodwyd y cais oherwydd bod y briffordd oedd yn ffryntio Nant y Gors yn anigonol i allu cymryd unrhyw draffig ychwanegol. Fodd bynnag, yn ystod y broses o benderfynu ar gais cynllunio amlinellol rhif 33C295A dywedodd yr Awdurdod Priffyrdd y gallai gefnogi cais am un annedd cyn belled â bod yr ymgeisydd yn gwneud cytundeb cyfreithiol na fyddai unrhyw ddatblygu pellach yn digwydd ar y tir yng nghefn y safle. Nid ydym yn credu bod angen gwneud Cytundeb Adran 106 oherwydd ni ellid cefnogi annedd arall yng nghefn y safle o ran polisi, ond byddai cais o'r fath yn cael ei ystyried ar ei rinweddau ei hun ac yn unol â pholisïau a chyfarwyddyd fyddai'n berthnasol ar y pryd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

33C295 – Cais amlinellol i godi annedd ar dir ger Nant Gors, Pentre Berw – Gwrthodwyd 31/05/12

33C295A – Cais amlinellol i godi annedd ar dir ger 4 Nant y Gors, Pentre Berw – Caniatau 19/12/12

Hanes cynllunio'r tir cyfagos

33C106 – Codi annedd ar ran o OS 9042, Ty'n Berllan, Pentre Berw – Gwrthodwyd 08/12/89

33C106A – Codi annedd ar ran o OS 9042, Ty'n Berllan, Pentre Berw – Gwrthodwyd 15/07/91

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Diffinnir Pentre Berw fel Anheddiad Rhestredig ym mholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel pentref o dan Bolisi HP4 y CDU a Stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau ar blotiau sengl ar ffin anheddau yn dderbyniol o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

Cafodd cais cynllunio rhif 33C295 (cais amlinellol am un annedd) ei wrthod ym Mai 2012 oherwydd fod maint y plot yn llawer iawn mwy ac roedd yr annedd a'i chwrtil wedi eu lleoli ymhellach yn ôl i mewn i'r tir amaethyddol ac felly nid oedd yn cael ei ystyried fel esyniad derbyniol i'r pentref oherwydd bod yr annedd yn rhy bell oddi wrth yr eiddo cyfagos. Cafodd maint y plot ei leihau a chyflwynwyd cais cynllunio amlinellol a chafodd ei ganiatau ar gyfer codi annedd o dan gais cynllunio 33C295A.

Mae'r cais presennol yn gais llawn oherwydd bod maint y plot yn fwy na'r plot a ganiatawyd o dan 33C295A. Er bod maint y plot yn fwy na'r hyn a ganiatawyd, mae maint y plot yn parhau i fod yn llai na maint plot a wrthodwyd yn wreiddiol (33C295) ac felly ystyrir bod y cynnig yn blot 'mewnlenni/ffin anheddiad' derbyniol a'i fod felly yn cydymffurfio â gofynion Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

Yn ystod y broses ymgynghori mae'r Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd wedi gofyn am gyfiawnhad ynglŷn â sut y byddai'r cynnig yn bodloni gofynion cymuned y pentref. Fodd bynnag, fel y dywedwyd uchod, mae caniatâd cynllunio amlinellol wedi ei roi ar y safle, i godi annedd ac y mae'r caniatâd hwn yn dal yn fyw.

Er bod yr awdurdod ar hyn o bryd yn cynnal adolygiad i ddatblygiadau preswyl o fewn aneddiadau rhestredig mae'r cais cyfredol yn cael ei gefnogi oherwydd y caniatâd cynllunio amlinellol sydd yn fyw ar gyfer un annedd ar y safle (mewn grym tan Rhagfyr 2015) ac er bod maint y plot arfaethedig ychydig yn fwy na'r plot a gafodd ei gymeradwyo, mae'r cynnig yn estyniad derbyniol i anheddiad Pentre Berw.

Diogelwch y Briffordd - Lleisiwyd pryderon gan ddeiliaid eiddo cyfagos ynglŷn â diogelwch y briffordd a cherbydau yn parcio ar ffordd y stad. Bydd darpariaeth barcio ar gyfer deiliaid yr annedd arfaethedig yn cael ei ddarparu ar y safle. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd ac nid yw wedi lleisio unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig.

Effaith ar eiddo cyfagos – Mae pellter o fwy na 30 metr rhwng ffyrnt yr annedd arfaethedig a chefn yr anheddau presennol (5 a 6 Nant y Gors) a phellter o 20 metr rhwng ochr yr annedd arfaethedig ac ochr 4 Nant y Gors. Mae'r pellteroedd hyn yn mynd y tu hwnt i ofynion y Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig o ran pellteroedd rhwng eiddo. Oherwydd y pellteroedd hyn ni fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar y mwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr anheddau i'r fath raddau ac y dylid gwrthod y cais.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio cyfredol yn lleol ac yn genedlaethol. Ni fydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid eiddo cyfagos nac yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

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

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

Rheswm: Er lles prydfferthwch yr ardal.

(03) Rhaid wrth ganiatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol cyn torri coed neu wrychoedd ar y safle neu ar derfynau'r safle, a phetai coed neu wrychoedd yn cael eu torri yna rhaid plannu rhai eraill yn eu lle, fel bod hynny'n bodloni'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er lles prydfferthwch yr ardal.

(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 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.

(07) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynllun amgaaedig 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: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(08) 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: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(09) 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: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(10) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel 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.

(11) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol 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 cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(12) Rhaid cwblhau'r lle troi yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn preswyllo yn yr annedd ac wedyn bydd raid cadw'r lle troi i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(13) Bydd unrhyw giataiu a osodir yn y fynedfa yn cael eu gosod o leiaf 5.0 metr i ffwrdd o ymyl agosaf y briffordd sirol.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(14) 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 unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cyfryw cais, oni bai bod amodau o'r caniatâd yn mynnu fel arall.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

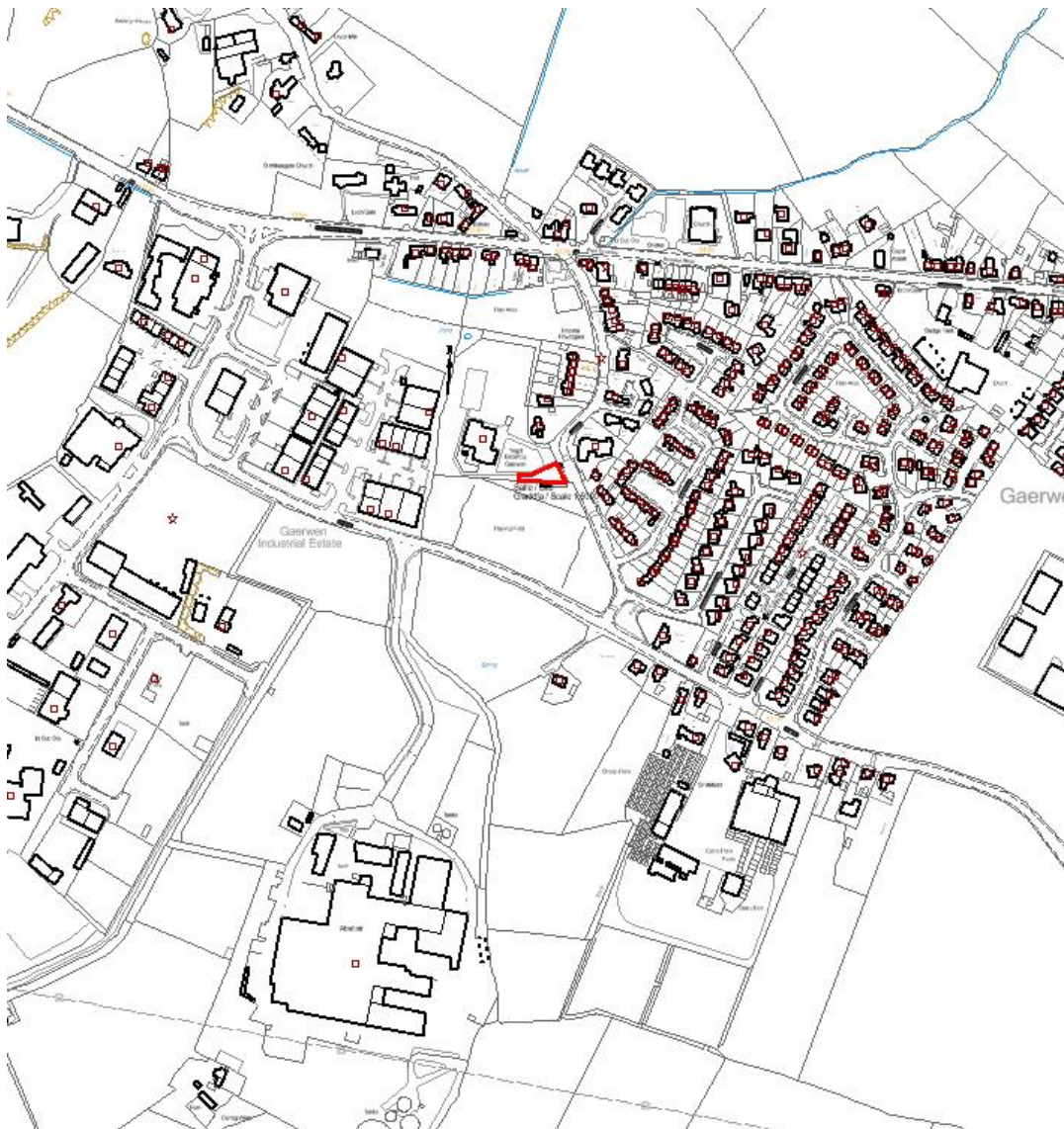
Rhif y Cais: **33C306** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Clwb Hwyl

Cais llawn i godi adeilad ysgol meithrinfa/cylch/clwb ar dir / Full application for the erection of a nursery/circle/club school building on land at

Ysgol Esceifiog Gaerwen, Lon Groes, Gaerwen



Pwyllgor Cynllunio: 04/03/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais hwn ar dir y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Ardal wag o flaen Ysgol Gynradd Esceifiog yn y Gaerwen yw'r safle. Mae'r ysgol mewn lle canolog yn y pentref wrth y cae pêl-droed lleol a'r stad ddiwydiannol. Cynnig yw hwn i osod portacabin ar gyfer dosbarth meithrin ac Uned Cylch ac fel clwb ysgol a disgwylir iddo weithredu rhwng 9am a 5.30pm. Oherwydd cynnydd y maint y dosbarth bydd angen ail-leoli'r feithrinfa a bwriedir gwneud y defnydd mwyaf o'r cyfleuster trwy redeg clwb ôl- ysgol yno hefyd.

2. Mater(ion) Allweddol

Effaith ar fwynderau preswyl a mwynderau'r ardal.

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 - Polisi Cyffredinol

Polisi 5 - Dyluniad

Polisi 17 - Cyfleusterau Cymunedol

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi B1 – Datblygiadau sydd yn creu gwaith

Polisi D33 – Gwella amwynderau lleol

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned

Y Cyng V Hughes – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Y Cyng H E Jones – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Awdurdod Priffyrdd – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Adain Ddraenio – Wedi gofyn am ragor o fanylion. Mae'r Adain wedi cael y manylion erbyn hyn ac

mae'n eu hadolygu ar hyn o bryd.

Dŵr Cymru-Welsh Water – Sylwadau safonol

Adain Iechyd yr Amgylchedd – Sylwadau ar gyfer y gwaith adeiladu

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy lythyrau personol a thrwy godi rhybudd ar y safle. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 13 Rhagfyr 2015. Nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor Datblygu: Bydd y cynnig ar dir yr ysgol a bydd yn estyniad naturiol i'r cyfleusterau a ddarperir. Mae'r polisi cynllunio yn cefnogi darparu cyfleusterau addysgol a chymunedol.

Effaith ar Fwynderau: O gofio natur y defnydd arfaethedig ar safle ysgol nid ystyrir y bydd unrhyw effeithiau andwyol o ran sŵn, styrbans nac ar fwynderau cyffredinol deiliaid cyfagos. O ran mwynderau gweledol, mae'r safle wrth y cae pêl-droed lleol yn y Gaerwen a'r tyllau ymochel ar gyfer rheolwyr/hyfforddwyr y timau pêl-droed. Ychydig iawn o effaith weledol a gaiff y cais.

Draenio: Bydd y cynnig yn cysylltu i'r brif system garthffosiaeth. Ystyrir mai materion rhagofalus yw'r rheini a godwyd ynghylch cael gwared ar ddŵr wyneb ac nad ydynt yn debygol o fod yn rhai nad oes modd eu datrys.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn ymgorffori rhai o'r defnyddiau cyfredol a bydd yn ychwanegu cyfleusterau eraill ar gyfer yr ysgol. Nid ystyrir y bydd yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau cymdogion na mwynderau cyffredinol yr ardal.

8. Argymhelliad

Cymeradwyo'r datblygiad gydag amodau ac ar yr amod na dderbynnir unrhyw sylwadau o bwys cyn i'r cyfnod hysbysu ddod i ben.

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 cyflwyno a chytuno'n ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol manylion lliw allanol y caban cyn cychwyn ar unrhyw waith ar y safle. Cwblheir y datblygiad wedi hynny yn

unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

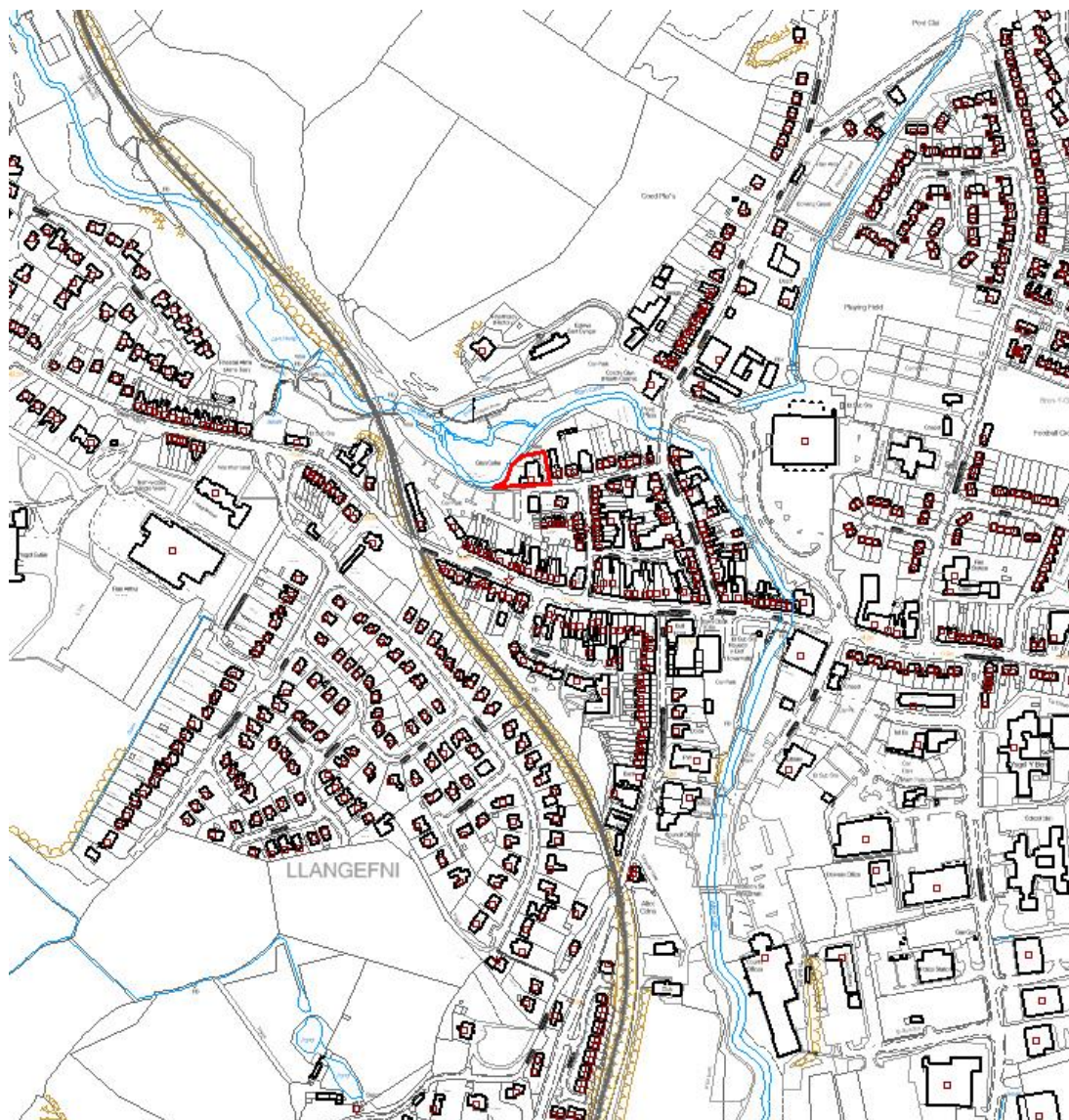
Rhif y Cais: **34LPA1006A/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service Housing and Social Services

Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu, dymchwel y modurdy presennol, codi modurdy newydd ynghyd a gwaith tirlunio yn / Full application for alterations and extensions, demolition of existing garage, erection of a new garage together with landscaping work at

Glan Cefni Flats, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 04/03/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais yw hwn gan y Cyngor ar dir y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i wneud gwaith altro ac ymestyn a gwaith tirlunio yn Fflatiau Glan Cefni, Llangefni. Mae'r gwaith a fwriedir yn cynnwys prif fynedfa newydd a lle dan do, garej i ofalwr yr adeiladau a gwaith altro i'r gwaith tirlunio a gafodd ei ganiatáu yn flaenorol.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais hwn yw a yw'r bwriadau'n cydymffurfio a'r holl bolisiau cynllunio perthnasol ac a fydd y gwaith yn gweddu gyda'r pethau o gwmpas heb iddo gael unrhyw effaith ar eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirwedd

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 58 – Estyniadau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D3 – Tirwedd

Polisi D4 – Tirwedd

Polisi D29 – Dyluniad

Polisi D25 - Tirwedd

Polisi D32 - Tirlunio

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

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 – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draenio – Sylwadau arferol

Dwr Cymru - Sylwadau - Dylai'r ymgeiswyr gysylltu â Dwr Cymru gan y gallai rhai carthffosydd cyhoeddus a draeniau fod heb eu cofnodi ar eu mapiau.

