Dogfen ir Cyhoedd

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

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

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cygnor - 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, 1 EBRILL 2015 am 1.00 o'r gloch y prynhawn	**WEDNESDAY, 1 APRIL, 2015 at 1:00 p.m.**
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI	**COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI**
Swyddog Pwyllgor — **Ann Holmes 01248 752518**	**Committee Officer**

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

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

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

R h a g l e n

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

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

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

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION CYFARFOD 4 MAWRTH, 2015_(Tudalennau 1 - 10)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Mawrth, 2015.

4 YMWELIADAU SAFLE_(Tudalennau 11 - 12)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 18 Mawrth, 2015.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 13 - 16)

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

6.2 34C553A – Ty'n Coed, Llangefni

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 17 - 28)

7.1 33C295B – 4 Nant y Gors, Pentre Berw

7.2 45C452 – Stâd Berllan, Llangaffo

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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO (Tudalennau 29 - 42)

10.1 24C268G/VAR – Plot 2, Cerrig Man, Amlwch

10.2 25C198B – Maes Cyhelyn, Llanerchymedd

11 CYNIGION A GYFLWYNIR GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU (Tudalennau 43 - 62)

12.1 14LPA1011/CC – Plot 12, Stâd Ddiwydiannol Mona

12.2 15C116G – 5 Bythynnod Gwenllyr, Malltraeth

12.3 19LPA1014/CC – Stâd Ddiwydiannol Penrhos, Caergybi

12.4 25C248 – Uned 1, Maes Athen, Llanerchymedd

12.5 39LPA1012/TPO/CC – Hen Gronfa Ddwr, Porthaethwy

13 MATERION ERAILL (Tudalennau 63 - 70)

13.1 14C164E – Tryfan, Trefor

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Mawrth 2015

PRESENNOL:	Y Cynghorydd William Thomas Hughes (Cadeirydd) Y Cynghorydd Ann Griffith (Is-Gadeirydd) Y Cynghorwyr Lewis Davies, John Griffith, K P Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Richard Owain Jones, Jeffrey M. Evans a Nicola Roberts
WRTH LAW:	Rheolwr Rheoli Datblygu (DFJ) Cymorthyddion Cynllunio Swyddog Priffyrdd (JAR) Rheolwr Gwasanaeth Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (MEH)
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Cynllunio : Y Cynghorwyr R. Meirion Jones, Alun Mummery (ar gyfer eitem 7.2); T. Ll. Hughes (ar gyfer eitem 13.2)

---

1 YMDDIHEURIADAU

Nid oedd unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb.

2 DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Gwnaed datganiadau o ddiddordeb fel a ganlyn :-

Datganodd y Cynghorydd R. O. Jones ddiddordeb mewn cysylltiad â cheisiadau 7.1 a 10.1.

Datganodd y Cynghorydd T. V. Hughes a'r Cynghorydd W. T. Hughes ddiddordeb yng nghyswllt cais rhif 12.3.

Datganodd y Cynghorwyr Lewis Davies, Ann Griffith, John Griffith, Vaughan Hughes a Nicola Roberts ddiddordeb yng nghyswllt cais 7.4 oherwydd y cyfeiriad at Dyrbinau Gwynt ym Maniffesto Plaid Cymru ond dywedodd pob un ohonynt y byddent yn cadw meddwl agored mewn perthynas â'r cais.

3 COFNODION

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir gofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Chwefror 2015

4 YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir gofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 18 Chwefror 2015.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Cyhoeddodd y Cadeirydd bod aelodau o'r cyhoedd yn dymuno siarad yng nghyswllt ceisiadau 7.2 a 7.4

6 CEISIADAU 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 ac am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 17C44M/MIN – Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol dan ganiatád cynllunio 17C44J i amrywio amod (10) fel y gellir cyflwyno manylion mewn perthynas â'r sgrîn ar gyfer y balconi cyn bod neb yn byw yn yr annedd yn 6 Gerddi Hafod Lon, Llandegfan

Roedd y Cynghorydd R. O. Jones wedi datgan diddordeb yn y cais hwn; aeth allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r pleidleisio arno.

Roedd y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y Cynghorydd Lewis Davies fel Aelod Lleol. Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Chwefror 2015 fe benderfynwyd ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 18 Chwefror 2015.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai cais oedd hwn dan Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 i wneud newid nad oedd yn un sylweddol i gynllun a gafodd ei ganiatáu yn flaenorol dan gais cynllunio rhif 17C44J i godi annedd.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies ei fod yn credu ei bod yn bwysig bod y Pwyllgor yn gweld y safle er mwyn gwerthuso effeithiau'r cynnig ar fwynderau eiddo cyfagos. Dywedodd na fyddai'n pleidleisio ar y cais hwn ac roedd yn credu bod yr annedd yn un sylweddol o ran maint a'i bod yn cael effaith ar anheddau cyfagos.

Cynigiodd y Cynghorydd K. P. Hughes bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a oedd wedi eu rhestru yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.2 31C419A – Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer codi 2 annedd ar dir yn Hafod y Bryn, Llanfairpwll

Roedd y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y Cynghorydd A. M. Mummery fel Aelod Lleol. Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Chwefror 2015, fe benderfynwyd ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 18 Chwefror 2015.

Rhoddodd y Cadeirydd wahoddiad i Mr. Gerallt Parry i siarad gerbron y cyfarfod fel un oedd yn gwrthwynebu'r cais. Gwnaeth Mr. Parry y pwyntiau canlynol:

- Cafodd cais tebyg i godi dwy annedd ei wrthod ym mis Hydref 2014 oherwydd materion priffyrdd.
- Mae'r cul-de-sac yn Trem Eryri yn gul a byddai adeiladu 2 annedd arall yn cynhyrchu mwy o broblemau traffig. Mae loriau sbwriel eisoes yn gorfod mynd ar y palmant i basio cerbydau sydd wedi parcio yno.
- Mae dau lecyn parcio i'r anabl yn Trem Eryri a byddai'r cynnydd mewn traffig yn achosi problemau traffig yn y stad.
- Byddai'r datblygiad ar lefel uwch ac ni fyddai'n gweddu gyda'r anheddau presennol.
- Mae mynedfa yn barod ar gyfer yr annedd yn Hafod y Bryn ac fe ddylai'r datblygiad ddefnyddio'r fynedfa hon yn hytrach na mynd trwy stad Trem Eryri.

Rhoddwyd cyfle i Aelodau'r Pwyllgor holi Mr. Parry. Holodd y Cynghorydd Lewis Davies a fyddai cerbydau argyfwng yn ei chael yn anodd i gael i mewn i'r safle. Dywedodd Mr. Parry bod rhai cerbydau yn gorfod mynd dros y palmant er mwyn pasio cerbydau sydd wedi'u parcio.

Gwahoddodd y Cadeirydd Mr. Owen Evans i annerch y cyfarfod fel un oedd yn cefnogi'r cais. Gwnaeth Mr. Evans y pwyntiau a ganlyn :-

- Yn ystod yr ymweliad safle roedd yn ymddangos fel pe bai cynnydd yn y ceir oedd wedi parcio o fewn y cul-de-sac ac felly fe gynhaliwyd arolwg dros gyfnod o bythefnos. Rhoddwyd canlyniad yr arolwg i'r Pwyllgor; roedd yn awgrymu bod llai o geir wedi'u parcio yno ar amseroedd eraill.
- Roedd barn na fyddai 2 annedd ychwanegol yn cael effaith niweidiol ar eiddo cymdogion. Mae'r eiddo sydd gyferbyn â'r safle ar lefel uwch na'r anheddau arfaethedig.
- Mae preswylwyr wedi lleisio pryderon ynglŷn ag edrych drosodd, newid cymeriad yr ardal, materion twf a phreifatrwydd. Roedd y Swyddogion Cynllunio a Phriffyrdd yn cefnogi'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Alun M. Mummery fel Aelod Lleol bod cais i godi dwy annedd ar y safle wedi ei wrthod ym mis Hydref 2014 ond yn dilyn Astudiaeth Rheoli Traffig gan y datblygwr, roedd y Swyddogion yn awr yn ystyried y dylid cymeradwyo'r cais. Y pryderon sydd gan y preswylwyr lleol yw'r materion traffig sydd eisoes yn bodoli ar y safle hwn. Mae Cynllun Lleol Ynys Môn yn dweud bod angen sicrhau y ceir mynedfa i gerbydau, ac mae'r ffyrdd sy'n arwain i'r safle a'r darpariaethau parcio yn ddiogel ac yn ddigonol.

Dywedodd y Cynghorydd R. Meirion Jones fel Aelod Lleol bod gan y preswylwyr safbwyntiau cryf yng nghyswllt materion traffig yn yr ardal hon oherwydd bod y ffordd yn gul. Roedd yn credu bod mynedfa well i'r safle ar gael a fyddai hefyd yn lliniaru'r problemau traffig o fewn yr ardal benodol hon.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ei bod yn ymddangos felly mai'r materion priffyrdd yw'r pryder mwyaf i'r preswylwyr lleol ynglŷn â'r lleoliad hwn. Roedd lleoliad y safle yng nghanol Llanfairpwll ac mewn ardal breswyl. Roedd y Swyddogion yn cytuno y gallai'r safle dderbyn y ddwy annedd arfaethedig. Dywedodd ymhellach y gellir gosod amod ar y caniatâd cynllunio yng nghyswllt rheoli traffig yn ystod cyfnod adeiladu'r anheddau.

Mynegodd y Cynghorydd Lewis Davies ei bryder iddo weld yn ystod yr ymweliad safle nifer sylweddol o geir wedi parcio yng nghyffiniau'r datblygiad arfaethedig. Roedd yn bryderus hefyd bod cerbydau argyfwng a cherbydau sbwriel yn gorfod mynd dros y cyrbin ac ar y palmant i allu pasio ceir oedd wedi parcio yn yr ardal. Cynigiodd y Cynghorydd Davies bod y cais yn cael ei wrthod ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd T. V. Hughes.

Roedd y Swyddog Priffyrdd o'r farn na fyddai parcio yn y datblygiad arfaethedig yn achosi gormod o broblemau. Ni fyddai datblygu 2 annedd ychwanegol yn creu problemau gyda cherbydau argyfwng a sbwriel yn gorfod mynd ar y cyrbin a'r palmant oherwydd bod hynny eisoes yn digwydd yno.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd K. P. Hughes.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau oedd wedi eu rhestru yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.3 34C553A – Cais amlinellol ar gyfer datblygiad trigiannol yn cynnwys cyfleuster gofal ychwanegol, priffordd ac isadeiledd cysylltiedig yn Ty'n Coed, Llangefni

Roedd y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd iddo gael ei hysbysebu fel un oedd yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu a bod yr argymhelliad yn un i'w ganiatáu. Ymwelodd Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion â'r safle ar 21 Awst 2013.

Gofynnodd y Cynghorydd Nicola Roberts fel Aelod Lleol am i'r cais hwn gael ei ohirio oherwydd nad oedd y trigolion lleol wedi cael digon o rybudd bod y cais yn mynd i gael ei drafod yn y cyfarfod heddiw. Eiliwyd y cynnig hwnnw gan y Cynghorydd Lewis Davies.

PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais ar gais yr Aelod Lleol oherwydd nad oedd y trigolion lleol wedi cael digon o rybudd bod y cais yn cael ei drafod yn y cyfarfod hwn.

7.4 41C66G/RE – Cais llawn ar gyfer codi un tyrbin gwynt hyd at 24.8m o uchder, rotor hyd at 19.2m ar ei draws a hyd at 34.5m i flaen unionsyth y llafn, creu trac mynediad ynghyd â chodi cabinet storio offer ar dir yn Marchynys, Penmynydd

Roedd y cais hwn yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd iddo gael ei benderfynu na fyddai pwerau dirprwyedig yn cael eu defnyddio mewn cysylltiad â datblygiadau tyrbinau gwynt. Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Chwefror 2015, fe benderfynwyd ymweld â'r safle cyn dod i benderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 18 Chwefror 2015.

Rhoddodd y Cadeirydd wahoddiad i Mr. Owen Evans annerch y cyfarfod fel un oedd yn gwrthwynebu'r cais. Gwnaeth Mr. Evans y pwyntiau a ganlyn :-

- Mae ardal Penmynydd yn ardal naturiol o harddwch o fewn Ardal Tirwedd 12. Byddai tyrbin gwynt yn difetha'r olygfa o Eryri.
- Mae 3 chais tebyg am dyrbinau gwynt yn yr ardal wedi'u gwrthod trwy apeliadau cynllunio h.y. Tŷ Gwyn, Penmynydd, Yr Orsedd, Llanddona a Tre Ifan, Brynsiencyn.
- Nid yw Afon Menai ond 3 milltir i ffwrdd o safle'r cais. Pe câi'r cais ei gymeradwyo byddai'r tyrbin gwynt i'w weld o Bont Britannia. Ni fyddai twristiaid na phreswylwyr lleol eisiau gweld tyrbin gwynt pan fônt yn dod i mewn i'r Ynys.
- Mae'n wybyddus bod ystlumod Noctule yn byw yn ardal Penmynydd. Roedd wedi ei synnu nad oedd y Swyddog Ecolegol wedi sôn am ystlumod fel y gwnaed gyda'r ceisiadau cynllunio eraill am dyrbinau gwynt yn yr ardal.
- Mae 95% o'r preswylwyr lleol yn erbyn codi tyrbinau gwynt yn ardal Penmynydd.

Ceisiodd y Cynghorydd John Griffith ganfod a oedd y gwrthwynebwyr i'r cais yn rhai oedd yn lleol i'r ardal. Dywedodd Mr. Evans bod y gwrthwynebwyr i gyd o ardal Penmynydd, Star a Rhoscefnhir.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod 277 o lythyrau yn gwrthwynebu wedi eu derbyn yng nghyswllt y cais hwn. Roedd y Swyddog Ecolegol wedi ystyried y mater ystlumod yn yr ardal ond nid oedd wedi gwrthwynebu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei wrthod ac eiliodd y Cynghorydd Nicola Roberts y cynnig.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac am y rhesymau oedd wedi eu nodi yn yr adroddiad ysgrifenedig.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni chafodd unrhyw geisiadau eu hystyried yn y cyfarfod hwn o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Ni chafodd unrhyw geisiadau eu hystyried yn y cyfarfod hwn o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU’N GWYRO

10.1 10.1 24C288B – Cais llawn i ail-leoli'r annedd a gymeradwywyd dan ganiatâd cynllunio rhif 24C288A ynghyd â newidiadau i edrychiad yr annedd ar dir ger Hafod y Grug, Penysarn

Roedd y cais yn cael ei gyflwyno i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y cais yn groes i Gynllun Lleol Ynys Môn ond gallai gael ei gefnogi o dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr annedd wedi ei chodi i lefel y slab pan gynhaliwyd ymchwiliad yr Adran i anghysonderau o safbwynt ei osodiad. Roedd lefel y llawr wedi ei ostwng gan tua 1 metr oddi wrth Hafod y Grug o gymharu â’r annedd a ganiatawyd yn flaenorol.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cynghorydd T. V. Hughes y cynnig.

