Dogfen ir Cyhoedd

Dr Gwynne Jones
Prif Weithredwr – Chief Executive

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

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

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 2 MAWRTH 2016 am 1.00 o'r gloch y.p.	WEDNESDAY, 2 MARCH, 2016 at 1.00 p.m.
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI	COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI
Swyddog Pwyllgor Mrs. Mairwen Hughes 01248 752516	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

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

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

R h a g l e n

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

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

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

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 10)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 3 Chwefror, 2016.

4 YMWELIADAU SAFLE_(Tudalennau 11 - 12)

Cyflwyno cofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 17 Chwefror, 2016.

5 SIARAD CYHOEDDUS

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

6.1 20C102L/EIA/RE – Fferm Wynt Rhyd y Groes, Rhosgoch
6.2 44C320 – Gorslwyd Fawr, Rhosybol

7 CEISIADAU YN CODI_(Tudalennau 17 - 36)

7.1 14C171H/ENF – Fferm Stryttwn, Ty'n Lon
7.2 28C116U – Canolfan Arddio Maelog, Llanfaelog
7.3 39C561/FR – Y Lodge, Ffordd Caergybi, Porthaethwy

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

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

9 CEISIDADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 37 - 50)

10.1 38C223A – Pen y Bont, Ffordd y Mynydd, Llanfechell
10.2 41C132/RUR – Cae Isaf, Pentraeth

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 51 - 54)

11.1 19C1175 – 17 Lon Newydd, Llaingoch, Caergybi

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 55 - 76)

12.1 12C390G – 34 Ffordd y Castell, Biwmares
12.2 12C390H/LB – 34 Ffordd y Castell, Biwmares
12.3 19C608R – Tyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi
12.4 34LPA982B/CC – Maes Parcio Iard Stesion, Llangefni

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 77 - 80)

13.1 21C162 – Parciau, Llanddaniel

This page is intentionally left blank

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Chwefror, 2016

PRESENNOL:	Y Cynghorydd W T Hughes (Cadeirydd) Y Cynghorydd Ann Griffith (Is-Gadeirydd) Y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeff Evans, John Griffith, Kenneth Hughes *(o 03:10 ymlaen),* Vaughan Hughes *(tan 2:30 p.m.)* Victor Hughes, Raymond Jones, Richard Owain Jones, Nicola Roberts
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio Cynorthwywyr Cynllunio Swyddog Priffyrdd (JAR) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Fel y nodir isod
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes (cais 7.1), y Cynghorydd Jim Evans a'r Cynghorydd R. Meirion Jones (cais 7.2) y Cynghorydd Aled M. Jones (ceisiadau 7.4 a 7.5), y Cynghorydd R G Parry, OBE (cais 12.2) y Cynghorydd Richard Dew a'r Cynghorydd G O Jones (cais 12.4)

---

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriad am absenoldeb gan y Cynghorydd Kenneth Hughes a ymunodd â'r cyfarfod yn ddiweddarach am 3:10 p.m.

2 DATGAN DIDDORDEB

Y Cynghorydd Ann Griffith - Diddordeb Rhagfarnus yng nghais 6.3 a Diddordeb Personol yng nghais 7.4
Y Cynghorydd Victor Hughes – Diddordeb Personol yng nghais 7.3 a Diddordeb Rhagfarnus yng nghais 13.1

3 **COFNODION Y CYFARFOD A GYNHALIWYD AR 6 IONAWR, 2016**

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Ionawr 2016 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 **YMWELIADAU SAFLE 20 IONAWR, 2016**

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 20 Ionawr a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5 **SIARAD CYHOEDDUS**

Cyhoeddodd y Cadeirydd y byddai Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 10.1, 12.1, 12.2 a 12.4

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 39C561 / FR - Cais llawn i godi Canolfan Zorb ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau a maes parcio ar dir yn The Lodge, Ffordd Caergybi, Porthaethwy.

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

6.2 42C127B / RUR - Cais llawn ar gyfer codi annedd amaethyddol ynghyd â gosod gwaith trin preifat ar dir yn Fferm Tŷ Fry, Rhoscefnhir

Argymhellodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn cael ei dynnu oddi ar restr y Pwyllgor hyd nes y bydd Swyddogion yn barod i'w gyflwyno ar gyfer ystyriaeth ffurfiol gan y Pwyllgor.

Penderfynwyd gohirio rhoi sylw i'r cais a bwrw ymlaen yn unol ag argymhelliad y swyddog.

6.3 45LPA605A / CC - Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer codi 17 o anheddau newydd, dymchwel y bloc toiledau presennol ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Dwyryd, Niwbwrch

Argymhellodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn cael ei dynnu oddi ar restr y Pwyllgor hyd nes y bydd Swyddogion yn barod i'w gyflwyno ar gyfer ystyriaeth ffurfiol gan y Pwyllgor.

Penderfynwyd gohirio rhoi sylw i'r cais a bwrw ymlaen yn unol ag argymhelliad y swyddog.

7. CEISIADAU SY'N CODI

7.1 19C1038F - Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn Ffordd Ty'n Pwll, Caergybi

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod Aelod Lleol wedi ei alw i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor ac wedi gofyn hefyd am ymweliad â'r safle. Yn ei gyfarfod ar 6 Ionawr 2016, penderfynodd y Pwyllgor ohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad hwnnw ar 20 Ionawr, 2016.

Anerchwyd y cyfarfod gan Alaw Griffith, Siaradwraig Gyhoeddus, a oedd yn cefnogi'r cais a gafodd ei ddatblygu yn dilyn trafodaethau rhwng yr ymgeisydd, Grŵp Cynefin a'r Adran Dai i gwrdd ag angen a nodwyd am annedd 3 ystafell wely yng Nghaergybi. Cyfeiriodd at newidiadau a wnaed i'r cynllun i liniaru effeithiau ar y briffordd. Mae'r cynnig yn darparu ar gyfer dau le parcio o fewn y plot ac ni fydd yn gwaethygu'r problemau parcio cyfredol ar hyd Ffordd Ty'n Pwll. Dywedodd fod cadarnhad wedi ei dderbyn gan yr Adran Briffyrdd nad oedd Ffordd Ty'n Pwll yn Llwybr Diogel dynodedig.

Holodd y Pwyllgor y Siaradwraig er mwyn cael eglurhad ar fanylion y mynediad i'r datblygiad arfaethedig a'r problemau posib o ran ceir yn dod allan i Ffordd Ty'n Pwll gan achosi peryglon i gerddwyr.

Siaradodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, Aelod Lleol, am ei bryderon ynghylch y cynnig oherwydd maint bychan y safle, defnydd traffig a cherddwyr o Ffordd Ty'n Pwll a'r ystyriaethau diogelwch yn sgil hynny, problemau parcio ac effeithiau posib ar fwynderau trigolion sy'n byw union gyferbyn â Ffordd Ty'n Pwll.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y derbynnir yr egwyddor o ddatblygiad preswyl gan fod safle'r cais yn dir gwag mewn lleoliad canolog yng Nghaergybi sydd wedi ei amgylchynu gan ddatblygiadau preswyl. Roedd y pryderon lleol ynglŷn â'r cais yn ymwneud â thraffig a diogelwch cerddwyr. Mae'r rhain wedi cael eu hystyried gan yr Adran Briffyrdd sydd o'r farn nad oes digon o dystiolaeth i ddangos bod yr effeithiau ar y briffordd yn ddigon andwyol i gyfiawnhau gwrthod. Mae cynllun bloc wedi ei gyflwyno gyda'r cais sy'n dangos bod safle'r cais yn ddigonol ar gyfer y cynnig ac nid ystyrir y byddai'r annedd arfaethedig yn anghydnaws â'r tai eraill yn yr ardal gyfagos.

Mynegodd rhai Aelodau o'r Pwyllgor bryderon ynghylch effaith y cynnig ar y briffordd a thraffig a'r effeithiau, o ganlyniad, ar ddiogelwch cerddwyr yr oeddent yn credu eu bod yn annerbyniol. 'Roedd yr

Aelodau eraill o’r farn na fyddai ychwanegu un annedd yn y lleoliad hwn yn gwaethygu'r sefyllfa bresennol o ystyried y bydd yn cael ei leoli mewn ardal breswyl ac yn gyfagos i garejys. Gan y bydd yr annedd newydd arfaethedig yn gallu gwneud darpariaeth ar gyfer cerbydau o fewn cwrtil y plot, roeddent yn teimlo na fyddai'n ychwanegu at broblemau parcio.

Mewn perthynas â symudiadau i’r briffordd ac ohoni, cadarnhaodd y Swyddog Priffyrdd nad yw'r sefyllfa yn ddelfrydol ond bod y cynnig yn dderbyniol o safbwynt Priffyrdd ac yng nghyd-destun y canllawiau a ddarperir gan y Llawlyfr Strydoedd sy'n delio â sefyllfaoedd fel hyn lle mae yna rwystrau. Dywedodd y swyddog hefyd fod yr Adran Draffig wedi cadarnhau nad yw Ffordd Ty'n Pwll wedi ei dynodi fel Llwybr Diogel i'r Ysgol.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans fod y cais yn cael ei wrthod ar sail diogelwch ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies. Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts. Yn y bleidlais ddilynol, cafodd y cynnig i gymeradwyo'r cais ei gario.

Penderfynwyd cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda’r amodau a restrwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.2 31C431 - Cais llawn i newid defnydd o adeilad presennol o fod yn annedd breswyl i fod yn feithrinfa yn Borthwen, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod dau Aelod Lleol wedi ei alw i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor oherwydd pryderon priffyrdd. Yn ei gyfarfod ar 6 Ionawr 2016, penderfynodd y Pwyllgor ohirio gwneud penderfyniad ar y cais fel y gellid ymweld â'r safle. Ymwelwyd â'r safle wedi hynny ar 20 Ionawr, 2016.

Fel Siaradwr Cyhoeddus, siaradodd Mr Gerallt Francis yn erbyn y cais oherwydd pryderon ynghylch y straen ychwanegol y byddai byngalo a fyddai’n lletya 32 o blant a staff yn ei roi ar yr isadeiledd; cynnydd mewn llif traffig gan arwain at effaith negyddol ar fwynderau preswyl ac iechyd; effeithiau priffyrdd oherwydd lleoliad y fynedfa a fyddai’n arwain at dagfeydd posib a chynnydd mewn sŵn a llygredd i drigolion Ty'n Cae a’r effaith negyddol ar werth eiddo.

Siaradodd Miss Samantha Owen o blaid y cais ac ymhelaethodd ar natur y cynnig a'r hyn yr oedd yn ei olygu; y rhesymau y tu ôl i'r cynnig, sut y byddai o fudd i'r gymuned yn Llanfairpwll a pham yn ei barn hi, y dylai'r cynlluniau gael eu cefnogi.

Gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad gan Miss Owen ynglŷn â hygyrchedd y safle i staff a chwsmeriaid a fyddai’n dymuno cerdded i'r feithrinfa arfaethedig a pha mor realistig oedd y disgwyliad y byddai hynny'n digwydd. Gofynnodd hefyd am ei barn ynghylch y pryderon a fynegwyd gan y gwrthwynebydd a sut y gellid eu lleddfu.

Cyfeiriodd Aelod Lleol, sef y Cynghorydd R. Meirion Jones, at ddiogelwch y ffordd fel y prif bryder mewn perthynas â'r cais ac roedd o’r farn mai’r ffordd orau o fynd i'r afael â hynny fyddai drwy gynnal arolwg traffig llawn. Cefnogwyd y farn honno gan y Cynghorydd Jim Evans fel Aelod Lleol arall a thynnodd sylw at y pwysau traffig sy'n dod i lawr Ffordd Penmynydd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yr ystyrir bod y cynnig yn un derbyniol ar safle yr ystyrir ei fod yn gynaliadwy. Nid yw swyddogion yn ymwybodol o unrhyw wendidau yn isadeiledd yr ardal ac nid yw’r Adran Iechyd yr Amgylchedd wedi codi unrhyw bryderon ynghylch effeithiau sŵn. Mae’r prif bryder yn lleol yn ymwneud â’r effaith ar y briffordd oherwydd y cynnydd yn y traffig a gynhyrchid gan rieni yn gollwng a mynd i nôl eu plant o'r feithrinfa. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno manylion am argaeledd llecynnau parcio o fewn cwrtil y safle ac nid yw’r Adran Briffyrdd yn ystyried bod effeithiau'r cynllun yn golygu y gellir cyfiawnhau ei wrthod.

Cydnabu'r Pwyllgor bryderon lleol mewn perthynas â diogelwch y ffordd a thraffig ond er gwaethaf hynny, roedd y mwyafrif o'r Aelodau yn teimlo bod lleoliad y safle yn hwylus i nifer o gwsmeriaid posib gerdded yno a byddai lle parcio digonol ar y safle ac yn y maes parcio wrth ymyl y safle sydd ar gael ar gyfer defnydd cyffredinol. Mae'r cynnig hefyd yn cwrdd ag angen yn yr ardal am ddarpariaeth feithrin o safon. Ni chafodd cynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies i ohirio’r cais er mwyn cynnal arolwg traffig ei eilio.

Dywedodd y Swyddog Priffyrdd nad oedd yn gweld manteision ceisio sefydlu capasiti'r ffordd oherwydd gall ffordd sy'n gweithredu y tu hwnt i'w chapasiti arafu traffig yn sgil gyrwyr sy'n gollwng ac yn codi teithwyr fel y cyfeiriwyd at hynny eisoes, gan wneud y ffordd felly'n fwy diogel.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Victor Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a restrwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.3 36C344- Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd â manylion llawn y fynedfa i gerbydau ynghyd ag ail-lleoli'r fynedfa i'r cae ar dir ger Ysgol Gynradd Henblas, Llangristiolus

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod Aelod Lleol wedi ei alw i mewn ar gyfer penderfyniad gan y Pwyllgor. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Ionawr 2016, penderfynodd y Pwyllgor ohirio gwneud penderfyniad ar y cais hyd yr ymwelwyd â'r safle .Gwnaed hynny wedyn ar 20 Ionawr, 2016.

Siaradodd Y Parchedig Gerallt Evans, Siaradwr Cyhoeddus, o blaid y cais fel cydberchennog y plot gyda'i wraig. Cyfeiriodd at y cais fel un syml mewn lleoliad canolog yn y pentref. Mae swyddogion Cynllunio a Phriffyrdd yn ystyried bod y cais yn dderbyniol. Dywedodd fod y cais i ail-leoli'r fynedfa i'r cae yn cael ei wneud fel opsiwn ar gyfer y dyfodol ac nid oherwydd bod gan yr ymgeiswyr cyfredol unrhyw fwriad i wneud rhagor o waith datblygu.

Holodd y Pwyllgor y Parchedig Gerallt Evans ar y cynnig i ail-leoli'r fynedfa i mewn i'r cae a'r rhesymeg dros hynny a cheisiwyd eglurhad ar y cysylltiad rhyngddo a'r cais am annedd newydd.

Fel eglurhad, dangosodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio luniau i'r Pwyllgor o'r mynediad i'r plot a'r fynedfa i'r cae amaethyddol y gwneir cais i'w hail-leoli. Dywedodd y Swyddog mai'r materion allweddol sy'n ymwneud â'r cais yw ei gydymffurfiaeth â pholisïau cyfredol a'i effaith ar fwynderau eiddo cyfagos. Ystyrir bod codi annedd ar y safle yn ddatblygiad mewnlenwi derbyniol o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn gan fod y safle yn agos at yr eiddo cyfagos. Ym marn y Swyddog, ni fyddai'r cynnig yn amharu ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos oherwydd y pellteroedd rhwng y cynnig â'r adeiladau hynny. Cynhaliwyd arolwg gan yr Awdurdod Priffyrdd a chynigir amodau.

Fel aelod o'r Pwyllgor ac Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Victor Hughes nad oedd ganddo unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig am annedd newydd a'i fod yn derbyn ei fod yn ddatblygiad mewnlenwi. Fodd bynnag, 'roedd ganddo amheuon difrifol ynghylch y cynnig i ail-leoli'r fynedfa i'r cae gan na fyddai hynny ond yn hwyluso datblygiad pellach yn yr ardal honno yn y dyfodol yn ei farn ef.

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd ei chynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones. Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes y dylid gohirio gwneud penderfyniad ar y cais i ganiatáu i Swyddogion Cynllunio drafod gyda'r ymgeisydd y posibilrwydd ei fod yn tynnu'n ôl y rhan o'r cais i ail-leoli'r fynedfa i mewn i'r cae. Eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies. Yn y bleidlais ddilynol cafodd y cynnig i ganiatáu'r cais ei gario ar bleidlais fwrw'r Cadeirydd.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a restrwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.4 44C250A - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd â manylion llawn ar gyfer addasu'r fynedfa amaethyddol ar dir gyferbyn â'r Tai Cyngor, Four Crosses, Rhosgoch

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Rhagfyr 2015, gofynnodd asiant yr ymgeisydd am gael gohirio rhoi sylw i'r cais tan 3 Chwefror, 2016 fel y gellid cyflwyno lluniadau 3D o'r cynnig.

Anerchwyd y cyfarfod gan Mr William Edwards, Siaradwr Cyhoeddus a oedd o blaid y cais. Fe nododd fod y plot yn gorwedd mewn clwstwr o anheddau ym mhentref Rhosgoch ac y byddai'n twtio ac yn tacluso'r ardal yn fawr o gymharu â sut mae'n edrych ar hyn o bryd. Mae ei ferch a'i theulu yn bwriadu symud i'r pentref i ymsefydlu.

Dangosodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio'r lluniau 3D o safle'r cais i'r Pwyllgor. Dywedodd y Swyddog mai'r materion cynllunio allweddol yw cydymffurfiaeth y bwriad â pholisïau cyfredol a'i effaith ar y dirwedd ac ar fwynderau eiddo cyfagos. Mae Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn cefnogi ceisiadau plot sengl o fewn neu ar gyrion anheddiad ar yr amod na fyddant yn achosi niwed i gymeriad y grŵp nac yn ffurfio elfen ymwthiol niweidiol yn y dirwedd o'u cwmpas. Ym marn y Swyddog, nid oedd y cynnig yn bodloni'r amod hwn gan nad yw mewn lleoliad sy'n cyd-fynd yn dda â'r anheddiad ac felly byddai'n achosi niwed annerbyniol i olwg y lleoliad trwy ymwthio i dirwedd wledig agored.

Pwysleisiodd y Cynghorydd Aled Morris Jones, Aelod Lleol, y byddai'r bwriad yn gwella edrychiad yr ardal a'i fod gyferbyn â chlwstwr o dai ac y byddai'n cynorthwyo'r bedwaredd genhedlaeth o'r teulu i ddychwelyd i'w gwreiddiau yn y pentref.

'Roedd y rhan fwyaf o Aelodau'r Pwyllgor yn cytuno gyda safbwynt y Swyddog y byddai'r bwriad yn weledol ymwthiol o fewn y dirwedd ac roeddent yn teimlo y gallai hefyd agor y drws i ddatblygiad pellach. 'Roedd y Cynghorydd Richard Owain Jones yn cytuno gyda'r Aelod Lleol a chynigiodd bod y cais yn cael ei gymeradwyo. Ni chafodd eilydd i'w gynnig. Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies fod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Victor Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a restrwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.5 44C320 - Cais amlinellol i godi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar dir ger Gorslwyd Fawr, Rhosybol

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Ionawr, 2016, penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog, am y rheswm ei fod yn ystyried bod y bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 gan ei fod yn ffurfio estyniad bychan, rhesymol i'r pentref.

Er ei fod yn cydnabod bod y mwyafrif o'r Aelodau wedi pleidleisio i ganiatáu'r cais yn y cyfarfod diwethaf ac er ei fod yn cydymdeimlo â'r ymgeisydd, dywedodd y Cynghorydd Victor Hughes nad oedd yn credu bod y cynnig yn cydymffurfio gyda Pholisi 50. Roedd yn cydnabod mai mater o farn oedd hynny ac, o'r herwydd, cynigiodd y dylid ymweld â'r safle fel y gallai'r Pwyllgor fod yn fodlon ynghylch a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn estyniad rhesymol i'r pentref. Cafodd ei gynnig ei eilio gan y Cynghorydd Lewis Davies. Cariwyd y bleidlais i ymweld â'r safle – gyda'r Cynghorwyr Kenneth Hughes, Richard Owain Jones a Jeff Evans yn pleidleisio yn erbyn.