Cyfoeth Naturiol Cymru – wedi gwneud sylw bod yr ardal mewn parth llifogydd C2, ond mae'n ystyried bod y risg yn dderbyniol.

Gosodwyd rhybudd safle ger y safle a hysbyswyd eiddo cyfagos drwy lythyr. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 11/2/15. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi'u derbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34LPA1006/CC – Cais llawn i wneud gwaith altro ac ymestyn a gwaith tirlunio yn Fflatiau Glan Cefni, Llangefni – 3/10/14.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y bwriad yw creu prif fynedfa newydd fydd yn ei gwneud yn haws i fynd i mewn i'r adeilad i drigolion anabl ac ymwelwyr a hefyd wneud gwaith altro i'r cynllun tirlunio gafodd ei gymeradwyo yn flaenorol.

Nid yw'r brif fynedfa bresennol yn addas i'r pwrpas oherwydd bod yn rhaid i'r preswylwyr fynd i fyny tair set o risiau ar ôl mynd i mewn i'r adeilad. Bydd y gwaith altro yn sicrhau mynediad gwastad i mewn i'r adeilad ac yn ei gwneud yn haws mynd i mewn i'r lifftiau y tu fewn.

Bydd y gwaith tirlunio yn symleiddio'r gosodiad allanol ond yn cadw'r ansawdd aesthetaid. Bydd y gwaith allanol a fwriedir hefyd yn gwella'r gosodiad parcio ceir presennol a bydd garej yn cael ei hadeiladu i ofalwr yr adeiladau.

7. Casgliad

Mae'r cynllun yn cydymffurfio â'r holl bolisïau a restrir uchod a bydd yn ei gwneud yn haws i breswylwyr anabl ac ymwelwyr fynd i mewn i'r adeilad.

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 ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a

gyflwynwyd ar y 20/1/2015 o dan cais cynllunio rhif 34LPA1006A/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisiâu Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 7fed Rhifyn

TAN 15 – Datblygu a Risg Llifogydd.

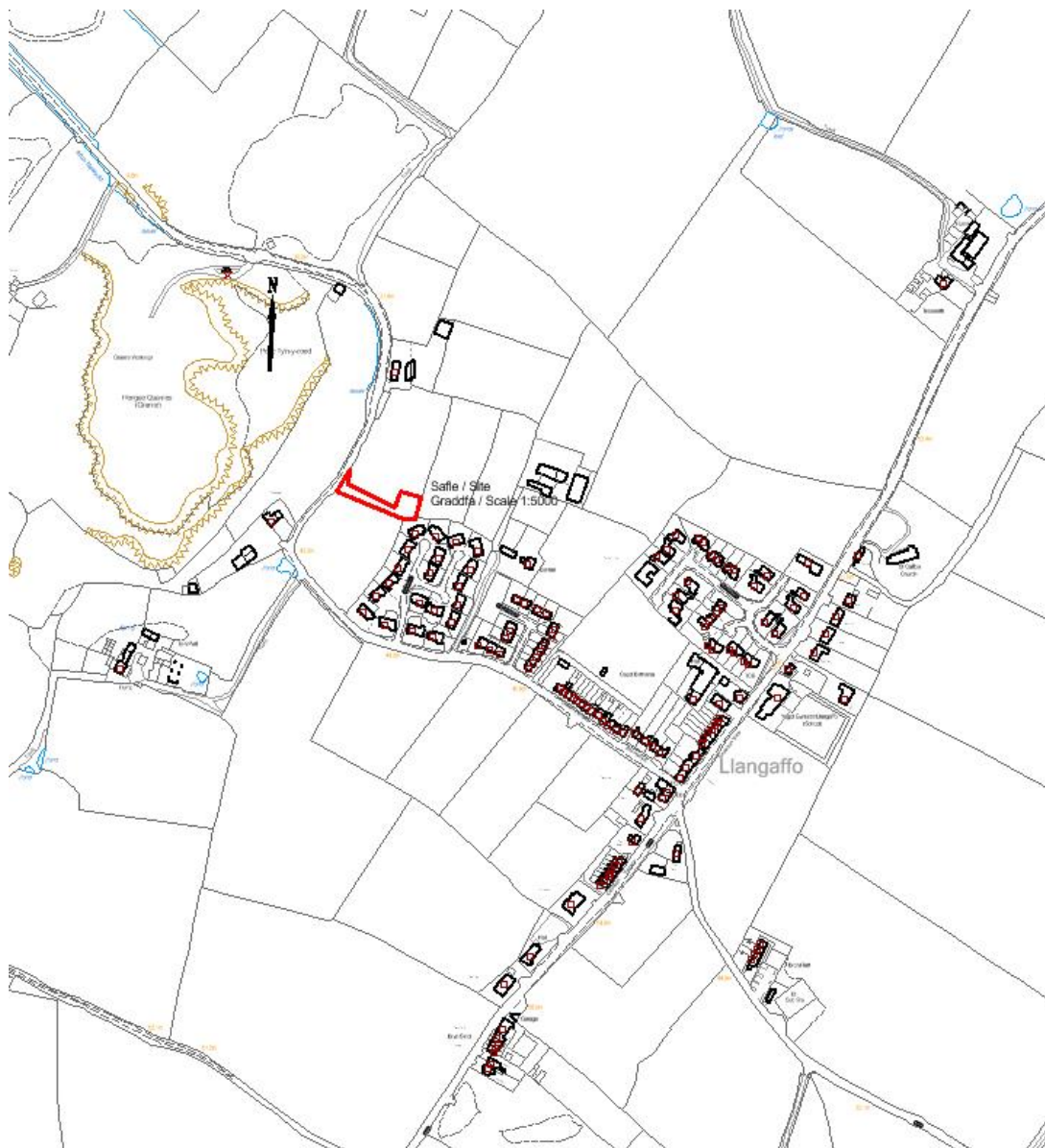
Rhif y Cais: **45C452** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Ian Johnstone

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd yn cynnwys manylion llawn y fynedfa ar dir ger / Outline application for the erection of a dwelling together with full details of access on land adjacent to

Stad Berllan, Llangaffo



Pwyllgor Cynllunio: 04/03/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi ei alw i mewn gan y Cyngorydd Ann Griffith fel y gall y Pwyllgor benderfynu ar y cais

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais wedi'i leoli ger terfyn 10 Stad Berllan ar ran o gael amaethyddol. Bydd y fynedfa i'r plot arfaethedig oddi ar ffordd fechan i'r gogledd orllewin o'r stad dai. Cais amlinellol yw hwn i godi un annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw wrth gefn ar wahân i'r fynedfa i'r safle.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfio â Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 5 - Dyluniad

Polisi 48 Meini Prawf Tai

Polisi 50 – Pentrefi Rhestredig

Polisi 53 – Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 - Tir ar gyfer Tai

Polisi A3 – Graddfa a Chyflwyniad Graddol Datblygiadau Tai

Polisi A6 – Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP4 – Pentrefi

Polisi HP6 – Tai yn y Cefn Gwlad

Polisi SG4 – Cael Gwared a Charthion Aflan

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

Nodyn Cyngor Technegol 12 Dyluniad

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

Cylchlythyr 10/99 anghenion Cynllunio yng nghyswllt defnyddio carthffosiaeth di-fêns, yn cynnwys tanciau septig mewn datblygiadau newydd.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Cyngor Cymuned – Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cynghorydd Ann Griffith – yn gofyn am i'r cais gael ei benderfynu gan y Pwyllgor

Cynghorydd Peter Rogers – Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Awdurdod Prifffyrdd – Dylid ail-leoli'r fynedfa i ddarparu llain welededd 2.4m x 90m – mae digon o dir ym mherchnogaeth yr ymgeisydd

Dwr Cymru Welsh Water – Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Yr Adain Ddraenio – dylai'r datblygwr edrych i mewn i'r posibilrwydd o gysylltu i'r brif garthffosiaeth

Ymateb i Gyhoedduswydd

Rhodddwyd cyhoedduswydd i'r cais drwy rybuddion personol a rhybudd safle gyda dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau ar 20 Chwefror 2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oes unrhyw lythyrau yn gwrthwynebu wedi'u derbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu: Cais amlinellol yw hwn i godi annedd o fewn rhan o gae amaethyddol gyda Stad Berllan yn cefnu arno. Mae Llangaffo wedi'i gynnwys fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Mae Polisi 50 fel arfer yn caniatáu datblygu plotiau unigol o fewn neu ar ffin anheddau rhestredig yn amodol ar fodloni meini prawf sydd yn cynnwys bod y cynnig yn amlwg o fewn, neu ei fod yn ffurfio estyniad bychan rhesymol i'r rhan ddatblygedig bresennol o'r anheddiad, ac na fyddai yn cyfateb i ymwithiad annymunol i'r dirwedd nac yn niweidio cymeriad a mwynderau'r lleoliad. Mae rhwydwaith ffordd ger y plot yn rhan o'r llwybr beicio cenedlaethol.

Mae Llangaffo wedi'i gynnwys fel pentref o dan Bolisi HP4 yn y CDU a Stopiwyd. Mae'r safle wedi'i leoli y tu allan ond yn gyfagos i ffin ddatblygedig y pentref. Mae Cynllun Lleol Ynys Môn ynghyd â Chynllun Fframwaith Gwynedd yn ffurfio'r cynllun datblygu i bwrpasau cynllunio tra bod y CDU a Stopiwyd yn ystyriaeth o bwys y rhoddir cryn bwysau iddo.

Yr ystyriaeth gyntaf yw asesu'r cynnig yn erbyn Polisi 50. Mae terfyn y plot arfaethedig yn cyffwrdd rhan o ardd rhif 10 Stad Berllan ond ym mhopeth arall mae'n methu o ran bodloni meini prawf Polisi 50. Byddai'r fynedfa i'r plot tua 175m allan o ffin y pentref ar hyd lôn wledig. Byddai'r ffocws ar y fynedfa a byddai'r datblygiad â'i gefn tuag at y pentref. Yn nhermau'r dirwedd byddai'n cael ei weld fel datblygiad ar wahân mewn lleoliad cefn gwlad ac nid fel mewnlenni bychan neu estyniad i'r rhan ddatblygedig bresennol o'r pentref. Byddai hyn yn cael ei waethgu drwy bod y tir yn codi'n raddol o'r ffordd a bod y gwrychoedd presennol yn ffurfio terfynau'r cae ac yn creu gwahaniad clir rhwng y datblygiad a gweddill y pentref a thros ran o doeau'r datblygiad sydd i'w gweld dros ben y gwrychyn.

Mae'r safle wedi'i eithrio o ffin ddatblygu Llangaffo o dan y CDU a Stopiwyd. Tra bod datblygu plotiau unigol mewn aneddiadau rhestredig yn cael eu hystyried yn bennaf o dan Bolisi 50 y Cynllun Lleol, y mae'r CDU yn ystyriaeth o bwys y rhoddir cryn bwysau iddo o fewn y broses o wneud

penderfyniadau. Mae'r plot y tu allan i ffin y CDU i'r pentref.

Mae methiant i gydymffurfio â Pholisi 50 (ynghyd â methiant i gydymffurfio â Pholisi HP4 y CDU a Stopiwyd) yn gwneud y cynnig hwn yn gais am annedd newydd mewn lleoliad cefn gwlad lle nad oes unrhyw angen tymor hir yn wybyddus i gefnogi menter wledig.

Draenio: Mae'r cynnig yn cynnwys tanc septig i wasanaethu'r datblygiad (fel a nodir yn y ffurflenni cais ac ar y dyluniadau a gyflwynwyd). Fodd bynnag, yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol a'r cyngor a geir yng Nghylchlythyr 10/99, dylai datblygiadau gysylltu i'r prif systemau draenio lle bo systemau o'r fath ar gael. Er ei fod yn cael ei gydnabod y gallai'r cynllun gysylltu â'r brif garthffosiaeth, mae'n well gan yr ymgeisydd beidio â chysylltu oherwydd fe ymddengys nad yw'r system yn ddibynadwy (sonnir am enghreifftiau o orlwytho'r garthffosiaeth) yn ogystal â dymuniad i osgoi unrhyw darfu i gymdogion. Nid yw'r rhain ynddynt eu hunain yn resymau digonol yn unol â chyngor polisi cynllunio cenedlaethol dros ffafrio dulliau eraill o ddraenio carthffosiaeth. Mae'r ymateb gan yr ymgeisydd yn nodi ei fod yn bwriadu cael gwaith trin carthffosiaeth sydd yn gwrthdaro gyda'r manylion a ddarparwyd yn y cais fel y mae wedi ei gyflwyno. Mae methiant i ymchwilio'n llawn i ffyrdd o gysylltu i'r system fêns yn groes i Bolisi SG4 y CDU a Stopiwyd a chyngor Cylchlythyr 10/99.

Priffyrdd: Mae'r fynedfa fel y mae wedi ei nodi ar y dyluniadau a gyflwynwyd yn is-safonol o ran gweledd. Mae digon o dir ym mherchnogaeth a rheolaeth yr ymgeisydd i ail-leoli'r fynedfa er mwyn darparu gofynion llain gweledd 2.4m x 90m. Fodd bynnag, byddai symud y fynedfa ymhellach o'r pentref yn gwaethgu lleoliad sydd eisoes yn bell ac heb berthynas i'r pentref. A chymryd nad yw'r cynllun yn cael ei gefnogi fel mater o egwyddor, ni ofynnwyd am newidiadau fyddai'n golygu gwariant ychwanegol i'r ymgeisydd drwy orfod paratoi dyluniadau ychwanegol.

Mwynderau Preswyl: Byddai'r annedd arfaethedig yn cefnu ar yr annedd agosaf ac wedi ei wahanu oddi wrth y safle gan y gwrychoedd sydd yno ar hyn o bryd. Nid ydym yn credu y byddai unrhyw faterion o edrych drosodd na cholli preifatrwydd yn digwydd. Mae'r fynedfa i'r safle wedi ei lleoli tua'r gorllewin ac nid yw symudiadau cerbydau yn debygol o gael effaith ar ddeiliaid cyfagos.

Lefel y Ddarpariaeth Tai o dan Bolisi 50: Mae pryder wedi ei fynegi gan y Pwyllgor mewn perthynas â'r lefel o dai a ddarperir o dan Bolisi 50 mewn rhai pentrefi ac y mae methodoleg wedi ei lunio i ystyried ceisiadau o'r fath. Gan nad yw'r cynnig hwn yn cydymffurfio â Pholisi 50 nid oes angen i ystyried lefel y ddarpariaeth dai yn Llangaffo o dan Bolisi 50.

7. Casgliad

Nid yw'r cynnig yn cyfateb i ddatblygiad y gellir yn rhesymol ei ddisgrifio fel un sydd o fewn neu yn gyfagos i'r rhan ddatblygedig bresennol o'r pentref. Mae'r prawf 'o fod yn gyfagos i'r rhan ddatblygedig o'r pentref presennol' yn fwy cymhleth na dim ond rhannu terfyn sy'n cyffwrdd gydag annedd sydd yno ar hyn o bryd. Mae'r cynnig wedi ei rannu yn ffisegol ac yn weledol oddi wrth y pentref a byddai'n cyfateb i annedd newydd annymunol mewn lleoliad cefn gwlad. Nid yw'r cynnig chwaith yn ymchwilio'n ddigonol i'r posibilrwydd o gysylltu i'r brif system ddraenio. Byddai ail-leoli'r fynedfa arfaethedig i fodloni gofynion gweledd hefyd yn gwaethgu ei safle ar ei ben ei hun.