PENDERFYNWYD caniatáu’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda’r amodau oedd wedi eu rhestru yn yr adroddiad ysgrifenedig.

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Ni chafodd unrhyw geisiadau eu hystyried yn y cyfarfod hwn o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 25C247 – Cais llawn i greu llwybr troed o gwmpas y cae pêl droed presennol yn Cae Tan Parc, Coedwig Street, Llannerch-y-medd

Roedd y cais yn cael ei gyflwyno i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y safle ar dir y Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd T. V. Hughes bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a gyda'r amodau oedd wedi'u rhestru yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.2 33C295B - Cais llawn i godi annedd newydd ynghyd ag addasu'r fynedfa bresennol ar dir ger 4 Nant-y-Gors, Pentre Berw

Roedd y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Cadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Cynigiodd y Cynghorydd T. V. Hughes fel Aelod Lleol y dylid ymweld â'r safle fel y gallai'r Pwyllgor weld y fynedfa i'r safle. Eiliodd y Cynghorydd R. O. Jones y cynnig.

PENDERFYNWYD ymweld â safle'r cais yn unol â chais gan Aelod Lleol.

12.3 33C306 – Cais llawn i godi adeilad ysgol meithrinfa/cylch/clwb ar dir yn Ysgol Esceifiog, Gaerwen, Lôn Groes, Gaerwen

(Datganodd y Cynghorwyr T. Victor Hughes ac W. T. Hughes ddiddordeb a gadawsant y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais ar y mater). Aeth yr Is-Gadeirydd i'r Gadair ar gyfer yr eitem hon.

Roedd y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y safle ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad oes unrhyw wrthwynebiad i'r defnydd o'r tir gyda'r cais hwn ond ers paratoi'r adroddiad, mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi gofyn am fwy o wybodaeth yng nghyswllt y cynnydd yn lefel y traffig i'r safle. Awgrymodd y gallai'r Pwyllgor roi hawl i weithredu i'r swyddogion i drafod pryderon yr Awdurdod Priffyrdd.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei ganiatáu gan roi hawl i weithredu i'r Swyddogion i drafod pethau ymhellach gyda'r Awdurdod Priffyrdd. Eiliodd y Cynghorydd Nicola Roberts y cynnig.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais a rhoi hawl i weithredu i'r Swyddog yn dilyn ymgynghori gyda'r Awdurdod Priffyrdd ynglŷn â lefel y traffig a fyddai'n mynd i mewn i'r safle.

12.4 34LPA1006A/CC – Cais llawn ar gyfer altro ac ehangu, dymchwel y modurdy presennol, codi modurdy newydd ynghyd â gwaith tirlunio yn Fflatiau Glan Cefni, Llangefni

Roedd y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y safle ar dir y Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr Awdurdod Priffyrdd wedi gofyn am i Gynllun Rheoli Traffig gael ei atodi i'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y cynnig hwnnw.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau oedd wedi eu rhestru yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.5 45C452 – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd yn cynnwys manylion llawn am y fynedfa ar dir ger Stad Berllan, Llangaffo

Roedd y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y Cynghorydd Ann Griffith, Aelod Lleol.

Gofynnodd y Cynghorydd Ann Griffith i'r Pwyllgor ymweld â'r safle fel y gallai weld sut yr oedd y safle yn cydymffurfio â Pholisi 50 a chyn lleied oedd yr effaith y byddai'n ei gael ar y pentref.

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

13 MATERION ERAILL

13.1 37LPA857A/CC - Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw ar gyfer codi sied amaethyddol ar gyfer storio bwyd anifeiliaid, gwair a pheiriannau ar dir yn Fodol, Llanedwen

Dywedodd y Swyddog Datblygu Cynllunio iddo gael ei benderfynu nad oedd angen caniatâd blaenorol yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer y datblygiad uchod a'i fod yn cyfateb i ddatblygiad a ganiateir.

PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad er gwybodaeth.

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

Cyflwynwyd – adroddiad gan y Rheolwr Prosiect (Cynllun Treftadaeth Caergybi) mewn perthynas â'r uchod.

Dywedodd y Rheolwr Prosiect (Treftadaeth Caergybi) bod adeilad Neuadd y Farchnad wedi dirywio o ran ei gyflwr ers 2001, fel y cafodd ei fonitro gan arolwg cenedlaethol CADW o adeiladau mewn risg. Bu'r adeilad yn rhannol wag ers 1999 ac yn hollol wag ers 2005, roedd ei gyflwr yn dirywio'n barhaol a heb gymryd camau mae tebygrwydd y bydd yn dymchwel a hynny'n arwain at golled o ran arwyddocâd a chymeriad yr adeilad. Nodwyd y bydd y costau sy'n gysylltiedig â'r rhybudd atgyweirio a gorchymyn pryniant gorfodol yn cael ei dalu trwy gyllid Menter Treftadaeth Treflun/Lleoedd Llewyrchus Llawn Addewid.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans bod Neuadd y Farchnad yn adeilad allweddol yng Nghaergybi ac y gadawyd iddo waethygu a'i fod bellach mewn

cyflwr peryglus. Roedd yn hollol gefnogol i'r Swyddogion yng nghyswllt y rhybudd atgyweirio a rhybudd pryniant gorfodol wedi hynny i'r perchnogion.

Holodd y Cynghorydd Nicola Roberts pwy fydd yn gorfod cynnal a chadw Neuadd y Farchnad yn y dyfodol gan god y Cyngor eisoes yn gwerthu asedau Dywedodd y Rheolwr Prosiect mai mater i'r Pwyllgor Gwaith fyddai penderfynu hynny ond mae cynllun cynnal a chadw 25 mlynedd wedi ei gynnwys o fewn cynigion busnes y cynllun ac wedi'u costio'n llawn.

Dywedodd y Cynghorydd T. Ll. Hughes, Aelod Lleol bod Caergybi wedi derbyn grant LlLlLlA o £7m i adfywio'r dref. Os gadewir i Neuadd y Farchnad ddirywio ymhellach mae'n debygol y bydd yn beryglus i'r cyhoedd. Roedd y mater wedi codi eisoes yn y dref ac roedd hen Fwyty'r Crown wedi ei gymryd drosodd gan Fenter Treftadaeth Treflun Caergybi oherwydd ei gyflwr gwael.

Dywedodd y Cynghorydd Nicola Roberts y byddai'n atal ei phleidlais ar yr eitem hon.

PENDERFYNWYD:-

- **Rhoi'r awdurdod, yn unol ag adran dan 3.4.3.8 y Cyfansoddiad, i'r Pennaeth Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol ar gyfarwyddyd y Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd i brynu'r hen Neuadd y Farchnad (yn amodol ar Weithdrefnau Rheoli Asedau'r Cyngor) gan y perchennog presennol drwy negodi, fel adeilad rhestredig sydd angen ei atgyweirio dan Adran 52 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.**
- **Rhoi'r awdurdod, yn unol ag adran 3.4.3.8 y Cyfansoddiad, i'r Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol ar gyfarwyddiadau'r Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd, i gyflwyno Rhybudd Atgyweirio, dan Adran 48 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 ar gyfer cadwraeth briodol hen Neuadd y Farchnad, Caergybi, sef Adeilad Rhestredig Graddfa II.**
- **Oni fydd camau rhesymol i fynd i'r afael â'r gwaith yn y Rhybudd Atgyweirio yn cael eu cymryd o fewn y cyfnod statudol lleiaf o 2 fis, yna, dan adran 3.4.3.9 y Cyfansoddiad, rhoi'r awdurdod i'r Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol, ar gyfarwyddiadau'r Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd, i gymryd y camau gweithredu angenrheidiol ar gyfer Gorchymyn Pryniant Gorfodol dan Adran 47 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990, i sicrhau rhydd-ddeiliadaeth yr hen Neuadd y Farchnad.**
- **Nodi na fydd unrhyw gamau pellach yn cael eu cymryd ynghylch unrhyw ddiddordeb parhaol gan y Cyngor yn yr adeilad heb ganiatâd y Pwyllgor Gwaith.**

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

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

Dywedodd y Technegydd Priffyrdd bod y Gorchymyn arfaethedig wedi'i baratoi mewn ymateb i sylwadau a dderbyniwyd am gyfyngiadau parcio er lles diogelwch y ffordd ac i fynd i'r afael â materion rheoli traffig eraill yn Llangefni.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cynnig yn unol â'r Gorchymyn a'r cynlluniau a oedd wedi eu hysbysebu.

Y CYNGHORYDD W. T. HUGHES
CADEIRYDD

YMWELIADAU SAFLEOEDD CYNLLUNIO

Cofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 18 Mawrth, 2015

PRESENNOL:	Y Cynghorydd W.T. Hughes (Cadeirydd) Y Cynghorwyr Lewis Davies, John Griffith, K.P. Hughes, T.V. Hughes, Raymond Jones.
WRTH LAW:	Arweinydd Tîm (NJ) (ar gyfer Eitem 2 yn unig), Swyddog Cynllunio (CR), Swyddog Priffyrdd (JR) (ar gyfer Eitem 1 yn unig).
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Neb

---

1 33C295B – CAIS LLAW I GODI ANNEDD YNGHYD AG ALTRO'R FYNEDFA BRESENOL AR DIR GER 4 NANT Y GROES, PENTRE BERW

Edrychwyd ar y safle ei hun o ran ei berthynas â'r anheddau cyfredol. Cadarnhaodd y Swyddog faint y plot arfaethedig a maint yr annedd ynghyd â'r pellter rhwng yr adeilad arfaethedig a'r adeilad a adwaenir fel 4 Nant y Gors. Cadarnhaodd y Swyddog fod y cais yn cael ei asesu yn erbyn Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

Cadarnhaodd y Swyddog o ba eiddo y cafwyd gwrthwynebiadau i'r cais ynghyd â natur y gwrthwynebiadau hynny.

Cadarnhaodd y Swyddog Priffyrdd bod y fynedfa i'r safle, drwy ffrynt 1 – 4 Nant Y Gors, yn dderbyniol i wasanaethu un annedd ychwanegol.

2 45C452 – CAIS AMLINELLOL I GODI ANNEDD YNGHYD Â MANYLION LLAWN AM Y FYNEDFA AR DIR GER STAD BERLLAN, LLANGAFFO

Rhoes yr Aelodau sylw i'r manylion ynghylch mynediad o'r lôn ac eglurodd y swyddog nad yw'r fynedfa fel y caiff ei chyflwyno yn cwrdd â'r gofynion o safbwynt priffyrdd, sef darparu lleiniau gwelededd 2.4m x 90m. Dywedodd y Swyddog fod gan yr ymgeisydd ddigon o dir dan ei reolaeth i ddarparu mynedfa ddigonol. Edrychwyd ar y safle ei hun o ran ei berthynas â'r anheddau cyfredol. Cadarnhaodd y Swyddog fod y cais yn cael ei asesu yn erbyn Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Dywedodd y Swyddog fod y cais yn cynnig dull preifat o gael gwared ar garthion yn hytrach na chyswllt gyda'r brif garthffos yn y stad gyfagos.

Y CYNGHORYDD W.T. HUGHES
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

6.1 **Ceisiadau'n Economaidd** **Economic Applications**

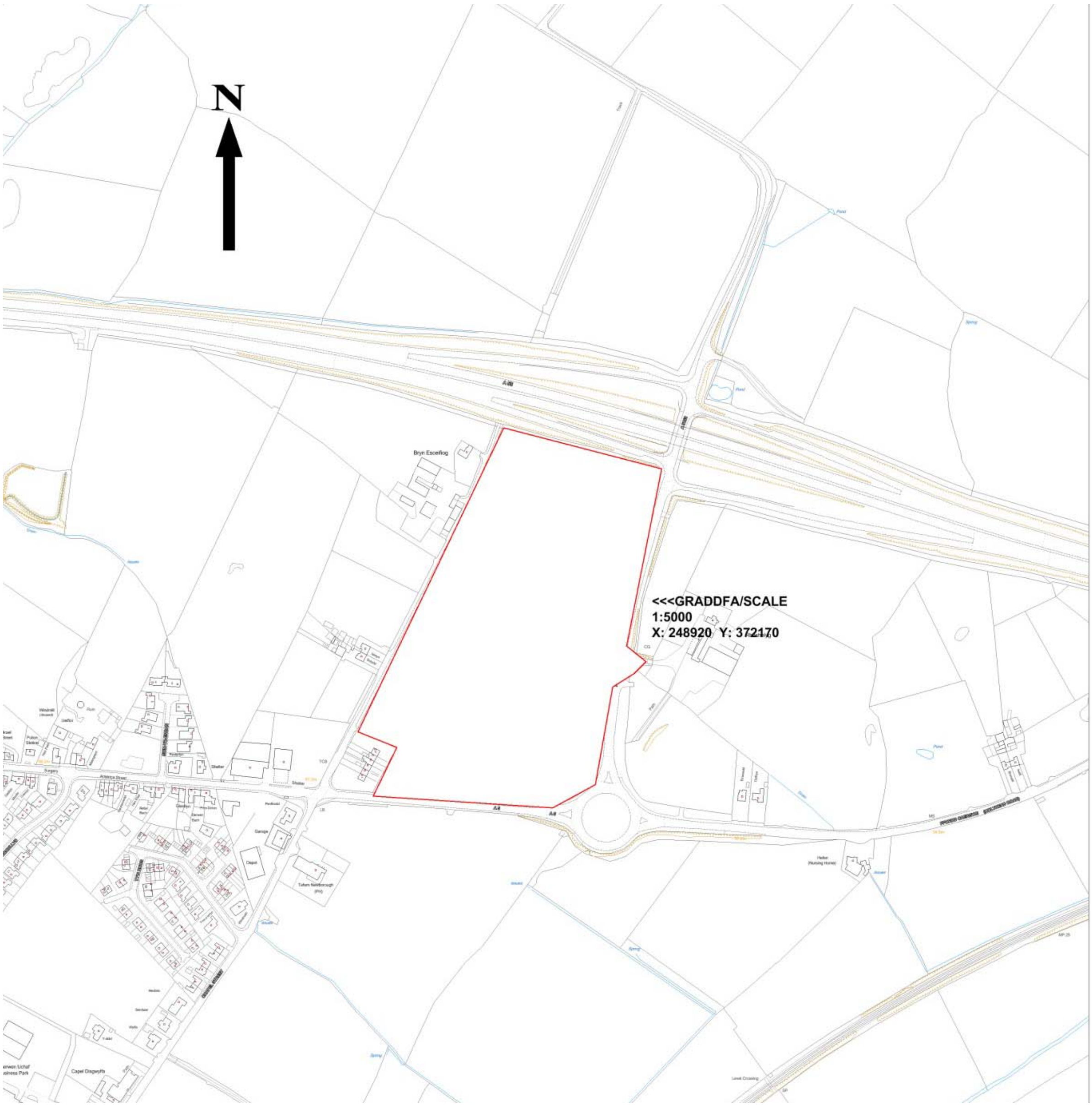
Rhif y Cais: **33C304B/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Menai Science Park