Penderfynwyd ymweld â'r safle i asesu a yw'r cynnig yn estyniad bychan, rhesymol i'r pentref.

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni roddwyd sylw i unrhyw geisiadau o'r fath yn y cyfarfod hwn.

9. CEISIADAU TAI FFORDDIADWY

D Ni roddwyd sylw i unrhyw geisiadau o'r fath yn y cyfarfod hwn.

10. CEISIADAU SY'N TYNNU'N GROES I BOLISI

10.1 42C247 - Cais llawn i godi annedd ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn Gwel y Don Yard, Pentraeth

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gais sy'n tynnu'n groes i bolisi ond y mae'r Swyddog yn argymell ei ganiatáu.

Siaradodd Mr Elliot Riley-Walsh, Siaradwr Cyhoeddus, o blaid y cais a dywedodd fod y cynnig mewn ardal breswyl ac yn un ar gyfer cartref modern i deulu, bod iddo ôl troed carbon isel ac na fyddai'n achosi unrhyw niwed gweledol neu niwsans. Yn hytrach, byddai'n gwneud cyfraniad cadarnhaol i'r ardal.

Cadarnhaodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yr ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran polisi defnydd tir, mwynderau ac ystyriaethau creu traffig / mynediad.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a restrwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 38C219G - Cais llawn i newid defnydd a newidiadau ac estyniadau i'r adeilad allanol presennol i greu annedd yn Cae Mawr, Llanfechell

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cael ei wneud gan swyddog perthnasol - fel y diffinnir hynny yng Nghyfansoddiad y Cyngor - fel cydymgeisydd. Mae'r cais wedi cael ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a restrwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

11.2 38C219H / LB - Cais Adeilad Rhestredig i newid defnydd ac addasu ac ymestyn yr adeilad allanol presennol i greu annedd yn Cae Mawr, Llanfechell

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cael ei wneud gan swyddog perthnasol - fel y diffinnir hynny yng Nghyfansoddiad y Cyngor - fel cydymgeisydd. Mae'r cais wedi cael ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Victor Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a restrwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 10C118J / VAR - Cais dan Adran 73 i amrywio amod sy'n pennu'r cynlluniau a gymeradwywyd dan ganiatâd 10C118H / MIN er mwyn gwneud newidiadau i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol dan ganiatâd cynllunio 10C118A / RE i ymgorffori newidiadau i is-orsafoedd, tŷ monitro cyfarpar, gwrthdroyddion, newidyddion , adeiladu offer switsio, mesur diogelwch gan gynnwys camerâu teledu cylch cyfyng a newidiadau i ffensys diogelwch ar dir ger Bryn yr Odyn, Soar

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod wedi ei alw i mewn gan Aelod Lleol.

Siaradodd Mr Richard Jenkins, Siaradwr Cyhoeddus, o blaid y cais a dywedodd fod y newidiadau a benodwyd ganddo yn angenrheidiol ar gyfer gweithrediad llwyddiannus a diogel y safle yr oedd Lightsources wedi ei gaffael a'i ddatblygu ar ôl derbyn y caniatâd gwreiddiol. Mae'r newidiadau yn rhai safonol; nid ydynt yn achosi unrhyw effeithiau ychwanegol at y rhai a ystyriwyd yn wreiddiol ac oherwydd gostwng rhai agweddau ar yr isadeiledd, mae'r effaith yn llai. Mae'r Swyddog Tirwedd yn fodlon bod y newidiadau yn addas ac ni chafwyd unrhyw sylwadau gan y cyhoedd neu ymgyngoreion. Mae'r ymgeisydd mewn cyswllt â'r tirfeddiannwr i gytuno ar drwydded barhaol ar gyfer pori defaid, ac yn dilyn y gwaith adeiladu, cytunwyd ar gamau i drwsio'r ffyrdd gyda'r Adran Priffyrdd ac mae'r gwaith hwnnw bellach wedi ei gwblhau wrth fodd yr Adran.

Dywedodd y Cynghorydd Ann Griffith a oedd yn siarad fel Aelod Lleol, fod trigolion Soar yn teimlo eu bod yn cael cam ac nad oes neb yn gwrando arnynt. Nid ydynt yn gwrthwynebu ynni adnewyddadwy ond maent wedi syrffedu gyda datblygiadau ac yn teimlo nad oes dim ar eu cyfer yn lleol ac nid oes unrhyw waith yn lleol. Maent wedi gorfod dygymod â llawer o anghyfleustra - traffig adeiladu'n mynd a dod a difrod i ffyrdd, gwrychoedd a ffosydd a chost i'r pwrs cyhoeddus o ganlyniad. Mae trigolion yn teimlo ei fod yn adlewyrchu diffyg ystyriaeth o bobl leol a'r broses gynllunio gan ei fod yn gais ôl-weithredol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wrth y Pwyllgor fod y cais yn cael ei wneud o dan Adran 73A (yn hytrach nag Adran 73) o'r Ddeddf Gynllunio gan fod y datblygiad eisoes wedi ei gwblhau. Nid ystyrir bod angen AEA ar gyfer y safle. Mae'r egwyddor o ddatblygu eisoes wedi ei sefydlu oherwydd bod caniatâd cynllunio wedi ei roi'n flaenorol ac mae'r safle'n weithredol. Cais yw hwn i reoleiddio'r datblygiad trwy amrywio amod yn y caniatâd cynllunio gwreiddiol a oedd yn dweud bod rhaid gweithredu'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd. Nid ystyrir bod y bwriad yn achosi niwed annerbyniol i dirwedd, bioamrywiaeth neu dreftadaeth ddiwylliannol.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans fod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a restrwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig. *(Ymataliodd y Cynghorydd Ann Griffiths ei phleidlais).*

12.2 14C171H / ENF - Cais ôl-weithredol i godi llety gwyliau newydd yn Fferm Stryttwn, Ty'n Lôn

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

Anerchwyd y cyfarfod gan Mr Peter Jones, Siaradwr Cyhoeddus, a oedd yn cefnogi'r cais. Dywedodd fod y Swyddog Rheoli Adeiladu wedi cael gwahoddiad i'r safle ar ôl cael caniatâd i droi stabl yn annedd yn 2014 a'i fod ef wedi cynghori y dylid tynnu'r gwaith plastr oddi ar y waliau mewnol i ddatgelu'r waliau gwreiddiol. Wedyn dywedodd y Swyddog fod y waliau'n anaddas ar gyfer y gwaith yr oedd angen ei wneud a chyfarwyddodd eu bod yn cael eu dymchwel, bod sylfeini'n cael eu gosod a gosod wal gyda brisblociau. Dywedodd Mr Jones ei fod wedi cael gwybod yn ddiweddarach gan y Swyddogion Cynllunio ei fod wedi torri'r caniatâd cynllunio ac fe'i cynghorwyd i wneud cais o'r newydd ar gyfer llety gwyliau fel ffordd bosib ymlaen. Mae llety gwyliau yn cynnig cyfle a byddai o fudd i'r gymuned leol o ystyried bod cyfleusterau yn yr ardal ar ffurf stablau a llwybr cyhoeddus sy'n creu potensial ar gyfer llety gwyliau o safon uchel.

Gofynnodd y Pwyllgor gwestiynau i Mr Peter Jones er mwyn cael eglurhad ar y cyngor a dderbyniodd ac i sefydlu a oedd wedi cael ei gynghori i gysylltu â Swyddogion Cynllunio i gael caniatâd ar gyfer y newidiadau a wnaed neu a oedd yn ymwybodol bod angen iddo wneud hynny.

Dywedodd y Cynghorydd R G Parry, OBE fel Aelod Lleol bod hwn yn achos trist lle'r oedd cwpl ifanc wedi gweithredu ar sail cyngor gan swyddog proffesiynol ac sydd wedi gwario llawer iawn ar y cynnig mewn ymdrech i greu adeilad o ansawdd. Mae'r cynnig ar safle tir llwyd, nid yw'n achosi niwed i neb ac mae'n cynnig cyfleusterau i dwristiaid. Mae safle'r cais yn caniatáu mynediad at drafnidiaeth gyhoeddus oherwydd bod arhosfan bws ar ddiwedd y lôn. Gofynnodd i'r Pwyllgor roi sylw gofalus i'r cais.

Cydnabu'r Rheolwr Datblygu Cynllunio bod hwn yn achos anodd a dywedodd fod caniatâd cynllunio wedi ei roi yn 2014 i droi stabl yn annedd ar sail y manylion a dderbyniwyd gyda'r cais bod strwythur yr adeilad yn gadarn ac yn addas i'w addasu. Nododd y sylwadau a wnaed gan y Siaradwr Cyhoeddus ynghylch ymweliad â safle'r cais gan y Swyddog Rheoli Adeiladu a'r cyngor a roddwyd. Byddai wedi disgwyl cyswllt gyda'r Awdurdod Cynllunio ar yr adeg honno. Pan ymwelwyd â'r safle ym mis Mawrth, 2015 gwelwyd y gwaith a oedd yn torri'r caniatâd cynllunio. Yn dilyn trafodaeth rhwng swyddogion cynllunio a'r ymgeisydd i archwilio'r holl opsiynau sydd ar gael, mae'r cais ôl-weithredol hwn wedi ei gyflwyno ar gyfer cadw a chwblhau'r datblygiad fel llety gwyliau a adeiladwyd o'r newydd mewn ymdrech i reoleiddio materion. Fodd bynnag, yn yr achos hwn ystyrir bod y cais yn gwrthdaro â pholisïau cyfredol gan ei fod yn y cefn gwlad agored heb gysylltiad ag unrhyw setliad neu

gyfleusterau eraill ac yn bell ohonynt. Nid yw mewn lleoliad da ‘chwaith o ran mynediad i gyfleusterau trafnidiaeth gyhoeddus ac am y rhesymau hynny yr argymhelliad yw gwrthod y cais.

Mynegodd Aelodau'r Pwyllgor gydymdeimlad â sefyllfa anodd yr ymgeisydd ac roeddent yn rhanedig ynglŷn â rhinweddau'r achos. ‘Roedd yr Aelodau hynny a oedd o blaid y cais yn meddwl bod yr ymgeisydd wedi gweithredu gyda phob ewyllys da ar y cyngor proffesiynol a gafodd gan Swyddog. ‘Roedd yr Aelodau a oedd yn gwrthwynebu'r cynnig yn gwneud hynny ar y sail bod safle'r cais mewn ardal anghysbell, gan nodi y gallai cymeradwyo’r cais osod cynsail peryglus o safbwynt rheoleiddio gwaith anawdurdodedig a bod yr Awdurdod Cynllunio yn gyfrifol am warchod strwythurau adeiladau lle bo'n briodol.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn groes i argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Ann Griffith. Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei wrthod ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Victor Hughes. Yn y bleidlais ddilynol, pleidleisiodd y cynghorwyr Jeff Evans, Richard Owain Jones, Nicola Roberts, W T Hughes ac Ann Griffith o blaid y cais a phleidleisiodd y Cynghorwyr Lewis Davies, John Griffith, Kenneth Hughes a Victor Hughes yn ei erbyn. Felly cafodd y bleidlais i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ei chario.

Y rheswm a roddwyd dros ganiatáu oedd oherwydd yr ystyrir bod y caniatâd sydd eisoes yn bodoli ar y safle ar gyfer creu uned breswyl gyda’r un ôl-troed ac a fyddai’n edrych yr un fath a’r cynnig a gyflwynir yn awr yn gorbwyso'r polisïau a’r canllawiau penodol yr oedd swyddogion wedi eu defnyddio i asesu'r cais. Gan hynny, roedd y Pwyllgor am gymeradwyo'r cais gan ei fod yn ystyried y byddai’r effaith ar y dirwedd yr un fath ag effaith y cynnig sydd eisoes wedi ei ganiatáu.

Penderfynwyd cymeradwyo’r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd.

(Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, gohiriwyd y cais yn awtomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i swyddogion baratoi adroddiad ar y rheswm a roddwyd dros ganiatáu'r cais.)

12.3 1 **9C1147A - Cais llawn i ddymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi chwe annedd a chreu mynedfa i gerbydau a maes parcio ar dir ym Mhriordy Dewi Sant, Ffordd Llanfawr, Caergybi**

Cyflwynir y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gais ar dir y mae’r Cyngor yn berchen arno.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda’r amodau a restrwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig

12.4 28C116U - Cais dan Adran 73 i amrywio rhag-amodau (05), (06), (11), (12), (13), (14), (15) ar y cyfeirnod penderfyniad apêl APP \ 6805 \ A \ 07 \ 2053627 er mwyn caniatau eu rhyddhau ar ôl dechrau'r gwaith ar y safle, ynghyd â dileu amod (16) yng Nghanolfan Arddio Maelog, Llanfaelog

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

Siaradodd Mr Julian Rylance, Siaradwr Cyhoeddus, fel yr ymgeisydd ar gyfer y cais ac eglurodd y cefndir o ran sut y cafodd y safle a'r anawsterau ariannol yr oedd wedi dod ar eu traws ar ôl i'r dirwasgiad ddechrau gafael yn 2008 ynghyd â’r rhesymau dros y cais ac yn benodol y cais i ddileu'r amod tai fforddiadwy. Cadarnhaodd ei fod yn dymuno cwblhau'r gwaith adeiladu er mwyn bodloni rhwymedigaethau ariannol ac oherwydd bod y safle yn ei gyflwr anghyflawn presennol yn ddolur llygad. Mae datblygiad ym Mryn Du yn darparu ar gyfer tai fforddiadwy.

Holodd y Pwyllgor Mr. Rylance o ran y math o dai a fyddai’n cael eu hadeiladu, eu gwerth a'r tebygolrwydd o fedru cwblhau'r datblygiad.

Siaradodd y Cynghorydd Richard Dew fel Aelod Lleol yn erbyn dileu'r amod tai fforddiadwy. Darllenodd ddarn o adroddiad gan yr Arolygydd Cynllunio yn dilyn yr apêl lwyddiannus yn 2008 am ganiatâd cynllunio ynghylch pwysigrwydd y ddarpariaeth tai fforddiadwy fel amod i greu cymuned gymysg a diwallu angen lleol. Gallai caniatáu'r cais yn awr yn osod cynsail i ddatblygwyr yn y dyfodol ofyn i gael eu rhyddhau o ymrwymiadau tai fforddiadwy oherwydd ystyriaethau elw. Mae'r datblygiad ym Mryn Du yn cynnwys tai fforddiadwy i'w rhentu ac nid i'w prynu. Gofynnodd i'r Pwyllgor beidio â dileu'r amod tai fforddiadwy. Cefnogwyd ei sylwadau gan y Cynghorydd GO Jones, sydd hefyd yn Aelod Lleol a nododd ddymuniad y Cyngor Cymuned i gadw'r amodau gwreiddiol.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol yn y fan hon fod y Pwyllgor bellach wedi bod yn rhedeg am dair awr ('Roedd ceisiadau 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 10.1, 12.1, 12.2 a 12.4 *wedi cael sylw dan Eitem 5 - Siarad Cyhoeddus). Yn unol â darpariaethau paragraff 4.1.10 yng Nghyfansoddiad y Cyngor, roedd angen penderfyniad gan y mwyafrif o'r Aelodau hynny o'r Pwyllgor a oedd yn bresennol i gytuno i barhau gyda'r cyfarfod.* ***Penderfynwyd y dylai'r cyfarfod barhau.***

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wrth y Pwyllgor fod y cais yn cael ei wneud o dan Adran 73A (yn hytrach nag Adran 73) o'r Ddeddf Gynllunio gan fod y datblygiad wedi cychwyn. Er ystyried bod y cais i amrywio nifer o rag-amodau fel y nodir er mwyn caniatáu amser ar gyfer cyflwyno manylion yn rhesymol, ystyrir bod yr amserlen 12 mis y gofynnir amdani'n ormodol ac roedd Swyddogion yn lle hynny, yn argymell cyfnod o 3 mis. Gyda golwg ar ddileu'r amod tai fforddiadwy, 'roedd y Swyddog o'r farn bod digon o gyfiawnhad wedi cael ei roi fel yr ymhelaethwyd yn yr adroddiad i ddangos bod y datblygiad yn anhyfyw ac y gallai felly fod yn annhebygol iawn y byddai'r datblygwr yn bwrw ymlaen gyda'r datblygiad os bydd yr amod 30% tai fforddiadwy yn parhau i fod yn ei le.

Roedd mwyafrif o Aelodau'r Pwyllgor o'r farn bod cadw'r amod tai fforddiadwy ar y safle yn angenrheidiol er mwyn cwrdd ag anghenion pobl yn yr ardal leol a allai fod eisiau cael troed ar yr ysgol dai ac na fyddai'n medru gwneud hynny fel arall. Busnes y Pwyllgor yw delio â materion cynllunio ac nid rhoi help llaw i ddatblygwyr a all gael eu hunain mewn trafferthion ariannol.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei wrthod yn groes i argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Victor Hughes. Y rheswm a roddwyd dros wrthod y cais oedd yr angen am dai fforddiadwy yn yr ardal hon.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd.

(Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, gohiriwyd y cais yn awtomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i swyddogion baratoi adroddiad ar y rheswm a roddwyd dros ganiatáu'r cais.)

13. MATERION ERAILL

13.1 42C237D / VAR - Cais dan Adran 73 i amrywio amod (07) (yn unol â chynlluniau a gymeradwywyd) yng nghaniatâd cynllunio 42C237 er mwyn newid y cynllun gosodiad yn Helens Crescent, Pentraeth

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gais sy'n tynnu'n groes ac y mae argymhelliad i'w ganiatáu.

Wedi datgan diddordeb rhagfarnus yn y cais, gadawodd y Cynghorydd Victor Hughes y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad arno.

Cadarnhaodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y pwyntiau a godwyd yn y llythyr o wrthwynebiad a dderbyniwyd ('roedd 1 llythyr arall o wrthwynebiad wedi cael ei dynnu'n ôl) ers cymeradwyo'r cais ar 6 Ionawr ond cyn diwedd y dyddiad ar gyfer derbyn sylwadau wedi cael eu hystyried, ond nad ydynt yn newid yr argymhelliad o ganiatáu.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd.

Y Cynghorydd W T Hughes
Cadeirydd

1

YMWELIADAU SAFLEOEDD CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 17 Chwefror, 2016

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd W.T. Hughes – Cadeirydd Y Cynghorwyr Lewis Davies, Ann Griffith, John Griffith, T.V. Hughes, R.O. Jones.
WRTH LAW:	Arweinydd Tîm Cynllunio (MD)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd Vaughan Hughes.
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorwyr Jim Evans ac Alun Mummery (cais 1).

---

1. 39C561/FR – Cais llawn i adeiladu Canolfan Zorb ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau a maes parcio ar dir yn The Lodge, Ffordd Caergybi, Porthaethwy

Eglurodd yr Arweinydd Tîm Cynllunio sut fyddai gosodiad y safle yn edrych a dangosodd lle byddai'r cyfleuster wedi'i leoli. Astudiodd yr Aelodau y fynedfa bresennol.

2. **44C320 – Cais amlinellol i godi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar dir ger Gorslwyd Fawr, Rhosybol**

Dangosodd yr Arweinydd Tîm Cynllunio y mynediad i'r safle ac eglurodd y gosodiad o'r cynlluniau. Aethpwyd i mewn i'r safle ac edrychwyd ar yr ardal o amgylch.