8. Argymhelliad

Gwrthod y cais am y rhesymau a ganlyn:

(01) Nid yw'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn bod y datblygiad arfaethedig o fewn nac yn ffurfio estyniad bychan rhesymol i'r rhan ddatblygedig bresennol o bentref Llangaffo sydd wedi ei gynnwys fel anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Mae'r cynnig wedi ei wahanu'n

weledol ac yn ffisegol o'r pentref a byddai'n cyfateb i godi annedd newydd yn y cefn gwlad lle nad oes unrhyw angen tymor hir yn wybyddus i bwrpasau cefnogi menter wledig; byddai'r datblygiad felly yn groes i Bolisi cymeradwy A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisiau 48, 50 53 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP4 a Pholisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor geir ym Mholisi Cynllunio Cymru (7^{fed} Argraffiad) a TAN 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

(02) Nid yw'r datblygwr wedi ymchwilio yn llawn i ymarferoldeb cysylltu'r datblygiad i'r brif system garthffosiaeth. Mae'r cynnig felly yn groes i Bolisi 1 a 48 o Gynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi SG4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (7^{fed} Argraffiad) a Chylchlythyr 10/99 Anghenion Cynllunio 'yng nghyswllt defnyddio carthffosiaeth di-fêns yn cynnwys tanciau septig mewn datblygiadau newydd'.

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 04/03/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (OWH)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Penderfynwyd nad oedd angen caniatâd yr Awdurdod cynllunio Lleol ymlaen llaw ar gyfer y datblygiad uchod a'i fod yn gyfystyr â datblygiad a ganiateir.

O'r herwydd, cyflwynir adroddiad ar y mater er gwybodaeth yn unig.

CYNGOR SIR YNYS MÔN	
Adroddiad i:	Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion
Dyddiad:	4 Mawrth 2015
Pwnc:	Rhybudd Trwsio a Phryniant Gorfodol – Hen Neuadd y Farchnad, Stryd Stanley, Caergybi
Aelod(au) Portffolio:	Y Cynghorydd J Arwel Roberts: Cynllunio a'r Amgylchedd
Pennaeth Gwasanaeth:	Jim Woodcock: Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd
Awdur yr Adroddiad: Rhif Ffôn: / E-bost:	Nathan Blanchard: Rheolydd Prosiect (MTT Caergybi) 01248 752047 / npbpl@ynysmon.gov.uk
Aelodau Lleol:	Y Cynghorwyr J Arwel Roberts, Robert Llewelyn Jones, Raymond Jones

A – Argymhelliad/Argymhellion a Rheswm/Rhesymau
<p>Argymhellion:</p> <p>a) Yn unol â 3.4.3.8 y Cyfansoddiad, rhoddi'r awdurdod i Bennaeth y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol, dan gyfarwyddyd y Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoeddi i brynu hen Neuadd y Farchnad (yn amodol ar Weithdrefnau Rheoli Asedau'r Cyngor) gan y perchennog cyfredol drwy negodi, fel adeilad rhestredig y mae angen gwneud gwaith trwsio arno a hynny'n unol ag Adran 52 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.</p> <p>b) Yn unol â 3.4.3.8 y Cyfansoddiad, rhoddi'r awdurdod i Reolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol, dan gyfarwyddyd y Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd, i gyflwyno Rhybudd Trwsio dan Adran 48 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 ar gyfer gwarchod yn y modd cywir, Hen Neuadd y Farchnad, Caergybi, Adeilad Rhestredig Dosbarth II.</p> <p>c) Oni fydd camau rhesymol yn cael eu cymryd i roi sylw i'r gwaith yn y Rhybudd Trwsio o fewn y cyfnod statudol lleiaf o 2 mis, rhoddi'r awdurdod i'r Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol, yn unol â 3.4.3.9 y Cyfansoddiad, a than gyfarwyddyd y Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoeddi i gymryd y camau angenrheidiol ar gyfer cyflwyno Gorchymyn Pryniant Gorfodol (GPG) dan Adran 47 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990, i sicrhau rhydd-ddeiliadaeth hen Neuadd y Farchnad.</p>

d) Nodi na fydd unrhyw gamau pellach yn cael eu cymryd mewn perthynas ag unrhyw fudd parhaus a fydd gan y Cyngor yn yr adeilad heb gael caniatâd y Pwyllgor Gwaith.

Rheswm:

Cefndir

Lleolir hen Neuadd y Farchnad ar ochr orllewinol Stryd Stanley, Caerdybi (Atodiad A – Cynllun Lleoliad) a chafodd ei gynnwys fel adeilad rhestredig Dosbarth II gan CADW yn Ebrill 1992 er mwyn cydnabod pwysigrwydd yr adeilad i Gaerdybi fel adeilad amlwg o'r 19eg ganrif yng nghanol y dref (Atodiad B – Disgrifiad o'r Rhestr). Hwn oedd adeilad cyhoeddus cyntaf y dref ac fe'i adeiladwyd yn 1855 ac mae'n eithriadol o gyflawn ac yn enghraifft gynyddol brin o neuadd farchnad agored. Fe'i lleolir hefyd yn Ardal Gadwraeth Ganolog Caerdybi (Canol y Dref) ac fe'i nodir fel 'Prif Adeilad' yn adran 14 ac yn Atodiad XIV 2005 ar gyfer gwerthuso Ardaloedd Cadwraeth (Atodiad C).

Mae'r adeilad wedi bod yn dirywio ers 2001 ac wedi bod yn cael ei fonitro fel rhan o arolwg cenedlaethol CADW o adeiladau sydd mewn perygl ac fe'i ystyrir yn awr fel yr adeilad dinesig gwaethaf ei gyflwr yng Nghymru ac fe'i nodir fel un sydd "mewn perygl" (Atodiad D) – neu un y dylid cymryd camau gweithredu yn ei gylch fel mater o flaenoriaeth uchel.

Yn rhannol wag ers 1999 ac yn hollol wag ers 2005, mae'n parhau i ddirywio a heb wneud rhywbeth ynghylch y dirywiad, mae rhannau ohono'n debygol o ddymchwel gan olygu y bydd yr adeilad yn colli ei arwyddocâd a'i gymeriad.

Mae'r adeilad mewn perchenogaeth breifat ac mae'n hynod annhebygol y bydd y perchennog cyfredol (ers 2016) yn symud ymlaen gyda chynlluniau i'w drwsio a'i aildefnyddio o fewn cyfnod o amser a fyddai'n diogelu arwyddocâd a chymeriad yr adeilad. Cyflwynwyd a chymeradwywyd cais cynllunio yn 2010 ar gyfer addasu'r adeilad ond nid yw hwnnw wedi ei weithredu. Nid ydym yn ymwybodol fod y perchennog wedi gwneud unrhyw waith i ddiogelu'r adeilad yn y 9 mlynedd diwethaf ac eithrio'r gwaith y gofynnwyd amdano gan y Cyngor gan fygwth defnyddio'i bwerau statudol.

Fel strwythur hynod ac amlwg yng nghanol tref Caerdybi, mae dirywiad gweladwy parhaus yr adeilad pwysig hwn yn cael effaith o bosib ar ganfyddiadau'r gymuned ac ymwelwyr o ganol y dref ac yn cael effaith niweidiol ar fuddsoddiad sector preifat yn yr ardal gan danseilio'r ymdrechion a wnaed gan y sectorau cyhoeddus a phreifat i adfywio mannau eraill yng nghanol y dref.

Penododd y Cyngor Beirianwyr Cadwraeth arbenigol i asesu cyflwr yr adeilad rhestredig yn 2011 a 2014 ac mae eu hadroddiad diweddarach (dyfyniadau ohono yn Atodiad E) wedi cael ei ddefnyddio ar gyfer yr adroddiad hwn ac ar gyfer drafftio rhestr o waith i'w gyflwyno gyda'r Rhybudd Trwsio.

Mae'r Cyngor hefyd wedi mynd ati'n rhagweithiol i roi sylw i ddirywiad yr adeilad a bydd yn cyflwyno Rhybudd Gwaith Brys dan Adran 54 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn y dyfodol agos iawn os bydd y perchennog yn parhau i ddiystyru ceisiadau i roi sylw brys i'r dirywiad tra'n ceisio chwilio am ateb tymor hwy.

Oherwydd bod yr adeilad wedi bod yn wag i bob pwrpas ers 1999 a dim wedi cael ei wneud gan y perchennog cyfredol i roi sylw i ddirywiad yr adeilad a'r defnydd ohono ac oherwydd nad yw'r adeilad rhestredig yn cael ei warchod yn briodol ac er mwyn diogelu dyfodol yr adeilad, yr ateb sy'n cael ei ffafrio yw ceisio cael perchennog newydd ar gyfer yr adeilad.

Mae Swyddogion wedi ceisio negodi gyda'r perchennog cyfredol mewn perthynas â'r egwyddor o brynu drwy negodi ar nifer o achlysuron unigol ers 2011, yn fwyaf diweddar, drwy Syrffwr Prisio Siartredig trydydd parti annibynnol ond heb lwyddiant.

Rhybudd Trwsio a'r Broses GPG / Ystyriaethau

Mae Adran 47 Deddf Cynllunio 1990 (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) yn caniatáu ar gyfer prynu adeilad rhestredig drwy orfodaeth os nad yw camau rhesymol yn cael eu cymryd i'w warchod mewn modd priodol. Cyn gwneud gorchymyn pryniant gorfodol, rhaid cyflwyno i'r perchennog Rhybudd Trwsio dan Adran 48 y Ddeddf gan nodi'r gwaith y mae angen ei wneud yn rhesymol i warchod yr adeilad. Mewn gwirionedd, mae'r Rhybudd Trwsio yn rhoi cyfle i'r perchennog osgoi pryniant gorfodol drwy wneud y gwaith angenrheidiol.

Nid yw cychwyn camau gorchymyn pryniant gorfodol (GPG) yn ymrwymo'r Cyngor i brynu'r eiddo ond mae'n rhoi arwydd i'r rhydd-ddeiliad o ddifrifoldeb y sefyllfa. Gall y rhydd-ddeiliad wrthwynebu'r gorchymyn pryniant gorfodol. Fel arall, gall y rhydd-ddeiliad ddewis gwneud y gwaith trwsio angenrheidiol neu werthu'r adeilad. Gobeithir y bydd modd i'r Cyngor osgoi'r angen i gymryd camau statudol a phrynu'r adeilad drwy negodi. Fodd bynnag, heb y lifer o'r posibilrwydd o bryniant gorfodol, mae'r ffaith nad yw'r perchennog wedi cymryd camau i warchod yr adeilad yn debygol o barhau a bydd yr adeilad yn parhau i ddirywio.

Mae Cylchlythyr 61/96 y Swyddfa Gymreig: Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol a Chylchlythyr NAFCWC/14/2004 Llywodraeth Cymru yn nodi'r profion a ddefnyddir gan Weinidogion Cymru wrth gadarnhau gorchymyn pryniant gorfodol. Yn gryno, mae'r prawf yn ymwneud ag *achos grymus er budd y cyhoedd*. Rhaid i Weinidogion Cymru fod yn fodlon y byddai'n fuddiol gwneud darpariaeth i warchod yr adeilad ac i awdurdodi ei brynu drwy orfodaeth i'r pwrpas hwnnw gyda hynny'n golygu ac yn cynnwys a fydd yr adnoddau angenrheidiol ar gael i drwsio'r adeilad.

Oherwydd diffyg gweithredu ar ran y perchennog presennol, yr opsiwn hwn yw'r unig opsiwn rhesymol i ddarparu prosiect a fydd yn sicrhau dyfodol ar gyfer hen Neuadd y Farchnad gan sicrhau y bydd ei chymeriad a'i harwyddocâd yn cael eu gwarchod tra'n caniatáu iddi, unwaith eto, gyfrannu ar fywyd cymdeithasol, economaidd a diwylliannol y dref.

Beth bynnag fydd y defnydd newydd arfaethedig o'r adeilad yn y dyfodol, bydd angen i'r cynigion sicrhau na fydd hynny'n llyffethair o ran sicrhau caniatâd cynllunio a'r caniatâd adeilad rhestredig.

Mae'r Cyngor yn fodlon y gellir gwneud defnydd newydd ac ymarferol o'r adeilad i'r dyfodol a bydd yn parhau i ddatblygu'r cynigion hynny, yn amodol ar gymeradwyaeth y Pwyllgor Gwaith.

Casgliadau

Oherwydd nad yw'r perchennog wedi cymryd y camau angenrheidiol i warchod yr adeilad a chan fod y trafodaethau hyd yma mewn perthynas â phrynu'r adeilad wedi methu, ystyrir bod cadwraeth un o'r ychydig adeiladau rhestredig yng nghanol tref Caergybi a'r budd cyhoeddus a ddaw o ddefnyddio adeilad rhestredig sydd mewn cyflwr da, yn cwrdd yn llawn â'r prawf achos cryf a amlinellir uchod ac yn cyfiawnhau'r Rhybudd Trwsio a'r Gorchymyn Pryniant Gorfodol.

Er y cydnabyddir bod gorchymyn pryniant gorfodol yn effeithio ar hawliau dynol perchennog yr eiddo, ystyrir bod ymyrraeth o'r fath yn gyfreithlon ac yn gymesur os gellir bodloni'r prawf hwn.

Mae prynu adeilad rhestredig drwy orfodaeth yn golygu y byddai'n rhaid talu iawndal i'r rhydd-ddeiliad presennol. Mae'r iawndal hwn yn seiliedig ar werth cyfredol yr eiddo ar y farchnad agored. Cafwyd prisiad annibynnol o rydd-ddeiliadaeth yr adeilad gan Asiantaeth y Swyddfa Brisiol (y Prisiwr Dosbarth) yn Awst 2013.

B – Pa opsiynau eraill wnaethoch chi eu hystyried a beth oedd eich rhesymau dros eu gwrthod ac/neu ddewis yr opsiwn hwn?

1. Gwneud dim

- Nid yw'r Cyngor wedi gweld unrhyw weithgaredd ffisegol ar y safle sy'n arwydd o gadwraeth yr adeilad ers 2006 ac o ganlyniad, mae'r dirywiad yn cyflymu ac mae'n bosibl y collir yr adeilad,
- Yn y tymor canol, wrth i adeilad Neuadd y Farchnad ddirywio ac achosi perygl cynyddol i gerddwyr a gyrwyr, mae'n debygol y byddai'n rhaid i'r Cyngor weithredu beth bynnag ar gost uwch a hynny,
- Gall mabwysiadu'r opsiwn hwn hefyd effeithio enw da'r Cyngor oherwydd mae gennym bwerau i fynd i'r afael ag adeiladau hanesyddol sy'n,
- Gallai peidio gweithredu annog perchenogion adeiladau rhestredig eraill i adael i strwythurau o arwyddocâd tebyg fynd â'u pennau iddynt gan niweidio canfyddiadau buddsoddwyr o ganol y dref wrth i gyflwr yr adeilad waethygu,
- Mae'n bosibl y byddid yn colli cyllid allanol sylweddol sydd ar gael i fuddsoddi yn nyfodol Caergybi ac i roi sylw i adeilad rhestredig sydd yn dadfeilio ac sydd angen ei warchod.

2. Gweithredu'n ôl yr argymhellion

- Gweithio tuag at sicrhau dyfodol tymor hir ar gyfer yr adeilad rhestredig arwyddocaol hwn y mae angen ei warchod,
- Mae'n cwrdd â gofynion y Cynllun Corfforaethol o ran datblygu'r economi a chyfrannu at adfywio Caergybi drwy atgyfnerthu rôl canol y dref,
- Yn cyd-fynd â'r Cynllun Meistr ar gyfer Gweledigaeth ac Adfywio Canol Tref Caergybi fel dogfen allweddol o ran y fid LILILIA lwyddiannus.

C – Am ba reswm y mae hwn yn benderfyniad i'r Pwyllgor Gwaith?

Mae cyflwyno Rhybuddion Trwsio a Gorchymyn Pryniant Gorfodol cysylltiedig yn cael eu nodi'n benodol yn y ddeddfwriaeth fel swyddogaethau nad ydynt yn rhai i'r Pwyllgor Gwaith ac yn unol ag adrannau 3.4.3.8 a 3.4.3.9 Cyfansoddiad y Cyngor (Pwerau i brynu adeilad rhestredig sydd angen ei drwsio a chyflwyno rhybudd trwsio / Pŵer i gyflwyno gorchymynion pryniant), mater i'r Pwyllgor hwn ydynt.

CH – A yw'r penderfyniad hwn yn gyson â'r polisi a gymeradwywyd gan y Cyngor llawn?

Cynllun Corfforaethol 2013-17

Bydd y bwriad i gyflwyno Rhybudd Trwsio a GPG yn cefnogi datblygiad prosiect Neuadd y Farchnad ac mae hynny'n cyd-fynd â'r flaenoriaeth o ddatblygu'r economi ac adfywio'r gymuned ac, yn y tymor byr, drwy ymgymryd yn effeithiol â'n cyfrifoldebau Cynllunio gan sicrhau fod yr effeithiau negyddol yn cael eu lleihau a'r buddion cymunedol mwyaf posibl yn cael eu diogelu.