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

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



Pwyllgor Cynllunio: 01/04/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DFJ)

Argymhelliad:

Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Hysbysir yr Aelodau fod y cais hwn yn cael ei ohirio oherwydd ystyrir y bydd gwrthdaro gyda'r canllawiau cyn-etholiad a roddwyd, sef fod dyletswydd ar bob awdurdod lleol i beidio â hwyluso unrhyw beth y gellid ei ddefnyddio er mantais wleidyddol yn ystod yr ymgyrch etholiadol. O'r herwydd, dylid osgoi cyflwyno adroddiadau ar faterion a all fod yn wleidyddol gynhennus yn ystod cyfnod yr etholiad.

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

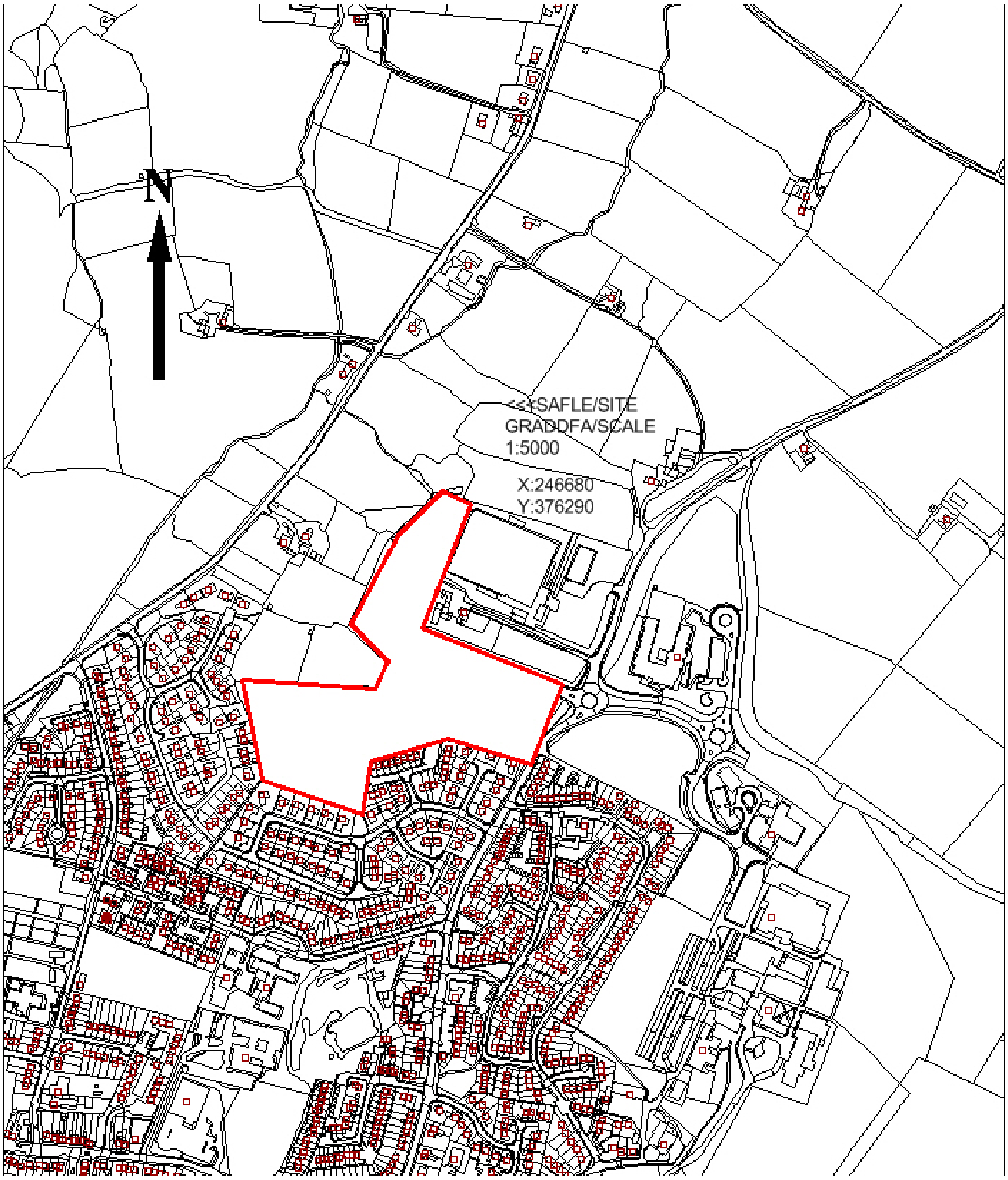
Rhif y Cais: **34C553A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

St Malo (Llangefni) Ltd

Cais amlinellol ar gyfer datblygiad trigiannol yn cynnwys gwaith priffordd a rhwydwaith cysylltiol yn/Outline application for residential development, highway and associated infrastructure at

Ty'n Coed, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 01/04/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Hysbysir yr Aelodau fod y cais hwn yn cael ei ohirio oherwydd ystyrir y bydd gwrthdaro gyda'r canllawiau cyn-etholiad a roddwyd, sef fod dyletswydd ar bob awdurdod lleol i beidio â hwyluso unrhyw beth y gellid ei ddefnyddio er mantais wleidyddol yn ystod yr ymgyrch etholiadol. O'r herwydd, dylid osgoi cyflwyno adroddiadau ar faterion a all fod yn wleidyddol gynhennus yn ystod cyfnod yr etholiad.

7.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

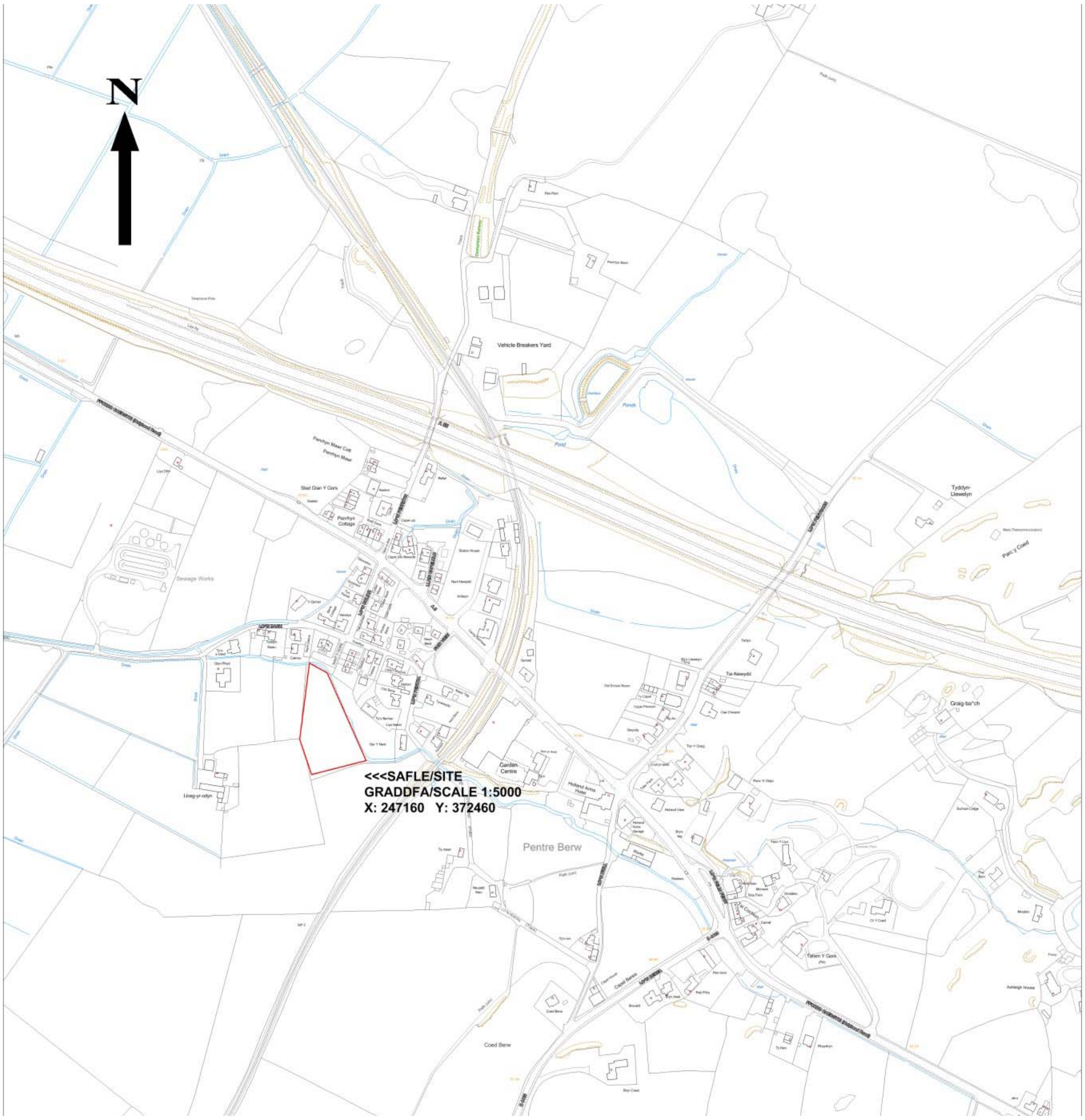
Rhif y Cais: **33C295B** Application Number

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: 01/04/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais Cadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

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

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 polisïau 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 Bolisïau

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 2014

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim sylwadau

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

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

Dŵr Cymru – Yn argymell rhoi caniatâd amodol

Adran Ddraenio – Sylwadau

Awdurdod Priffyrdd - Yn argymell rhoi caniatâd amodol

Cyfoeth Naturiol Cymru - Dim gwrthwynebiad / gwybodaeth safonol

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd 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 cyhoeddusrwydd 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 gwyllt 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 anedd 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 'mewnlenwi/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 ynglyn 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 ffrynt 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

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

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

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

(02) Ni 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 prydferthwch 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 prydferthwch 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 amgaeedig 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 Brifordd 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 preswylio 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 giatiau 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.

7.2 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

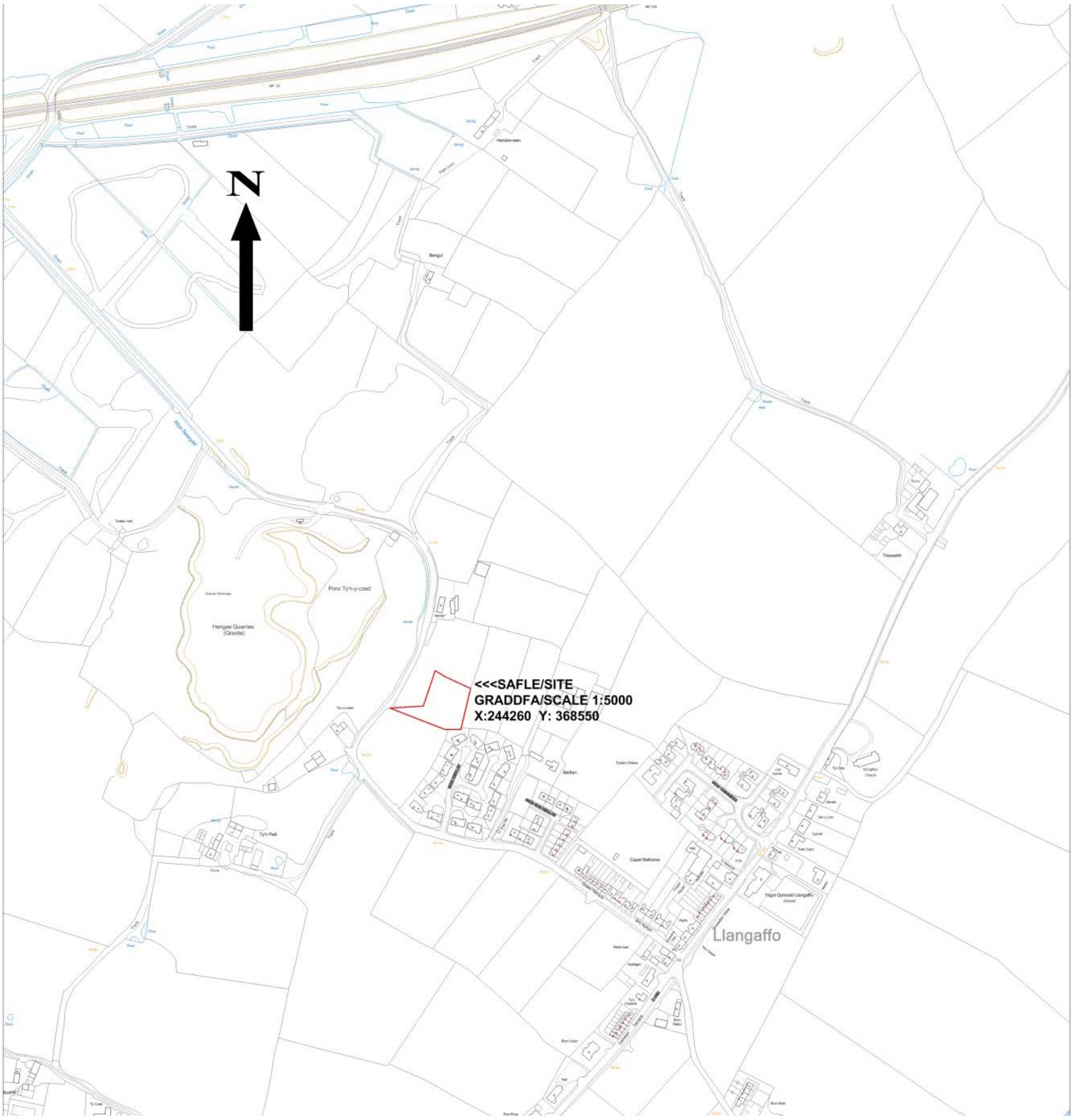
Rhif y Cais: **45C452** Application Number

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: 01/04/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi ei alw i mewn gan y Cynghorydd Ann Griffith fel y gall y Pwyllgor benderfynu ar y cais Penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn ei gyfarfod ar 4 Mehefin 2015 i ymweld â'r safle cyn gwneud ei benderfyniad. Ymwelwyd â'r safle ar 18 Mawrth.