Y CYNGHORYDD W.T. HUGHES
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

6.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

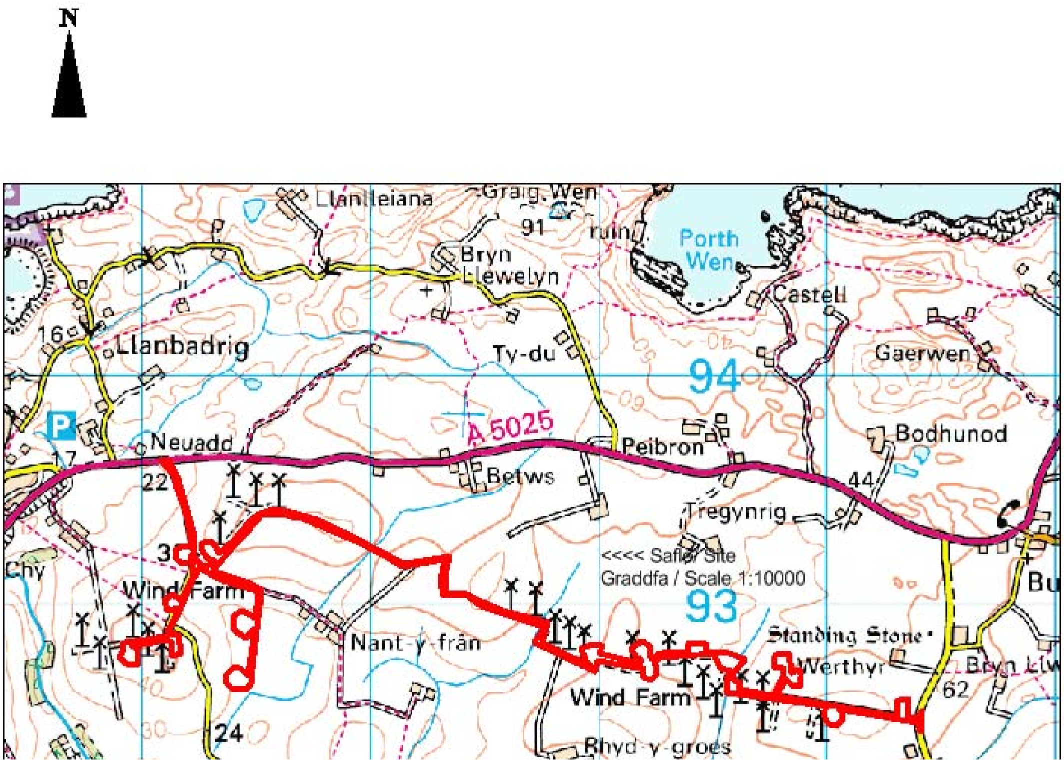
Rhif y Cais: **20C102L/EIA/RE** Application Number

Ymgeisydd Applicant

TPG Wind Ltd

Cais llawn i godi 13 o dyrbinau gwynt gyda 9 tyrbin gwynt 900kw gydag uchafswm uchder hwb o hyd at 55m, diametr rotor o hyd at 52m, ac uchafswm uchder i ben y llafn o 79m a 4 tyrbin gwynt 900kw gydag uchder hwb o hyd at 45m, diametr rotor o hyd at 52m, ac uchder mwyaf i flaen y llafn o hyd at 70m, ynghyd â chreu padiau craen, sylfeini, ceblau trydan o dan ddaear, gwelliannau i rannau o'r trac presennol, creu traciau mynediad newydd, gwneud gwaith i'r briffordd, estyniad i'r is-orsaf 33kv bresennol, codi is-orsaf 11kv newydd, codi anemomedr a chompownd adeiladu a storio dros dro a ardal gwaith concrete (fydd yn cynnwys cael gwared ar y fferm wynt presennol) yn / Full application for the erection of 13 wind turbines comprising of 9 900kW wind turbines with a maximum hub height of up to 55m, rotor diameter of up to 52m, and a maximum upright vertical tip height of up to 79m, and 4 900kW wind turbines with a maximum hub height of up to 45m, rotor diameter of up to 52m, and a maximum upright vertical tip height of up to 70m, together with the creation of crane pads, foundations, underground electricity cables, improvements to parts of the existing track, works to the highway, the creation of new access tracks, an extension to the existing 33kV substation, the erection of a new 11kV substation, the erection of an anemometer and temporary construction and storage compounds and batching plant(which would also entail the de-commissioning of the existing wind farm) at

Rhyd y Groes Wind Farm, Rhosgoch



Pwyllgor Cynllunio: 02/03/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DFJ)

Argymhelliad:

Ymweliad Safle

Oherwydd natur a maint y cais, ystyrir y byddai o fudd cael ymweliad safle cyn trafod y cynnig fel y gellir asesu effaith y datblygiad arfaethedig yn llawn.

6.2 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

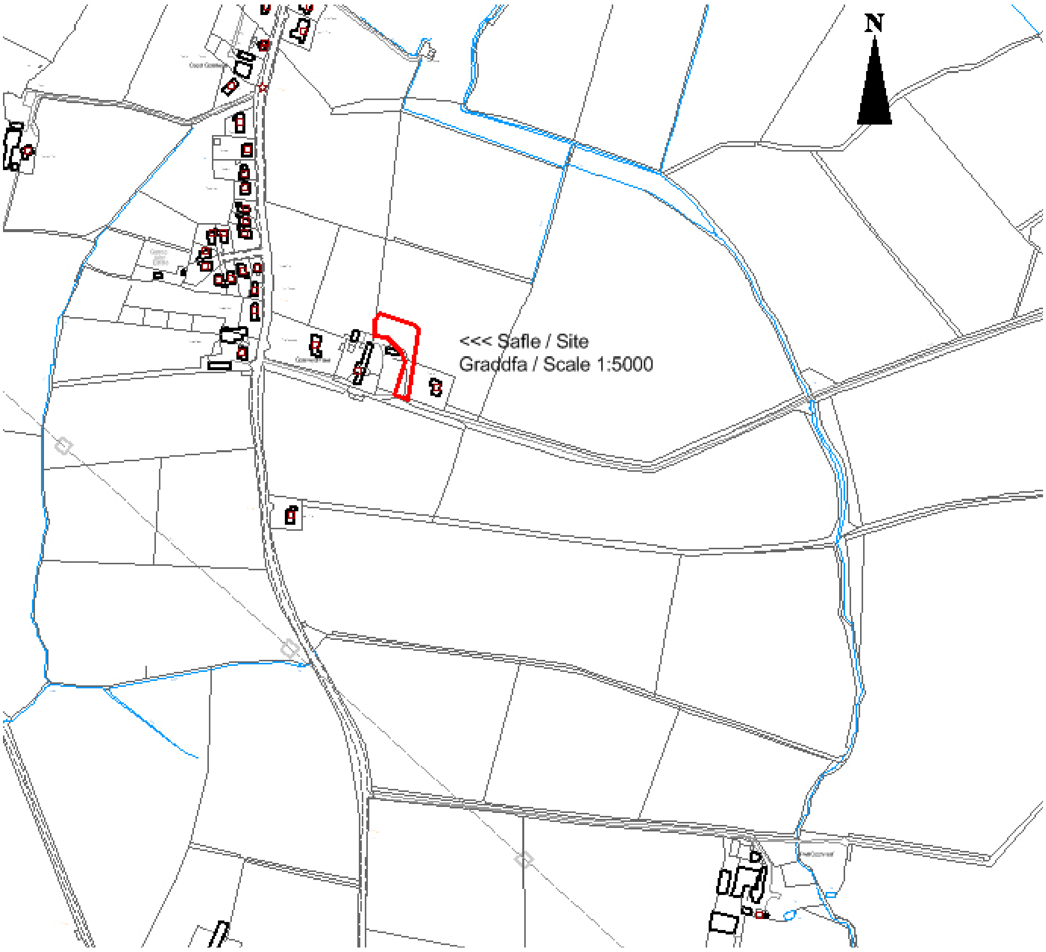
Rhif y Cais: **44C320** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Rhys Gough

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl materion wedi'u gadw'n ôl ar dir ger / Outline application for the erection of a dwelling with all matters reserved on land near

Gorslwyd Fawr, Rhosybol



Pwyllgor Cynllunio: 02/03/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Gohirio

Mae'r ymgeisydd wedi gofyn am gael gohirio'r cais er mwyn ystyried y materion a godwyd yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 3 Chwefror 2016.

7.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

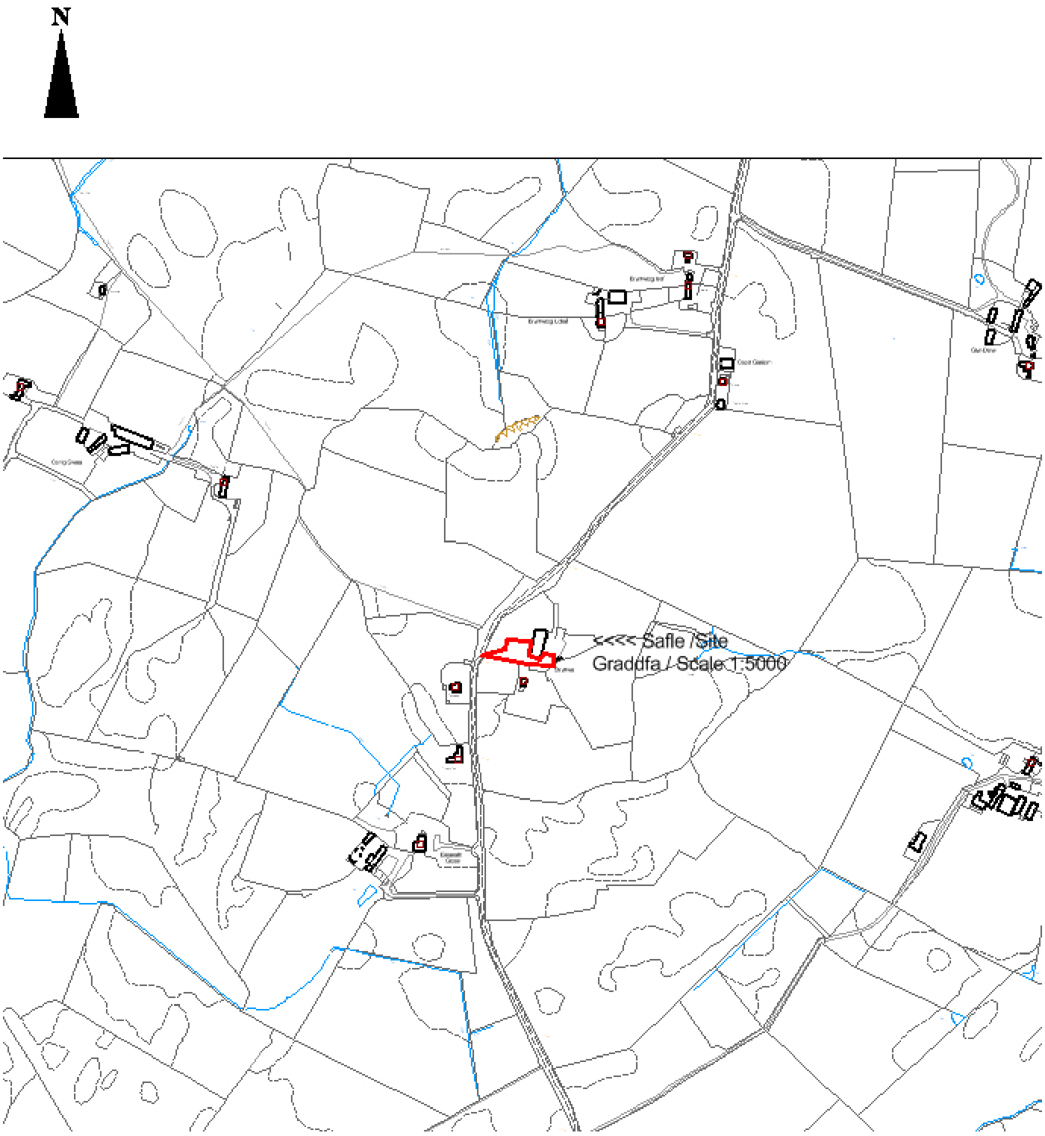
Rhif y Cais: **14C171H/ENF** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Peter Jones

Cais ôl-weithredol ar gyfer codi llety gwyliau newydd yn / Retrospective application for the erection of a new build holiday accommodation at

Stryttwn Farm, Ty'n Lon



Pwyllgor Cynllunio: 02/03/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (JBR)

Argymhelliad:

Gwrthod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol – Cynghorydd Robert G Parry OBE.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Chwefror, 2016 penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Roedd y rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

- Mae'r caniatâd cynllunio blaenorol i addasu stabl bresennol yn annedd breswyl o'r un dyluniad ac edrychiad yn ystyriaeth gynllunio arwyddocaol o bwys, ac yn drech na'r gwrthwynebiadau polisi a amlinellwyd yn adroddiad y swyddog.

- Ni fyddai'r effaith ar yr amgylchedd yn ddim mwy na phetai'r adeilad presennol wedi cael ei addasu a'i ymestyn fel y cymeradwywyd yn flaenorol.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor yn dweud:

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

Mae paragraff 4.6.12.2 yn dweud

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

Bydd yr adroddiad hwn felly yn rhoi ystyriaeth i'r materion hyn:

Mae'r caniatâd cynllunio blaenorol i addasu stabl bresennol yn annedd breswyl o'r un dyluniad ac edrychiad yn ystyriaeth gynllunio arwyddocaol o bwys, ac yn drech na'r gwrthwynebiadau polisi a amlinellwyd yn adroddiad y swyddog.

Cydnabyddir a derbynnir fod caniatâd cynllunio wedi'i roi'n flaenorol ar y safle, fodd bynnag cafodd y caniatâd hwnnw ei roi ar y sail y byddai adeilad a oedd yn bodoli eisoes yn cael ei addasu a'i ymestyn. Mae polisïau cynlluniau datblygu sy'n ymwneud â throsi adeiladau yn gofyn bod yr adeilad yn strwythurol gadarn a bod modd ei addasu heb yr angen am waith ailadeiladu sylweddol neu estyniad a fyddai gyfystyr â chodi annedd newydd. Os na ellir dangos hyn, ni roddir caniatâd cynllunio o ganlyniad.

Yn cyd-fynd â'r cais i addasu'r stabl oedd arolwg strwythurol cynhwysfawr, ac roedd canfyddiadau'r arolwg hwn yn casglu mai: *"Mân waith trwsio ac adnewyddu sydd ei angen ar yr adeilad i'w wneud yn hyfyw yn y tymor hir. Fodd bynnag, ystyrir fod yr adeilad wedi'i adeiladu'n gadarn a'i fod yn addas i'w drosi yn annedd sengl."*

Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar sail canfyddiadau'r arolwg strwythurol ac yn ogystal, rhoddwyd amodau ar y caniatâd cynllunio yn nodi bod rhaid cwblhau'r datblygiad yn unol â'r canfyddiadau hynny a manylion eraill a gyflwynwyd, ond hefyd bod rhaid i unrhyw addasiadau strwythurol eraill a fyddai angen eu gwneud o bosib i'r adeilad ar ôl gweithredu'r caniatâd, fod yn destun cais arall y byddai'n rhaid ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei gymeradwyaeth iddo cyn cychwyn unrhyw waith ar addasiadau o'r fath.

Ystyrir felly fod y sail y rhoddwyd y caniatâd cynllunio arni yn yr achos hwn yn gliriach, a hefyd bod amodau'r caniatâd yn nodi'n glir beth fyddai angen ei wneud petai unrhyw newid yn yr amgylchiadau.

Awgrymodd yr ymgeisydd wrth iddo annerch y pwyllgor yn y cyfarfod diwethaf ei fod wedi canfod ar ôl dechrau'r gwaith ar yr adeilad, nad oedd mewn gwirionedd yn strwythurol gadarn. Petai hyn wedi cael ei ganfod yn yr arolwg strwythurol, mae amheuaeth fawr a fyddai caniatâd wedi cael ei roi. Mae hyn hefyd yn codi cwestiynau ynglŷn â chywirdeb a didwylledd yr arolwg strwythurol a gyflwynwyd gyda'r cais.

Yn ychwanegol ac ymhellach i gwestiynau a godwyd gan aelodau yn ystod y cyfarfod diwethaf ynghylch y cyngor yr oedd yr ymgeisydd wedi'i dderbyn gan y swyddogion, gellir cadarnhau, yn ystod archwiliadau cychwynnol gan Swyddog Rheoli Adeiladu, y cynghorwyd yr ymgeisydd i gysylltu â'r Adran Gynllunio i geisio cyngor / caniatâd ar gyfer unrhyw amrywiadau i'r cais gwreiddiol y rhoddwyd caniatâd ar ei gyfer. Gellir cadarnhau ymhellach na wnaeth yr ymgeisydd unrhyw gyswllt o'r fath gyda'r Adran Gynllunio. Pwysleisiwyd mai'r ymgeisydd sy'n llwyr gyfrifol am sicrhau ei fod yn derbyn pob caniatâd angenrheidiol ar gyfer gwaith arfaethedig.

Er gwaethaf yr uchod, a chan dderbyn y ffaith y rhoddwyd caniatâd ar y safle i drosi adeilad, nid yw'r adeilad hwnnw'n bodoli mwyach ac felly mae'r polisïau a'r ystyriaethau cynllunio o bwys sy'n berthnasol i'r cais cyfredol i gael cadw a chwblhau'r adeilad i'w ddefnyddio fel llety gwyliau, yn gwbl wahanol.

Felly nid ystyrir bod modd defnyddio'r caniatâd cynllunio blaenorol a roddwyd fel ystyriaeth gynllunio sy'n ddigon pwysig ac arwyddocaol fel bod rhaid diystyru'r gwrthwynebiadau polisi i'r cais cyfredol. Er y bydd y canlyniad terfynol yn ôl pob tebyg yn union yr un fath yn weledol â'r un y rhoddwyd caniatâd cynllunio iddo o'r blaen, mae gwahaniaeth sylweddol ac o bwys yn nhermau cynllunio o ran sut byddid yn cyrraedd yr effaith honno.

Ni fyddai'r effaith ar yr amgylchedd yn ddim mwy na phetai'r adeilad presennol wedi cael ei addasu a'i ymestyn fel y cymeradwywyd yn flaenorol.

Fel y nodwyd yn yr adroddiad i'r Pwyllgor Cynllunio ar 3 Chwefror 2016, cydnabyddir y byddai dyluniad ac edrychiad yr adeilad arfaethedig yn union yr un fath yn weledol â'r un y rhoddwyd caniatâd cynllunio iddo o'r blaen, ac o ganlyniad nad oes unrhyw wrthwynebiad yn nhermau dyluniad ac edrychiad neu effaith y cynnig ar yr amgylchedd.

Fodd bynnag, mae Adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 ac Adran 70(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn gofyn bod penderfyniadau cynllunio yn cael eu gwneud yn unol â'r Cynllun Datblygu oni bai bod ystyriaethau o bwys yn nodi fel arall.

Rhoddwyd dadansoddiad ac asesiad o bolisïau perthnasol cynlluniau datblygu yn yr adroddiad i'r pwyllgor dyddiedig 3 Chwefror 2016 a chadarnheir, ynghyd â gwrthwynebiadau'r awdurdod cynllunio lleol, fod y rhain dal yn sefyll.

I grynhoi, sail y gwrthwynebiad oedd y byddai'r cynnig yn arwain at greu uned wyliau cwbl newydd mewn lleoliad anghynaladwy yng nghefn gwlad agored, yn ddigyswllt ac ymhell o unrhyw anheddiad neu gyfleusterau a mwynderau eraill, a bod hynny'n golygu y byddai'r defnyddwyr yn ddibynnol ar ddefnyddio cerbydau preifat yn groes i bolisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol.

Ystyrir ymhellach y byddai cymeradwyo'r caniatâd hwn yn gosod cynsail peryglus a allai arwain at ragor o geisiadau i ailadeiladu adeiladau allanol sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio yn flaenorol o dan bolisïau addasu.

1. Casgliad

Felly, nid ystyrir fod y rhesymau a gyflwynwyd yn ystyriaethau cynllunio o bwys sy'n ddigon arwyddocaol fel eu bod yn drech na'r gwrthwynebiadau polisi, o ystyried natur adeilad newydd y cais cyfredol.

Ystyrir ymhellach y byddai cymeradwyo'r caniatâd hwn yn gosod cynsail peryglus a allai arwain at ragor o geisiadau i ailadeiladu adeiladau allanol sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio yn flaenorol o dan bolisïau addasu.

2. Argymhelliad

Gwrthod y cais am y rhesymau a ganlyn:

(01) Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn Ardal Tirwedd Arbennig ddynodedig. Byddai'r cynnig yn gyfystyr â chodi uned wyliau newydd yng nghefn gwlad agored mewn lleoliad gwledig unig, heb unrhyw gyswllt ac ymhell o unrhyw anheddiad a/neu gyfleusterau eraill, ac ni ellir ei gyfiawnhau fel datblygiad sy'n rhan o gynllun cyffredinol a fyddai'n ychwanegu at y cyfleusterau twristiaeth a hamdden yn yr ardal. Mae hyn yn groes i bolisïau 1, 8 a 31 Cynllun Lleol Ynys Môn, polisïau CH2 a D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd, polisïau GP1,TO2 a EN1 y Cynllun Datblgu Unedol a Stopiwyd, cyngor sydd wedi'i gynnwys yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau a'r egwyddorion cynaliadwyedd a chyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8).