CDU Ynys Môn a Stopiwyd (heb ei fabwysiadu) Rhagfyr 2005

Polisi EN13. Bydd cymeriad ac edrychiad yr holl ardaloedd cadwraeth dynodedig yn cael eu gwarchod rhag datblygiadau anghydnaws. Ychwanegir at eu nodweddion drwy wneud gwaith gwella a chan ganiatáu datblygiadau newydd o ddyluniad addas. Bydd adeiladau o ddiddordeb pensaernïol a hanesyddol arbennig a'r ardaloedd o'u cwmpas yn cael eu gwarchod rhag gwaith datblygu, altro neu ddymchwel anghydnaws. Caniateir gwneud defnydd priodol ohonynt a fydd o gymorth i warchod eu cymeriad a'u ffabrig.

Cynllun Datblygu ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2011-2026) Cynllun Adneuol 2015

POLISI PS17: GWARCHOD A GWELLA ASED AU TREFTADAETH

Wrth geisio cefnogi anghenion economaidd a chymdeithasol ehangach ardal y Cynllun, bydd yr Awdurdodau Cynllunio Lleol yn gwarchod a, lle mae hynny'n briodol, yn gwella ei asedau treftadaeth unigryw. Caniateir cynigion a fydd yn gwarchod ac yn gwella'r asedau treftadaeth canlynol, yr ardaloedd o'u cwmpas a'r golygfeydd o ac i mewn i'r adeilad/ardal.

2. Adeiladau Rhestredig a'u Cwrtil

3. Ardaloedd Cadwraeth

Mabwysiadwyd ***Canllawiau Cynllunio Atodol – Cynllun Rheoli Ardal Gadwraeth Canol Tref Caergybi (2002)*** fel sylfaen ar gyfer rheoli'r Ardal Gadwraeth mewn modd rhagweithiol drwy bolisiâu, penderfyniadau a gorfodaeth cynllunio.

Yn Adran 3.1, dywedir mai'r nod yw sicrhau fod prosiectau hollbwysig a nodwyd (gan gynnwys Neuadd y Farchnad) yn cael eu trwsio a'u hailddefnyddio gan leihau'n sylweddol y nifer o adeiladau hanesyddol yng nghanol y dref sydd wedi dirywio neu nad oes defnydd mawr yn cael ei wneud ohonynt.

Yn Adran 3.3, dywedir bod rhybuddion gwaith trwsio a phwerau pryniant gorfodol yn fesurau cynllunio perthnasol sy'n cael effaith ar yr amgylchedd hanesyddol a rheoli'r Ardal Gadwraeth mewn modd rhagweithiol.

Mae Adran 3.8 yn ymrwmo'r awdurdod cynllunio lleol i ddefnyddio'r amrediad llawn o bwerau cynllunio er mwyn sicrhau fod yr Ardal Gadwraeth yn cael ei rheoli'n briodol.

Deddf Cynllunio 1990 (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth), adran 72

Dyletswydd gyffredinol o ran ardaloedd cadwraeth wrth gyflawni swyddogaethau cynllunio.

A72(1) Wrth gyflawni unrhyw swyddogaethau mewn perthynas ag unrhyw adeiladau neu dir arall mewn ardal gadwraeth yn unol â neu yn rhinwedd unrhyw un o'r darpariaethau y sonnir amdanynt yn is-adran (2), rhoddi sylw arbennig i ddymunoldeb gwarchod neu wella cymeriad neu edrychiad yr ardal.

D – A yw'r penderfyniad hwn o fewn y gyllideb a gymeradwywyd gan y Cyngor?

Cost fechan iawn sydd ynghlwm wrth gyflwyno Rhybudd Gwaith Trwsio ac mae arian ar gael o fewn cyllideb bresennol y Fenter Treftadaeth Treflun. Os bydd y perchennog yn dewis peidio â gwneud y gwaith dan sylw a bod o leiaf 2 fis yn mynd heibio ers cyflwyno'r Rhybudd Gwaith Trwsio a'i bod yn ymddangos i'r Cyngor nad yw camau rhesymol yn cael eu cymrud i warchod yr adeilad mewn modd priodol, dim ond bryd hynny fedr y Cyngor gychwyn camau gorchymyn pryniant gorfodol. Unwaith eto, ystyrir bod cost y broses GPG yn rhesymol ac mae'r arian ar gyfer cwrdd â'r gost hon ynghyd â chost unrhyw bryniant, un ai drwy negodi neu GPG, ar gael yn y cyllidebau a adnabuwyd ar gyfer y Fenter Treftadaeth Treflun/cyllid LILILIA.

Yn ychwanegol at hyn, bydd y Gwaith Brys a fydd yn cael ei wneud gan y perchennog neu gan y Cyngor (gyda'r perchennog yn talu amdano) yn ystod yr wythnosau nesaf yn arafu'r dirywiad presennol ac yn lliniaru'r costau tymor hwy ar gyfer gwaith cadwraeth priodol ar yr adeilad.

DD – Gyda phwy wnaethoch chi ymgynghori?

Beth oedd eu sylwadau?

1	Prif Weithredwr / Uwch Dim Arweinyddiaeth (UDA) (mandadol)	Cytundeb yr UDA i fwrw ymlaen fel yr amlinellir yn yr argymhellion yn yr adroddiad.
----------	--	---

2	Cyllid / Adran 151 (mandadol)	Dim sylwadau ar yr adroddiad diwygiedig.
3	Cyfreithiol / Swyddog Monitro (mandadol)	Wedi cyngori ar hyn eisoes ac mae'r cyngor hwnnw wedi ei gynnwys yn yr argymhellion a'r adroddiad. Dim sylwadau pellach.
4	Adnoddau Dynol (AD)	n/a
5	Eiddo	Yn cymeradwyo'r camau a argymhellir yn yr adroddiad ac yn hyderus y dilynwyd y prosesau cywir o ran materion Eiddo.
6	Technoleg Gwybodaeth Cyfathrebu (TGCh)	d/b
7	Sgriwtini	d/b
8	Aelodau Lleol	<p>Y Cyngorydd J Arwel Roberts: Cefnogi'r adroddiad</p> <p>Y Cyngorydd Raymond Jones : Cefnogi'r adroddiad</p> <p>Y Cyngorydd Robert Llewelyn Jones: "Os yw'r adeilad yn cael ei adael i'r tywydd, bydd yn amhosib i'w drwsio – mae hanes ein tref yn ymdroi o gwmpas Neuadd y Farchnad ac mae'n bwysig iawn dod â hi'n ôl i ddefnydd."</p>
9	Unrhyw gyrff allanol / arall/eraill	<p>Cadw – Yn falch o weld cynigion yn cael eu cyflwyno a fyddai'n rhoi bywyd newydd i'r adeilad, gan barchu ei gymeriad hanesyddol ac yn cadw swyddogaeth gymunedol ar gyfer yr adeilad cyhoeddus pwysig hwn. Yn ein harolwg yn ddiweddar o gyflwr adeiladau hanesyddol, awgrymir bod cyflwr yr adeilad wedi dirywio'n fawr iawn ers yr arolwg diwethaf ac mae yn y sefyllfa yn awr o fod ymysg yr adeiladau sifig sydd fwyaf mewn perygl yng Nghymru.</p> <p>Bwrdd Cyflawni Mewnol Lleoedd Llewyrchus Llawn Addewid – cefnogi'r cynlluniau i gymryd y camau gorfodaeth angenrheidiol i fynd i'r afael â'r dirywiad yng nghyflwr yr adeilad a sicrhau mai'r Cyngor fydd ei berchennog.</p> <p>Gwasanaeth Adfywio Economaidd a Chymunedol - Mae hwn yn brosiect allweddol ar gyfer Caergybi a ddylai gyfrannu'n gadarnhaol tuag at adfywio'r dref a rhesymoli asedau a chyfleusterau'r Cyngor. Mae cyllid</p>

		cyfalaf LILILIA o £700,000 eisoes wedi ei neilltuo'n ffurfiol i'r cynllun. Mae'r prosiect hefyd wedi ei nodi fel un a allai fod yn gymwys ar gyfer cyllid ERDF.
--	--	---

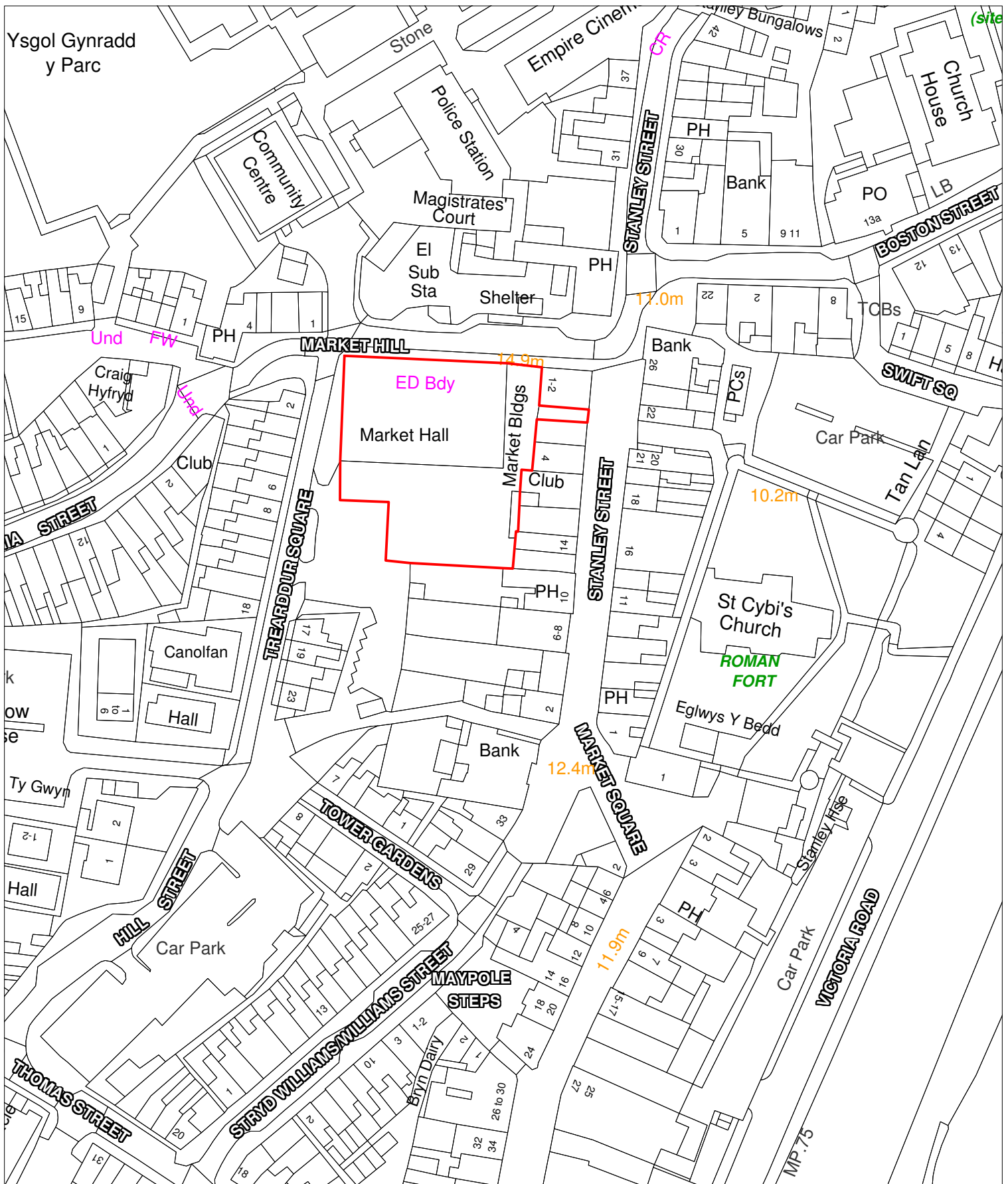
E – Risgiau ac unrhyw gamau lliniaru (os yn berthnasol)		
1	Economaidd	d/b
2	Gwrthdodi	d/b
3	Trosedd ac Anhrefn	d/b
4	Amgylcheddol	d/b
5	Cydraddoldebau	d/b
6	Cytundebau Canlyniad	d/b
7	Arall	d/b

F - Atodiadau:
Atodiad A – Cynllun Lleoliad hen Neuadd y Farchnad, Stryd Stanley, Caerdybi
Atodiad B – Disgrifiad Rhestr (Rhif cofnod 5763 – Cadw)
Atodiad C – Dyfyniad o CCA Gwerthusiad o Ardal Gadwraeth Canol Caerdybi
Atodiad D – Cofnod Cadw o Adeiladau sydd mewn perygl mewn perthynas â hen Neuadd y Farchnad
Atodiad E – Dyfyniadau o'r diweddariad ar Adroddiad y Peirianwyr Cadwraeth 2014

FF - Papurau Cefndir (cysylltwch os gwelwch yn dda gydag awdur yr Adroddiad am unrhyw wybodaeth bellach):
Diweddariad ar Adroddiad y Peirianwyr Cadwraeth 2014

Map Lleoliad Location Map

ATODIAD A



© Hawlfraint y Goron. Cedwir pob hawl
Cyngor Sir Ynys Môn. Rhif trwydded
100023412.

© Crown copyright. All rights reserved
Isle of Anglesey County Council.
Licence No. 100023412.

**GWASANAETHAU CYNLLUNIO A'R AMGYLCHEDD
CYNGOR SIR YNYS MÔN**

**PLANNING & ENVIRONMENTAL SERVICES
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL**

Tudalen 98

Authority **Isle of Anglesey**

Grade **II**

Community **Holyhead**

Date Listed **4/24/92**

Locality

Last Amended **7/25/94**

Post Code

Grid Ref **224630 382670**

Record No. **5763**

Name **MARKET HALL, STANLEY STREET (W SIDE)**

Location

In town centre on sloping site. Set back and above the street behind single storey shops; side and rear elevations to Summer Hill and Trearddur Square.

History

Dated 1855, designed by J Edwards Thomas (?), Builder - see inscribed surround to clock face. Commissioned by Hon W O Stanley of Penrhos to succeed the old Market Cross. The access off Stanley Street was remodelled in 1906.

Exterior

Substantial public building, storeyed at the downhill end and built of local green shaley rubble with buff sandstone dressings and slate roofs. Jacobethan frontage distinctive for its mullion and transom windows and shaped gables, the central bay of which is taller, advanced and more richly detailed. Central gable has rounded apex with faceted keystone while the flanking gables have ogee treatment. Plinth, quoins, gable parapets and window surrounds contribute to a mid C19 facade of more than usual interest. The 3-window central bay has clock face set within inscribed roundel; the windows have (?) Robert Smythson type faceted and buttoned panels; the central window has projecting stone architrave with weathered Welsh and English inscriptions and coats of arms to top. Tripartite main entrance below with chamfered semicircular arches, keystones and imposts together with original (dated 1855) wrought iron gates manufactured by Ellis Williams Black Bridge Foundry, Holyhead. Cross-frame windows to outer bays with similar arched doorways. Right hand side, which has been reroofed, has small-pane window with chamfered jambs and stone bracketed base to a former balcony; cross-frame window further on over modern doorway; two blocked windows retaining surrounds beyond and a fine semicircular arched doorway as on the front. 3-gables to top (rear) with simple roundels. On the left hand side the red brick chimneys have been cut down; otherwise similar detail including arched doorway towards top end. In town centre on sloping site. Set back and above the street behind single storey shops; side and rear elevations to Summer Hill and Trearddur Square.

History

Dated 1855; designed by J Edwards Thomas (?), Builder - see inscribed surround to clock face. Commissioned by Hon W O Stanley of Penrhos to succeed the old Market Cross. The access of Stanley Street was remodelled in 1906.

Interior

Retains iron staircase with scrolled newel and straight balusters. Listed for its importance to Holyhead and as a prominent mid C19 town centre building with a well preserved facade.

Listed

Listed for its importance to Holyhead and as a prominent mid C19 town centre building with a well preserved facade.

Reference

D Lloyd Hughes & D Williams, Holyhead: The Story of a Port, 1981, p103.