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 Bolisïau

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 Datblgyiadau 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 Cyhoeddusrwydd

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 Priffyrdd – Gwelededd annigonol wrth y fynedfa fel y caiff ei dangos ar y cynllun a gyflwynwyd. Mae gan yr ymgeisydd ddigon o dir i ddarparu mynedfa ddigonol.

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 Gyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd 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 ymwthiad 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 mewnlenwi bychan neu estyniad i'r rhan ddatblygedig bresennol o'r pentref. Byddai hyn yn cael ei waethygu 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.

Priffyrdd: Mae'r fynedfa fel y mae wedi ei nodi ar y dyluniadau a gyflwynwyd yn is-safonol o ran gwelededd. Mae gan yr ymgeisydd ddigon o dir yn ei feddiant/dan ei reolaeth i ddarparu mynedfa addas ond ni ofynnwyd am fanylion diwygiedig gan yr ymgeisydd fel na fyddai'n mynd i gostau ychwanegol a hynny oherwydd nad yw egwyddor y datblygiad yn cael ei gefnogi o safbwynt polisi. I ddiwygio'r fynedfa, byddai angen gwneud i ffwrdd â'r gwrychoedd sydd ar ochr y ffordd a byddai hynny'n gwaethygu'r effeithiau'r cynnig ar y dirwedd a'i effeithiau gweledol ac yn ei wneud yn fwy anghydnaws â'r ardal.

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.

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 gwelededd hefyd yn gwaethygu 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 (7fed 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 â'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (7fed Argraffiad) a Chylchlythyr 10/99 Anghenion Cynllunio 'yng nghyswllt defnyddio carthffosiaeth di-fêns yn cynnwys tanciau septig mewn datblygiadau newydd'.

10.1 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes Departure Applications

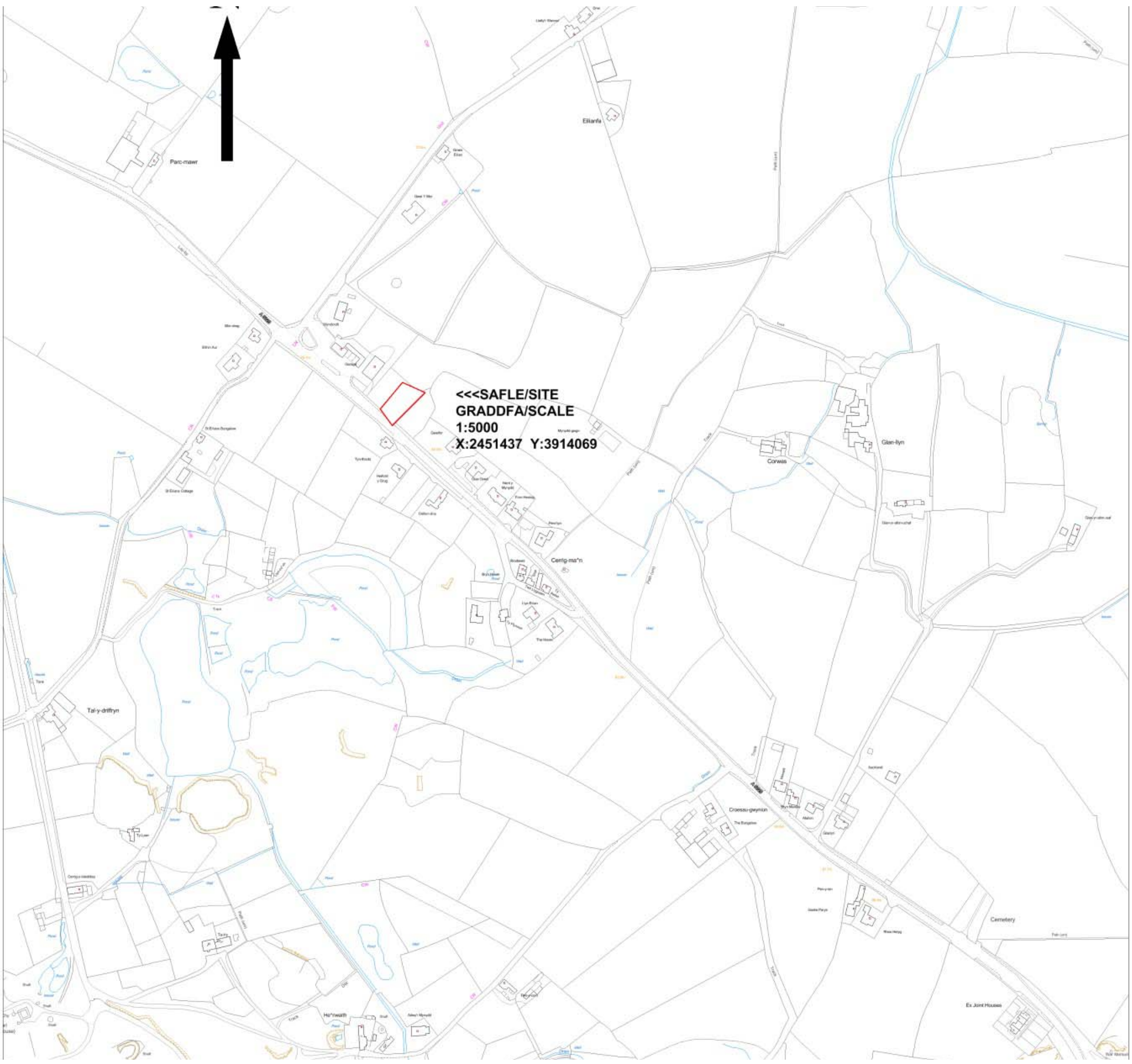
Rhif y Cais: **24C268G/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs G Jones

Cais o dan Adran 73 i diwygio amod (02) o caniatâd cynllunio rhif 24C268D (adnewyddu cais amlinellol ar gyfer codi annedd) er mwyn galluogi blwyddyn pellach i dderbyn cais manylion llawn yn / Application under Section 73 for the variation of condition (02) from planning permission reference 24C268D (Renewal of outline permission for the erection of a dwelling) so as to allow a further year to submit a reserved matters application at

Plot 2, Cerrig Man, Amlwch



Pwyllgor Cynllunio: 01/04/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DO)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

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

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

Cynigir i adnewyddu’r caniatâd a roddwyd yn flaenorol.

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
A6 - Anheddau Newydd yn y Cefn Gwlad

Cynllun Lleol Ynys Môn
53 - Tai yn y Cefn Gwlad

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

Priffyrdd – Dim sylwadau wedi’u derbyn ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.

Draenio – Sylwadau.

Dwr Cymru – Dim carthffosiaeth cyhoeddus yn yr ardal.

Cyfoeth Naturiol Cymru - Dim sylwadau wedi’u derbyn ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd sef gosod rhybudd safle ger safle'r cais, anfon llythyrau i berchnogion/deiliaid eiddo cyfagos a hefyd fe roddwyd hysbyseb yn y wasg yn lleol. Ni fydd y dyddiad ar gyfer rhybuddio cymdogion yn dod i ben hyd 02/04/2015, ac ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

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

24C268D: Adnewyddu caniatâd cynllunio amlinellol

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

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Hanes Cynllunio

Mae'r cais cynllunio yn ymwneud ag adnewyddu cais cynllunio 24C268D

Hanes Cynllunio ag Yr Egwyddor o Ddatblygu Preswyl

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

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

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

Priffyrdd, Parcio a Diogelwch Cerddwyr

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

7. Casgliad

Mae'r gwaith a wnaed wrth baratoi'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn golygu y gellir, yn yr achos hwn, rhoddi mwy o bwysau arno fel ei fod yn gorbwyso darpariaethau'r cynllun datblygu

ac mae'r cynnig yn cael ei argymell i'w ganiatáu.

8. Argymhelliad

Caniatáu

Rhoi pwerau dirprwyedig i ganiatáu'r cais wedi i'r cyfnod rhybuddio cymdogion ddod i ben a chael cyfle i ystyried unrhyw sylwadau fydd wedi eu derbyn ar yr adeg hwnnw.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(06) Bydd y manylion a gyflwynir ar gyfer eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (1) uchod yn cynnwys manylion ynghyd lefelau slabiau

arfaethedig yr adeilad(au) mewn perthynas â lefelau presennol ac arfaethedig y safle a'r tir oddi amgylch. Bydd yr adeilad(au) yn cael eu hadeiladu gyda slabiau ar lefelau a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

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

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

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

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

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

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

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

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

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

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

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

Rheswm : I leihau perygl ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd

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

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

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Polisïau Perthnasol Eraill

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

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

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd
GP1 - Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

GP2 - Dyluniad
TR10 - Safonau Parcio
EN1 - Cymeriad Tirlun

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 7)

CCA: Safonau Parcio (2008)

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio Ynys Môn (2008)

10.2 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes Departure Applications

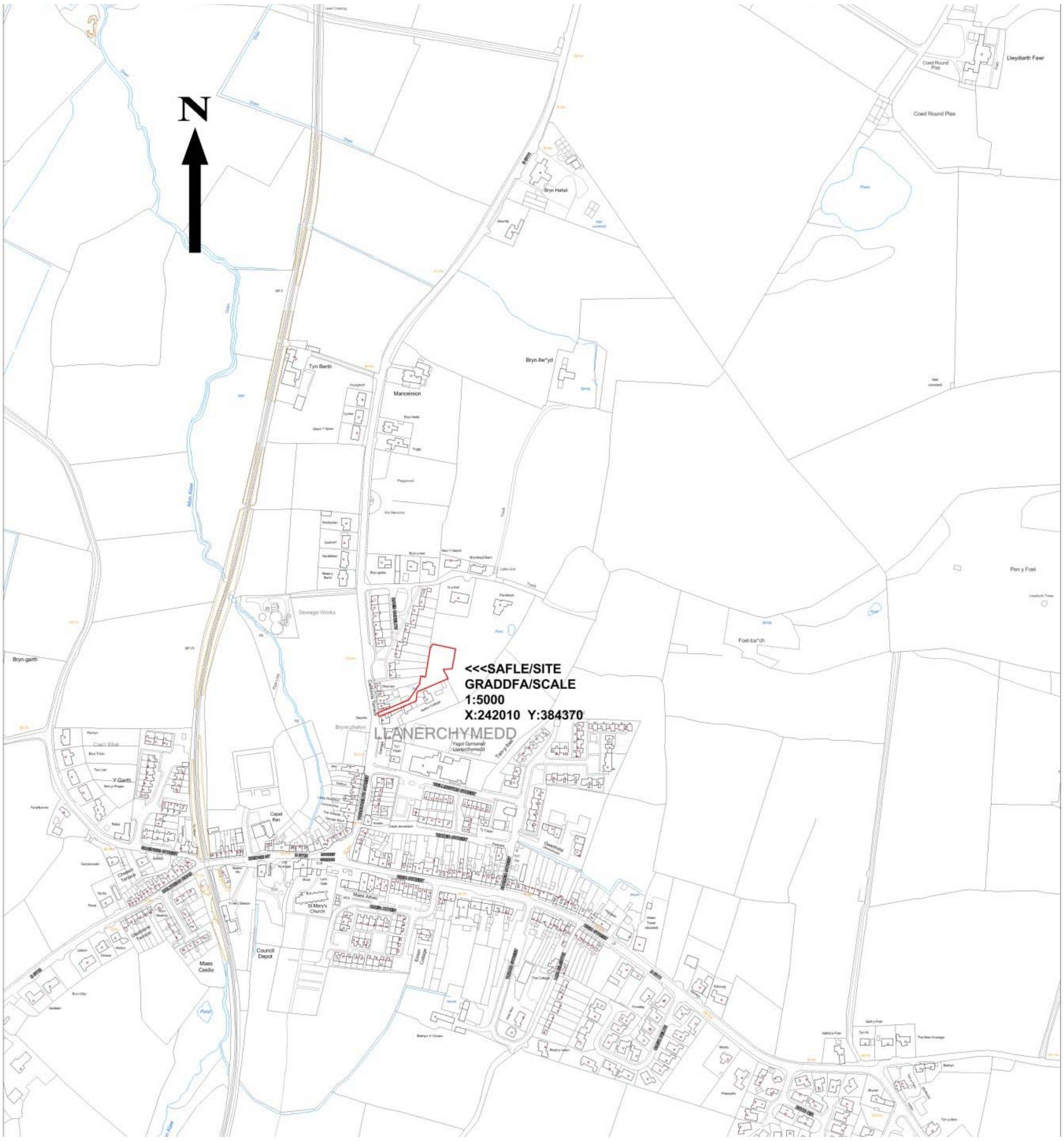
Rhif y Cais: **25C198B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Geraint W Jones

Cais llawn i godi annedd ar dir ger / Full application for the erection of a dwelling on land adjoining

Maes Cyhelyn, Llanerchymedd



Pwyllgor Cynllunio: 01/04/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DO)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae y rhan fwyaf o safle'r cais y tu allan i'r ffin ddatblygu yng Nghynllun Lleol Ynys Môn.