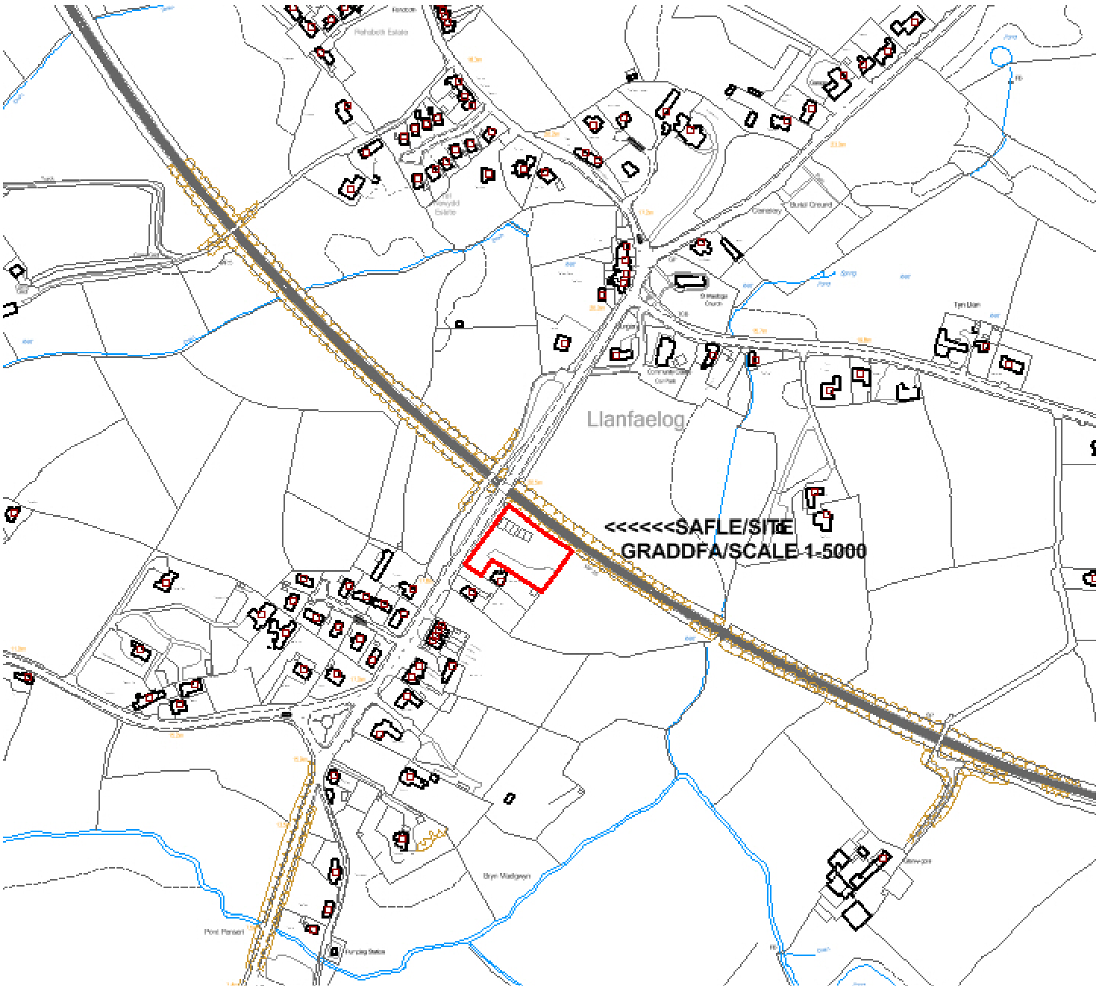
7.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

Rhif y Cais: **28C116U** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Cais dan Adran 73A i ddiwygio cyn-amodau (05), (06), (11), (12), (13), (14), (15) ar penderfyniad apel cyfeirnod rhif APP\6805\A\07\2053627 er mwyn ganiatâu eu rhyddhau wedi i gwaith cychwyn ar y safle ynghyd a dileu amod (16) yn / Application under Section 73A to vary pre-conditions (05), (06), (11), (12), (13), (14), (15) on appeal decision reference no. APP\6805\A\07\2053627 so as to allow for their discharge following commencement of works on site together with the deletion of condition (16) at

Ganolfan Arddio Maelog / Maelog Garden Centre, Llanfaelog



Pwyllgor Cynllunio: 02/03/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (JBR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol – Cynghorydd Richard Dew.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Chwefror, 2016 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Roedd y rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

- O'r farn bod angen amlwg am dai fforddiadwy yn yr ardal ac nad yw'r cais a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn gorbwyso'r angen hwn.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor yn dweud:

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

Mae paragraff 4.6.12.2 yn dweud

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

Bydd yr adroddiad hwn felly yn rhoi ystyriaeth i'r materion hyn:

O'r farn bod angen amlwg am dai fforddiadwy yn yr ardal ac nad yw'r cais a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn gorbwyso'r angen hwn.

Gall yr awdurdod cynllunio lleol gefnogi cais i ddileu amodau tai fforddiadwy lle gellir dangos nad yw datblygiad lle gofynnwyd am ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn hyfyw.

Cyflwynwyd Gwerthusiad Hyfywedd fel rhan o'r cais ac ymgynghorwyd gydag Ymgynghorydd Tai Fforddiadwy'r Cyngor fel rhan o'r cais.

Yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd yn y Gwerthusiad Hyfywedd, mae'r Ymgynghorydd Tai Fforddiadwy wedi cadarnhau y llwyddwyd i ddangos yn foddhaol na fyddai'r datblygiad yn hyfyw petai'r gofyniad i ddarparu 30% tai fforddiadwy'n parhau.

Ar hyn o bryd, mae’r safle wedi’i gwblhau’n rhannol ac mae hynny’n cael effaith negyddol iawn ar yr ardal ac ystyrir ei bod yn hynod annhebygol yr aiff y datblygiad yn ei flaen os parheir i lynu wrth y gofyniad am 30% tai fforddiadwy, sy’n golygu y bydd y safle efallai’n cael ei adael yn ei gyflwr cyfredol am gyfnod amhenodol.

Mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cydnabod ac yn derbyn bod angen i ddatblygiadau tai newydd gyfrannu at y ddarpariaeth o dai fforddiadwy. Fodd bynnag yn yr achos penodol hwn, nid ystyrir y byddai cadw’r amod tai fforddiadwy mewn gwirionedd yn darparu’r tai fforddiadwy oherwydd dangoswyd bod y datblygiad yn anhyfyw.

O’r herwydd, yn yr achos penodol hwn, ystyrir y llwyddwyd i ddangos nad yw’r datblygiad yn hyfyw ac y bydd dileu’r amod tai fforddiadwy yn golygu y bydd modd cwblhau’r datblygiad gan wneud i ffwrdd â’r effaith negyddol y mae cyflwr cyfredol y safle’n ei gael ar yr ardal.

Wrth asesu’r cais hwn, cymerwyd i ystyriaeth hefyd y ffaith y bydd cyfraniad sylweddol yn cael ei wneud mewn perthynas â’r angen yn yr ardal am dai fforddiadwy drwy gwblhau 12 o dai rhent cymdeithasol yn ystod yr ychydig fisoedd newydd yn Nhŷ Croes sydd gerllaw. Ystyrir y bydd y datblygiad hwn yn lliniaru ac yn gorbwyso’r diffyg o ran tai fforddiadwy ar safle Canolfan Arddio Maelog.

Yn y cais, gofynnwyd hefyd am gael amrywio amodau 05, 06, 11, 12, 13 14 a 15 y penderfyniad apêl, cyfeirnod APPL6805/A/07/2053627. Er bod yr aelodau wedi penderfynu gwrthod y cais yn ei gyfanrwydd, ni wnaed unrhyw gyfeiriad ganddynt at yr elfen hon o’r cais yn eu rhesymau dros wrthod. Oni bai y ceir cadarnhad fel arall, cymerir yn ganiataol nad oes unrhyw wrthwynebiad mewn egwyddor i’r bwriad i amrywio’r amodau hyn.

1. Casgliad

Wedi ystyried yr holl ffeithiau ac ystyriaethau cynllunio perthnasol, ystyrir bod amrywio amodau 05, 06, 11, 12, 13 14 a 15 yn rhesymol ac yn dderbyniol.

Ystyrir ymhellach y llwyddwyd i ddangos yn foddhaol nad yw’r datblygiad yn hyfyw os penderfynir glynu wrth y gofyniad am 30% tai fforddiadwy, o’r herwydd, ystyrir bod dileu’r amod yn dderbyniol ac y bydd y datblygiad o ganlyniad, yn cael ei gwblhau.

2. Argymhelliad

Caniatáu’r cais am y rhesymau a ganlyn:

(01) Cyn pen 3 mis i ddyddiad y caniatâd hwn bydd raid cyflwyno samplau o'r deunyddiau toi a ddefnyddir ar gyfer y datblygiad i’r awdurdod cynllunio lleol i’w cymeradwyo’n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid gweithredu’r datblygiad yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol

(02) Cyn pen 3 mis i ddyddiad y caniatâd hwn bydd raid cyflwyno samplau neu ddisgrifiadau masnachol o'r deunyddiau sydd i'w defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad i’r awdurdod cynllunio lleol i’w cymeradwyo’n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid gweithredu’r datblygiad yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol

(03) Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, fanylion llawn am yr holl ffensys, waliau neu ddulliau arall o amgáu neu farcio cyn eu gosod.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol.

(04) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y A4080 cyn i neb breswylio mewn unrhyw annedd.

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

(05) Rhaid adeiladu'r fynedfa fel bod ei graddiant am y 5 medr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf yr A4080 yn ddim mwy nag 1 mewn 20.

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

(06) Rhaid gosod cyrbin ar y ffordd/ffyrdd stad, gosod wyneb terfynol ar y llwybrau cerdded a darparu goleuadau cyn i neb symud i fyw i'r annedd olaf ar y stad.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(07) Cyn pen 6 mis i ddyddiad y caniatâd hwn rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol, i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, fanylion am y mesurau a gymerir yn y dyfodol i gynnal ffyrdd y stad a'r fynedfa a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(08) Cyn pen 3 mis i ddyddiad y caniatâd hwn bydd raid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol, i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, gynllun ar gyfer diogelu'r tai rhag sŵn. Bydd raid cwblhau'r cynllun a gymeradwywyd cyn i neb symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau.

Rheswm: Er budd mwynderau'r preswylwyr.

(09) Ni chaniateir gwaith datblygu pellach hyd nes y bydd cynllun ar gyfer draenio'r safle wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ai'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid cwblhau'r cynllun a gymeradwywyd cyn i neb symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau. Bydd raid i'r cynllun a gyflwynir ddangos ddangos bod draeniau dwr budr yn cael eu cysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio'n ddigonol.

10) Cyn cyflwyno'r manylion sy'n ofynnol dan Amod 14 uchod, bydd raid cynnal asesiad o'r potensial ar gyfer cael gwared ar ddŵr wyneb trwy gyfrwng systemau draenio cynaliadwy (SuDS) yn unol â'r egwyddorion a nodir yn Nodyn Cyngor Technegol 15 : Datblygu a'r Perygl o Lifogydd, a bydd raid cyflwyno canlyniadau'r asesiad i'r awdurdod cynllunio lleol. Os bydd yr asesiad yn dangos bod potensial i gael gwared ar ddŵr wyneb trwy SuDS, bydd raid i'r manylion a gyflwynwyd yn unol ag Amod 14 uchod gynnwys darpariaeth o'r fath. Lle bo cynllun SuDS yn cael ei roi ar waith, bydd y manylion a gyflwynwyd yn:

i) Darparu gwybodaeth am y dyluniad ar gyfer gwrthsefyll stormydd, y dull a ddefnyddir i oedi a rheoli dŵr wyneb sy'n arllwys o'r safle a'r mesurau a gymerir i atal llygru dyfroedd daear a /

neu ddŵr wyneb;

ii) Nodi cyfrifoldebau pob parti ar gyfer gweithredu'r cynllun SuDS, ynghyd ag amserlen ar gyfer gweithredu hynny; ac

iii) Darparu cynllun rheoli a chynnal a chadw a fydd mewn grym am oes y datblygiad ac a fydd yn cynnwys y trefniadau ar gyfer eu mabwysiadu gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgymerwr statudol neu drefniadau eraill i sicrhau gweithrediad y cynllun drwy gydol ei oes.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio'n ddigonol.

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

7.3 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

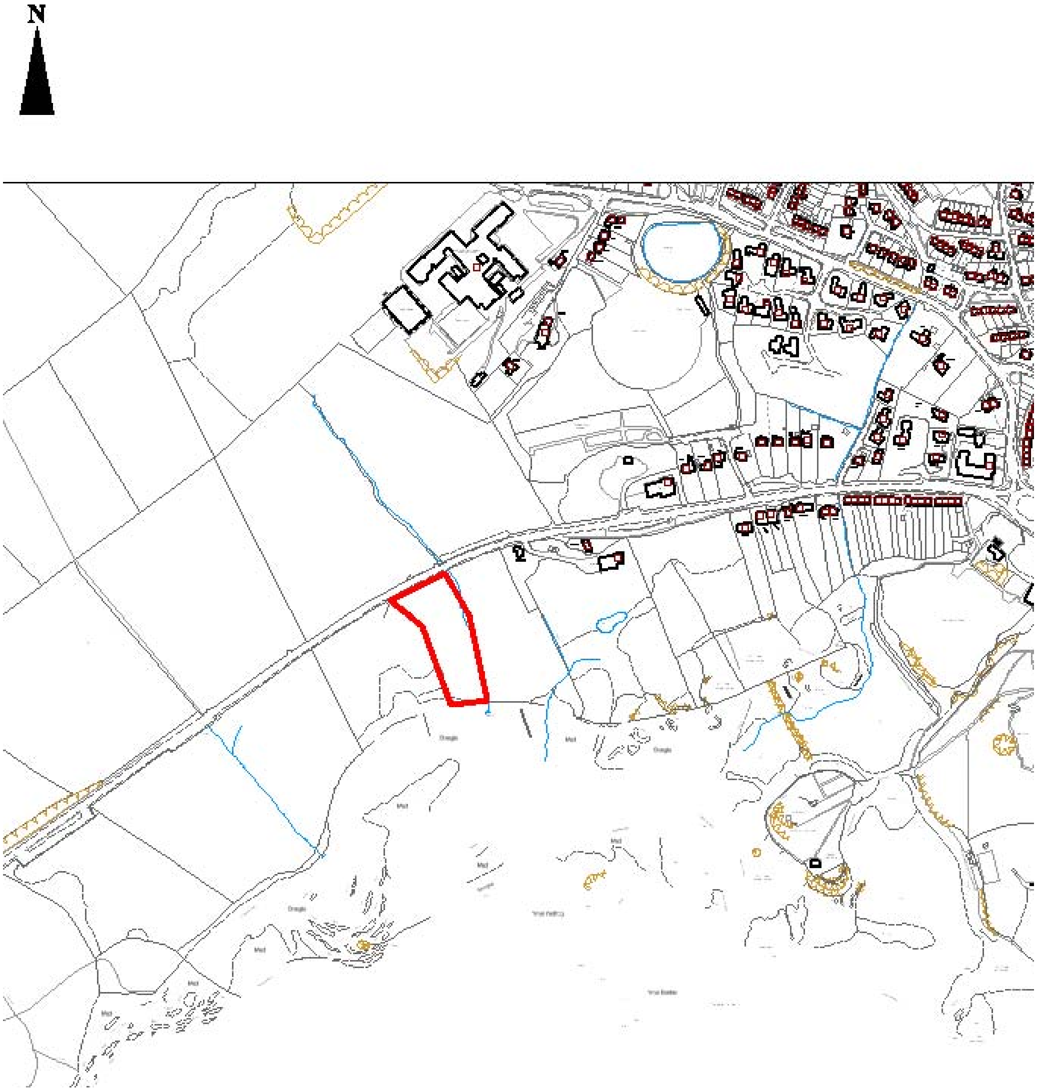
Rhif y Cais: **39C561/FR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr George Ulrich

Cais llawn ar gyfer codi Canolfan Zorb ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau a maes parcio ar dir yn / Full application for the erection of a Zorb Centre together with the construction of a vehicular access and car park on land at

The Lodge, Ffordd Caergybi / Holyhead Road, Porthaethwy / Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: **02/03/2016**

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Is-gadeirydd ac Aelod Lleol.

Ymwelwyd â'r safle ar 17 Chwefror 2016 ac mae'r Aelodau bellach yn ymwybodol o leoliad y safle a'i amgylchedd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i godi Canolfan Zorb ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau a maes parcio ar dir ger The Lodge, Ffordd Caergybi, Porthaethwy.

Mae'r ymgeisydd yn gofyn am ganiatâd cynllunio ar gyfer gwaith i hwyluso defnyddio'r tir ar gyfer canolfan zorbio lawr allt. Mae'r gweithgaredd yn cynnwys rholio i lawr allt y tu mewn i bêl dryloyw fawr a elwir yn bêl zorb, gyda'r sawl sy'n cymryd rhan yn sownd mewn harnais y tu mewn i'r bêl. Ceisir caniatâd cynllunio ar gyfer y gwaith canlynol ar y safle i hwyluso defnyddio'r tir ar gyfer y cyfleuster zorbio:-

- Codi caban i'w ddefnyddio fel derbynfa ar ffurf cynhwysydd gyda chladin pren. Bydd to glaswellt wedyn yn gorchuddio'r cynhwysydd a'r lloches.
- Ffurfio bwnd 2 metr o uchder i sgrinio'r prif adeilad
- Lleoli rhedfa zorbio a rhwyd cargo i stopio'r peli
- Llwyfan glaswellt a grisiau pren i esgyn i'r llwyfan
- Codi ffens o byst pren a rheiliau ar hyd y rhedfa zorb at uchder o 1.2m
- Cyfleuster Ecogrid ar gyfer parcio 10 car ym mhen uchaf y safle
- Newidiadau i'r fynedfa bresennol
- Gosod gwaith trin

Mae'r safle wedi'i leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, mewn cae amaethyddol ar lethr sy'n ffinio â'r A5 ar gyrion Porthaethwy ac yn gyfagos i Afon Menai. Mae rhan o Lwybr Arfordir Cymru sy'n cysylltu Porthaethwy gyda Llanfairpwll yn rhedeg ar hyd ffiniau'r safle ar ddwy ochr.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol ydi a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, yr effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a'r arfordir ac a yw'n cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 2 – Swyddi Newydd
Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 17 – Cyfleusterau Hamdden a Chymuned
Polisi 14 – Cyfleusterau Hamdden a Chymuned
Polisi 26 – Parcio Ceir
Polisi 30 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi 36 – Datblygiad ar yr Arfordir
Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi B1 – Cyflogaeth
Polisi B9 – Cyflogaeth
Polisi CH1 – Twristiaeth a Hamdden
Polisi D1 – Amgylchedd
Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad
Polisi D5 – Amgylchedd
Polisi D9 – Amgylchedd
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi PO7 – Twristiaeth
Polisi PO8a – Arfordir heb ei ddatblygu
Polisi EP4 – Cyfleoedd Cyflogaeth Eraill
Polisi TR10 – Safonau Parcio
Polisi TO1 – Atyniadau Newydd ac Estyniadau i Atyniadau Presennol
Polisi TO11 – Cyfleusterau Chwaraeon a Hamdden
Polisi EN2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi EN8 – Datglydiad ar yr Arfordir

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned Llanfairpwll – Pryder am yr effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a'r Arfordir.

Cyngor Tref Porthaethwy – Pryderon am yr effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Wedi'i leoli mewn lleoliad sensitif. Pryderon priffyrdd. Effaith weledol ar y llwybr arfordirol.