Gwerfawrogiad Cymeriad Ardal Cadwraeth
Canol Caergybi

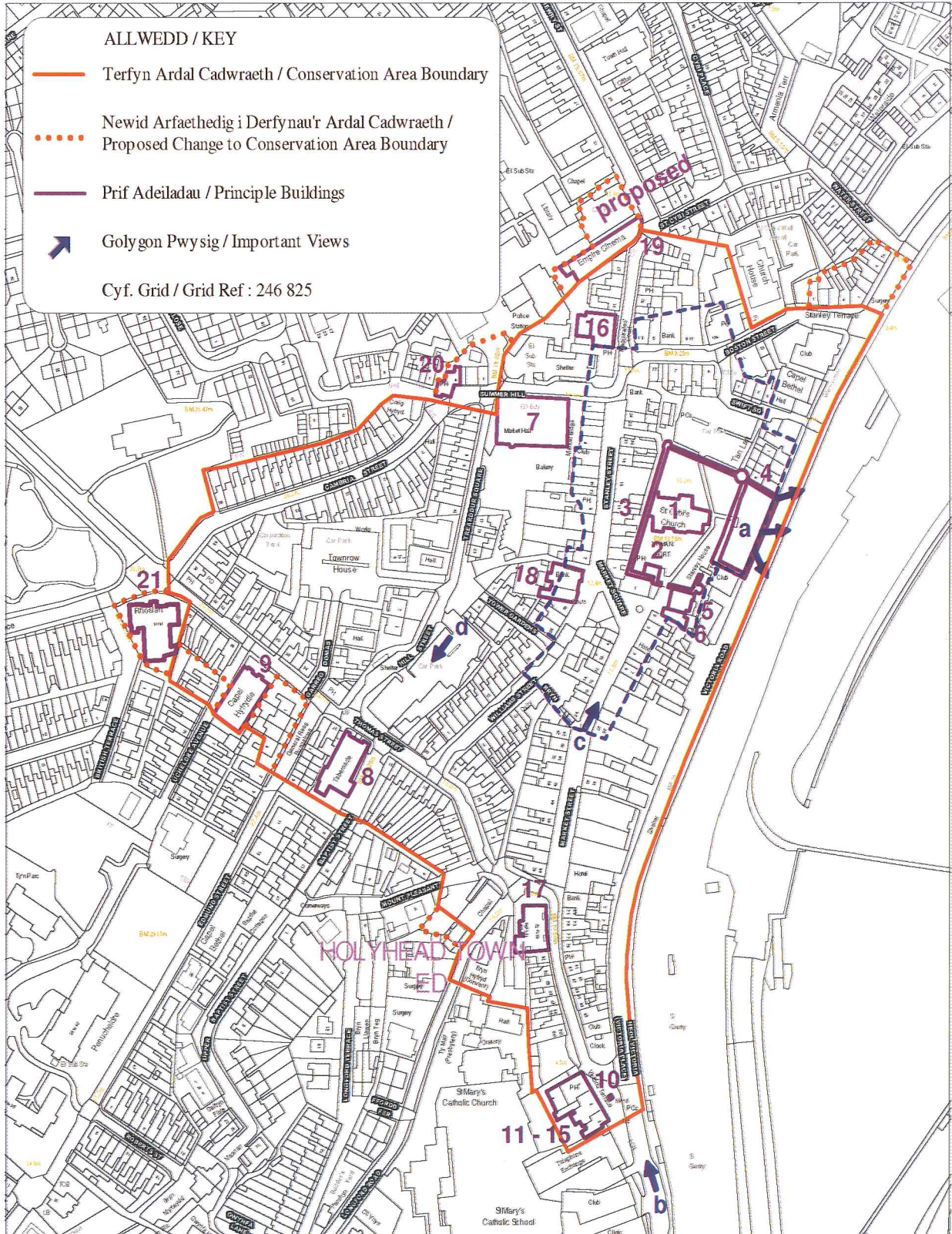
Holyhead Central
Conservation Area Character Appraisal

Atodiad XIV

Appendix XIV

Cynllun yn dangos terfyn presennol yr ardal gadwraeth, lleoliad y prif adeiladau a cyfeiriad golygfeydd

Existing conservation area boundary, location of principle buildings and direction of views plan



CHRIS PIKE ASSOCIATES
HISTORIC ENVIRONMENT ENGINEERS

(Key extracts)

www.cpaconservation.co.uk



Property Address:

**Former Market Hall, Stanley Street,
Holyhead**

Title:

**Structural Condition Report –
Addendum and Update**

Prepared for:

Purcell

On behalf of:

Isle of Anglesey County Council

Date: August 2014

Job No: IS.759

CHRIS PIKE ASSOCIATES

HISTORIC ENVIRONMENT ENGINEERS

www.cpaconservation.co.uk

Contents

Synopsis

01	Introduction	Page 2
02	Observations	Page 3
03	Recommendations	Page 4

Appendices

- Appendix A – General arrangement plans
- Appendix B - Photographs
- Appendix C - Structural condition record sheets
- Appendix D - Schedule of urgent works
- Appendix E - Risk and Impact assessment



.....
Eur Ing **CHRISTOPHER I PIKE** MA BSc(Hons) CEng MStructE
CHARTERED STRUCTURAL ENGINEER
CONSERVATION ACCREDITED ENGINEER

Revision	Amendments	Prepared By	Date

**STRUCTURAL CONDITION REPORT ON
THE FORMER MARKET HALL, STANLEY STREET, HOLYHEAD.**

SYNOPSIS

The large Grade II historic building has been left vacant since 2006 and is suffering from neglect and a general lack of attendance to address the many on-going maintenance issues.

The condition in several areas has markedly deteriorated since our original inspection visit and report carried out in May 2011.

None of the urgent repair works to the roofs and guttering, or the recommended temporary protection work has yet been undertaken.

Consequently, a few of the observed structural defects have enlarged and migrated to adjacent local areas. The safety and security of some the historic timber floors and internal fabric is now considered under threat.

**STRUCTURAL CONDITION REPORT ON
THE FORMER MARKET HALL, STANLEY STREET, HOLYHEAD.**

2. OBSERVATIONS

- 2.1 The walk through survey and re-inspection was carried out on Tuesday 5th August 2014.
- 2.2 The weather on the day was warm, overcast with some slight drizzle showers.
- 2.3 External inspection of the inner / outer roof areas and upper wall elevations was carried out from ground level by visual sighting methods.
- 2.4 The floor plan layout and structural frame arrangement is shown illustratively in Appendix A.
- 2.5 Selective photographs are provided in Appendix B.
- 2.6 Distinct members and elements to each section or area of the building are individually referenced on the condition record sheets provided in Appendix C. The record sheets have been updated to show whether the element part condition appears to have deteriorated significantly since the first visit undertaken in May 2011.
- 2.7 The sheets describe in simplified terms the basic type and form of construction. The structural condition of elements is described as Good, Fair, or Poor in relation to their estimated age taking account of wear, creep and the ageing process that would normally be expected under benign conditions.
- 2.8 Classification of defects is as follows:

<u>CATEGORY OF DAMAGE</u>	<u>CONSEQUENCE OR ACTION</u>
Low	Not structurally significant
Minor	Superficial – General serviceability and fabric issues only
Moderate	General loss of weather-tightness and structural integrity. Local repairs or strengthening measures required
Major	Extensive repairs required, possibly involving some breaking out and / or rebuilding
Severe	Partial demolition and rebuild. Complete replacement of defective elements or frame
Critical	Urgent propping, shoring or demolition required to make safe the structure

**STRUCTURAL CONDITION REPORT ON
THE FORMER MARKET HALL, STANLEY STREET, HOLYHEAD.**

3. RECOMMENDATIONS

- 3.1 A schedule of urgent structural works has been prepared and updated for the severe or critical elements / category of damage. This is provided in Appendix D.
- 3.2 All urgent works should be organised at the earliest opportunity to make the building fully safe and secure, and to prevent further deterioration of the structure.
- 3.3 The consequential impact risk and damage assessment is updated in Appendix E
- 3.4 The elements suffering deterioration and damage are mainly subject to water ingress. The principal areas of penetration are the two roof valley gutters and aprons and isolated areas where the old or temporary lightweight roof sheeting has progressively broken and failed.
- 3.5 A complete overhaul and repair of the entire roof, rainwater collection and storm water discharge systems is required in a finalised refurbishment plan.

However, in the immediate short term, it is recommended

- The defective and rotten timber inner valley beams at the front of the building are replaced.
 - Temporary props are provided close to the bearing ends of weakened valley beams in the main Hall
 - The internal valley gutters and gullies are cleared of all debris and detritus, and a suitable relining system using either a tough geo-textile or bitumastic waterproof overlay laid to falls is provided.
 - All broken roof sheeting is patched or covered over with new comparable sheeting or with temporary tarpaulins, fixed down appropriately noting that hazardous asbestos cement corrugated sheeting is evident in some areas.
 - External gutters and downpipes are all repaired to function properly.
- 3.6 Externally all invasive vegetation, plant and weeds should be removed. Existing minor vegetation growing within stonework and on chimney brickwork reduced stacks should be sprayed and treated with a suitable herbicide.
 - 3.7 Assuming that a full scheme of repair is to be developed over the next year or two, it is not proposed that the moderate and major defect items should be repaired at an early stage unless a clear opportunity arises and specific funding becomes available. Instead, the addition of temporary over-sheeting or sacrificial boarding should be provided to ensure reasonable weather-tightness and security to these areas, until permanent repairs can be carried out that do not compromise the options for future use and compatibility.

**STRUCTURAL CONDITION REPORT ON
THE FORMER MARKET HALL, STANLEY STREET, HOLYHEAD.**

- 3.8 As there is considerable retained moisture within the existing building fabric, it is important to allow continued cross flow of air within rooms to inhibit further fungal attack and rot.
- 3.9 The main market hall roof will at some future stage require a complete overhaul and scheme for repair, including for the possible safe removal of all the corrugated sheeting that appears likely to have an asbestos content.
- 3.10 The following checks and enhancements should be incorporated into the finalised repair and refurbishment scheme plans and planned work schedules:
- i) On site testing and survey of the below ground storm and foul drainage systems.
 - ii) Provision of new wallplate and valley beams either side of the front central tall bay.
 - iii) Providing strapping and pinning through of the external walls at the junction of the internal crosswall leading into the Hall.
 - iv) Strengthening or replacement of the primary floor beams and roof trusses that have previously been propped, including the main iron stairwell trimmer in the central lobby.
 - v) Repair and strapping down of the eaves wallplates that have moved outwards due to lateral thrust and creep from the roof.
 - vi) Possible local rebuilding of disturbed bulging sections of rubble wall at middle and high level, especially to the gable projections and introduction of additional pinning stones.
 - vii) Replacement of unsympathetic concrete copings with original matching stone. Re-bedding or possible provision of anchor straps to the larger end copings and corner kneeler stones.
 - viii) Possible provision of internal ties and additional bracing of the open roof in the side aisles of the main hall depending on the finishes and loading condition adopted.
 - ix) Provision of suitable tanking measures to the rear walls breached by the raised external ground levels. Removal of internal plastic paint finishes.
 - x) Sympathetic repairs to original stone mullioned windows, doors architraves, fireplaces, iron gates and stairs.



Photograph 23.



Photograph 24.



Photograph 25.



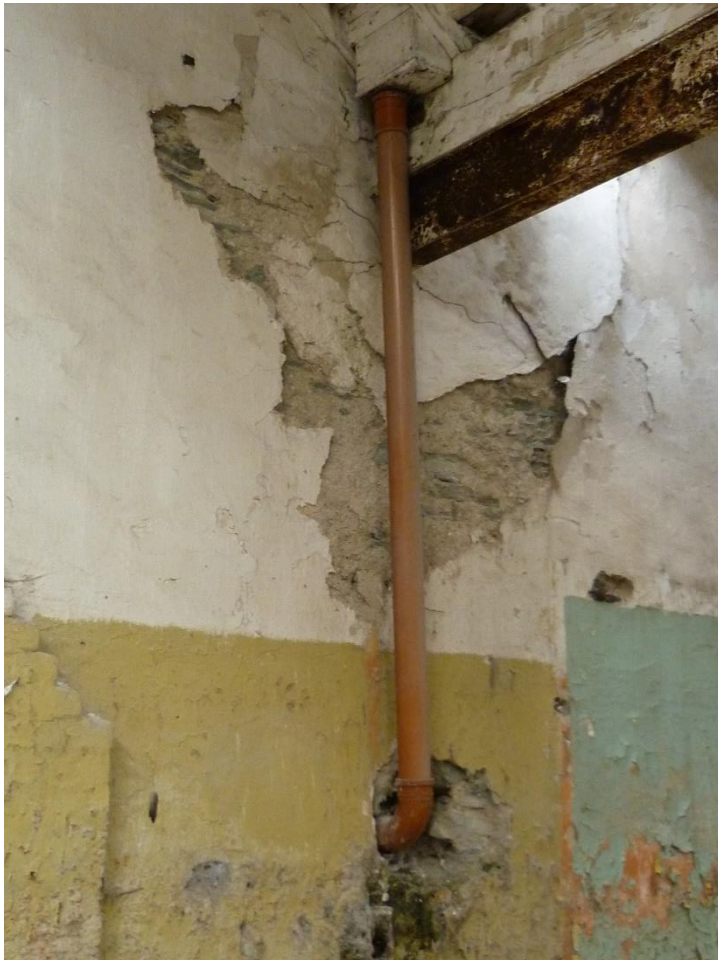
Photograph 26.



Photograph 29.



Photograph 30.



Photograph 31.



Photograph 32.



Photograph 33.



Photograph 34.



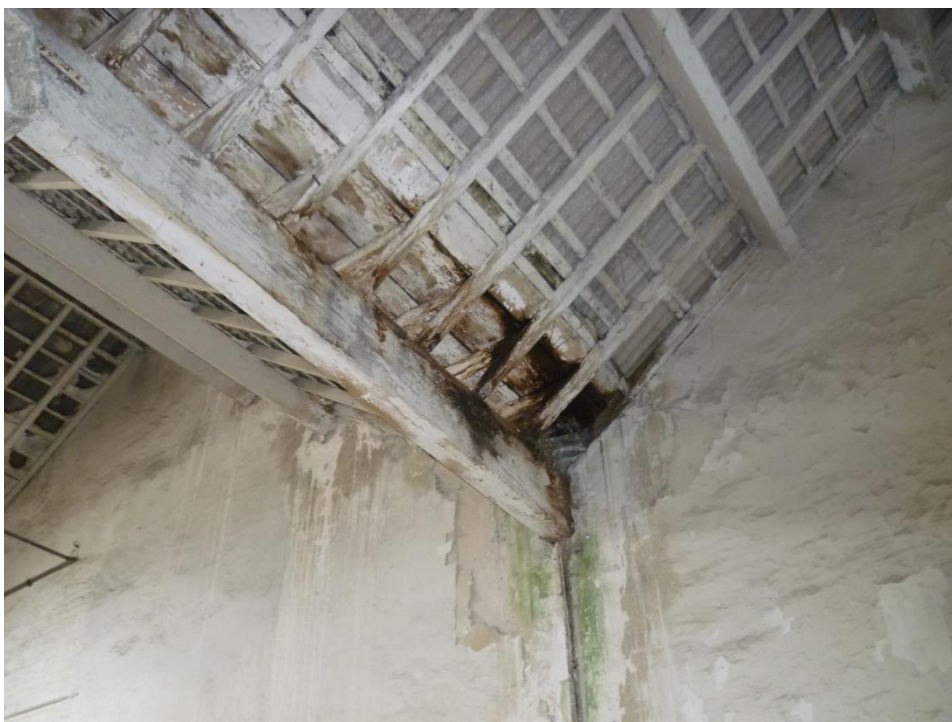
Photograph 35.



Photograph 36.



Photograph 39.



Photograph 40.



Photograph 41.



Photograph 42.



Photograph 45.



Photograph 46.



Photograph 47.



Photograph 48.



Photograph 52.



Photograph 53.



Photograph 55.



Photograph 56.



Photograph 60.

Adroddiad i:	PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION
Dyddiad:	4/03/2015
Pwnc:	GORCHYMYN RHEOLI TRAFFIG (AMRYFAL LEOLIADAU YN LLANGEFNI) 2015 CYNGOR SIR YNYS MÔN
Aelod Portffolio:	RICHARD DEW
Swyddog Arweiniol:	HUW PERCY
Swyddog Cyswllt:	ELFED LEWIS

Natur a rheswm am yr adroddiad

Rhoi manylion gwrthwynebiadau a gafwyd yn dilyn hysbysebu'r Gorchymyn Rheoli Traffig arfaethedig.

A – RHAGARWEINIAD/CEFNDIR/MATERION

1.0 Paratowyd y Gorchymyn arfaethedig mewn ymateb i sylwadau a dderbyniwyd mewn perthynas â'r bwriad i gyflwyno cyfyngiadau parcio er budd diogelwch ar y ffyrdd ac er mwyn rhoddi sylw i faterion rheoli traffig eraill yn Llangefni. Bu damwain ar yr B5111 Allt Saith Aelwyd yn 2013 a chafwyd cwynion ynglyn â'r parcio. Yn dilyn trafodaethau gyda Heddlu Gogledd Cymru a sylwadau Cyngor Tref Llangefni, Aelodau Lleol (Canolbarth Môn) a Chwmni Tref Llangefni, cytunwyd y byddai er budd diogelwch ar y ffyrdd i wahardd parcio yn y llecyn parcio diwethaf ar y B5110 ac i newid y llinell felen sengl bresennol yn gyfyngiad parcio llinell felen ddwbl.

Mae copi o'r Rhybudd o Gynnig a chynlluniau yn manylu ar y cyfyngiadau arfaethedig ynghlwm (Atodiad 1).