1. Y Safle a'r Bwriad

Rhan o iard saer a chae yw safle'r cais yn union tu ôl ac yn gyfagos i eiddo preswyl yn Stryd Cuhelyn. Mae'r fynedfa i gerbydau ar hyd trac cul o Stryd Cuhelyn, sydd hefyd yn gwasanaethu nifer o eiddo preswyl cyfagos. Rhyddhawyd caniatâd cynllunio eisoes i adeiladu byngalo dormer mawr ar y safle yn 2009. Mae'r cais hwn yn un i godi annedd unllawr ar yr un plot o dir.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yma yw: a yw'r safle, dyluniad, tirlunio a'r edrychiad allanol yn dderbyniol.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
A3 Datblygiadau tai newydd

Cynllun Lleol Ynys Môn
48 Meini prawf codi tai
49 Pentrefi Diffiniedig

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
HP3 Datblygiad Tai Newydd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyng John Griffith - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyng Kenneth Pritchard - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyng Llinos M Huws - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd - Argymell caniatâd amodol.

Draenio - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymateb i Ymgynghoriad

Dim wedi ei dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

25C198 – Cais amlinellol ar gyfer codi byngalo gromen – Caniatau 8.1.09

25C198A/DA - Cynlluniau manwl ar gyfer codi byngalo gromen. Caniatáu 8.5.09

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Nodir Llannerch-y-medd fel anheddiad diffiniedig ym Mholisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel canolfan eilaidd o dan Bolisi HP3 yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae'r polisïau uchod yn caniatáu codi anheddau ar safleoedd addas o fewn y ffin ddatblygu.

Tra bo y rhan fwyaf o safle'r cais y tu allan i'r ffin ddatblygu yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, mae'r ffin ddatblygu ar gyfer Llannerch-y-medd wedi ei newid yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac mae'r rhan fwyaf o'r safle o fewn y ffin yn y Cynllun hwnnw. O ystyried y graddau yr aethpwyd ati gyda pharatoi'r CDU, fe ellir rhoddi cryn bwysau i'w ddarpariaethau fel ei fod yn gorbwyso darpariaethau'r cynllun lleol yn yr achos hwn.

Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer y safle ar 8.1.09 dan gais cyfeirnod 25C198 a chymeradwywyd y cais mewn perthynas â'r materion a gadwyd yn ôl ar 8.5.09 ar gyfer codi byngalo dormer.

Yn y cais hwn, gofynnir am ganiatâd llawn i godi annedd unllawr ar dir y tu cefn i Maes Cuhelyn, Llannerch-y-medd.

Bwriedir gosod 5 ffenestr yn y drychiad gorllewinol, bydd tair ohonynt yn ffenestri ystafell ymolchi a dwy yn ffenestri ystafelloedd gwely, mae'r ffenestri arfaethedig ar gyfer yr ystafelloedd gwely dros 30 o fetrau i ffwrdd o ddrychiad cefn yr anheddau presennol yn Maes Cuhelyn, mae ffenestri'r ystafell wely a'r ystafell fyw yn y drychiad Gogleddol bron i 50 o fetrau i ffwrdd o ffin yr annedd Is y Foel. Mae'r ffenestr y bwriedir ei gosod ar yr ystafell wely ar y drychiad Deheuol oddeutu 20 o fetrau i ffwrdd o'r annedd Sefton Cottage. Mae'r drychiad Dwyreiniol yn edrych dros gefn gwlad agored. Mae'r holl ffenestri yn y drychiadau Gogleddol, Deheuol a Gorllewinol yn bellach na'r hyn a argymhellir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol o ran agosrwydd datblygiadau at rai eraill.

Mae Polisi D4 a D29 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 42 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi GP2 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn cyfeirio at ddyluniad gan geisio sicrhau ei fod yn ffitio i mewn gyda chymeriad y pethau o'i gwmpas. Mae cyfarwyddyd pellach i'w gael yn y Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol : Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddo unrhyw wrthwynebiad o osod amodau.

Ystyrir bod y safle, y dyluniad a'r edrychiad allanol yn dderbyniol ac ni ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau'r ardal.

Bydd amod yn cael ei osod yn gofyn am i'r manylion tirlunio gael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig cyn dechrau'r datblygiad.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o osod amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu

Caniatáu pwerau dirprwyedig i gymeradwy'r cais wedi'r dyddiad ar gyfer derbyn sylwadau gan ddeiliaid eiddo cyfagos ddod i ben ac ar ôl ystyried unrhyw sylwadau a geir erbyn hynny. Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, ar yr amod na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

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

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

(02) Rhaid darparu lle troi i gerbydau o fewn y cwrtil fel y gall cerbydau fynd i'r briffordd a'i gadael mewn gêr mynd 'mlaen.

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

(03) Rhaid cwblhau'r lle troi i gwrdd â gofynion yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(04) Rhaid darparu lle parcio ceir o fewn y cwrtil i o leiaf 3 o geir.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

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

(07) 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.

(08) Ni cheir gwneud unrhyw waith datblygu (oni bai iddo gael ei ganiatáu'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol) hyd y bo manylion llawn am gynllun yn dangos yr holl ddulliau amgáu o amgylch ac o fewn y safle boed hynny trwy waliau, ffensys neu wrychoedd a bod y

cynllun wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatad ysgrifenedig. Rhaid adeiladu, codi neu blannu'r dull o amgáu fydd wedi'i gymeradwyo cyn y bydd neb yn symud i fyw i'r datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Er mwyn sicrhau y bydd manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

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

(10) Ni chaniateir dechrau 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'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid defnyddio'r deunyddiau fydd wedi'u cymeradwyo i adeiladu'r datblygiad.

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

(11) Mae'r caniatâd a roddir yma yn atal defnyddio'r tir a amlinellir mewn coch a glas ar y cynllun lleoliad a dderbyniwyd ar y 03/03/2015 fel "iard gwaith saer" neu unrhyw bwrpasau eraill a ddiffinnir yn Nosbarth B1 (Diwydiannol Ysgafn) o'r Rhestr Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel ei diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ailosody Gorchymyn hwnnw).

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei roi ar waith yn unol â'r manylion a aseswyd yn rheoli nifer o gerbydau tebygol fyddai'n defnyddio'r fynedfa, er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y brifforrdd.

(12) Mae Carthffos gyhoeddus sy'n cael gwared â charthion yn croesi'r datblygiad arfaethedig ac mae'r lleoliad bras yn cael ei nodi ar y Cofnod Statudol – Carthffosydd Cyhoeddus. Dan y Ddeddf diwydiant Dŵr 1991 mae hawl gan Dŵr Cymru i gael at ei offer ar unrhyw adeg. Ni chaniateir i unrhyw ran o'r adeilad fod o fewn 3 metr i linell y garthffos gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus ac osgoi difrod iddi.

(13) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 3.3.15 o dan gais cynllunio rhif. 25C198B.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisïau Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd
A2 Pentrefi
A6 Tai yn y Cefn Gwlad Agoed
D3 Ardaloedd Cadwraeth Tirwedd
D28 Llechi Naturiol
D29 Dylunio
FF11 Traffic
FF12 Parcio
FF15 Anghenion cerddwyr

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 Polisi Cyffredinol
26 Parcio Ceir
42 Dylunio
53 – Tai yng Nghefn Gwlad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
GP1 Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 Dylunio
TR10 Safonnau parcio
EN1 Tirwedd
HP6 Tai yng Nghefn Gwlad

Polisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2002)

Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (MIPPS) – Tai 06/2007

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

CCA: Safonau Parcio

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylched Trefol a Gwledig.

This page is intentionally left blank

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

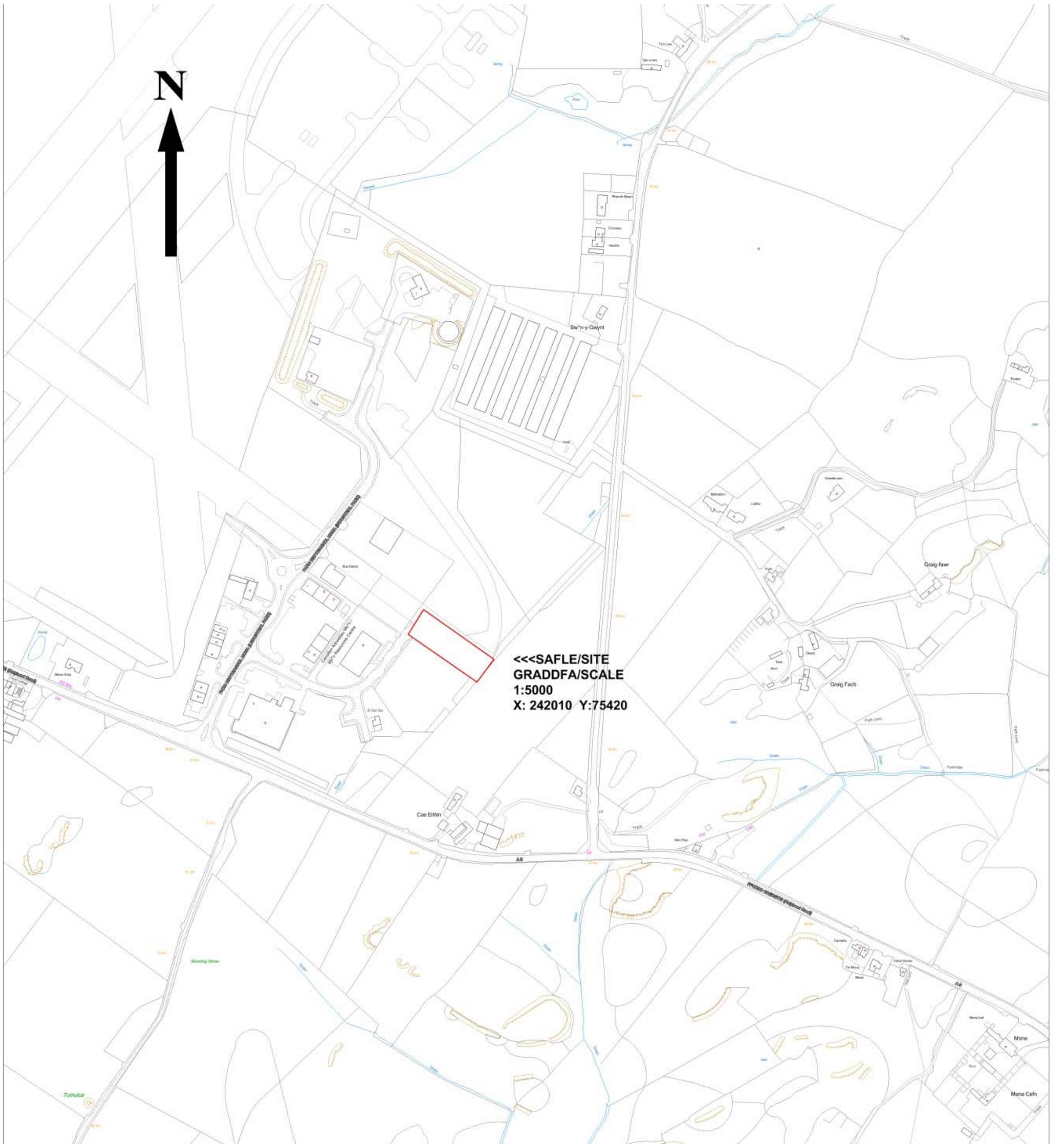
Rhif y Cais: **14LPA1011/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service Highways & Technical

Cais llawn i godi adeilad cyfleuster storio/warws yn / Full application for the erection of a storage facility/warehouse building at

Plot 12, Mona Industrial Estate



Pwyllgor Cynllunio: 01/04/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Y Cyngor sy'n cyflwyno'r cais ac mae'n ymwneud â thir y mae'r Cyngor yn berchen arno.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn Stad Ddiwydiannol Mona.

Mae'r cynnig yn ymwneud â chodi cyfleuster storio/ adeilad warws ar Bolt 12 yn Stad Ddiwydiannol Mona.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r defnydd y bwriedir ei wneud o'r adeilad yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 5 - Dyluniad
Polisi 42 - Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol
Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi Cynllunio Cymru (7fed Argraffiad), Gorffennaf 2014

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Nicola Roberts – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Bob Parry - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Dylan Rees - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Priffyrdd – Sylwadau

Y Weinyddiaeth Amddiffyn – Dim gwrthwynebiadau diogelu

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd.Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 16/03/2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes yn y safle ar blot yma.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cynnig yn ymwneud â chodi warws fel cyfleuster storio ar gyfer y biniau ailgylchu plastic newydd ac offer arforol.

Mae dyluniad a lliw'r warws arfaethedig yn dderbyniol ac yn debyg i adeiladau eraill ar y stad ddiwydiannol; ni fyddai o'r herwydd yn edrych yn anghydnaws.

Mae uchder, lled a hyd yr adeilad yn 7.5 metr x 18.6 metr a 30 metr.

Ceir gwared ar garthion drwy'r prif garthffosydd. Mae digon o le parcio a throi o fewn y plot.