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Meirion Jones) – Galw'r cais i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Jim Evans) – Wedi codi pryderon

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Alun Mummery) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adran Draenio – Sylwadau safonol

Dŵr Cymru – argymell cymeradwyo gydag amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim gwrthwynebiad

Adain Iechyd yr Amgylchedd – Sylwadau safonol

Datblygu Economaidd – Yn cefnogi'r cais gan y bydd yn ychwanegu at y cyfleon twristiaeth ehangach a gynigir ar Ynys Môn

Heddlu Gogledd Cymru – Sylwadau safonol

Adran Priffyrdd – Cymeradwyo gydag amodau

Yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol – Mynegi pryderon am y dirwedd, yr effaith weledol a'r effaith ar archaeoleg, ecoleg a threftadaeth ddiwylliannol

Swyddog Llwybr yr Arfordir – Sylwadau ar gyfeiriad y llwybr

Hysbysebwyd y cynnig drwy godi rhybudd ger y safle ac ysgrifennwyd at ddeiliaid eiddo cyfagos yn rhoi gwybod iddynt am y bwriad. Mae'r cais hefyd wedi cael ei hysbysebu yn y papur newydd lleol gan fod y datblygiad yn agos at lwybr cyhoeddus. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10 Chwefror, 2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 117 o lythyrau wedi dod i law yn gwrthwynebu'r cais a 28 o lythyrau yn cefnogi'r cais.

Roedd y prif resymau dros wrthwynebu, fel a ganlyn:-

- Effaith ar yr AHNE a'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig
- Cynnydd mewn traffig a materion Diogelwch Ffyrdd
- Byddai'r datblygiad yn gosod cynsail ar gyfer datblygu pellach ar y safle
- Effaith ar y Llwybr Arfordirol
- Ni fyddai'r swyddi a'r dwristiaeth a grëir gan y datblygiad yn sicrhau digon o gynnydd yn yr arian a geir o dwristiaeth
- Effaith ecolegol y datblygiad a tharfu ar fywyd gwyllt ar dir cyfagos
- Nid yw yn y lle cywir
- Effaith Weledol
- Llygredd Sŵn
- Effaith o'r Arfordir
- Materion llifogydd
- O fewn amgylchedd Adeiladau Rhestredig yn yr ardal

Y prif resymau dros gefnogi oedd: -

- Buddion economaidd
- Ychydig iawn o effaith weledol
- Ni fydd y datblygiad yn niweidio twristiae
- Bydd yn denu twristiaid i'r arda
- Effaith fechan
- Creu swyddi

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau a godwyd:-

- Mae Adain yr Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd wedi gwneud sylwadau ac wedi cadarnhau bod y cynnig yn dderbyniol gydag amodau wedi'u geirio'n briodol.
- Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau ei bod yn fodlon gyda'r trefniadau mynediad gydag amodau wedi'u geirio'n briodol
- Ymgynghorwyd gyda'r Swyddog Bioamrywiaeth a Chyfoeth Naturiol Cymru ar y cais ac nid ydynt yn gwrthwynebu'r cais ar sail ei effaith ar ecoleg
- Nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru wedi gwrthwynebu'r bwriad ar sail risg llifogydd.
- Mae'r safle o fewn amgylchedd Adeiladau Rhestredig eraill ond nid yw Adain yr Amgylchedd Adeiledig wedi mynegi pryder y byddai'r datblygiad hwn yn cael effaith negyddol ar amgylchedd yr Adeiladau Rhestredig hyn.
- Mae'r cais wedi cael ei gyflwyno ar y safle penodol hwn ac mae'n rhaid i ni felly benderfynu ar y cais ar y sail honno.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Safle

Mae'r cais wedi'i leoli y tu allan i ffin ddatblygu Porthaethwy, mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, o fewn cae amaethyddol ar lethr sy'n ffinio â'r A5 ar gyrion Porthaethwy ger Afon Menai. Mae rhan o Lwybr Arfordir Cymru sy'n cysylltu Porthaethwy gyda Llanfairpwll yn rhedeg ar hyd ffiniau'r safle ar ddwy ochr.

Y Cynnig

Y Rhedfa Zorbio

Mae'r rhedfa'n mesur o gwmpas 195 metr o hyd a 12 metr o led ar dir glaswelltog i'r bêl zorb rolio i lawr drosto. Bydd ffens o byst pren a rheiliau sy'n mesur 1.2 medr o uchder yn rhedeg i lawr y llethr. Mae graddiant y llethr yn golygu bod y tir yn disgyn rhyw 13 metr o gychwyn i ddiwedd y rhedfa, sy'n golygu ei fod yn addas ar gyfer zorbio heb wneud unrhyw newidiadau i'r cyfuchliniau presennol.

Caban y dderbynfa

Bwriedir i'r caban fod ym mhen uchaf y safle. Bydd yn mesur 12 metr o hyd x 7.4 metr o led a 5.6 metr o uchder ar ei bwynt uchaf. Bydd yn cael ei gladio â phanelau pren gyda bylchau rhyngddynt a'i orchuddio gyda tho glaswelltog.

Y Llwyfan Lansio

Mae hwn yn cynnwys llwyfan lansio glaswelltog gyda grisiau pren sy'n esgyn iddo.

Y Parth Atal

Mae hwn wedi'i leoli ar waelod y rhedfa ac mae'n cynnwys rhwyd cargo a fydd yn 3.2m o uchder.

Byndio

Bydd bwnd pridd 2 fetr o uchder yn cael ei adeiladu o flaen caban y dderbynfa er mwyn sgrinio'r caban o'r arfordir.

Bwriedir gweithredu'r cyfleuster zorbio o Ebrill –Hydref yn ystod oriau golau dydd. Nid oes angen unrhyw lifoleuadau oherwydd mai yn ystod oriau golau dydd y byddai'r gweithgareddau hyn yn digwydd.

Bydd y fynedfa bresennol yn cael ei haltro a bydd yn cydymffurfio â gofynion ar gyfer llain gwelededd, sef 2.4 metr x 120 metr i'r ddau gyfeiriad. Darperir cyfleusterau parcio i hyd at 10 o geir a defnyddir system eco-grid a fydd yn caniatáu i laswellt dyfu trwy'r rhannau o'r grid heb orfod gwneud gwaith daear a gellir ei dynnu oddi yno'n hawdd heb gael unrhyw effaith ar y dirwedd.

Ystyriaethau Priffyrdd

Bydd newidiadau'n cael eu gwneud i'r fynedfa bresennol a bydd cyfleusterau parcio ar gyfer 10 o geir. Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau ei bod yn fodlon â'r datblygiad gydag amodau wedi'u geirio'n briodol.

Ystyriaethau Polisi

Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisïau'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Mae Polisi 1 Cynllun Lleol Ynys Môn yn rhoi arweiniad polisi cyffredinol ac yn amlinellu ystyriaethau cynllunio perthnasol i'w cymryd i ystyriaeth mewn trafodaethau ar geisiadau cynllunio. Rhoddir canllawiau tebyg ym Mholisi GP1 y CDU a Stopiwyd.

Mae Polisi 2 y Cynllun Lleol yn nodi y bydd y Cyngor yn cefnogi prosiectau sy'n creu swyddi o fewn neu ar gyrion aneddiadau cydnabyddedig os yw'r prosiectau hynny o faint a math sy'n gydnaws â'r ardal gyfagos, ac os ydynt yn cyd-fynd â pholisïau eraill y cynllun hwn. Mae arweiniad tebyg ym Mholisi PO1 y CDU a Stopiwyd.

Mae Polisi 30 Cynllun Lleol Ynys Môn yn nodi y bydd y Cyngor yn rhoi blaenoriaeth i ddiogelu a gwella'r dirwedd pan fydd yn ystyried ceisiadau cynllunio. Mae'r dull hwn yn cael ei ailadrodd ym Mholisi EN2 y CDU a Stopiwyd.

Mae Polisi 17 y Cynllun Lleol yn rhoi canllawiau polisi ar 'gyfleusterau hamdden a chymunedol' ac yn nodi y bydd cynlluniau o'r fath yn cael eu caniatáu os ydynt yn:

- Gwella ansawdd ac amrywiaeth y cyfleusterau i drigolion lleol ac ymwelwyr.
- Lleddfu pwysau ar ardaloedd mwy amgylcheddol sensitif
- Cynyddu mynediad cyhoeddus i ardaloedd agored sydd â gwerth adloniadol

Dywed Polisi T011 y CDU a Stopiwyd 'y caniateir cynigion eraill newydd am gyfleusterau chwaraeon a hamdden, ac i wella ac ailddatblygu canolfannau hamdden a chyfleusterau chwaraeon er mwyn cwrdd ag anghenion hamdden trigolion ac ymwelwyr ar yr amod nad yw'r cynnig yn achosi niwed sylweddol i fwynderau preswyl a gweledol'. Dywed Polisi TO1 y CDU a Stopiwyd, 'Caniateir cynigion i ddatblygu ymhellach atyniadau cyfredol neu atyniadau newydd i dwristiaid ar yr amod nad ydynt yn achosi niwed sylweddol i'r amgylchedd'. Mae'r ddau bolisi hyn yn pwysleisio'r angen i beidio ag achosi niwed arwyddocaol i fwynderau gweledol a'r amgylchedd a dylent fod yn ystyriaethau pwysig wrth asesu a yw'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol yn nhermau cynllunio.

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8, Ionawr 2015)

Mae paragraff 7.1.1 (Datblygu Economaidd) yn datgan:-

7.1.1 At ddibenion cynllunio, ystyr datblygu economaidd yn ôl Llywodraeth Cymru yw gweithgarwch datblygu sy'n darparu tir i gynnal gweithgareddau arno sy'n creu cyfoeth, swyddi ac incwm. Mae tir sy'n cael ei ddefnyddio at ddibenion economaidd yn cynnwys tir cyflogaeth traddodiadol (swyddfeydd, ymchwil a datblygu, diwydiant a storfeydd), yn ogystal â defnyddiau fel manwerthu, hamdden a gwasanaethau cyhoeddus. Mae'r sectorau adeiladu ac ynni hefyd yn bwysig i'r economi ac maent yn sensitif i bolisïau cynllunio.

7.2.2 Mae'n bwysig bod awdurdodau cynllunio yn deall y manteision economaidd sy'n deillio o ddatblygiad arfaethedig, a bod y broses benderfynu yn rhoi'r un ystyriaeth iddynt ag i ffactorau cymdeithasol ac amgylcheddol. Dylent hefyd gydnabod y bydd y manteision economaidd weithiau'n gwrthbwyso'r ystyriaethau cymdeithasol ac amgylcheddol.

Mae paragraff 11.1.4 (Twristiaeth, Chwaraeon a Hamdden) yn datgan:-

Mae twristiaeth yn ymwneud ag amrywiaeth eang o weithgareddau, cyfleusterau a mathau o ddatblygiad ledled Cymru. Dylai'r system gynllunio hybu twristiaeth gynaliadwy mewn ffyrdd sy'n ei galluogi i gyfrannu at ddatblygiad economaidd, cadwraeth, arallgyfeirio gwledig, adfywio trefol a chynhwysiant cymdeithasol, gan gydnabod anghenion ymwelwyr a chymunedau lleol. Yn ogystal â chefnogi llwyddiant parhaus ardaloedd sydd eisoes yn denu twristiaeth, dylid annog datblygiadau masnachol priodol sy'n gysylltiedig â thwristiaeth mewn cyrchfannau newydd, gan gynnwys yr ardaloedd treftadaeth trefol a diwydiannol presennol.

Dywed paragraff 11.1.6:-

Mae llawer o'r ddarpariaeth bresennol o gyfleusterau a llety at ddibenion twristiaeth i'w cael mewn mannau trefol, gan gynnwys trefi hanesyddol ac arfordirol. Mewn rhai mannau, efallai bydd angen cyfyngu ar ddatblygiadau newydd i osgoi niweidio'r amgylchedd (er enghraifft mewn ardaloedd arfordirol nad ydynt wedi'u eu datblygu), ac osgoi niweidio mwynderau'r trigolion a'r ymwelwyr. Mewn mannau eraill, bydd hi'n bosibl datblygu cyfleusterau sydd wedi'u dylunio'n dda i dwristiaid er mwyn hyrwyddo adfywiad, yn enwedig yn yr hen ardaloedd diwydiannol.

Dywed paragraff 1.1.7

Mewn ardaloedd gwledig, mae datblygiadau twristiaeth yn elfen hanfodol o ddarparu ar gyfer economi iach ac amrywiol, a hynny yn lleol ac yn genedlaethol. Gall gyfrannu at ddarparu a chynnal cyfleusterau ar gyfer cymunedau lleol. Yn y cyd-destun hwn hefyd, dylai pob datblygiad fod yn gydnaws o ran natur a graddfa â'r amgylchedd lleol ac ag anghenion ymwelwyr a'r gymuned leol.

Mae paragraffau 5.3.5, 5.3.6 a 5.5.5 o Bolisi Cynllunio Cymru 'Rhifyn 8' Ionawr 2016 yn datgan mai'r prif amcan wrth ddynodi AHNE yw cadw a gwella eu harddwch naturiol. Rhaid rhoi'r statws gwarchodaeth uchaf posib i AHNE i'w diogelu rhag datblygiadau amhriodol a rhaid rhoi pwys mawr ar gadw a gwella harddwch naturiol yr ardaloedd hyn. Nid yw dynodiad statudol, o reidrwydd, yn gwahardd datblygu, ond mae'n rhaid i gynigion datblygu gael eu hasesu'n ofalus o ran eu heffaith ar y diddordebau treftadaeth naturiol hynny y bwriedir i'r dynodiad eu gwarchod.

NCT 23 – Datblygu Economaidd

Mae Nodyn Cyngor Technegol 23 yn rhoi cyngor ar faterion Datblygu Economaidd a sut i roi pwys ar Ddatblygiadau Economaidd.

Dywed paragraff 3.1.1 :-

Gellir darparu ystod eang o weithgareddau economaidd yn gynaliadwy mewn ardaloedd gwledig a chaiff hyn ei gydnabod yn PCC ac mewn Nodiadau Cyngor Technegol eraill, yn arbennig TAN 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy. Mae band eang a ffurfiau eraill ar seilwaith technoleg yn hynod bwysig i helpu i gefnogi economïau gwledig. Hefyd, mae TAN 6 yn diffinio 'mentrau gwledig' at bwrpas penderfynu ar anheddau mentrau gwledig ac, ymhlith pethau eraill, mae'n cynnwys amaethyddiaeth, coedwigaeth, twristiaeth a hamdden yn y diffiniad hwnnw.

Dywed Paragraff 3.1.2

Mae datblyg cynaliadwy'n hanfodol er mwyn creu economïau gwledig cadarn a chymunedau hyfyw. Mewn ardaloedd gwledig, dylai awdurdodau cynllunio lleol ddefnyddio dull dilyniannol o weithredu wrth neilltuo tir at ddefnydd economaidd mewn cynlluniau datblygu, ac mae'r dull hwn o weithredu'n cael ei ystyried yn fanylach yn y Nodyn Cyngor Technegol hwn (adran 1.27). Gall lleoliadau llai ffafriol fod yn briodol hefyd os yw'r manteision a geir o ganlyniad yn fwy nag effeithiau niweidiol y datblygiad.

Wrth farnu’r manteision hyn, dylai awdurdodau gyfeirio at yr ystyriaethau sydd wedi’u datgan yn flaenorol yn y Nodyn Cyngor Technegol hwn (adran 2.1.5) h.y. y swyddi sy’n cael eu creu, opsiynau eraill, a rhinweddau arbennig.

Bydd y datblygiad hwn yn creu 6 o swyddi amser llawn a 4 o swyddi rhan amser.

Effeithiau Gweledol

Mae'r safle o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, mewn lleoliad sensitif ger Afon Menai.

Mae delweddau yn y ddogfen ategol yn dangos lleoliad y safle mewn perthynas â’r golygfeydd o'r ddwy bont ac o’r ddau bwynt golygfa ar yr A5. Mae’r pedwar lleoliad hyn yn rhai sensitif iawn ond oherwydd cyfuniad o bellter a llystyfiant ystyrir mai cymedrol/bychan fyddai’r effeithiau ac na fyddent yn sylweddol. Gellir gweld y safle o ran fechan o'r llwybr troed (400m i ffwrdd) sy'n mynd o amgylch Ynys Tysilio. Mae'r holl safle yn weladwy o'r fan hon, ond dim ond y prif elfennau sy’n debygol o fod yn weladwy iawn gyda photensial am effeithiau sylweddol.

O fewn 250 o fetrau, mae’r safle’n weladwy o'r A5 ac o’r llwybr ar ochr y ffordd, gyda'r wal derfyn yn golygu nad oes modd i yrwyr weld y safle o rai mannau.

Mae'r safle’n weladwy o Lwybr Arfordir Cymru o bellteroedd sy’n llai na 100 metr. Mae’r golygfeydd yn bennaf tuag at Afaon Menai a’r pontydd. Mae’r effaith ar yr olygfa o ran fechan o’r Llwybr Arfordirol i’r ddau gyfeiriad yn debygol o fod yn sylweddol. Byddai eu harwyddocâd posib yn cael ei liniaru gan edrychiad y datblygiad.

Effaith ar y Dirwedd

Mae'r datblygiad ar ardal gweddol fechan o dir ac mae’r ardal a all gael ei heffeithio wedi ei chyfyngu i 500 metr. Yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol yw'r prif dderbynnydd a byddai newid o faint canolig yn y dirwedd yn arwain at effeithiau cymedrol.

Er bod yr AHNE yn ddynodiad tirwedd, ei brif nod yw gwarchod a gwella harddwch naturiol ac mae’r posibilrwydd o effeithiau andwyol o ran ansawdd gweledol, llonyddwch a mynediad wedi eu hamlygu uchod. Ni ddylai'r cynnig gael effaith andwyol ar fynediad i Lwybr Arfordir Cymru a byddai’r effeithiau ar dawelwch yn cael eu cyfyngu i'r safle.

Yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Mae safle'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol o dan ddarpariaethau Polisi 30 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi D1 Cynllun Fframwaith Gwynedd a Pholisïau EN1 ac EN2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Cydnabyddir yn achos hwn bod angen pwyso a mesur yn ofalus ac nad oes modd chwaith disgrifio’r cynnig fel un sy’n ‘cadw neu’n gwella’r AHNE’ yn yr ystyr weledol. Fodd bynnag, mae’r buddion 'economaidd / twristiaeth' o bwys sylweddol. Ystyrir bod y cais arfaethedig wedi ei integreiddio'n dda i'r dirwedd a byddai'r effeithiau ar y dirwedd yn gymedrol. Mae'r holl adeiladau a strwythurau yn rhai dros dro y gellir eu symud yn hawdd o'r safle a gellir lliniaru’r effeithiau tymor hir drwy roi caniatâd dros dro am 2 flynedd sy'n caniatáu ar gyfer ailasesu’r safle yn y dyfodol.

Effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos

Mae'r eiddo agosaf oddeutu 75 metr i ffwrdd o safle'r cais. Nid ystyrir y bydd y cais yn cael effaith

negyddol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos oherwydd y pellteroedd hyn.

7. Casgliad

Yn dilyn ystyried yr uchod, ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae'r tir wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored nad yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Ni fyddai'r datblygiad ond yn cael caniatâd dros dro am oddeutu 2 flynedd er mwyn i ni fonitro effeithiau posibl ar yr amgylchedd / traffig etc.

Ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol.

8. Argymhelliad

Caniatau

(01) Rhoddir caniatâd ar gyfer y gwaith a gynigir yn y cais yn unig er mwyn hwyluso defnyddio'r tir fel cyfleuster zorbio ac nid ar gyfer unrhyw ddatblygiad arall ar y tir neu unrhyw ddefnydd arall ohono.

Rheswm: Er mwyn cyfyngu'r defnydd o'r tir i'r defnydd y gwnaed cais amdano ac i ddiogelu cymeriad a mwynderau'r ardal.

(**02) Rhoddir caniatâd trwy hyn am gyfnod o 2 flynedd yn dechrau gyda dyddiad y caniatâd hwn. Bydd raid tynnu'r adeilad/gwaith a ganiateir drwy hyn erbyn 06/04/2018 ac adfer y tir i'w gyflwr blaenorol erbyn 06/06/2018.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(**03) Ni chaniateir ond defnyddio'r safle rhwng 1 Ebrill a 30 Hydref rhwng 9:00am - 8.00pm.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

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

(**05) 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 er lles diogelwch y ffordd.