1.1 Yn ystod y cyfnod ymgynghori cychwynnol, ni chafwyd yr un gwrthwynebiad i'r Gorchymyn arfaethedig.

1.2 Nid yw'r Gwasanaethau Argyfwng wedi gwrthwynebu'r cynnig.

1.3 Yn y cyfnod hysbysebu ffurfiol, derbyniwyd tri o wrthwynebiadau mewn perthynas â'r Gorchymyn arfaethedig (copïau ynghlwm). Mae gwrthwynebiadau'r yn gyffredinol yn cael eu gwneud am y rhesymau a ganlyn:

- a) Bydd trigolion Rhes yr Eglwys yn colli llecynnau parcio ar y stryd.
- b) Bydd contractwyr a fydd yn gwneud unrhyw waith atgyweirio adeiladau/ gwaith gwella gan gynnwys llwytho a dadlwytho yn cael anhawster parcio eu cerbydau.
- c) Yr effaith andwyol a gâi'r newidiadau hyn ar y busnes sefydlog sy'n gweithredu o Res yr Eglwys a'r goblygiadau i'r busnes o ran y gwasanaeth y mae'n ei roddi i'r cwsmeriaid.

2.0 Y Sefyllfa Gyfredol

2.1 Nid yw'r gwrthwynebwyr y manylir arnynt yn 1.3 yn fodlon y bydd y darpariaethau yn y Gorchymyn yn rhai derbyniol.

2.2 Mae rhan o Res yr Eglwys lle bwriedir gosod cyfyngiad 'Dim Aros' ar unrhyw adeg eisoes yn destun cyfyngiad parcio rhwng 8am – 7pm o ddydd Llun i ddydd Sadwrn.

2.3 Bydd y trefniadau cyfredol ar gyfer llwytho/dadlwytho yn Rhes yr Eglwys yn cael eu cadw ynglŷn â darpariaethau'r Gorchymyn Dim Aros ar unrhyw adeg.

2.4 Ystyrir bod y llecyn parcio ar y B5110 ger Coedlys yn andwyol i ddiogelwch ar y ffyrdd gyda mân ddamweiniau'n digwydd yn aml yn y lleoliad hwn rhwng cerbydau yn dod i wynebau ei gilydd. Bydd gwneud i ffwrdd â'r llecyn parcio yn gwella gwelededd, yn darparu lloches i gerbydau sy'n dewis mynd yn eu blaenau ac yn hwyluso llif rydd y traffig ar hyd y rhan hon o'r lôn.

2.5 Mae'r Awdurdod yn ystyried cyflwyno cynllun parcio i drigolion ar gyfer Rhes yr Eglwys ac mae ymgynghoriad cychwynnol wedi dangos bod cefnogaeth leol i gynllun o'r fath. Bydd hyn yn destun proses ymgynghori ar wahân mewn Gorchymyn dilynol.

2.6 Ymgynghorwyd â'r cyrff statudol isod:-

1. Heddlu Gogledd Cymru
2. Gwasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru
3. Swyddog Ambiwlans yr Ardal

4. Y 'Road Haulage Association'
5. Y 'Freight Transport Association'
6. Y Prif Beiriannydd (Gweithredol)
7. Aelodau Lleol (Canolbarth Môn)
8. Cyngor Tref Llangefni.

B – YSTYRIAETHAU

3.1 Ystyrir bod y Gorchymyn arfaethedig yn hanfodol er budd diogelwch ar y ffyrdd ac er mwyn hwyluso llif diogel y traffig.

3.2 Mater i'r Pwyllgor fydd penderfynu a ydynt yn teimlo a oes cyfiawnhad i'r gwrthwynebiadau ai peidio.

D – ARGYMHELLIAD

Os yw'r Pwyllgor yn fodlon nad yw'r gwrthwynebiadau yn sylweddol ac nad ydynt yn adlewyrchiad o'r gefnogaeth yn gyffredinol, ei fod yn cymeradwyo'r cynnig yn unol â'r Gorchymyn a'r cynlluniau a hysbysebwyd.

Enw Awdur yr Adroddiad: Huw Percy

Teitl Swydd: Prif Beiriannydd (Rhwydwaith)

Dyddiad: 2015

Atodiadau

1. Rhybudd o'r Cynnig a'r Cynlluniau fel y cawsant eu hysbysebu
2. Copïau o wrthwynebiadau a dderbyniwyd ar adeg hysbysebu.

RHYBUDD O FWRIAD

NOTICE OF PROPOSAL

GORCHYMYN CYNGOR SIR YNYS MÔN/ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL (GORCHYMYN RHEOLI TRAFFIG) (AMRYW SAFLEOEDD LLANGFN) 2014

CYNGOR SIR YNYS MÔN/ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL (TRAFFIC REGULATION ORDER) (VARIOUS LOCATIONS LLANGFN) ORDER 2014

RHODDIR RHYBUDD TRWY HYN fod Cyngor Sir Ynys Môn/Isle of Anglesey County Council yn bwriadu gwneud Gorchymyn o dan Adran 1, 2, 4, 32 and 35 a rhan iv atodlen 9 o Ddeddf Rheoli Trafnidlaeth Fyrd 1984.

NOTICE IS HEREBY GIVEN that Cyngor Sir Ynys Môn/Isle of Anglesey County Council proposes to make an Order under Sections 1, 2, 4, 32 and 35 and part iv of Schedule 9 of the Road Traffic Regulation Act 1984.

Pan ddaw'r Gorchymyn i rym ei effaith fydd darparu gwaharddriad a aros fel y celeir atynt yn Atodlen 1 yma a safle parclo i'r anabl fel y cyfeirir alo yn Atodlen 2 yma.

The effect of the Order will provide for the prohibition of waiting as referred to in Schedule 1 hereto and for a disabled parking bay as referred to in Schedule 2 hereto.

Mae'r Gorchymyn drafft, sydd ynghyd â chynllun yn dangos y ffordd yr effeithir aml a Datganiad o resymau'r Cyngor dros argymhell gwneud y Gorchymyn, ar gael i'w harchwilio gan y cyhoedd yn :-

The draft Order together with a map showing the length of road concerned and a Statement of the Council's reasons for proposing to make the Order may be examined at :-

- (a) Swyddfeydd y Cyngor, Llangefni, rhwng 9.30 a.m. a 4.00 p.m. Llun i Gwener;
- (b) Y Llyfrgell Llangefni yn ystod oriau gwaith arferol.

- (a) The Council Offices, Llangefni, between the hours of 9.30 a.m. and 4.00 p.m. Monday to Friday.
- (b) The Llangefni Library during normal business hours.

Os dymunwch wrthwynebu'r Gorchymyn arfaethedig anfonwch eich gwrthwynebiad mewn ysgrifen gan gynnwys eich rhesymau dros wneud hynny i'r Isod erbyn 22ain Ionawr, 2015.

If you wish to object to the proposed Order you should send your objection in writing specifying the ground thereof to the undersigned at the address specified by the 22nd January, 2015.

Bydd rhain ar gael i'w harchwilio gan y cyhoedd.

These will be available for public inspection.

Atodlen

Schedule 1

B5110 LÔN CLAI

Ar y ddwy ochr o bwynt 18 metr i'r gyffordd gyda Ffordd Maeshyfyrd i'r gyffordd gyda'r B5111 Lôn Las.

B5110 LÔN CLAI

On both sides from a point 18 metres north of its junction with Maeshyfyrd Road to its junction with the B5111 Church Terrace.

B5111 LÔN LAS

Ochr ddwyreiniol

- a) O'i chyffordd gyda'r B5110 Lôn Clai am bellter o 157 metr i gyfeiriad y gogledd.
- b) O'i chyffordd gyda'r B5110 Lôn Clai i'r gyffordd gyda Ffordd Cae Sel.

B5111 CHURCH TERRACE

East Side

- a) From its junction with the B5110 to Lôn Clai for a distance of 157 metres in a northerly direction.
- b) From its junction with the B5110 Lôn Clai to its junction with Ffordd Cae Sel

Ochr orllewinol

O bwynt 157 metr i'r gogledd o'r gyffordd gyda'r B5110 Lôn Clai am bellter o 212 metr i gyfeiriad y da.

West side

From a point 157 metres north of the junction with the B5110 for a distance of 212 metres in a southerly direction.

A5114 FFORDD GLANHWFA

Ochr orllewinol

O bwynt 50 metr i'r gogledd o'r gyffordd gyda Lôn Fron am bellter o 31 metr i gyfeiriad y gogledd.

A5114 GLANHWFA ROAD

West side

From a point 50 metres north of the junction with Fron Road for a distance of 31 metres in a northerly direction.

B5109 STRYD FAWR

Ochr ddeheuol

O bwynt 49 metr i'r gorllewin o'r gyffordd gyda Llawr y Dref am bellter o 12 metr i gyfeiriad y gorllewin.

B5109 HIGH STREET

South side

From a point 49 metres west of the junction with Llawr y Dref for a distance of 12 metres in a westerly direction.

B5109 STRYD Y BONT

Ochr gogleddol

O bwynt 24 metr i'r gorllewin o'r gyffordd gyda Lôn Newydd i'r gyffordd gyda Ger-y-Graig.

B5109 BRIDGE STREET

North side

From a point 24 metres west of the junction with Lôn Newydd to the junction with Ger-y-Graig.

LÔN NEWYDD

Ochr gorllewinol

O'r gyffordd gyda'r B5109 Stryd y Bont am bellter o 61 metr i gyfeiriad y gogledd.

LÔN NEWYDD

West side

From the junction with the B5109 Bridge Street for a distance of 61 metres in a northerly direction.

Ochr ddwyreiniol

O'r gyffordd gyda'r B5109 Stryd y Bont am bellter o 85 metr i gyfeiriad y gogledd.

East side

From the junction with the B5109 Bridge Street for a distance of 85 metres in a northerly direction.

FFORDD GER-Y-GRAIG

Ochr gorllewinol

O'r gyffordd gyda'r B5109 Stryd y Bont am bellter o 10 metr i gyfeiriad y gogledd.

GER-Y-GRAIG ROAD, LLANGFN

West side

From the junction with the B5109 Bridge Street for a distance of 10 metres in a northerly direction

Schedule 2

Schedule 2

B5109 STRYD FAWR

Ochr ogleddol

O bwynt 74 metr i'r gorllewin o'r gyffordd gyda Stryd y Cae am bellter o 8.6 metr i gyfeiriad y gorllewin.

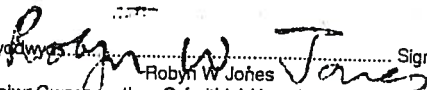
B5109 HIGH STREET

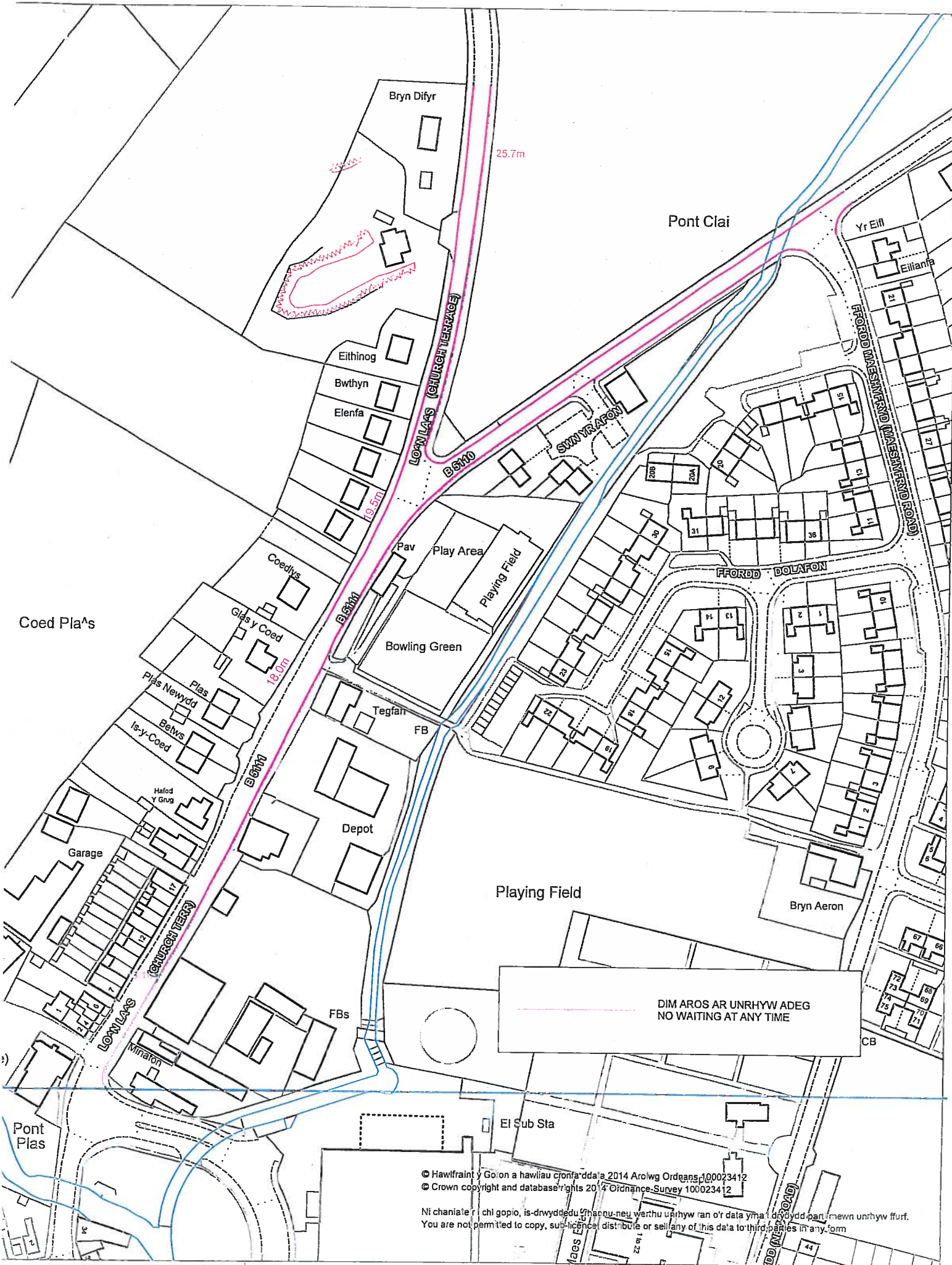
North side

From a point 74 metres west of the junction with Field Street for a distance of 8.6 metres in a westerly direction.

Dyddiedig 04/12/2014

Dated

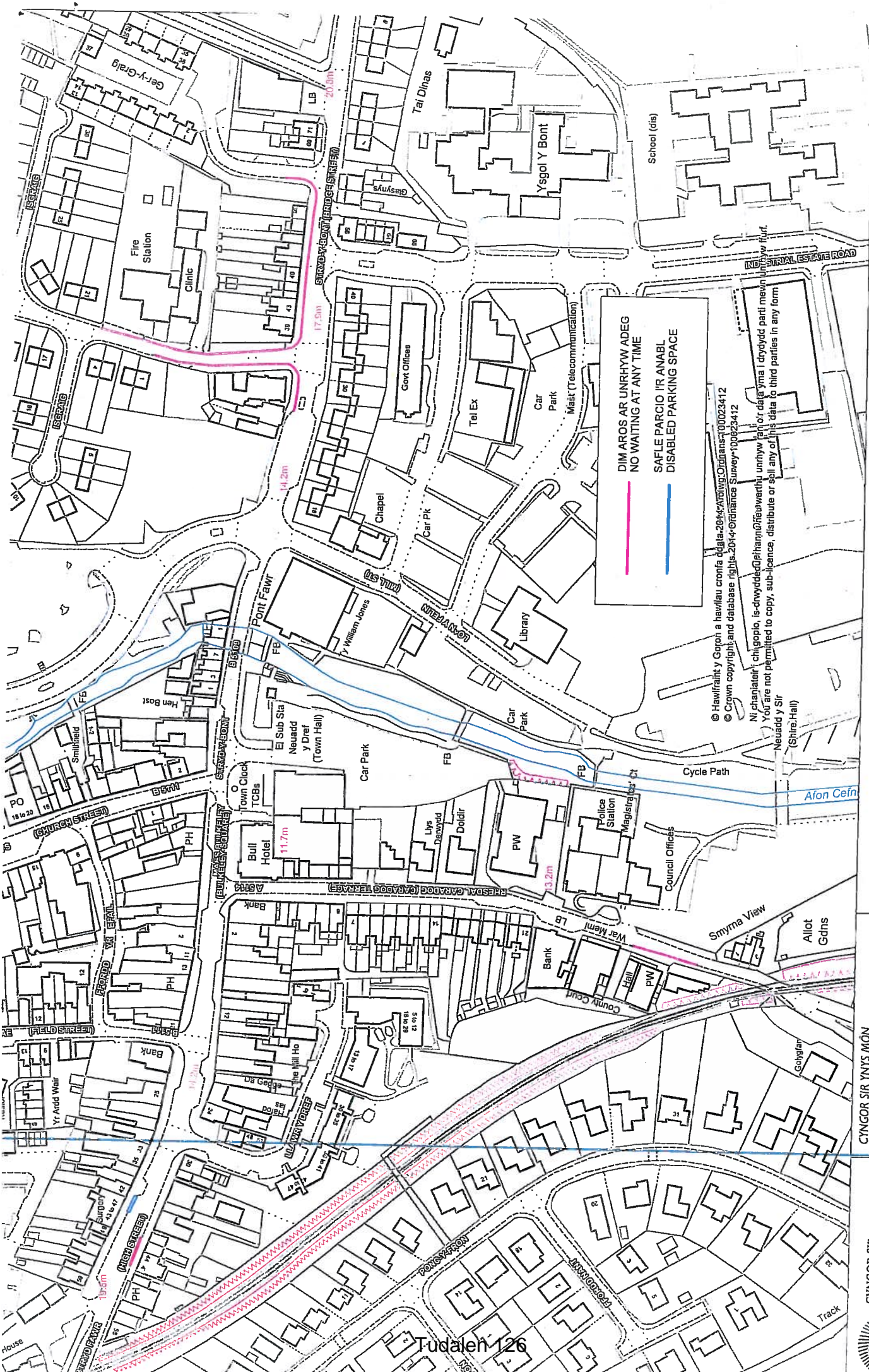
Arwyddwyd ym  Signed
 Robyn W Jones
 Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol / Legal Services Manager
 Swyddfeydd y Cyngor / Council Offices
 Llangefni, Ynys Môn LL77 7TW



DIM AROS AR UNRHYW ADEG
NO WAITING AT ANY TIME

© Hawlfraint y Goion a hawliau cronfa ddala 2014 Arolwg Ordnans 100023412
© Crown copyright and database rights 2014 Ordnance Survey 100023412

Ni chaniat i chi gopio, is-drwyddedu, rhannu neu werthu unrhyw ran o'r data yma i ddydd partwmwn unrhyw ffurf.
You are not permitted to copy, sublicense, distribute or sell any of this data to third parties in any form.