Nid ystyrir y byddai'r cynllun yn cael effaith andwyol ar yr unedau/busnesau o'i gwmpas.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. O'r herwydd, rwyf o'r farn y dylid caniatáu'r cais hwn gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

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

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

Rheswm: 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 ol 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'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 dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(06) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Briffordd sirol. Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cymeradwyo ganddo a'u. Ni chaniateir i neb symud i fyw i'r anheddau hyd nes y bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu'n llawn ac er bodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(07) 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 a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

12.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

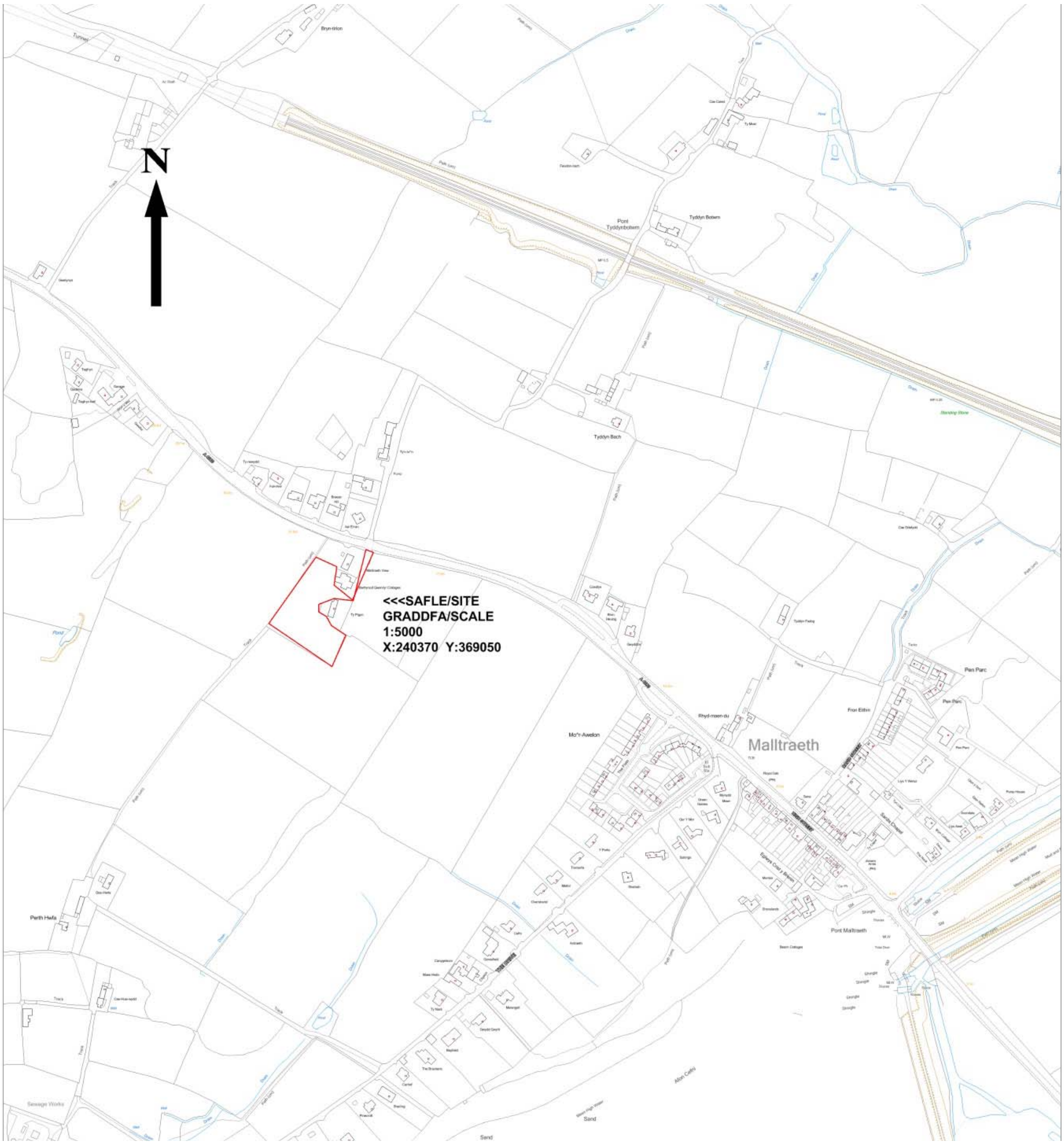
Rhif y Cais: **15C116G** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Walter & Mrs Eleri Hughes

Cais llawn am addasu ag ehangu yn / Full application for alterations and extensions at

5 Bythynnod Gwenllyr, Malltraeth



Pwyllgor Cynllunio: 01/04/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (OWH)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Galwyd y cais i mewn gan Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn gorwedd i'r gorllewin o bentref Malltraeth. Mae'r safle yn gorwedd y tu allan i bentref Malltraeth ac wedi ei leoli yn y cefn gwlad agored. Mae'r adeilad wedi'i addasu yn annedd un ystafell wely.

Cynnig yw hwn i wneud gwaith altro ac ymestyn yng nghefn yr adeilad.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a yw'r estyniad a fwriedir yn tanseilio polisïau'r Cyngor ar addasiadau gwledig.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 5 – Dyluniad
Polisi 30 - Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 55 – Addasu
Polisi 58 – Estyniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D1 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi EN13 – Cadwreath Adeiladau
Polisi HP7a - Estyniadau
Polisi HP8 – Addasiadau Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru (7ed Argraffiad), Gorffennaf 2014

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol: Ffurf Cymesuredd a Graddfa

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol: Addasiadau Mewn Ardaloedd Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Ann Griffith – Galw i fewn

Aelod Lleol Peter Rogers – Dim ymateb

Cyngor Cymuned – Dim ymateb

Swyddog Llwybrau - Sylwadau

Ymgynghoriad Cyhoeddus - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle, anfonwyd rhybuddion personol i berchnogion eiddo cyfagos a rhoddwyd hysbyseb yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 16/03/2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd tri llythyr wedi ei dderbyn gan ddeiliaid cyfagos yn cefnogi'r cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

15C116 – Gwaith addasu ac ehangu yn Tŷ Pigyn, Malltraeth Caniatau 16/08/2001

15C116A – Dymchwel yr adeilad ffrâm haearn presennol. Addasu ac ehangu'r bwthyn gwyliau presennol ynghyd ag addasu'r adeilad allanol yn 2 fwthyn gwyliau ac yn un annedd breswyl yn Tŷ Pigyn, Malltraeth Gwrthod 25/05/2004

15C116B – Cynlluniau llawn ar gyfer dymchwel y tŷ gwair presennol, addasu ac ehangu'r bythynod gwyliau presennol ynghyd ag addasu'r adeilad allanol presennol i greu dwyu uned wyliau ac un annedd yn Tŷ Pigyn, Malltraeth Caniatau 09/08/2004

15C116C – Cais i ddileu amodau (09), (10), (11) a (12) o ganiatâd cynllunio 15C166B er mwyn gallu defnyddio'r unedau fel unedau byw parhaol yn Tŷ Pigyn, Malltraeth Caniatau 10/12/2007

15C116D – Cais llawn i addasu ac ehangu yn 5 Bythynod Gwenllyr, Malltraeth Cais wedi ei dynnu'n ôl 13/02/2014

15C116E – Cais llawn i addasu ac ehangu yn 5 Bythynod Gwenllyr, Malltraeth Cais wedi ei Gwrthod 08/05/2014

15C116F - Cais llawn i addasu ac ehangu yn 5 Bythynod Gwenllyr, Malltraeth Cais wedi ei Gwrthod 03/10/2014

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw ystyried a fyddai maint a dyluniad yr estyniad arfaethedig yn cael effaith ar gymeriad yr adeilad gwreiddiol yn ogystal â'r adeiladau a addaswyd yn y lleoliad a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Cafodd yr adeilad ei addasu o dan gais cynllunio rhif 15C116B.

Mae'r holl adeiladau a addaswyd yn y lleoliad yn rhai o ddyluniad syml sy'n debyg ac nid ydynt yn niweidio'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Prif amcan dynodiad AHNE yw cadwraeth a gwella eu harddwch naturiol. Mae dyletswydd statudol ar awdurdodau lleol i dalu sylw i bwrpasau AHNE a dylai penderfyniadau rheoli datblygu sy'n effeithio'r AHNE yn y lle cyntaf fod o blaid cadw eu

harddwch naturiol. Ystyrir y byddai dyluniad a graddfa'r estyniad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar gymeriad y mwynderau oddi amgylch ac ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac felly nid yw'r dyluniad arfaethedig o'r un maint a'r adeiladau allanol eraill sydd wedi eu haddasu, ac o ganlyniad byddai'n niweidio'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Graddfa'r adeilad cyfredol yw 100.7 metr sgwâr. Graddfa gyffredinol yr estyniad arfaethedig yw tua 113.94; sy'n ffurfio cynnydd o 100% o leiaf; ac yn dyblu maint yr adeilad presennol. Mae graddfa'r cais hwn hyd yn oed yn fwy na'r un gafodd ei wrthod yn flaenorol gan y Pwyllgor ar 03/10/2014.

Mae maen prawf (iii) ym Mholisi 55 yn dweud bod angen i'r cynllun addasu barchu cymeriad, graddfa a gosodiad yr adeilad presennol, gan olygu dim ond gwaith altro allanol bychan, oni bai y gellir dangos y byddir yn gwella edrychiad yr adeilad yn sylweddol.

Gyda'r cais cyfredol, mae graddfa'r estyniad yn fwy na'r un a gafodd ei wrthod o'r blaen (cais 15C116F). Tra bod y garej yn awr wedi ei dileu, mae'r estyniadau yn dal i gynrychioli cynnydd 100%.

Ystyrir y byddai dyluniad a graddfa'r estyniad yn niweidio cymeriad yr adeilad gwreiddiol yn ogystal â'r adeiladau eraill sydd wedi eu haddasu yn y lleoliad. Mae Polisi 58 Cynllun Lleol Ynys Môn yn dweud - y bydd gwaith altro ac ymestyn i dai fel arfer yn cael eu caniatáu cyn belled ag na fydd edrychiad y tŷ a'r ardal oddi amgylch yn cael ei effeithio'n andwyol. O ystyried y ffaith bod graddfa'r estyniad yn gynnydd 100% yn y gwreiddiol, rydym yn credu y byddai dyluniad yr estyniad yn cael effaith ar edrychiad y ty a'r ardal oddi amgylch. O dan Gyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Dyluniad yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig: mae Adran Ffurf Graddfa a Chyfradd yn dweud 'dylai ffurf a chyfradd y datblygiad barchu cymeriad yr amgylchedd adeiledig a'r dirwedd o gwmpas'. Ystyrir na fyddai graddfa a ffurf yr estyniad arfaethedig yn bodloni'r gofyn hwn ac na fyddai'n cydymffurfio â Pholisi 58 Cynllun Lleol Ynys Môn.

7. Casgliad

Nid yw'r cynnig yn cydymffurfio'n llawn gyda Pholisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd oherwydd graddfa a dyluniad y gwaith a fwriedir fel rhan o'r cynllun.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn nad yw'r cynnig yn parchu cymeriad, graddfa a gosodiad yr adeilad presennol oherwydd maint y gwaith altro allanol a'r estyniadau ac felly nid yw'n cyd-fynd â darpariaethau Polisi 55 a Polisi 58 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor yng Nghyfarwyddyd Cynllunio Atodol y Cyngor 'Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig' a Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 6 Amaethyddiaeth a Datblygu Gwledig.

(02) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn na fyddai'r cynnig, oherwydd ei ddyluniad, yn gweddu gyda'r annedd bresennol a'r anheddau eraill sydd wedi'u haddasu oddi amgylch a byddai'n cael effaith andwyol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig. Mae'r cynnig felly yn groes i Bolisi D1, D4 a D29 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, Polisiau 1, 30, 42 a 58 o Gynllun Lleol Ynys Môn, Polisiau GP1, GP2 ac EN2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyfarwyddyd a geir ym Mholisi Cynllunio Cymru (7fed Argraffiad).

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

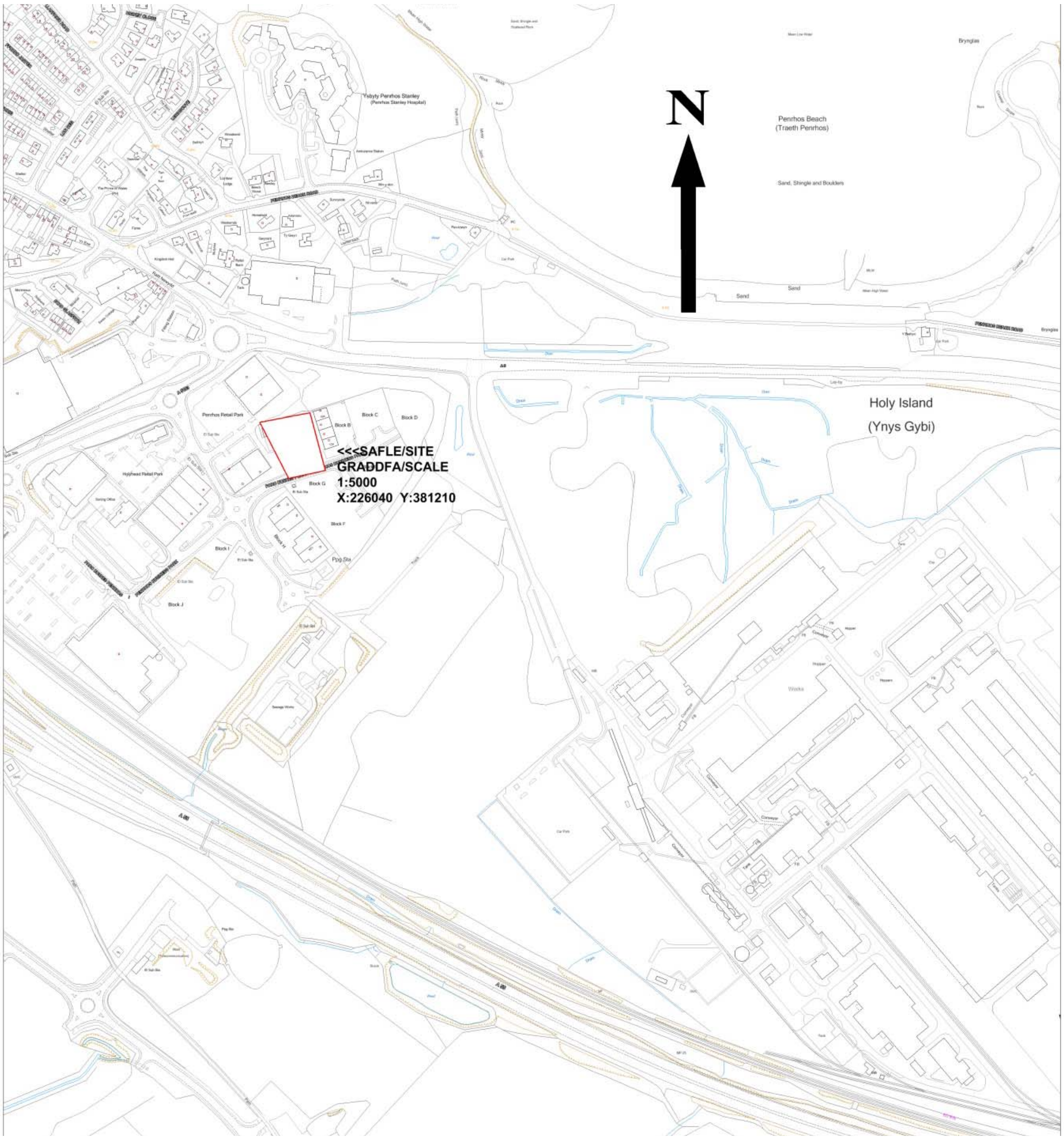
Rhif y Cais: **19LPA1014/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head Economic & Community Regeneration

Cais llawn i newid gorchudd allanol y waliau a'r to a chodi storfa yn / Full application to change external wall and roof cladding together with the erection of a storage building at

Penrhos Industrial Estate, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 01/04/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Y Cyngor sy'n gwneud y cais ac mae'n ymwneud â thir ym mherchnogaeth y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un o fewn Stad Ddiwydiannol Penrhos yng Nghaergybi.