(06) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gwelededd 2.4 metr wrth 120 metr o bobtu. O fewn y lleiniau gwelededd ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

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

(07) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel caiff ei gytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Brifffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dŵr wyneb wedi'i chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

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

(08) 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 at y dibenion hyn yn unig.

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

(09) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Brifford sirol. Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. 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: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(10) Rhaid symud y rhwyd cargo o'r safle ar ddiwedd pob dydd.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol

(11) Mae prif bibell ddŵr gyhoeddus yn croesi safle'r datblygiad arfaethedig ac mae'r lleoliad bras wedi'i farcio ar y Cofnod Statudol o Garthffosydd Cyhoeddus sydd ynghlwm. Bydd rhaid marcio'r lleoliad yn gywir ar y safle cyn i'r gwaith ddechrau ac ni chaniateir datblygiad gweithredol o fewn 5 metr y naill ochr na'r llall i linell ganol y garthffos gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn gwarchod cyfanrwydd y garthffos gyhoeddus ac osgoi niwed iddi ac i ddiogelu iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na fydd llygredd na niwed i'r amgylchedd.

(12) Ni chaniateir defnyddio unrhyw offer mecanyddol neu unrhyw fath o gerbyd sy'n cynhyrchu sŵn i symud y peli zorb.

Rheswm: Er mwyn gwarchod llonyddwch yr ardal

(13) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan gais cynllunio rhif 39C561/FR.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth

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

9. Polisïau Eraill Perthnasol

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygiadau a Risg Llifogydd
Nodyn Cyngor Technegol 23 – Datblygu Economaidd

CCA – yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 8

This page is intentionally left blank

10.1 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes Departure Applications

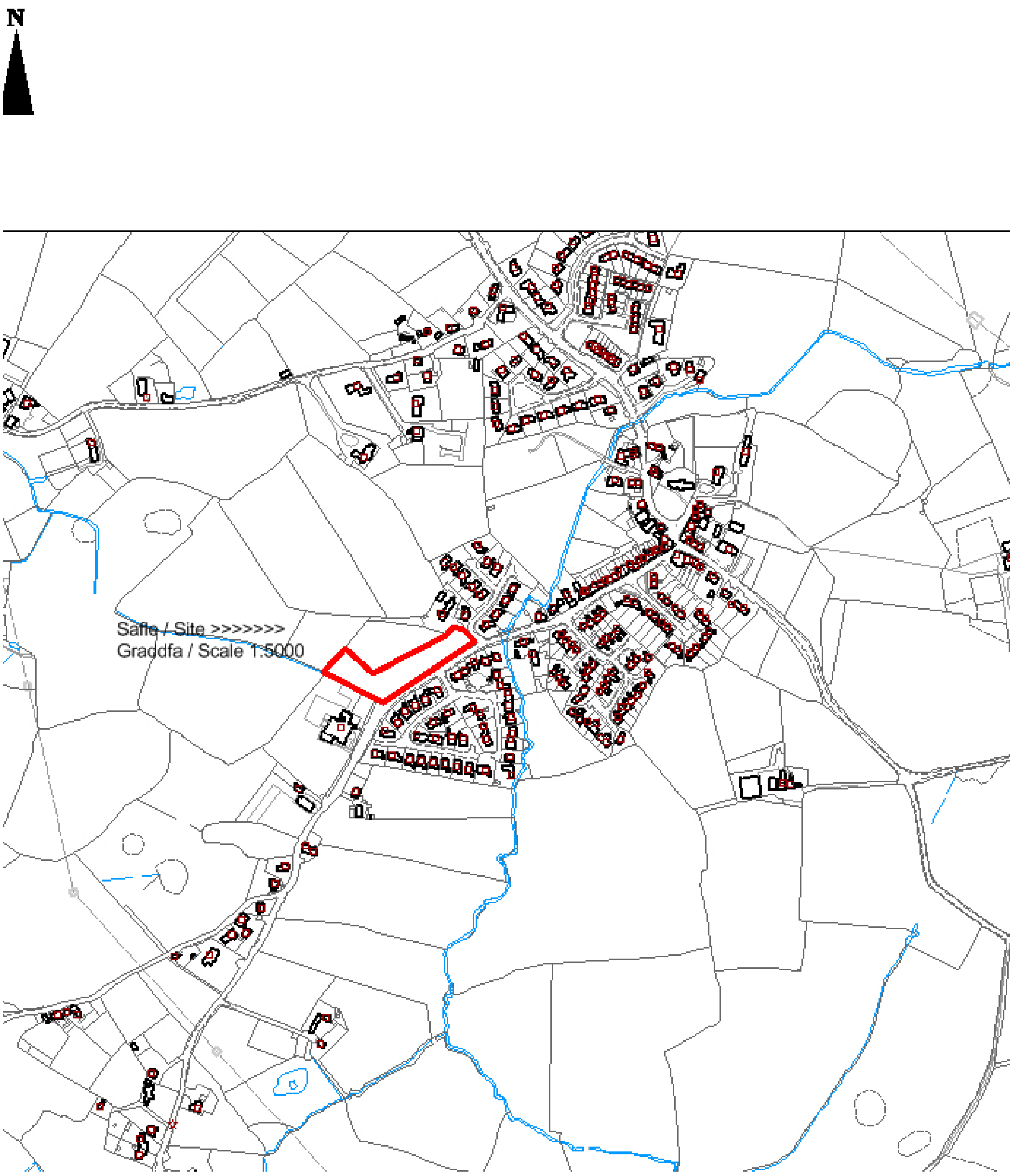
Rhif y Cais: **38C223A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Hughes Bros Development (Anglesey) Ltd

Cais llawn i godi 21 annedd ar dir ger / Full application for the erection of 21 dwellings on land adjacent to

Pen Y Bont, Ffordd Y Mynydd, Llanfechell



Pwyllgor Cynllunio: 02/03/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor fel cais sy'n tynnu'n groes i bolisi ond un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bwriadu ei gymeradwyo. Fe'i cyflwynir i'r pwyllgor hefyd ar gais Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn mewn perthynas â chae amaethyddol yn anheddiad Llanfechell. Mae llwybr cyhoeddus yn agos at y ffin ogledd-ddwyreiniol ac mae stad breswyl Pen y Bont gerllaw. Mae'r briffordd gyhoeddus sy'n mynd tua'r de yn ffinio â therfyn de-orllewinol safle'r cais, ac mae'r ysgol gynradd yn ffinio â therfyn deheuol y safle.

Gwneir y cais am stad breswyl o 21 o anheddau, gyda 7 ohonynt yn rhai fforddiadwy. Mae'r ymgeiswyr wedi cynnig darparu lle parcio oddi ar y ffordd a phalmant ger y briffordd gyhoeddus yn agos i'r ysgol.

Mae'r safle yn rhan o'r cae y rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer 19 o anheddau arno o'r blaen. Bydd gweddill y cae yn cael ei ddatblygu ar gyfer 7 annedd fel y cymeradwywyd yn flaenorol. Bydd safle'r cais hwn ar gyfer 21 o unedau ar dir sydd eisoes wedi cael caniatâd cynllunio ac a fyddai wedi cynnwys 12 uned fel rhan o'r cynllun blaenorol.

Gyda 28 o unedau ar y safle cyfan, bydd angen darparu 9 o unedau fforddiadwy. Yn ogystal, bydd lle parcio ar gyfer 5 o geir yn cael ei ddarparu ar hyd y briffordd i liniaru tagfeydd wrth yr ysgol a bydd llwybr troed yn cael ei adeiladu yn unol â'r amod isod.

2. Mater(ion) Allweddol

Egwyddor y datblygiad
Lleoliad ac Ymddangosiad
Mwynderau
Diogelwch y briffordd
Draenio
Tai Fforddiadwy ac Addysg

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 (Tir ar gyfer Tai)
Polisi D4 (Effaith Amgylcheddol Datblygiad)
Polisi D20 (Draenio)
Polisi D29 (Dyluniad)
Polisi FF11 (Llif Traffig)
Polisi FF12 (Darpariaeth Parcio)

Polisi FF15 (Mynedfa i Gerddwyr)

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 (Polisi Cyffredinol)
Polisi 26 (Parcio Ceir)
Polisi 42 (Dyluniad)
Polisi 48 (Meini Prawf Datblygu Tai)
Polisi 50 (Pentrefi Rhestredig)

Cynllun Datblygu Ynys Môn a Stopiwyd
Polisi GP1 (Canllawiau Rheoli Cynllunio)
Polisi GP2 (Dyluniad)
Polisi HP4 (Pentrefi)
Polisi TR9 (Cerdded, Seiclo a Marchogaeth)
Polisi TR10 (Safonau Parcio)
Polisi SG4 (Cael Gwared a Charthion Aflan)
Polisi SG6 (Dŵr yn Llifo oddi ar yr Wyneb)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8 Ionawr 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 2 (Cymru) Tai Fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru) Dyluniad

Safonau Parcio Ynys Môn (10/1994)

CCA Dyluniad yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Mae **Aelod Lleol,** sef y **Cynghorydd Llinos Medi Huws,** wedi cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor

Cyngor Cymuned

- Effaith enfawr ar y gymuned gyda chymaint o dai yn cael eu hadeiladu ar yr un pryd
- Effaith ar yr iaith Gymraeg
- Effaith ar yr ysgol lle byddai nifer o dai yn edrych drosodd i'r ysgol ac yn agos i'r iard
  Mae lleoliad y fynedfa gyferbyn â stad arall o dai lle mae dros 35 o anheddau
- Mae'n gofyn am ganiatâd i adeiladu 21 o anheddau, ond gofynnwyd y cwestiwn, beth am weddill y tir lle mae'n ymddangos bod tai yno eisoes, a fydd cais arall yn y dyfodol am 15 o anheddau ar y plot hwn ?
  Yr effaith ar y system garthffosiaeth, rydym yn cwestiynu a fyddai'r system yn medru ymdopi â'r cynnydd?
- Yn ôl dogfen y Cynllun Datblygu nid oes sôn bod angen mwy o dai yn ardal Llanfechell. Byddai twf organig yn dderbyniol, ond nid stad enfawr o dai.
- Nid oes unrhyw sôn am balmant ar hyd y ffordd i Fynydd Mechell ac yn sgil y llif traffig y byddai'r cynllun yn ei greu; bydd hyn yn achosi problemau i blant gerdded i'r ysgol.
- Maent yn cynnig tri o lefydd parcio ger yr ysgol, ond gyda stad mor fawr a phrinder lle parcio, ni fydd llawer o le i bobl i barcio a bydd mwy a mwy o geir yn cael eu parcio dros nos, efallai ar y lôn i Fynydd Mechell.

Priffyrdd – Amodau

Dŵr Cymru – Amodau

Addysg – Angen cyfraniad o £70,672

Swyddog Ecolegol – Sylwadau mewn perthynas ag arolygon.

Gwasanaeth Tân – Dim sylwadau

Draenio – Sylwadau ynghylch dŵr wyneb

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

38C223: Cais am datblygiad trigiannol i godi 19 annedd (yn cynnwys 6 annedd fforddiadwy) ar dir ger Pen y Bont, Ffordd y Mynydd, Llanfechell. Caniatau – 25/03/2008

Mae'r caniatâd hwn wedi cael ei weithredu oherwydd y cychwynnwyd gwaith arno (y fynedfa) o'r herwydd, mae'n gyfredol.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygiad Preswyl: Dynodir Llanfechell yn anheddiad rhestredig o dan ddarpariaethau polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn a pholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Hysbysebwyd y cais fel un sy'n tynnu'n groes i bolisi oherwydd bod polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn dweud mai dim ond anheddau sengl a ganiateir fel arfer mewn aneddiadau rhestredig. Neilltuwyd rhan o safle'r cais ar gyfer datblygiad preswyl o dan gynnig T36 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd gyda nifer dangosol o bum uned. Mae Adroddiad yr Arolygydd ar y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn argymell y dylid ymestyn yr ardal a neilltuwyd i gynnwys y cae cyfan gyda ffigwr dangosol o 20 o unedau preswyl. Roedd argymhelliad yr Arolygydd am gael ei gynnwys fel Diwygiad Arfaethedig i'r Cynllun ac o ystyried pa mor bell yr aethwpyd yn y broses o fabwysiadu'r Cynllun Datblygu Unedol gellir rhoi pwys sylweddol ar ei ddarpariaethau fel eu bod yn gorbwyso'r darpariaethau yn y cynllun datblygu cyfredol.

Lleoliad, Ymddangosiad a deunyddiau allanol:
Mae'r anheddau yn cyrraedd y safonau dylunio a nodir yn y polisïau cynllunio cenedlaethol a lleol a grybwyllir uchod. Nid ystyrir bod y gosodiad yn amhriodol yn y lleoliad hwn gan fod enghreifftiau eraill o derasau, eiddo ar wahân ac eiddo pâr ac ni fydd yn amharu ar olwg yr ardal leol.

Effaith ar Fwynderau: Nid ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau deiliaid eiddo yn yr ardal oherwydd y pellteroedd oddi wrthynt. Nid ystyrir chwaith y byddai'r ffaith fod ysgol gerllaw yn peri problem i'r ysgol ei hun nac i'r preswylwyr newydd gan mai dim ond i'r lle chwarae yr edrychir drosodd ac nid yw defnyddiau dibreswyl angen yr un lefel o warchodaeth rhag datblygiadau cyfagos ag y byddai cartref teuluol.

Priffyrdd, Parcio a Diogelwch Cerddwyr: Mae'r Adain Briffyrdd yn fodlon gyda holl agweddau technegol y datblygiad.

Draenio: Mae'r cynllun yn dderbyniol gan ymgyngoreion mewnol ac allanol cyhyd ag y caiff amodau eu gosod.

Tai Fforddiadwy ac Addysg: Darperir cyfanswm o 9 uned fforddiadwy ar gyfer y rhan hon o'r safle a'r gweddill ohono a gaiff ei ddatblygu fel rhan o'r caniatâd blaenorol. Mae hyn yn cyfateb i ychydig o dan 30% o'r cyfanswm o 28. Ystyrir hefyd y bydd yr unedau newydd sy'n wynebu'r briffordd yn llai costus oherwydd eu maint a'u dyluniad.

O ran y cyfraniad y mae'r adran addysg ei angen, dylid nodi bod caniatâd eisoes am 19 o unedau ar y safle. Gellid adeiladu'r rhain heb orfod cyfeirio'r mater ymhellach i'r ACLl. Pan roddwyd y caniatâd hwn nid oedd angen gwneud unrhyw gyfraniad.

Mae'r Adran Addysg wedi seilio eu cyfrifiadau ar y ffaith y byddai 21 o unedau newydd yn cael eu hadeiladu.

Yn wyneb hyn, rwyf o'r farn ei bod yn rhesymol y dylai gofynion yr Adran Addysg fod yn seiliedig ar y 9 uned ychwanegol a gynigir ac felly dylid gofyn am gyfran o'r £70,672. Bydd y ffigwr hwn yn cael ei negodi i'w gynnwys mewn cytundeb A106.

Ymateb i'r Cyngor Cymuned

Ymatebion i'r pwyntiau a godwyd ac a restrir yn yr ymatebion i'r ymgynghoriad.

Mae caniatâd cynllunio eisoes wedi'i roi ar gyfer 21 o unedau ac nid ystyrir y bydd y 9 ychwanegol yn rhoi baich gormodol ar yr ardal. Yn wir, bydd y datblygiad yn ei gyfanrwydd yn cynorthwyo'r Cyngor yn ei ymdrechion i gwrdd â'i dargedau tai.

Cyflwynwyd Asesiad o'r Effaith ar yr Iaith Gymraeg ac ar y Gymuned sy'n dod i'r casgliad na fyddai unrhyw effeithiau niweidiol.

Nid ystyrir bod yr edrych drosodd i'r ysgol yn niweidiol.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn ystyried bod y mynediad yn dderbyniol.

Mewn perthynas â'r tir ar weddill y safle, mae'r mater hwn wedi cael sylw mewn rhan arall o'r adroddiad hwn.

Nid yw Dŵr Cymru yn gwrthwynebu ar sail materion carthffosiaeth.

Bydd palmentydd yn cael eu darparu ar hyd tu blaen y safleoedd. O ran parcio, nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu'r cynllun.

8. Argymhelliad

Awdurdodi'r Pennaeth Gwasanaethau Cynllunio i **ganiatáu'r** cais yn amodol ar weithredu cytundeb o dan adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) a fydd yn cynnwys y ddarpariaeth ganlynol: Darparu 9 o dai fforddiadwy, darpariaethau parcio ar gyfer 5 o geir, palmant i ffurfio rhan o'r briffordd gyhoeddus a chyfraniad i'r Adran Addysg (y swm i'w gytuno).

(01) Bydd raid cychwyn gwaith ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn ag ef cyn pen pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

(02) Rhaid cwblhau'r datblygiad yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd ac a gynhwysir yn ffurf y cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill a gyflwynwyd gyda'r cais, fel y'i diwygiwyd gan y cynlluniau diwygiedig (dyddiadau i'w rhoi mewn ar ôl eu derbyn).

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(03) Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ran o'r datblygiad a ganiateir drwy hyn nes y bydd cynllun cynhwysfawr ac integredig wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo yn dangos sut yr ymdrinnir â materion dŵr wyneb, dŵr

budr a draenio tir

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod cyfleusterau draenio effeithiol yn cael eu darparu ar gyfer y datblygiad arfaethedig, ac na fydd unrhyw effaith andwyol i'r amgylchedd nac i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

(04) Rhaid adeiladu a gosod y fynedfa yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn i neb symud i fyw i'r anheddau a bydd raid ei chadw'n rhydd wedyn rhag rhwystrau parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch y ffordd.

(05) Rhaid darparu llwybr troed i gerddwyr fel y dangosir yn goch ar y cynllun amgaeedig ar hyd y cyfan o ffin y safle ger y Briffordd Sirol a bydd rhaid ei gwblhau cyn i neb symud i fyw i unrhyw un o'r anheddau.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch y ffordd.

(06) Bydd rhaid cwblhau ffordd (ffyrdd) y stad gyda gorffenwaith cerrig mân a bydd raid i'r system draenio dŵr wyneb fod wedi'i chwblhau ac yn gweithio'n berffaith cyn dechrau unrhyw waith ar yr anheddau y mae'n eu gwasanaethu.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch y ffordd.

(07) Ni chaniateir i'r wal derfyn / gwrych / ffens neu unrhyw ffin newydd a godir wrth y briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos ar hyd y cyfan o ffin y safle gyda'r briffordd gyfagos ac ni chaniateir dim sy'n uwch na hynny o fewn 2m i'r wal honno.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch y ffordd.

(08) Bydd raid gosod cyrbin ar ffordd (ffyrdd) y stad a bydd raid wynebu a goleuo'r gerbydlon a'r troedffyrdd yn derfynol cyn i neb symud i mewn i'r annedd olaf ar y stad neu cyn pen dwy flynedd i gychwyn y gwaith ar y safle neu unrhyw gyfnod arall y cytunir arno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, p'un bynnag yw'r cynharaf.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch y ffordd.

(09) Ni chaniateir cychwyn unrhyw ddatblygiad a gymeradwyir gan y caniatâd hwn hyd nes y bydd cynllun ar gyfer darparu a gweithredu system rheoli dŵr wyneb wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid gweithredu cynllun o'r fath cyn adeiladu unrhyw wynebau anhydraidd sy'n draenio i'r system oni chytunir fel arall yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Atal perygl uwch o lifogydd.

(10) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo cynllun ar gyfer tirweddu a phlannu coed ar y safle ac sy'n darparu ar gyfer cadw'r coed sydd yno ar hyn o bryd. Rhaid i'r cyfryw gynllun ddangos y plannu arfaethedig, gan cynnwys manylion ynghylch y rhywogaethau, eu maint a'u dwysedd a rhaid gwahaniaethu rhwng y coed hynny a gedwir gan ddangos eu rhywogaeth, eu lledaeniad a'u haeddfedrwydd ynghyd â mesurau i'w gwarchod yn ystod y gwaith datblygu. Bydd rhaid i'r gwaith plannu newydd a gymeradwyir ddigwydd dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl i breswylwyr symud i fyw i'r adeiladau neu pan fo'r datblygiad wedi cael ei gwblhau, pa un bynnag yw'r cyntaf. Bydd rhaid gweithredu'r mesurau diogelu a gymeradwyir cyn cychwyn y datblygiad.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(11) Os bydd unrhyw goed neu lwyni sy'n rhan o'r cynllun tirweddu a gymeradwywyd yn marw, yn cael eu difrodi'n ddifrifol, yn cael haint difrifol neu'n cael eu tynnu oddi yno am unrhyw

reswm, cyn pen 5 mlynedd i'w plannu, bydd raid plannu yn eu lle goed neu lwyni o faint a rhywogaeth debyg a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol

(12) Yn ogystal â'r cynlluniau a gyflwynwyd bydd raid cael cytundeb ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol ar gyfer y deunyddiau a ymgorfforir yn y cynllun cyn cychwyn ar unrhyw waith.