DIM AROS AR UNRHYW ADEG
 NO WAITING AT ANY TIME
 SAFLE PARCIO I'R ANABL
 DISABLED PARKING SPACE

© Hawfrant y Goron a hawliau cronfa ddata 2014 © Arddalwg Ordnans (010023412)
 © Crown copyright and database rights 2014 Ordnance Survey 100023412
 Ni chaniateir i chi gopïo, iis-erwydded i'fhamo o'fio uwertu unrhyw ran o'r data yma i drydydd parti mewn unrhyw ffordd.
 You are not permitted to copy, sub-licence, distribute or sell any of this data to third parties in any form.
 Neuadd y Sir
 (Shire-Hall)

GORCHYMYN TRAFFIC ARFAETHEDIG/
 PROPOSED TRAFFIC ORDER,
 AMRYW LEOLIADAU/VARIOUS LOCATIONS,
 LLANGENFI.

CYNGOR SIR YNYYS MńN
 ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
 Swyddfa'r Sir
 LLANGENFI
 Ynyys Mńn - Anglesey
 LL77 7TW

CYNGOR SIR
 YNYYS MńN
 ISLE OF ANGLESEY
 COUNTY COUNCIL



M019893.

3418

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

22 JAN 2015

REF: 0250034
EZ Lon Las

Mr. Robyn Jones

Dear Sir,

The proposal to create a no parking policy is a bit inconvenient to many who live in Lon Las. There is hardly any where to park now - never mind if this goes ahead. No waiting is the death toll. I want friends to come & visit or give a helping hand. Where can they park? Maybe cameras to stop the fast drivers going towards B5111 would be more apt. If cars obey the mph/kph rule, there should be no need to create this traffic regulation order. One cannot park anywhere in this location. Residents should be able to & therefore a pass/permit should be issued. Do I have to get rid of my car & thus my freedom? This is not reasonable. Please amend your decision as it is not fair. Overtaking & reckless driving is the problem not parked cars. Thank you.

Elfed Lewis

From: PEMHT
Sent: 06 January 2015 10:26
To: ger_owen1@yahoo.co.uk
Cc: Elfed Lewis
Subject: PROPOSED TRAFFIC ORDER, CHURCH STREET, LLANGFNI REF HT-18083smj

RE: PROPOSED TRAFFIC ORDER, CHURCH STREET, LLANGFNI

025.00.34/M019163/EL/GW

Dear Mr

Thank you for your email of the 14th December, 2014 relating to the above mentioned proposal and I apologise for the delay in replying. Your comments relating to the proposed restrictions outside your premises are noted, and your email has been recorded as a formal objection to the proposed Order.

The Authority is required to pursue a lengthy consultation process with all Traffic Regulations Orders and consider the requirements of local businesses and residents. In the event of opposition to an Order at the advertising stage, all objections received are reported to the Planning and Orders Committee for their deliberation, and you will be notified on its decision in due course.

Yours faithfully

**A.R / P.P HUW PERCY
PRIF BEIRIANNYDD (RHWYDWAITH) /
CHIEF ENGINEER (NETWORK)**

A yw'r e-bost hwn wedi ei farcio'n 'Swyddogol-Sensitif'? Os ydyw, rhaid i chi ystyried a oes gennych hawl i'w ddyblygu, ei argraffu neu ai anfon ymlaen. Os oes, sicrhewch os gwelwch yn dda fod yr e-bost ynghyd ag unrhyw atodiadau'n cael eu marcio'n 'Swyddogol-Sensitif'. Eich cyfrifoldeb chi yw sicrhau fod mesurau'n cael eu cymryd i ddiogelu, storio a chael gwared ar y wybodaeth mewn modd priodol. Mae hyn yn golygu fod rhaid diogelu'r wybodaeth gyda chyfrinair neu ei chadw mewn cwpwrdd ffeilio y mae modd ei gloi. Rhaid cael gwared ar ddogfennau 'Swyddogol-Sensitif' yn y biniau gwastraff y mae modd eu cloi. Os ydych yn ansicr ynghylch sut i ddefnyddio gwybodaeth 'Swyddogol-Sensitif', yna cysylltwch os gwelwch yn dda gyda cyfraithpolisi@ynysmon.gov.uk

Has this e-mail been marked 'Official-Sensitive'? If so you must consider whether you have the right to duplicate, print or forward it on. If so please ensure that the e-mail and any attachments are marked as 'Official-Sensitive'. It is your responsibility to ensure that appropriate measures are taken to protect, store and dispose of this information properly. This means that the information must be password protected or kept in a lockable filing cabinet. 'Official-Sensitive' documents must be disposed of in the lockable waste bins. If you are unsure about how to use Official-Sensitive information please contact legalpolicy@anglsey.gov.uk

2505

GWYDDOGOL-SENSITIF/
OFFICIAL-SENSITIVE

Lynne H. Edwards

From:
Sent: 14 December 2014 21:33
To: PEMHT
Subject: REF: 18083 SMJ

ISLE OF ANGLESEY COUNTY COURT

15 DEC 2014

025.00.34.
EL

FFEI/FILE

ATTN:

PLAINTIFF

Church Street
LLANGFNI
Ynys Mon
LL77 7DU

Dear Sirs,

Ref: 18083 SMJ

We have looked carefully at the proposed new traffic order for outside our premises on Church Terrace, and we wish to strongly object to this order.

We have no doubt that these changes would have a detrimental effect on our business at _____, and could eventually lead to potential job losses if they are granted. Due to the location of our premises, these changes would have huge implications for our business in terms of servicing our customers.

There are currently no problems on this section to warrant these changes as the current system serves its purpose very well, and therefore we wish to suggest that these changes start from Siop Ellis onwards.

We would be grateful if you could confirm receipt of our objection.

Regards

A yw'r e-bost hwn wedi ei farcio'n 'Swyddogol-Sensitif'? Os ydyw, rhaid i chi ystyried a oes gennych hawl i'w ddyblygu, ei argraffu neu ai anfon ymlaen. Os oes, sicrhewch os gwelwch yn dda fod yr e-bost ynghyd ag unrhyw atodiadau'n cael eu marcio'n 'Swyddogol-Sensitif'. Eich cyfrifoldeb chi yw sicrhau fod mesurau'n cael eu cymryd i ddiogelu, storio a chael gwared ar y wybodaeth mewn modd priodol. Mae hyn yn golygu fod rhaid diogelu'r wybodaeth gyda chyfrinair neu ei chadw mewn cwpwrdd ffeilio y mae modd ei gloi. Rhaid cael gwared ar ddogfennau 'Swyddogol-Sensitif' yn y biniau gwastraff y mae modd eu cloi. Os ydych yn ansicr ynghylch sut i ddefnyddio gwybodaeth 'Swyddogol-Sensitif', yna cysylltwch os gwelwch yn dda gyda cyfraithpolisi@ynysmon.gov.uk<mailto:cyfraithpolisi@ynysmon.gov.uk>

Has this e-mail been marked 'Official-Sensitive'? If so you must consider whether you have the right to duplicate, print or forward it on. If so please ensure that the e-mail and any attachments are marked as 'Official-Sensitive. It is your responsibility to ensure that appropriate measures are taken to protect, store and dispose of this information properly. This means that the information must be password protected or kept in a lockable filing cabinet. 'Official-Sensitive' documents must be disposed of in the lockable waste bins. If you are unsure about how to use Official-Sensitive information please contact legalpolicy@anglesey.gov.uk<mailto:legalpolicy@anglesey.gov.uk>

~~2051~~
2062.

Glynwen Williams

From: PEMHT
Sent: 27 November 2014 12:00
To:
Cc: Alun Roberts
Subject: Parking Church Terrace

ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

27 NOV 2014

(025.00.34 M018634)

Dear ,

I refer to your email dated 17th November 2014 concerning the above.

As detailed in a response to a previous email you submitted, objections to a proposed traffic regulation order may be submitted in writing to either –

pem@anglesey.gov.uk

or to

Legal Section, Isle of Anglesey County Council, Llangefni, Anglesey, LL77 7TW.

Your comments regarding the difficulties encountered by residents in parking along Church Terrace, Llangefni are acknowledged. It is intended to establish a residents parking scheme along Church Terrace and an initial feasibility consultation indicated local support for a scheme. In order to progress there is a need to prepare a draft traffic regulation order and advertise this on site and in the local press. The Authority is currently working through a backlog of drafting and advertising legal orders and therefore I am unable to provide a date as to when a proposed Church Terrace Residents Parking Scheme will be processed but I can assure you that it will be undertaken in due course.

Yours sincerely,

Alun Roberts
Environment and Technical
Isle of Anglesey County Council

2052

M018858

Glynwen Williams

From:
Sent: 27 November 2014 11:33
To: PEMHT
Subject: FW: Parking Church Terrace

Also
M18796

As it has been 10 days since I emailed you and I have not received any form of response, please find below my 2 messages from Monday 17th November 2014.

I hope someone is able to find the time to reply to me.

Regards

From:
To: highways@anglesey.gov.uk
Subject: FW: Parking Church Terrace
Date: Mon, 17 Nov 2014 11:58:13 +0000

Further to my earlier message - having driven around looking for parking near my home for 45 minutes, I have had to pay to park in order to be able to come home and get on with my day. I am deeply unhappy about this situation and do not feel the council appreciates the difficulty the lack of resident parking arrangements is causing.

Regards

> **Subject:** Parking Church Terrace
> **From:**
> **Date:** Mon, 17 Nov 2014 11:00:31 +0000
> **To:** highways@anglesey.gov.uk
>

> To whom it may concern,

> Firstly I would like to complain about the complete lack of response to my recent email regarding the traffic regulation order notices on Church Terrace.

> Secondly, I would like to reiterate my objection to plans to further restrict and reduce parking in the area. As a resident of Church Terrace I have returned home this morning to find absolutely no parking in the vicinity of my property, and this is not the first time this has happened. Due to parking on the street being filled between the hours of 9am and 5pm I strongly suspect that people working in the town centre are parking here and preventing residents from parking. I do not believe that removing parking spaces on this road is in anyone's interests and that in fact further parking provisions should be made for residents.

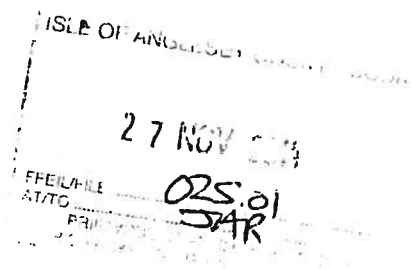
> Regards

> Liz Shepherd

>

> Sent from my iPod

A yw'r e-bost hwn wedi ei farcio'n 'Swyddogol-Sensitif'? Os ydyw, rhaid i chi ystyried a oes gennych hawl i'w ddyblygu, ei argraffu neu ai anfon ymlaen. Os oes, sicrhewch os gwelwch yn dda fod yr e-bost ynghyd ag unrhyw atodiadau'n cael eu marcio'n 'Swyddogol-Sensitif'. Eich cyfrifoldeb chi yw sicrhau fod mesurau'n cael eu cymryd i ddiogelu, storio a chael gwared ar y wybodaeth mewn modd priodol. Mae hyn yn golygu fod rhaid diogelu'r wybodaeth gyda chyfrinair neu ei chadw mewn cwpwrdd ffeilio y mae modd ei gloi. Rhaid cael gwared ar ddogfennau



Elfed Lewis

From: Huw M. Percy
Sent: 10 November 2014 08:49
To: Elfed Lewis
Subject: FW: B5111 Parking - M018186 (025.00.34)

Er gwybodaeth

From:
Sent: 08 November 2014 17:33
To: Huw M. Percy
Subject: RE: B5111 Parking - M018186 (025.00.34)

Dear Mr Percy,

Thank you for your response and explanation of the councils motivations for road alterations. It still appears rather unjust to me that one accident likely the result of bad driving and not the parking situation results in the loss of facilities and frustrating restrictions for local residents. A hasty driver is very likely to blame an accident on anything else in order to avoid their insurance claims. That being said it is understandable to put safety of road users first although I am still skeptical of the validation. I would request that parking provision for the bungalows on church terrace is not overlooked in future budgetary considerations. It is often difficult to find parking and once Rhiwlas sells there will be even more need for parking by the bungalows who are penalised most by the restrictions.

Having to apply for a dispensation will be very inconvenient, I would appreciate it if you could inform me of the process or contact details to organise this? I certainly hope such applications are not likely to be rejected due to restrictions to traffic flow.

It is clear that plans put in place will not be adjusted so it leaves me forced to look into creating a driveway to the front of the house, a large expense and huge inconvenience. I hope you understand my frustration in having to make such adjustments to remedy further restrictions which I feel will only benefit those who already drive inappropriately on the roads in front of the house.

While I am not happy about the proposed changes I am grateful for your detailed response.

Yours sincerely

From: HuwPercy@anglesey.gov.uk
To:
CC: PEMHT@anglesey.gov.uk
Subject: B5111 Parking - M018186 (025.00.34)
Date: Fri, 7 Nov 2014 14:02:57 +0000

Dear

Opposition to Proposed traffic Order, B5110 and B5111 Lon Las/Church Terrace, Llangefni.

Thank you for your email of the 30th October, 2014 relating to the above mentioned proposal. Your comments relating to the proposed restrictions opposite Bwthyn, Church Terrace, Llangefni are noted.

I shall respond to your comments as follows:-

There was a collision on the B5111 Allt Saith Aelwyd in 2013 and complaints were received about the parking. The matter was discussed with North Wales Police and a group consisting of Council Officers, Llangefni Town Council, County Councillors and Cwmni Tref Llangefni. It was agreed that it would be in the interests of road safety to prohibit parking on the last bay on the B5110 and to change the single yellow line to a double yellow line restriction.

Any existing loading and unloading arrangements on the current restrictions will be retained if a double yellow line parking prohibition is introduced. Contractors who require parking for their vehicles close to a property may also apply for a dispensation which allows a specific vehicle to park in a restricted area while work is being carried out.

The parking bay near Coedlys and the entrance to the Dingle footpath is considered to be detrimental to road safety with frequent conflict at this location between oncoming vehicles. The removal of the bay referred to will improve visibility, provide a refuge for vehicles that choose to proceed and facilitate the free movement of traffic along this section.

I note your comment on additional parking provision for residents but I regret that there is currently no funding available for such works. The areas you propose however are not considered suitable for the provision of additional parking places.

The Authority is required to pursue a lengthy consultation process with all Traffic Regulation Orders and consider the requirements of local residents. Road safety and the safe movement of traffic will however will be an over-riding consideration with any Traffic Regulation Order.

In the event of opposition to an Order at the advertising stage, all objections received are reported to the Planning and Orders Committee for their deliberation. Your email has been recorded as a formal objection to the proposed Order. Should there be any indication at this stage that local residents are not fully aware of the proposals for any reason the proposal will be re-advertised and individual properties notified directly.

I trust that this clarifies the situation regarding the current proposal.

Huw

Huw Percy,

Prif Beiriannydd/Chief Engineer.

[Dilynwch ni ar Twitter](#) / [Darganfyddwch ni ar Facebook](#)

[Follow us on Twitter](#) / [Find us on Facebook](#)

This email and any files transmitted with it are confidential and may be legally privileged. They may be read copied and used only by the intended recipient. If you have received this email in error please immediately notify the system manager using the details below, and do not disclose or copy its contents to any other person.