Mae'r cynnig yn golygu newid edrychiad yr unedau Diwydiannol a hefyd godi uned storio.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw â yw'r defnydd arfaethedig o'r adeilad a'i edrychiad yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 5 - Dyluniad
Polisi 42 - Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol
Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi Cynllunio Cymru (7fed Argraffiad), Gorffennaf 2014

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Raymond Jones – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Robert Llewelyn Jones - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Arwel Roberts - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Tref – Dim gwrthwynebiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 02/04/2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes yn y safle ar blot yma.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Bwriedir newid edrychiad 8 uned yn stad Ddiwydiannol Penrhos fel bydd yr adeiladau yn ymddangos yn rhai mwy modern. Mae dyluniad a lliw y newidiadau arfaethedig yn dderbyniol ac maent yn debyg i'r unedau eraill ar y stad ddiwydiannol ac felly ni fyddant yn edrych allan o'u lle yno.

Mae'r bwriad hefyd yn golygu codi uned storio. Bydd wedi ei leoli yng nghongl yr unedau ac ni ellir ei gweld o'r briffordd gyhoeddus. Nid ydym yn credu y byddai'r uned storio arfaethedig yn cael effaith ar y stad ddiwydiannol na'r unedau/busnesau oddi amgylch.

Nid ydym yn credu y bydd y cynllun a fwriedir yn cael effaith niweidiol ar yr unedau/busnesau oddi amgylch.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. O'r herwydd, rwyf o'r farn y dylid caniatáu'r cais hwn gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn 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 05/03/2015 ac ar y 18/03/2015 o dan cais cynllunio rhif 19LPA1014/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

12.4 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

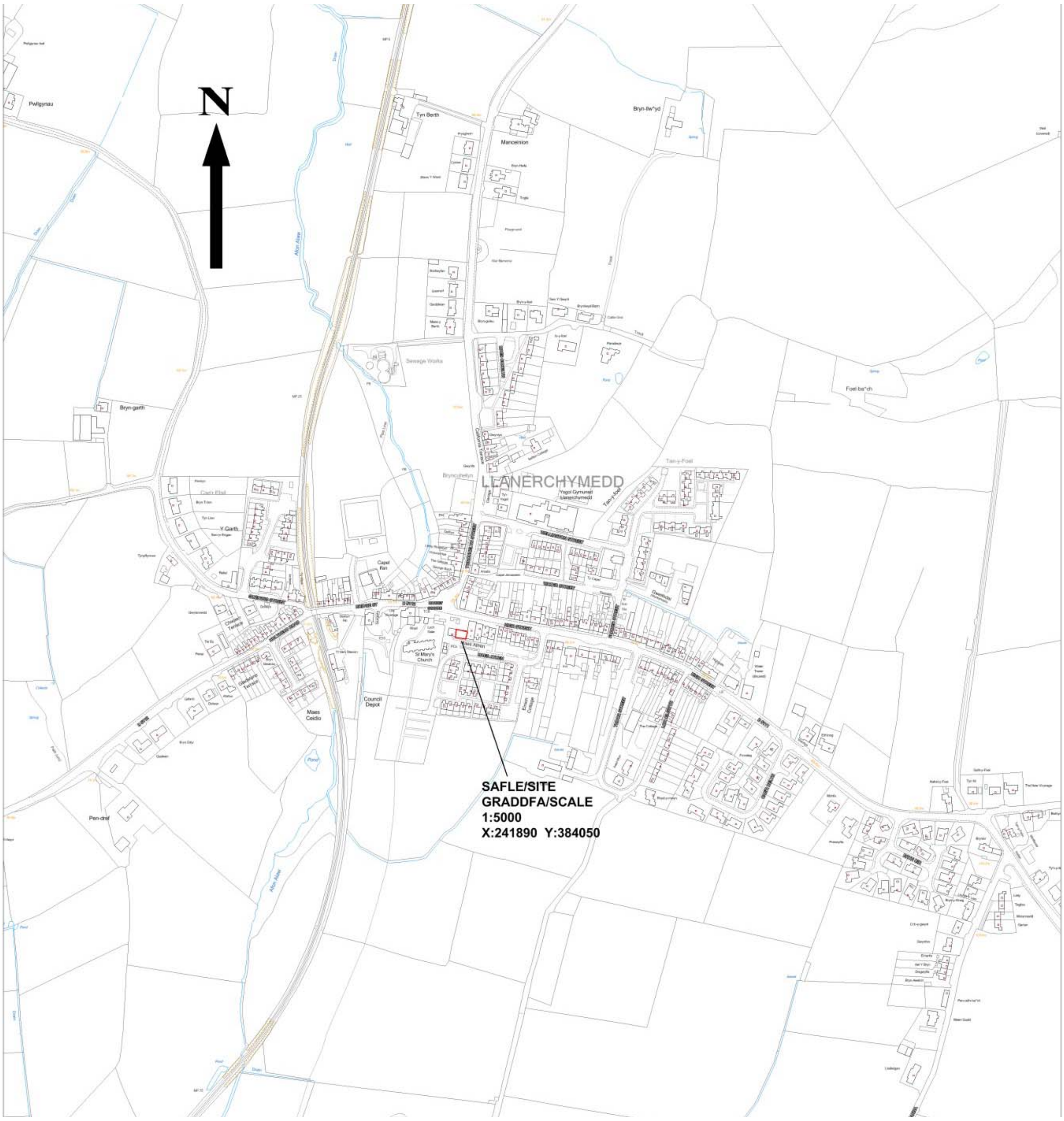
Rhif y Cais: **25C248** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Norman Murray

Cais llawn i newid defnydd yr adeilad presennol o marchnasu i golchdy yn / Full application for the change of use of building from retail to launderette at

Uned 1, Maes Athen, Llanerchymedd



Pwyllgor Cynllunio: 01/04/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DO)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r safle ar dir sydd ym mherchenogaeth y cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir y safle rhwng unedau masnachol ym mhentref Llannerch-y-medd. Mae'r eiddo'n wag ar hyn o bryd ac fe'i defnyddiwyd ddiwethaf fel siop.

Mae'r cais yn un am ganiatâd cynllunio llawn i newid defnydd y siop yn dŷ golchi. Nid oes bwriad i wneud unrhyw waith altro ar y tu allan i'r adeilad.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a ydyw'r cynnig yn dderbyniol ai peidio o safbwynt polisi ac a fyddai'n cael effaith ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
B1 – Pobl a Swyddi
B2 – Pobl a Swyddi
D4 – Yr Amgylchedd
D25 – Yr Amgylchedd
D29 – Yr Amgylchedd

Cynllun Lleol Ynys Môn
01 – Cyffredinol
05 – Dyluniad
18 – Siopio
40 – Cadwraeth Adeilad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cynllunio
GP2 – Dyluniad
EP6 – Ail-ddefnyddio adeilad
EN13 – Cadwraeth Adeilad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyng John Griffith - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyng Kenneth Pritchard - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyng Llinos M Huws - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Gwarchod y Cyhoedd - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd – rhoddwyd rhybudd ger y safle arfaethedig, anfonwyd llythyrau at berchenogion/deiliaid eiddo cyfagos ac, yn ogystal, rhoddwyd hysbyseb yn y wasg leol. Ni fydd y dyddiad ar gyfer derbyn sylwadau gan gymdogion yn cau hyd 02/04/2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau yn cynnig sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r eiddo'n wag ar hyn o bryd a hynny ers 2012. Cafodd ei ddefnyddio ddiwethaf fel siop ac nid oes bwriad i wneud unrhyw waith altro ar y tu allan i'r adeilad.

Nid ystyrir y câi'r cynnig effaith annerbyniol ar eiddo cyfagos.

Dywed Polisi EP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y byddir yn caniatáu cynigion ar gyfer newid defnydd neu ailddatblygu adeiladau cyfredol ar yr amod bod yr adeilad yn addas ar gyfer y defnydd y bwriedir ei wneud ohono, bod modd eu haddasu heb eu hailadeiladu'n llwyr neu'n sylweddol ac yr amod na chânt unrhyw effaith andwyol sylweddol ar gymeriad yr adeilad neu ar fwynderau'r ardal

7. Casgliad

Does dim gwrthwynebiad defnydd tir i'r newid defnydd.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn 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 06/02/2015 o dan gais cynllunio rhif 25C268.

9. Polisïau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

12.5 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

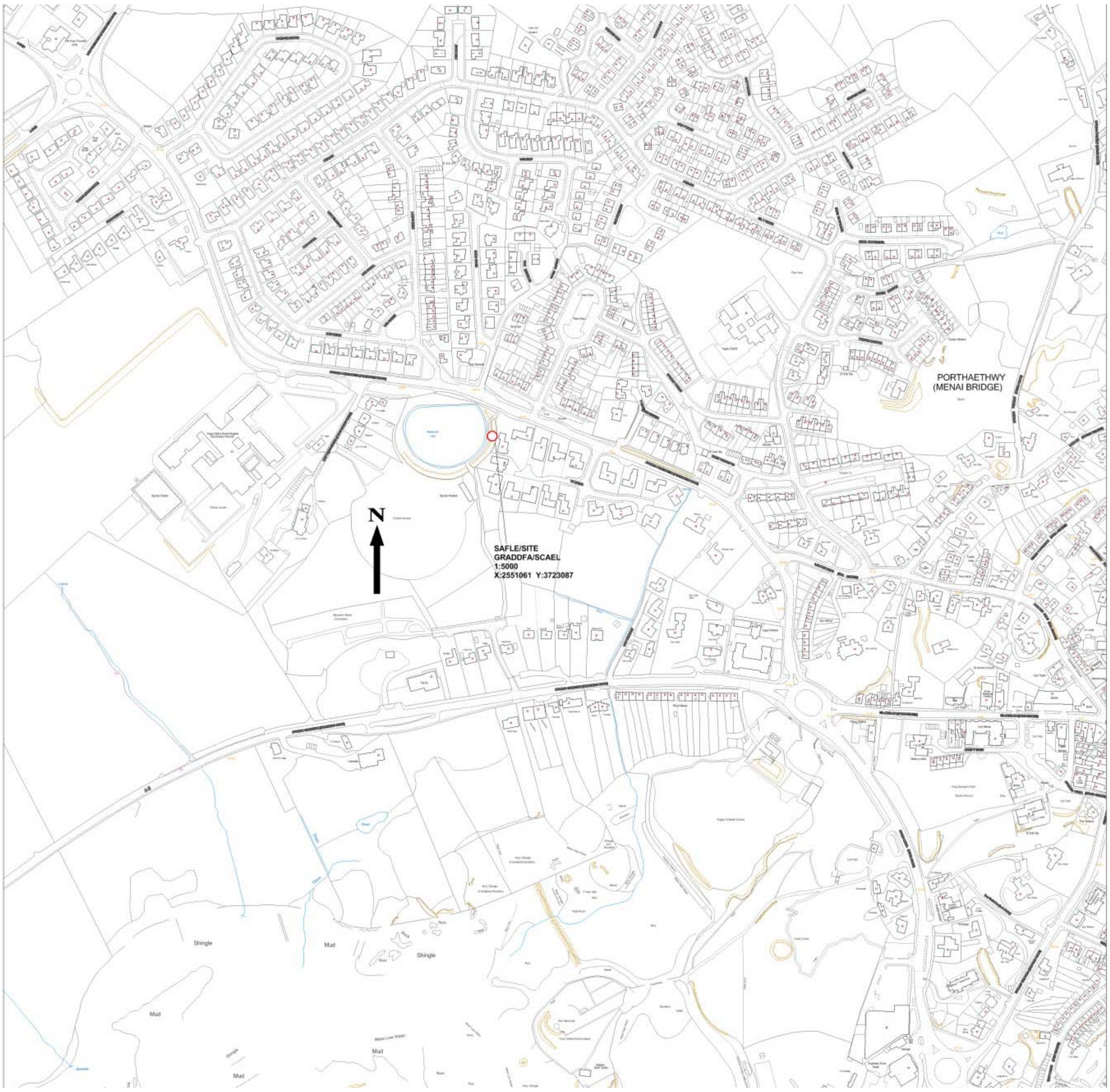
Rhif y Cais: **39LPA1012/TPO/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Environment and Technical)

Cais i dorri 1 coeden onnen, gostwng uchder 1 coeden onnen ynghyd a gwaith i 1 coeden sycamorwydden sydd wedi eu diogelu gan Orchymyn Diogelu Coed yn / Application to remove 1 ash tree, reduce 1 ash tree and works to 1 sycamore tree which are protected by a Tree Preservation Order at

Old Reservoir, Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 01/04/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais ar dir y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i symud 1 goeden onnen, lleihau 1 goeden onnen a gwaith ar 1 goeden sycamorwydden sydd wedi'u diogelu gan Orchymyn Cadw Coed yn yr Hen Gronfa Ddŵr, Porthaethwy.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw asesu gwerth mwynderol y coed a'r effaith debygol a gaiff y cynnig ar fwynderau'r ardal.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd
Polisi EN14 – Gorchmynion Cadwraeth Coed a Gwrychoedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol (Cynghorydd Alun Mummery) - Dim ymateb wedi'i dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Cynghorydd Meirion Jones) - Dim ymateb wedi'i dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Cynghorydd Jim Evans) - Dim ymateb wedi'i dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned - Dim sylwadau

Adran Briffyrdd - Dim ymateb wedi'i dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Swyddog Llwybr Troed - Dim ymateb wedi'i dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd safle ger y safle a hysbyswyd eiddo cyfagos o'r cais. Rhoddwyd rhybudd hefyd yn y papur newydd lleol. Y diwrnod olaf

ar gyfer derbyn sylwadau oedd 18/03/2015 ac ar amser ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw llythyrau wedi'u derbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae angen gwneud y gwaith arfaethedig wedi i ran o'r wal gadw ddisgyn; er mwyn atgyweirio'r wal bydd angen symud un goeden. Bwriedir gwneud gwaith arall ar y safle i ddelio gyda rhwystr bychan i'r llwybr troed ac i wella mwynderau preswyl cyfagos.