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

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

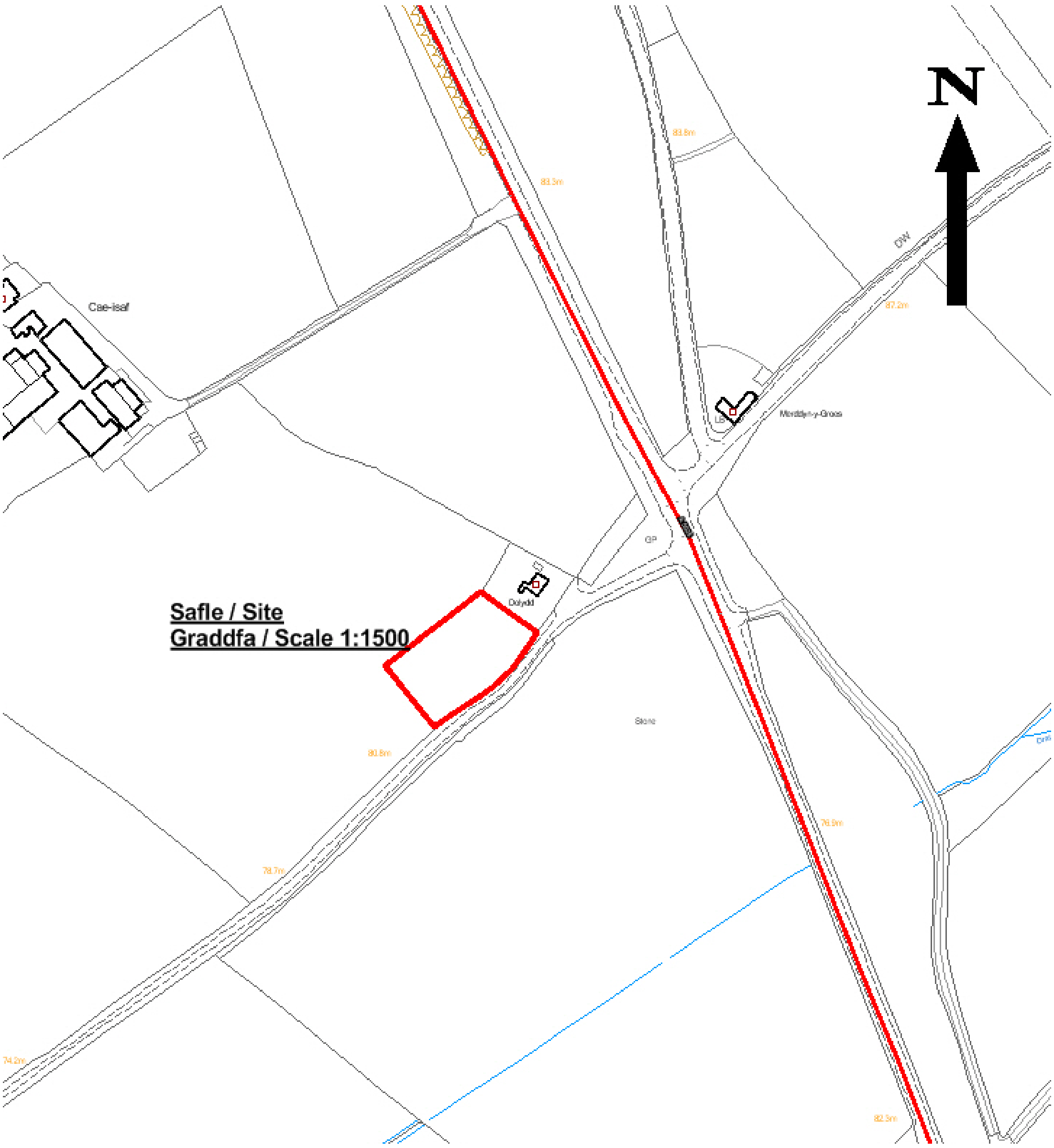
Rhif y Cais: **41C132/RUR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

R W Jones (Sons)

Cais llawn ar gyfer codi dau annedd amaethyddol, gosod system trin carthffosiaeth ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn / Full application for the erection of two agricultural dwellings, the installation of a package treatment plant together with the construction of a vehicular access on land at

Cae Isaf, Pentraeth



Pwyllgor Cynllunio: 02/03/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

.

Mae'r Cynghorydd Jim Evans wedi galw'r cais i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais llawn i godi dwy annedd ddeulawr ar wahân sy'n mesur 16m x 10m yr un ar y cynllun (ar y pwynt lletaf) ac sydd rhyw 7m i'r grib. Bydd y ddwy annedd o fewn plot 25m o led bob un, a byddant ochr yn ochr gyda rhyw 12m rhynddynt. Mae'r lluniadau'n dangos y bydd yr anheddau yn cael eu gosod oddeutu 1m yn is na lefelau cyfredol y tir.

Mae byngalo o'r enw Dolydd i'r dwyrain o'r safle ac wedi'i wahanu oddi wrtho gan y llinell o goed conwydd o fewn ei ardd.

Cefnogir y cais gan asesiad o'r angen am yr anheddau ar gyfer gweithwyr menter wledig yn Fferm Cae Isaf.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a fyddai annedd yn y lleoliad hwn yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio cyfredol ac a fyddai'r cynnig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 - Polisi Cyffredinol
Polisi 53 - Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 - Tai
Polisi A6 - Anheddau Newydd yn y Cefn Gwlad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi HP6 - Anheddau yn y Cefn Gwlad Agored

Polisi Cynllunio Cymru (8fed Argraffiad)
Nodyn Technegol Cymru 6 - Cynllunio ar gyfer Cymuniadau Gwledig Cynaliadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd J Evans – Gofyn i'r Pwyllgor benderfynu'r cais ac ymweld â'r safle i asesu effaith y cynigion ar y dirwedd.

Y Cynghorydd R M Jones - Dim ymateb hyd yma

Y Cynghorydd A Mummery - Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned - Dim ymateb hyd yma

Dŵr Cymru – Sylwadau safonol mewn perthynas â defnyddio cyfleusterau draenio preifat.

Priffyrdd - Dim ymateb hyd yma

Draenio – Dim ymateb hyd yma

Ymateb i Gyhoeddusrwydd: Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd un llythyr yn gwrthwynebu wedi dod i law gan berchonogion / deiliaid yr annedd gyfagos o'r enw Dolydd. Roedd y gwrthwynebiadau'n seiliedig ar:

Newid lleoliad heddychlon a diarffordd yn sgil adeiladu dwy annedd;
Ffordd gul sydd eisoes yn cael trafferth ymdopi gyda'r cerbydau; byddai anhwylustod ychwanegol yn ystod y cyfnod adeiladu;
Anhawster cael mynediad i wneud gwaith atgyweirio a chynnal a chadw ar ffiniau; pryderon ynglŷn â diogelwch y coed conwydd, yn enwedig yn ystod stormydd, a'r risg o ddifrod i eiddo;
Bydd yr eiddo yn edrych dros Dolydd o'u ffenestri i fyny'r grisiau, colli preifatrwydd; nid yw'n glir pam eu bod yn awyddus i adeiladu mor agos at yr eiddo sydd yno eisoes - mae ganddynt ddigon o dir mewn mannau eraill lle na fyddai unrhyw wrthwynebiad;
Pryderon ynghylch llwch ac ati yn ystod y gwaith adeiladu yn effeithio ar iechyd aelodau o'r teulu '.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio blaenorol.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Mae polisïau'r Cynllun Datblygu a pholisïau cynllunio cenedlaethol a gefnogir gan gyngor technegol yn caniatáu datblygu tai lle mae eu hangen i gefnogi mentrau gwledig (cynigir cartrefi ar gyfer gweithwyr fferm) ac ar yr amod y bodlonir gofynion polisi llym.

Mae Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn dweud y bydd y Cyngor yn gwrthod caniatâd ar dir yn y cefn gwlad agored ac eithrio lle bodlonwyd y meini prawf a restrwyd. Mae Polisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn caniatáu datblygu tai yn y cefn gwlad mewn amgylchiadau eithriadol, er enghraifft, lle dangosir bod angen amaethyddol neu goedwigaeth am annedd yn y lleoliad penodol hwnnw.

Cadarnheir hyn ym Mholisi Cynllunio Cymru ac yn y cyngor a roddir yn Nodyn Cyngor Technegol 6: Amaeth a Datblygu Gwledig.

Yr angen am y ddwy annedd: Mae'r cais yn cael ei wneud am ddwy annedd ar gyfer meibion yr ymgeisydd y dywedir eu bod yn ffermio mewn partneriaeth ag ef. Nid yw'n glir a ydynt yn byw gyda'u rhieni yn Cae Isaf ar hyn o bryd ond dywedir bod y ddau yn bwriadu sefydlu eu haelwydydd eu hunain. Dywedir bod yr anheddau'n agos i hyb fferm Cae Isaf. Mae'r fferm yn berchen ar 206ha, ond gyda thir arall a rentir mae'n ymestyn i 336ha. Cefnogir y cais gan werthusiad a baratowyd gan ADAS a chyfrifon fferm.

Mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad (DDM) a gyflwynwyd yn camddyfynnu paragraff 4.5.1 TAN 6

drwy ddatgan '_the Assembly Government wishes to encourage younger people to manage farm businesses and promote the diversification of established farms. To support this policy objective it may be appropriate to allow *additional dwellings* on established farms that are financially sustainable where the criteria set out in paragraph 4.4.1 cannot be fully satisfied"._ Mewn gwirionedd, dywed y paragraff y gall fod yn briodol caniatáu *ail* annedd, nid mwy nag un annedd. Mae'r DDM yn cyfeirio at y meini prawf cymhwyso bod trefniadau diogel a chyfreithiol wedi eu gwneud i ddangos bod rheolaeth y busnes fferm wedi'i throsglwyddo i berson sy'n iau na'r person sy'n gyfrifol am reoli ar hyn o bryd neu bod trosglwyddiad o'r fath yn amodol ar dderbyn caniatâd cynllunio. Dylai'r person iau dangos bod ganddo reolaeth fwyafrifol dros fusnes ac ef ddylai fod yn gwneud penderfyniadau ar gyfer busnes y fferm. Mae yna hefyd brawf swyddogaethol ar gyfer yr angen am yr ail annedd.

Mae'r polisi yn caniatáu ail annedd ar fferm, nid mwy nag un annedd fel yn y cais penodol hwn. Er y dywedir bod dau fab yr ymgeisydd yn bartneriaid yn y busnes, nid oes unrhyw dystiolaeth wedi cael ei darparu i ddangos y berthynas hon.

Ystyrir felly y dylid asesu'r yn erbyn paragraff 4.4.1 TAN 6 sy'n datgan :

"Ni ddylid caniatáu anheddau parhaol newydd i gefnogi mentrau gwledig sefydledig oni bai:

a. bod angen swyddogaethol *presennol* clir wedi'i sefydlu;
b. bod yr angen yn ymwneud â gweithiwr *llawn amser*, nid â gofyniad rhan-amser;
c. bod y fenter dan sylw wedi'i sefydlu ers o leiaf tair blynedd, wedi gwneud elw yn ystod un ohonynt o leiaf, a bod y fenter a'r busnes sydd â'r angen am y swydd yn ariannol gadarn ar hyn o bryd a bod yna ragolwg clir y byddant yn parhau felly;
d. na ellir diwallu'r angen swyddogaethol gan annedd arall na thrwy drosi adeilad addas sydd eisoes ar y daliad tir lle mae'r fenter, neu unrhyw lety arall sydd eisoes yn bodoli yn yr ardal leol sy'n addas ac ar gael i'w feddiannu gan y gweithiwr dan sylw; a
e. bod gofynion cynllunio arferol eraill, er enghraifft, lleoliad a mynediad, wedi'u bodloni."

Wrth asesu'r cais mae ymgynghorwyr amaethyddol y Cyngor yn derbyn bod y fenter ffermio yn Cae Isaf yn fenter ffermio sefydledig sydd wedi bod yn gweithredu ers dros dair blynedd ac sydd wedi bod yn gwneud elw ym mhob un o'r tair blynedd diwethaf. Yr agweddau hollbwysig ar y gwerthusiad y bydd angen rhoi sylw iddynt yw:

a. a yw graddfa a natur y fenter bresennol yn golygu ei bod "yn hanfodol i un neu fwy o weithwyr fod wrth law bron bob amser er mwyn i'r fenter weithredu'n briodol"(TAN 6 paragraff 4.8.1); ac
b. a yw perfformiad economaidd y fenter yn dangos "ei bod yn rhesymol bosibl i'r busnes roi elw marchnad i'w holl weithredwyr am swm y mewnbwn rheoli a gwaith llaw", a bod maint yr annedd yn briodol i'r fenter a bod modd i'r fenter ei fforddio a'i chynnal (TAN 6 paragraff 4.10.2).

Os oes angen swyddogaethol hanfodol clir i gael tri o weithwyr ar y safle, ni fyddai dwy annedd barhaol ychwanegol ond yn cael eu caniatau os bodlonir y prawf ariannol.

Mae'r ymgynghorwyr amaethyddol wedi asesu'r busnes fferm yn seiliedig ar fanylion stoc ac ati ac mae'n ystyried y byddai angen 5 i 6 o weithwyr(mae asesiad yr ymgeisydd yn dweud bod angen 3.9 o weithwyr). Dylid nodi nad yw'r angen hwn am weithwyr - sy'n seiliedig ar lefelau stocio ac arferion ffermio - yn golygu bod angen i'r holl weithwyr hynny fyw ar y safle. Mae paragraff 5.5 o TAN 6 yn nodi fel a ganlyn:

"The profit available to an enterprise will be tested in terms of its ability to provide a realistic return to unpaid labour, and to fund/support the proposed dwelling."

Nid yw'n glir o'r cyfrifon diweddaraf a yw'r meibion wedi eu cynnwys mewn taliadau cyflog y gwnaed cyfrif amdanynt, gan nad yw'r elw terfynol yn ddigonol i dalu am eu llafur yn llawn. Mae'r cyfrifon yn dangos elw dros y 4 blynedd diwethaf, ond hefyd yn dangos patrwm o ostyngiad sylweddol dros y ddwy flynedd ddiwethaf. Y sefyllfa bresennol yw nad yw'r busnes fferm yn cynhyrchu elw digonol i gwrdd â chostau llafur realistig yn unol â gofynion TAN 6 ac nid yw wedi gwneud hynny ers 2012, oni bai bod llafur teulu yn cael ei gyfrif yn rhannol fel cost cyflog sefydlog. Mae asesiad yr ymgeisydd yn egluro mai iechyd gwael yr ymgeisydd sydd i gyfrif am y dirywiad yn sefyllfa economaidd y fenter gan

bod hynny wedi effeithio ar ei gyfraniad at fusnes y fferm. Lle gall y busnes fferm fodloni'r holl ofynion o ran elw, heb gynnwys dibrisiant, y cyngor safonol yw y byddai'r busnes hwnnw'n cael ei ystyried i fod yn un hyfyw. Fodd bynnag, er yr ystyrir ei fod yn cwrdd â phrofion TAN 6, mae pryder ynglŷn â'r patrwm diweddar. Mae'r tai hefyd yn fawr – sef 200m sgwâr – ar ben uchaf y trothwy ar gyfer anheddau fferm (fel arfer rhwng 140-200metr sgwâr). Nid ydynt yn brif anheddau ar y daliad a does dim cyfiawnhad wedi ei roi ar gyfer eu maint. Mae TAN 6 yn dweud y dylai anheddau a ganiatawyd i gwrdd ag anghenion menter wledig fod ar gael fel tai fforddiadwy:

"Dylai maint anheddau adlewyrchu anghenion y fenter wledig berthnasol, ond gan gadw mewn cof hefyd y potensial i'w defnyddio tai fforddiadwy i'r dyfodol".

Gwneir cais am yma ddwy annedd sylweddol yn erbyn cefndir o berfformiad ariannol sy'n dirywio.

Mae'r angen swyddogaethol am yr anheddau yn seiliedig ar les anifeiliaid, ond mae'r asesiad cefnogol a gyflwynwyd yn dangos, ar y naill law, fod angen o leiaf 3 o weithwyr allwedol amser llawn, ond, ar y llaw arall, yn ystod y cyfnod wyna mae'n dweud ei bod yn bwysig bod yna ddau weithwyr ar y safle, gyda phresnoldeb 24 awr y diwrnod yn ystod cyfnodau allweddol hyn'.

Mae asesiad y Cyngor yn cytuno bod raid cael dau weithiwr oherwydd maint y gweithgarwch da byw. Mae'n llai eglur a yw cael trydydd gweithiwr ar y safle yn hanfodol. Nid yw'n glir ble mae'r ddau fab yn byw ar hyn o bryd ond dywedir bod carafán yn cael ei defnyddio yn ystod y cyfnod wyna sy'n awgrymu bod rhai gweithwyr (teulu neu fel arall) fel arfer yn preswylio oddi ar y safle. Mae'r arwydd bod y busnes wedi dioddef o ganlyniad i salwch yr ymgeisydd hefyd yn awgrymu nad yw'r naill fab neu'r llall, neu'r ddau ohonynt, wedi bod ar gael yn rhwydd. Os yw'r meibion yn byw yn Cae Isaf, yna byddai un o'r ddau osodiad a wnaed yn yr achos ategol wedi'u bodloni ac ni ddylai'r busnes fod wedi dioddef yn sylweddol. Dim ond os yw'r busnes wedi datblygu i'w raddfa gyfredol gyda chymorth 3 o weithwyr ar y safle a'r ymgeisydd yn methu gweithio fel gweithiwr amser llawn oherwydd ei salwch y byddai'r fenter ffermio yn cael ei hamharu'n sylweddol gan absenoldeb y ddau fab o'r daliad. Mae'r gofyniad ar gyfer gweithwyr ar y safle yn deillio o faterion lles anifeiliaid a chydnabyddir bod angen dau weithiwr oherwydd graddfa'r gweithgareddau. Ar adegau, efallai y bydd angen cymorth trydydd gweithiwr i fod ar gael i ymateb, ond ni fyddai angen iddynt, o reidrwydd fyw ar y safle.

Nid oes unrhyw wybodaeth ategol wedi ei darparu mewn perthynas â galluoedd tymor hir yr ymgeisydd; nid oes unrhyw wybodaeth ategol i ddangos pam na all y tŷ presennol ddarparu ar gyfer dau o aelwydydd trwy ei addasu neu ei ymestyn; heblaw am ddatganiad bod yr holl adeiladau'n cael eu defnyddio i ddibenion amaethyddol nid oes unrhyw wybodaeth ategol ynghylch diffyg unrhyw adeilad y gellid ei addasu; mae'r wybodaeth ategol ynghylch y tai sydd ar werth yn yr ardal yn seiliedig ar chwilio am anheddau ar wahân ac mae eu prisiau ymhell y tu hwnt i incwm gweithiwr fferm safonol ond mae yna dau llai ar gael yn yr ardal sydd wedi eu lleoli mewn man lle gallai trydydd gweithiwr fod ar gael yn rhesymol.

Er gofyn 4 mis yn ôl am wybodaeth ategol ychwanegol, ni chafwyd ymateb.

I gloi, o ran y profion TAN 6 ar gyfer annedd sy'n gysylltiedig â menter sydd wedi sefydu, derbynnir bod Cae Isaf yn fenter sefydledig sydd wedi gwneud elw ym mhob un o'r tair blynedd diwethaf ac sydd angen o leiaf dri gweithiwr amser llawn. Fodd bynnag, mae yna beth ansicrwydd sy'n ymwneud â'r busnes yn talu'r gweithwyr ar lefel realistig a'r gallu i gynnal cost y ddwy annedd arfaethedig heb addasu manylion y cyfrifon i ryw raddau.