The contents of this email represent the views of the sender only and do not necessarily represent the views of Isle of Anglesey County Council. Isle of Anglesey County Council reserves the right to monitor all email communications through its internal and external networks.

Mae'r neges e-bost hon a'r ffeiliau a drosglwyddyd ynghlwm gyda hi yn gyfrinachol ac efallai bod breintiau

Glynwen Williams

From: PEMHT
Sent: 07 November 2014 14:26
To:
Cc: Elfed Lewis
Subject: Traffic Regulation Order

M018299/025.00.34

Dear

Traffic Regulation Order

Thank you for your email of the 5th November, 2014 relating to the above mentioned.

Objections to a proposed traffic Order can be submitted by email or by letter to the following address:-

- a) Email to pem@anglesey.gov.uk
- b) Isle of Anglesey County Council, Managing Director's Department, Legal Section, Council Office, Llangefni, Anglesey, LL77 7TW

Yours faithfully

**A.R / P.P HUW PERCY
PRIF BEIRIANNYDD (RHWYDWAITH) /
CHIEF ENGINEER (NETWORK)**

1302

SWYDDOGOL-SENSITIF/
OFFICIAL-SENSITIVE

Sian W Davies

From:
Sent: 05 November 2014 11:44
To: PEMHT
Subject: Traffic Regulation Order

M 018299

To whom it may concern,

Could you please inform me how I can go about lodging an objection/comment on a current Traffic Regulation Order?

Many Thanks

A yw'r e-bost hwn wedi ei farcio'n 'Swyddogol-Sensitif'? Os ydyw, rhaid i chi ystyried a oes gennych hawl i'w ddyblygu, ei argraffu neu ai anfon ymlaen. Os oes, sicrhewch os gwelwch yn dda fod yr e-bost ynghyd ag unrhyw atodiadau'n cael eu marcio'n 'Swyddogol-Sensitif'. Eich cyfrifoldeb chi yw sicrhau fod mesurau'n cael eu cymryd i ddiogelu, storio a chael gwared ar y wybodaeth mewn modd priodol. Mae hyn yn golygu fod rhaid diogelu'r wybodaeth gyda chyfrinair neu ei chadw mewn cwpwrdd ffeilio y mae modd ei gloi. Rhaid cael gwared ar ddogfennau 'Swyddogol-Sensitif' yn y biniau gwastraff y mae modd eu cloi. Os ydych yn ansicr ynghylch sut i ddefnyddio gwybodaeth 'Swyddogol-Sensitif', yna cysylltwch os gwelwch yn dda gyda cyfraithpolisi@ynysmon.gov.uk

Has this e-mail been marked 'Official-Sensitive'? If so you must consider whether you have the right to duplicate, print or forward it on. If so please ensure that the e-mail and any attachments are marked as 'Official-Sensitive'. It is your responsibility to ensure that appropriate measures are taken to protect, store and dispose of this information properly. This means that the information must be password protected or kept in a lockable filing cabinet. 'Official-Sensitive' documents must be disposed of in the lockable waste bins. If you are unsure about how to use Official-Sensitive information please contact legalpolicy@anglesey.gov.uk

ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

- 5 NOV 2014

FFEIL/FILE... *025.00.34*
AT/TO...
PRIFYRDD, TRAFNIDIAETH AC EIDDO
HIGHWAYS TRANSPORT AND PROPERTY

928

Carolyn A. Jones

From: Carolyn A. Jones
Sent: 23 October 2014 13:43
To: PEMHT
Subject: FW: Traffic Regulation Order - Church Terrace

From: PEMHT
Sent: 23 October 2014 13:37
To:
Cc: Elfed Lewis
Subject: RE: Traffic Regulation Order - Church Terrace

025.00.34 m018019

Dear

Proposed Traffic Regulation Order – Church Terrace

Thank you for your e-mail of the 23rd October, 2014 relating to the above mentioned.

If you could arrange to contact my assistant Mr. E. Lewis Tel. 01248 752374 directly, he would be happy to meet you on site to discuss the proposed traffic Order as advertised.

From:
Sent: 23 October 2014 08:28
To: PEMHT
Subject: Traffic Regulation Order - Church Terrace

To whom it may concern,

I recently noticed a Traffic Regulation Order tapped to a sign post near where I park my car on Church Terrace in Llangefni. I did read the notice but to be honest I couldn't really understand what it was saying. Would it be possible for someone to give me a simpler explanation of the changes to waiting (parking?) that will be taking place in the area and if this will affect the designated parking bays on Church Terrace in the stretch of road opposite Siop Ellis?

Diolch yn fawr

A yw'r e-bost hwn wedi ei farcio'n 'Swyddogol-Sensitif'? Os ydyw, rhaid i chi ystyried a oes gennych hawl i'w ddyblygu, ei argraffu neu ai anfon ymlaen. Os oes, sicrhewch os gwelwch yn dda fod yr e-bost ynghyd ag unrhyw atodiadau'n cael eu marcio'n 'Swyddogol-Sensitif'. Eich cyfrifoldeb chi yw sicrhau fod mesurau'n cael eu cymryd i ddiogelu, storio a chael gwared ar y wybodaeth mewn modd priodol. Mae hyn yn golygu fod rhaid diogelu'r wybodaeth gyda chyfrinair neu ei chadw mewn cwpwrdd ffeilio y mae modd ei gloi. Rhaid cael gwared ar ddogfennau 'Swyddogol-Sensitif' yn y biniau gwastraff y mae modd eu cloi. Os ydych yn ansicr ynghylch sut i ddefnyddio gwybodaeth 'Swyddogol-Sensitif', yna cysylltwch os gwelwch yn dda gyda cyfraithpolisi@vnysmon.gov.uk

Has this e-mail been marked 'Official-Sensitive'? If so you must consider whether you have the

Elfed Lewis

From: Huw M. Percy
Sent: 07 November 2014 14:03
To: Elfed Lewis
Subject: FW: B5111 Parking - M018186 (025.00.34)

Er gwybodaeth

From: Huw M. Percy
Sent: 07 November 2014 14:03
To:
Cc: pem@ynysmon.gov.uk
Subject: B5111 Parking - M018186 (025.00.34)

Dear

Opposition to Proposed traffic Order, B5110 and B5111 Lon Las/Church Terrace, Llangefni.

Thank you for your email of the 30th October, 2014 relating to the above mentioned proposal. Your comments relating to the proposed restrictions opposite Bwthyn, Church Terrace, Llangefni are noted.

I shall respond to your comments as follows:-

There was a collision on the B5111 Allt Saith Aelwyd in 2013 and complaints were received about the parking. The matter was discussed with North Wales Police and a group consisting of Council Officers, Llangefni Town Council, County Councillors and Cwmni Tref Llangefni. It was agreed that it would be in the interests of road safety to prohibit parking on the last bay on the B5110 and to change the single yellow line to a double yellow line restriction.

Any existing loading and unloading arrangements on the current restrictions will be retained if a double yellow line parking prohibition is introduced. Contractors who require parking for their vehicles close to a property may also apply for a dispensation which allows a specific vehicle to park in a restricted area while work is being carried out.

The parking bay near Coedlys and the entrance to the Dingle footpath is considered to be detrimental to road safety with frequent conflict at this location between oncoming vehicles. The removal of the bay referred to will improve visibility, provide a refuge for vehicles that choose to proceed and facilitate the free movement of traffic along this section.

I note your comment on additional parking provision for residents but I regret that there is currently no funding available for such works. The areas you propose however are not considered suitable for the provision of additional parking places.

The Authority is required to pursue a lengthy consultation process with all Traffic Regulation Orders and consider the requirements of local residents. Road safety and the safe movement of traffic will however will be an over-riding consideration with any Traffic Regulation Order.

In the event of opposition to an Order at the advertising stage, all objections received are reported to the Planning and Orders Committee for their deliberation. Your email has been recorded as a formal objection to the proposed Order. Should there be any indication at this stage that local residents are not fully aware

of the proposals for any reason the proposal will be re-advertised and individual properties notified directly.

I trust that this clarifies the situation regarding the current proposal.

Huw

Huw Percy,

Prif Beiriannydd/Chief Engineer.

A yw'r e-bost hwn wedi ei farcio'n 'Swyddogol-Sensitif'? Os ydyw, rhaid i chi ystyried a oes gennych hawl i'w ddyblygu, ei argraffu neu ai anfon ymlaen. Os oes, sicrhewch os gwelwch yn dda fod yr e-bost ynghyd ag unrhyw atodiadau'n cael eu marcio'n 'Swyddogol-Sensitif'. Eich cyfrifoldeb chi yw sicrhau fod mesurau'n cael eu cymryd i ddiogelu, storio a chael gwared ar y wybodaeth mewn modd priodol. Mae hyn yn golygu fod rhaid diogelu'r wybodaeth gyda chyfrinair neu ei chadw mewn cwpwrdd ffeilio y mae modd ei gloi. Rhaid cael gwared ar ddogfennau 'Swyddogol-Sensitif' yn y biniau gwastraff y mae modd eu cloi. Os ydych yn ansicr ynghylch sut i ddefnyddio gwybodaeth 'Swyddogol-Sensitif', yna cysylltwch os gwelwch yn dda gyda cyfraithpolisi@ynysmon.gov.uk

Has this e-mail been marked 'Official-Sensitive'? If so you must consider whether you have the right to duplicate, print or forward it on. If so please ensure that the e-mail and any attachments are marked as 'Official-Sensitive'. It is your responsibility to ensure that appropriate measures are taken to protect, store and dispose of this information properly. This means that the information must be password protected or kept in a lockable filing cabinet. 'Official-Sensitive' documents must be disposed of in the lockable waste bins. If you are unsure about how to use Official-Sensitive information please contact legalpolicy@anglesey.gov.uk

1140

M 018186

Lynne H. Edwards

From:
Sent: 30 October 2014 10:39
To: PEMHT
Subject: re: Opposition to Proposed traffic order, B5110 A B5111 LON LAS/ CHURCH TERRACE, LLANGFN1

30 OCT 2014

025.00.34
EL

Dear whom it may concern,

I would like to comment on the proposed traffic order, B5110 A B5111 LON LAS/ CHURCH TERRACE, LLANGFN1. As a local resident who will be greatly affected by the change to road markings and parking bay removal I would like to make my opposition to the proposed traffic order known. I imagine me and my partner () may well be the only local residents who have noticed the signs and who have bothered to contact you, so I hope you will listen to our concerns.

I view the proposed traffic order as an absolute needless endeavour and a waste of tax payers money. Next to nobody parks on the single yellow lines during the permitted hours so changing them to double yellow lines will change nothing. The roads are also quiet during these permitted hours so I see no reason for change. While it is a very rare occasion somebody will park on the single yellow lines, having the flexibility for workmen to park outside my property of an evening or sunday is incredibly useful and not something I would like to see removed. We are in the process of renovation works and altering parking restrictions will make further progress on the house difficult not to mention reducing the value of the property. We were almost put off from buying it in the first place because of the single yellow lines and double yellow lines will clearly put off potential buyers for the bungalow that is still for sale. If parking restrictions are applied to be constantly in force then how on earth is anybody along church terrace ever supposed to have any building work carried out on their houses? Workmen who need to constantly go back and forth to their vehicles can hardly waste time walking all the way down the street every time they need something. This is of course if they can find parking on the more southerly part of church terrace at all. This problem created by the proposed changes could add considerable expense and inconvenience to any residents who live in the row of bungalows.

The removal of two parking spaces with the proposed plans are going to make it even more difficult to park anywhere remotely near my house (Bwthyn). This end bay is also very convenient and causes less traffic build up than having to parallel park my larger vehicle into the bays which will remain with the proposed plans. I see no reason why the parking bays near Coedlys and the entrance to the dingle need be removed. They are far from the junction and do not cause any obstruction. If anything cars parked in this bay serve as a good protection to those pedestrians often with dogs or push chairs who walk on the narrow path by the entrance to the dingle. Not to mention helping to slow down cars which ignore the 30 mile per hour speed limit and rip up the more northerly part of church terrace at ridiculous speeds. Removing this last parking space will only give them more time to accelerate and encourage such behaviour.

If the council insists of constantly persecuting residents who live in the bungalows to allow for the bad driving of those passing through by enforcing further parking restrictions then something needs to be done to mitigate our parking situation. The footpath on the eastern side of church terrace (northerly part near the bungalows) next to the pastoral field is very wide. There is no need to have a footpath on both sides of this road as it is very rarely traversed and most people use the side of the path near the houses. This footpath could easily be converted into several parking bays to provide for the bungalows who currently have no parking access anywhere near their houses. There is also a small plot of waste land where people used to park opposite Elenfa which could easily be converting into 3 parking bays. Such pursuits would be a useful spend of

tax payers money to actually provide a service to residents instead of wasting money on needless endeavours that only make things more problematic.

I really hope that this proposal will be given more consideration and the problems to local residents considered more in future plans and developments.

Yours sincerely

Bwthyn, Church Terrace, Llangefni, Anglesey, LL777EB

A yw'r e-bost hwn wedi ei farcio'n 'Swyddogol-Sensitif'? Os ydyw, rhaid i chi ystyried a oes gennych hawl i'w ddyblygu, ei argraffu neu ai anfon ymlaen. Os oes, sicrhewch os gwelwch yn dda fod yr e-bost ynghyd ag unrhyw atodiadau'n cael eu marcio'n 'Swyddogol-Sensitif'. Eich cyfrifoldeb chi yw sicrhau fod mesurau'n cael eu cymryd i ddiogelu, storio a chael gwared ar y wybodaeth mewn modd priodol. Mae hyn yn golygu fod rhaid diogelu'r wybodaeth gyda chyfrinair neu ei chadw mewn cwpwrdd ffeilio y mae modd ei gloi. Rhaid cael gwared ar ddogfennau 'Swyddogol-Sensitif' yn y biniau gwastraff y mae modd eu cloi. Os ydych yn ansicr ynghylch sut i ddefnyddio gwybodaeth 'Swyddogol-Sensitif', yna cysylltwch os gwelwch yn dda gyda cyfraithpolisi@vnysmon.gov.uk

Has this e-mail been marked 'Official-Sensitive'? If so you must consider whether you have the right to duplicate, print or forward it on. If so please ensure that the e-mail and any attachments are marked as 'Official-Sensitive'. It is your responsibility to ensure that appropriate measures are taken to protect, store and dispose of this information properly. This means that the information must be password protected or kept in a lockable filing cabinet. 'Official-Sensitive' documents must be disposed of in the lockable waste bins. If you are unsure about how to use Official-Sensitive information please contact legalpolicy@anglesey.gov.uk

928

Carolyn A. Jones

From: Carolyn A. Jones
Sent: 23 October 2014 13:43
To: PEMHT
Subject: FW: Traffic Regulation Order - Church Terrace

From: PEMHT
Sent: 23 October 2014 13:37
To: 'Liz S'
Cc: Elfed Lewis
Subject: RE: Traffic Regulation Order - Church Terrace

025.00.34 m018019

Dear

Proposed Traffic Regulation Order – Church Terrace

Thank you for your e-mail of the 23rd October, 2014 relating to the above mentioned.

If you could arrange to contact my assistant Mr. E. Lewis Tel. 01248 752374 directly, he would be happy to meet you on site to discuss the proposed traffic Order as advertised.

From:
Sent: 23 October 2014 08:28
To: PEMHT
Subject: Traffic Regulation Order - Church Terrace

To whom it may concern,

I recently noticed a Traffic Regulation Order tapped to a sign post near where I park my car on Church Terrace in Llangefni. I did read the notice but to be honest I couldn't really understand what it was saying. Would it be possible for someone to give me a simpler explanation of the changes to waiting (parking?) that will be taking place in the area and if this will affect the designated parking bays on Church Terrace in the stretch of road opposite Siop Ellis?

Diolch yn fawr

A yw'r e-bost hwn wedi ei farcio'n 'Swyddogol-Sensitif'? Os ydyw, rhaid i chi ystyried a oes gennych hawl i'w ddyblygu, ei argraffu neu ai anfon ymlaen. Os oes, sicrhewch os gwelwch yn dda fod yr e-bost ynghyd ag unrhyw atodiadau'n cael eu marcio'n 'Swyddogol-Sensitif'. Eich cyfrifoldeb chi yw sicrhau fod mesurau'n cael eu cymryd i ddiogelu, storio a chael gwared ar y wybodaeth mewn modd priodol. Mae hyn yn golygu fod rhaid diogelu'r wybodaeth gyda chyfrinair neu ei chadw mewn cwpwrdd ffeilio y mae modd ei gloi. Rhaid cael gwared ar ddogfennau 'Swyddogol-Sensitif' yn y biniau gwastraff y mae modd eu cloi. Os ydych yn ansicr ynghylch sut i ddefnyddio gwybodaeth 'Swyddogol-Sensitif', yna cysylltwch os gwelwch yn dda gyda cyfraithpolisi@ynysmon.gov.uk

Has this e-mail been marked 'Official-Sensitive'? If so you must consider whether you have the

This page is intentionally left blank