Y gwaith a fwriedir yw:-

- T4:Sycamorwydden – Codi'r Goron
- T7: Onnen – Lleihau gan 20%
- T9: Onnen – Torri

Effeithiau ar fwynderau

Wrth asesu ceisiadau rhaid:-

- Asesu gwerth mwynderol y goeden neu'r goedwig a'r effaith debygol ar amwynder yr ardal, a
- Yng ngoleuni'r asesiad uchod ystyried a yw'r cynnig wedi ei gyfiawnhau a'i peidio gan dalu sylw i'r rhesymau a roddwyd gerbron i'w gefnogi.

7. Casgliad

Ystyrir mai effeithiau gweledol bychan a gaiff y gwaith arfaethedig i T7 ar edrychiad y Gorchymyn Cadw Coed. Effeithiau gweledol bychan iawn iawn gaiff y gwaith arall.

8. Argymhelliad

Caniatáu

Rhaid i'r gwaith gael ei wneud i Safon Brydeinig 3998:2010 Gwaith ar Goed. Argymhellion

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.

This page is intentionally left blank

13.1 **Materion Eraill** **Other Matters**

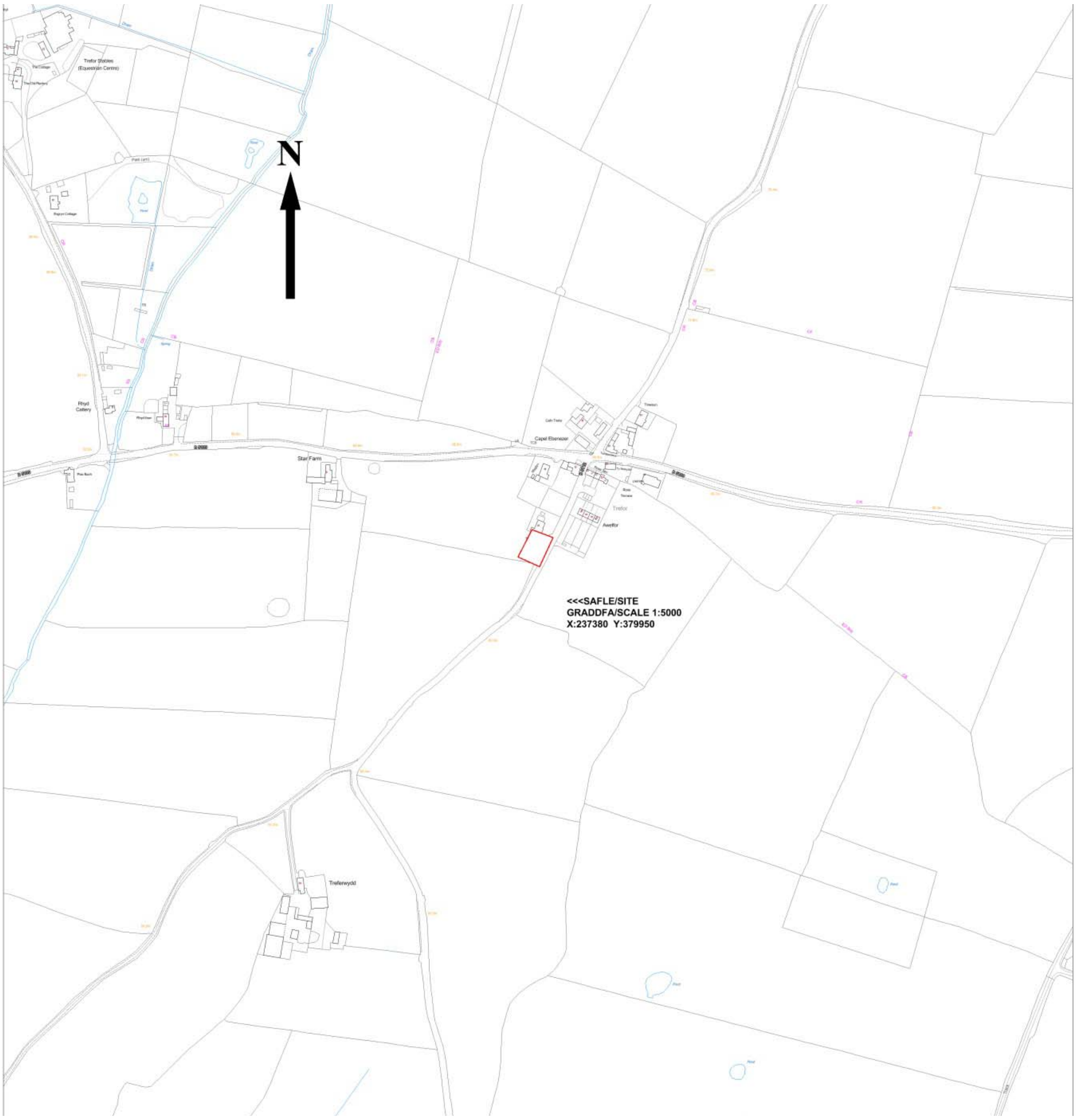
Rhif y Cais: **14C164E** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Ian Edwards

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

Tryfan, Trefor



Pwyllgor Cynllunio: 01/04/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

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

Bydd yr Aelodau'n cofio iddo gael ei benderfynu yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Chwefror 2015 i gymeradwyo'r cais yn amodol ar i faterion draenio gael eu datrys. Cafwyd manylion draenio ychwanegol ac mae'r Adran Ddraenio wedi cadarnhau bod y cynllun yn dderbyniol.

Fodd bynnag, cafwyd gohebiaeth ychwanegol gan aelodau'r cyhoedd ac er mwyn rhoi sylw dyledus i'w pryderon mae'r cais yn cael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am benderfyniad.

Nid oes unrhyw newidiadau wedi eu gwneud i'r cynllun a ganiatawyd yn flaenorol a'r unig fater i'w ystyried yw'r materion ychwanegol a godir gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos.

1. Y Safle a'r Bwriad

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

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

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Brif Bolisïau

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

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

Polisi D29 – Dyluniad

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

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

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

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Priffyrdd – Dim ymateb hyd yma

Draenio – Manylion draenio yn foddhaol

Dwr Cymru – Sylwadau cyffredinol

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

i) Pryderon y bydd y ffensio a fwriedir yn rhy agos i'w terfyn a hynny'n golygu colli goleuni ac yn rhwystro i berchnogion Tryfan gynnal a chadw eu wal. Hefyd yn gofyn a yw'r tir lle mae sylfeini eu wal yn gorwedd o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd ynteu eiddo cyfagos. Pe câi'r ffens ei symud oddi yno yn y dyfodol efallai y bydd yn achosi difrod i sylfeini'r wal derfyn bresennol.

ii) Yn gofyn am gael gosod amod ar y caniatâd yn dweud y bydd y ffens yn cael ei ailgodi a'i gynnal a'i gadw.

iii) Lleisiwyd pryderon ynglŷn â'r llain gwelededd arfaethedig ac er bod y gwrychyn wedi ei dorri nid yw wedi ei ostwng i 1 metr o uchder. Bydd y cynnig felly yn debygol o achosi damweiniau ffyrdd.

iv) Yn ystod y cyfnod amlinellol fe ddywedwyd na fyddai unrhyw ffenestri wedi eu lleoli yn y talcen yn wynebu Tryfan, ond mae yna ddrws ochr gyda phanel gwydr. Dywedwyd hefyd yn ystod y cyfnod amlinellol na fyddai'r anheddau wedi eu lleoli cyn belled yn ôl â'r ystafell amlbwrpas yn yr eiddo cyfagos.

v) ymholiad ynglŷn â maint y plot.

vi) Nid yw’r anheddau wedi eu gosod yn ganolog o fewn y plot. Byddai eu hadleoli i ganol y plot yn rhoi y pellteroedd mwyaf posibl.

vii) Colli goleuni oherwydd yr anheddau arfaethedig.

viii) A ellir rhoi amodau ar yr oriau adeiladu.

ix) Mae’r cyfleusterau parcio ceir wedi eu newid ers y cyflwyniad gwreiddiol a bydd hyn yn achosi sŵn a llygredd i’r eiddo cyfagos. Byddai’n well pe bai’r lle parcio wedi ei leoli ym mlaen yr eiddo.

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

Mewn ymateb i’r sylwadau hyn byddwn yn dweud:

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

ii) Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd yn gofyn am i’r ffens arfaethedig gael ei gadw.

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

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

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

vi) Ceir pellter o naw metr rhwng ochr yr annedd arfaethedig a’r eiddo cyfagos. Mae’r mesuriadau hyn yn cydymffurfio â’r argymhellion yn y ddogfen Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol - Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig o ran y pellter / agosrwydd rhwng datblygiadau.

vii) Oherwydd y pellteroedd rhwng yr eiddo ni ddylai’r cynnig olygu y byddir yn colli goleuni yn yr eiddo cyfagos i’r fath raddau ac y byddai hynny’n cyfiawnhau gwrthod y cais.

viii) Nid yw’r awdurdod cynllunio yn gallu cynnwys amodau ar y caniatâd i reoli’r oriau adeiladu oherwydd bod y mater hwn yn cael ei reoli gan ddeddf wahanol o dan Iechyd Amgylcheddol. Yn dilyn derbyn y pryderon hyn mae’r ymgeisydd wedi cadarnhau yn llafar y byddant yn gweithredu yn ôl yr

oriau gweithio arferol.

ix) Tra’n delio gyda’r ceisiadau blaenorol fe dderbyniwyd nifer o sylwadau gan y gohebwyr yn dweud y byddai’r cynnig yn niweidiol i ddiogelwch y ffordd.

Mae’r cais cyfredol wedi ei newid oherwydd bod y lle parcio arfaethedig wedi ei leoli yn ffrynt yr unedau heb unrhyw lefydd troi i gerbydau o fewn y safle ac felly nid oedd y cynllun yn cydymffurfio ag anghenion yr Awdurdod Priffyrdd oherwydd y byddai’n rhaid i gerbydau fagio i’r briffordd a byddai’ hynny’n niweidiol i ddiogelwch y briffordd.

Bydd lle parcio i un o’r anheddau wrth ochr yr annedd sydd yn union gyfagos i’r eiddo a elwir Tryfan. Fodd bynnag, bydd ffens 1.8 metr o uchder yn cael ei chodi ar hyd y terfyn rhwng y ddau eiddo ac felly nid ydym yn credu y bydd y lle parcio yn cael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid Tryfan i’r fath raddau ag y dylid gwrthod y cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

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

Hanes safle tir cyfagos

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

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

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

Nid oes unrhyw ffenestri wedi eu bwriadu yn ochr yr annedd arfaethedig ond bydd drws ochr gyda phanel gwydr yn cael ei osod yn y talcen hwn. Oherwydd y pellteroedd rhwng y ddau eiddo, ac y

bwriedir lleoli ffens rhwng yr eiddo ac nad yw'r panel gwydr ond 200mm o led, nid ydym yn credu y bydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos i'r fath raddau eu bod yn gwarantu gwrthod y cais.

Mae pryderon wedi eu lleisio gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos bod cyfleusterau parcio wedi eu darparu ger ochr yr annedd arfaethedig sydd ger eu terfyn hwy ac y bydd hynny yn golygu mwy o swn a llygredd yn eu heiddo hwy. Mae'r cynllun wedi newid i ddarparu cyfleusterau parcio wrth ochr yr anheddau fel y gall ceir yrru ymlaen a mynd allan o'r safle mewn ger ymlaen ac er mwyn sicrhau y bydd y cynllun yn cydymffurfio ag anghenion priffyrdd ac na fydd yn cael effaith andwyol ar ddefnyddwyr presennol y briffordd. Ni fydd darparu cyfleusterau parcio i ddau gar wrth ochr yr annedd yn cael effaith andwyol ar ddeiliaid yr eiddo cyfagos oherwydd y ffaith y bydd ffens 1.8 metr o uchder yn cael ei chodi ar hyd terfyn y safle.

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

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

7. Casgliad

Nid yw'r cynllun wedi cael ei newid ers i'r Aelodau benderfynu cymeradwyo'r cais yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Chwefror, 2015. Fel y dywedwyd uchod y rhesymau dros adrodd ar y cais hwn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yw er mwyn i'r pryderon ychwanegol a godwyd gan aelodau o'r cyhoedd gael eu cymryd i ystyriaeth.

Yn yr achos hwn rwyf wedi ystyried sylwedd y sylwadau a wnaed gan y cyhoedd, yr ymgeisydd a'u hasiant ynghyd â'r ymgynghorwyr statudol ac rwyf wedi cydbwyso'r rhain yn erbyn y Cyngor a geir yn y dogfennau polisi perthnasol.

Mae'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd i'r cynnig hwn wedi'u cyfyngu i'r eiddo cyfagos yn unig. Mae'r gwrthwynebiadau hyn, er hynny, yn ystyriaethau cynllunio o bwys ac o sylwedd sydd wedi cael sylw o fewn yr adran sylwadau yn yr adroddiad hwn. Er i ystyriaeth ofalus gael ei rhoi i'r materion a godwyd gan y gwrthwynebwyr ystyrir nad yw'r gwrthwynebiadau hynny yn cario digon o bwysau i ni allu gwarantu gwrthod y cais.

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 ac na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn

mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

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

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

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

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

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

Rheswm: Yn niddordebau mwynderau preswyl a gweledol.

(04) Ni chaniateir symud ar unrhyw amser y ffens a ganiateir yma, ac a amlinellir mewn coch ar y dyluniad sydd ynghlwm (dyluniad cyfeirnod 94514/02/D). Os bydd angen newid / adnewyddu'r ffens am unrhyw reswm rhaid i'r hyn a roddir yn ei le fod yr un uchder ac o'r un math ac yn yr un safle oni bai iddo gael ei ganiatáu'n wahanol yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er budd mwynderau.

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

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

This page is intentionally left blank