Mae'r ddwy annedd ar ben uchaf y trothwy ar gyfer anheddau amaethyddol ac nid oes cyfiawnhad wedi ei roi ar gyfer eu maint. Nid oes asesiad o'r annedd bresennol wedi darparu.

O ran y gofyniad swyddogaethol, dangosir bod angen dau o weithwyr amser llawn ar y safle. Gellid cwrdd â'r angen hwnnw gydag un annedd newydd (ar yr amod nad oes modd addasu'r annedd gyfredol neu un o'r adeiladau eraill) oni bai na all yr ymgeisydd wneud hynny oherwydd bod ei gyflwr yn un parhaol. Ni wyddys ar hyn o bryd beth yw'r trefniadau byw presennol na photensial y ffermdy i ddarparu'r llety y ceisir amdano ac ni ellir chwaith diystyru'r posibilrwydd y gallai trydydd gweithiwr fyw yn un o'r anheddau llai yn yr ardal.

Effaith ar y Dirwedd: Mae Polisi 53 Cynllun Lleol (gyda geiriad tebyg yn y Cynllun Fframwaith, y

Cynllun Datblygu Unedol a TAN 6) yn ei gwneud yn ofynnol i unrhyw anheddau o'r fath fod yn dderbyniol yn eu rhinwedd eu hunain os dangoswyd bod angen amdanynt. Mae paragraff 4.12 TAN 6 yn datgan: ".......... dylai'r annedd arfaethedig fod wedi ei lleoli'n agos at y gweithgareddau y mae galw amdanynt. Yn y rhan fwyaf o achosion bydd hyn yn golygu y bydd yr annedd newydd wedi ei lleoli'n agos at adeiladau sy'n bodoli eisoes ac yn achos anheddau ar gyfer mentrau amaethyddol, ni ddylai fod ar wahân i'r fferm neu mewn lleoliadau allai annog darnio'r fferm. Dylai awdurdodau cynllunio lleol wrthod ceisiadau cynllunio ar gyfer anheddau mentrau gwledig sy'n amlwg yn y dirwedd."

Mynegwyd pryder bod safle'r cais mewn man amlwg ar gefnen ac yn hynod weladwy yn y dirwedd. Dywedir bod y safle wedi cael ei ddewis oherwydd ei fod yn rhan o dir sy'n eiddo i'r fferm ac mae led cae i ffwrdd o'r hyb ffermio ac mae modd cael ato o'r ffordd. Mae lleoliadau llai amlwg ar y daliadau a fyddai'r un mor gyfleus ond ni chafwyd unrhyw ymateb i geisiadau a wnaed i ail-leoli'r cynigion. Er gwaethaf gostwng lefel y tir ystyrir nad yw'r lleoliad arfaethedig yn dderbyniol o ran ei effeithiau ar y dirwedd ni waeth pa achos y gellir ei wneud o ran yr angen am yr anheddau.

Effeithiau ar fwynderau: Mynegwyd pryder gan breswylydd cyfagos am effeithiau posib y datblygiad arfaethedig ar ei eiddo a'i fwynderau. Effeithau tymor byr fyddai'r rheini yn sgil y gwaith adeiladu ac ni fyddent yn cyfiawnhau gwrthod caniatâd; unwaith eto ni fyddai pryder bod yr anheddau'n cael eu lleoli wrth ymyl ei gartref ef a ddewisiwyd ganddo oherwydd ei leoliad ynysig yn ddigon ynddo'i hun i i gyfiawnhau gwrthod; mae'r annedd agosaf 21m i ffwrdd o'r byngalo yn Dolydd ac 8m o'r ffin a rennir lle mae coed pinwydd aeddfed ar ochr dolydd o'r ffin honno. Er bod ffenestri o fath patio wedi eu cynnig ar y drychiad ar y llawr gwaelod i'r lle byw ynghyd â ffenestri velux ar y llawr cyntaf (un yr un ar gyfer dwy ystafell wely a thri i oleuo tramwyfa), nid ystyrir y byddai effeithiau hynny'n cyfiawnhau gwrthod caniatâd cynllunio oherwydd colli preifatrwydd.

7. Casgliad

Mae polisi cynllunio yn gefnogol mewn egwyddor i dai newydd i gwrdd ag anghenion sefydledig yng nghyswllt menter wledig. Mae'r cais wedi dangos yr angen am un annedd ychwanegol i wasanaethu'r uned ffermio. Mae'r angen am yr ail annedd yn llai clir. Nid yw'r posibilrwydd o addasu'r annedd bresennol wedi cael ei archwilio'n llawn. Mae'r ddau blot newydd arfaethedig wedi'u lleoli mewn lleoliad hynod amlwg a byddent yn arwain at effeithiau annerbyniol ar y dirwedd.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried y byddai'r cynnig yn cyfateb i godi annedd newydd yn y cefn gwlad nad oes angen tymor hir amdano i bwrpas amaeth neu goedwigaeth; byddai'r datblygiad felly'n tynnu'n groes i Bolisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (5^{ed} Argraffiad, 2012) a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

(02) Byddai'r datblygiad arfaethedig yn nodwedd amlwg yn y dirwedd wledig hon ac yn groes i ddarpariaethau Polisïau 1 a 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor a geir yn Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

This page is intentionally left blank

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

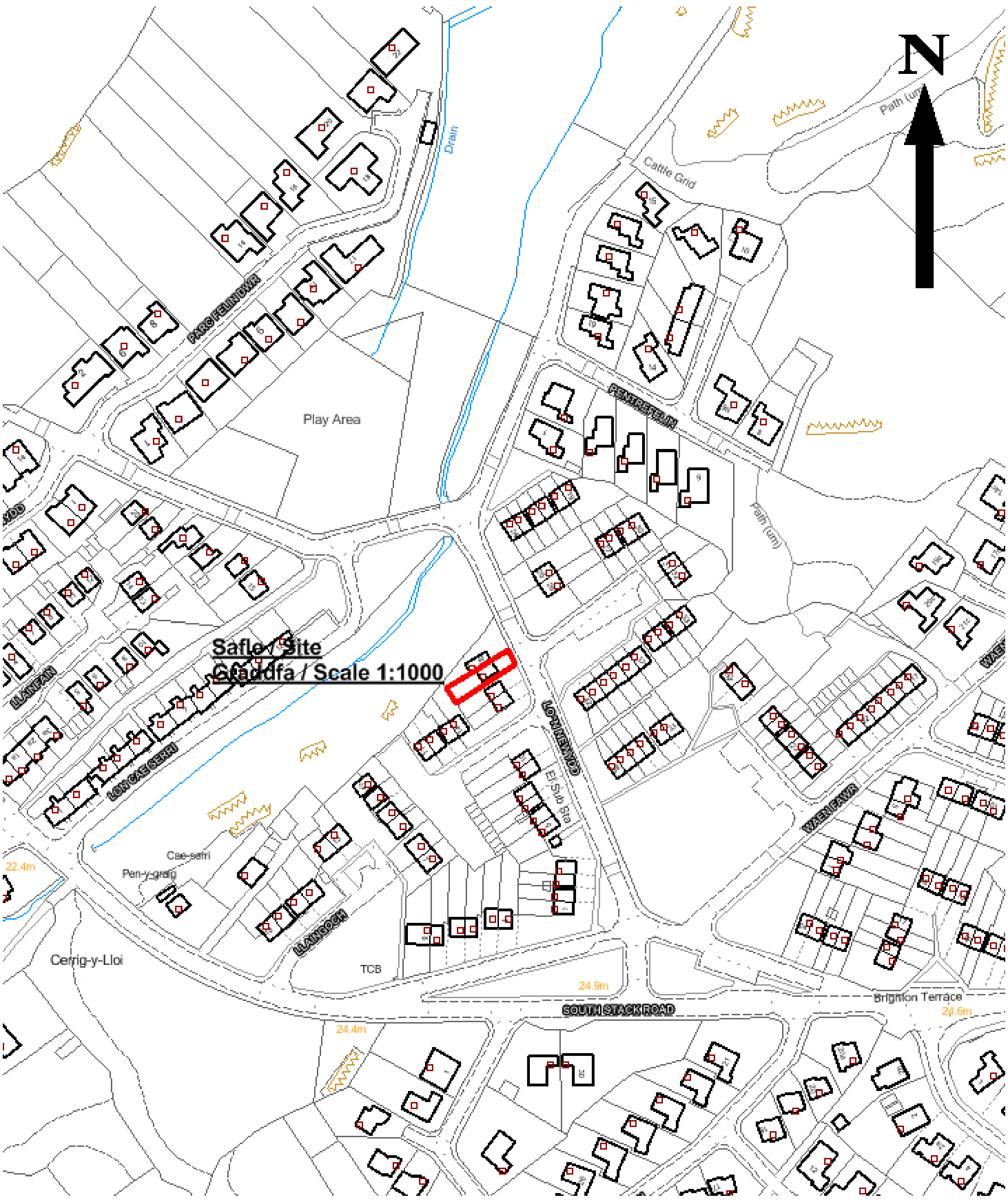
Rhif y Cais: **19C1175** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Brian Owen

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

17 Lon Newydd, Llaingoch, Caergybi / Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 02/03/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (AL)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn berson perthnasol fel y diffinnir hynny dan reol 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 o'r Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn Lôn Newydd, Llaingoch yng Nghaergybi.

Mae'r cynnig yn un i ddymchwel yr ystafell wydr bresennol ac adeiladu estyniad newydd yn ei lle.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol o ran ei effaith ar eiddo cyfagos a'u mwynderau.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 58 – Addasu ac ehangu
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 HP 7a – Estyniad

Polisi Cynllunio Cymru (8fed Argraffiad), Ionawr 2016

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Arwel Roberts – Datganiad diddordeb

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

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

Cyngor Tref – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

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 03/03/2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes yn y safle.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cynnig yn un i altro ac ymestyn yr annedd yn 17 Lôn Newydd, Llaingoch.

Bydd yr estyniad y bwriedir ei godi yn un unllawr yng nghefn yr adeilad a bydd yn cael ei ddefnyddio fel ystafell deulu newydd ar y llawr isaf. Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar yr ardal o'i gwmpas i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau ei wrthod. Er bod polisi 58 yn dweud y ffefrir to crib, to fflat fydd ar yr estyniad hwn. Mae'r datblygiad wedi cael ei guddio'n dda gan yr eiddo o'i gwmpas a ffens ar hyd y terfyn yng nghefn yr eiddo sy'n lleihau'r effaith weledol a gaiff.

Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio i godi'r estyniad yn dderbyniol a bydd yn well na'r ystafell wydr bresennol sydd mewn cyflwr gwael.

Nid ystyrir y bydd y cynllun arfaethedig yn cael effaith ar fwynderau neu ar unrhyw dai cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau ei wrthod.

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. Ar yr amod na cheir unrhyw sylwadau anffafriol yn dilyn cyhoeddusrwydd.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(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 yflwynwyd ar y 02/02/2016 o dan cais cynllunio rhif 19C1175.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw

amod(au) cyn rhoi’r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

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

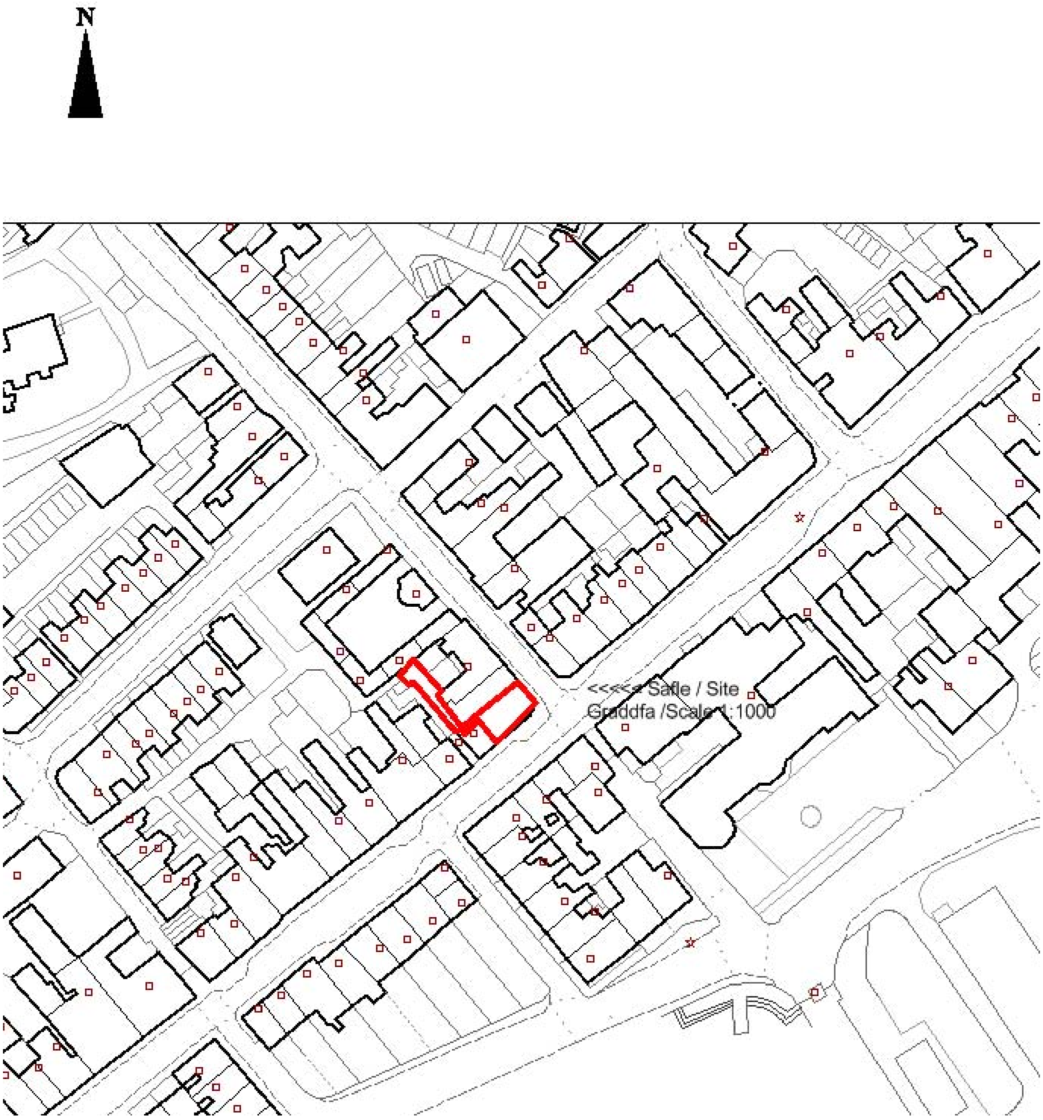
Rhif y Cais: **12C390G** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Red Boat Ice Cream Parlour

Cais llawn i ddymchwel yr adeilad tu cefn ynghyd a chodi adeilad cynhyrchu yn ei le yn / Full application for demolition of the existing rear building together with the erection of a production room in its place at

34 Castle Street, Beaumaris



Pwyllgor Cynllunio: **02/03/2016**

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd bod y gwaith yn golygu dymchwel adeilad sy'n ffinio â thir y mae'r Cyngor yn berchen arno.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn am ganiatâd i ddymchwel yr adeilad presennol yn y cefn a chodi ystafell gynhyrchu yn 34 Stryd y Castell, Biwmares.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fydd yn cael effaith ar yr Ardal Gadwraeth, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a mwynderau eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 30 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi 40 – Diogelu Adeiladau
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 58 - Estyniadau

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

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau
Polisi HP7a - Estyniadau

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Cefnogi

Aelod Lleol (Y Cyng. Lewis Davies) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Y Cyng. Carwyn Jones) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Y Cyng. Alwyn Rowlands) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau safonol

Iechyd yr Amgylchedd – Sylwadau safonol

Hysbysebwyd y cais drwy osod rhybudd ar y safle a thrwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Hysbysebwyd y cais hefyd yn y papur newydd lleol gan fod y datblygiad yn ymwneud ag Adeilad Rhestredig Graddfa II. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 18/01/2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law yn gwrthwynebu'r cynnig,

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

12C390/LB - Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer darparu rhaniad mewnol i'r llawr isaf a adnewyddu y llawr coed ar y llawr isaf gyda paladr concrit newydd – 6/4/09 – Caniatau

12C390A/LB - Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer cwtogi lled y simnai presennol – 22/1/09 – Caniatau

12C390B/LB - Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer ail osod lleoliad y boiler a gosod ffliw trwy y to – 2/4/09 – Caniatau

12C390C/LB - Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith mewnol – 6/4/09 – Caniatau

12C390D/LB - Cais am Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer codi adlen – 20/4/15 – Caniatau

12C390E - Cais llawn ar gyfer gosod adlen – 15/4/15 – Caniatau

12C390F - Cais llawn i newid defnydd ystafell fwyta ac ystafell fyw bresennol i mewn i gaffi – 22/10/15 – Caniatau

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais yw hwn i ddymchwel yr adeilad presennol sydd yn y cefn ac sydd wedi mynd â’i ben iddo, ynghyd â chodi ystafell gynhyrchu efo to fflat a fydd yn darparu lle mwy a newydd ar gyfer yr ardal gynhyrchu. Nid oes llawer o newid i osodiad yr adeilad presennol a bydd yn gwella’r edrychiad allanol yn gyffredinol.

Mae'r adeilad sy’n destun y cais hwn wedi’i gynnwys yn y gofrestr statudol o adeiladau rhestredig fel adeilad graddfa II. Mae'r adeilad mewn gwirionedd yn dyddio’n ôl i ddechrau'r 16eg ganrif ac mae fymryn yn iau na Tudor Rose. Tŷ Neuadd Canoloesol ydyw mewn gwirionedd, sef Tŷ Masnachwr y gwnaed newidiadau i’r tu mewn a’r tu allan iddo yn y cyfnodau Sioraidd a Fictoraidd.

Mae'r adeilad mewn lleoliad amlwg iawn o fewn yr ardal gadwraeth arbennig a ddynodwyd sy’n destun Cyfarwyddydd Erthygl 4(2), mewn AHNE, o fewn amgylchedd o adeiladau rhestredig niferus (ARh) a Chastell Biwmares, Heneb Gofrestredig, Adeilad Rhestredig Graddfa I a Safle Treftadaeth Byd (STB).

Lleoliad, Dyluniad, Edrychiad Allanol ac Ystyriaethau Tirlunio a Mmwynderau – Ardal Gadwraeth ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Mae polisïau 1, 42 yng Ngynllun Lleol Ynys Môn, polisïau D4, D29 Cynllun Fframwaith Gwynedd, 4.11 Hybu Cynaliadwyedd trwy Ddylunio Da, Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru): y Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol ar Ddyluniad yr Amgylchedd Trefol a Gwledig, y Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol ar

Werthuso Cymeriad Ardal Gadwraeth, GP1 a GP2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd oll yn berthnasol o ran lleoliad, dyluniad ac ymddangosiad allanol ac ystyrir bod y datblygiad yn unol â'r darpariaethau polisi hyn.

Mae Polisi 40 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisïau EN1, EN13 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd a pharagraffau 6.4.5, 6.4.6 a 6.4.7 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8) yn datgan y dylai cynigion o fewn Ardaloedd Cadwraeth gael eu diogelu rhag datblygiadau anaddas , addasiadau neu waith dymchwel. Adeiladau o ddiddordeb pensaernïol a hanesyddol arbennig ac ardaloedd cadwraeth.

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisïau a restrir uchod a bod y gwaith arfaethedig yn gwella'r Ardaloedd Cadwraeth.

Effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos

Nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos
.

7. Casgliad

Ymddengys bod y gwaith arfathedig yn briodol ac yn addas i'r pwrpas ac felly gallwn gefnogi'r cais.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

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

(**02) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 7/12/15, 15/12/15,18/01/16, 20/01/16, 21/01/16 o dan cais cynllunio rhif 12C390G.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

9. Polisïau Eraill

Nodyn Cyngor_Technegol 12: Dylunio

CCA – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

CCA – Gwerthuso Cymeriad Ardal Gadwraeth- Beaumaris

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 8fed Rhifyn

12.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

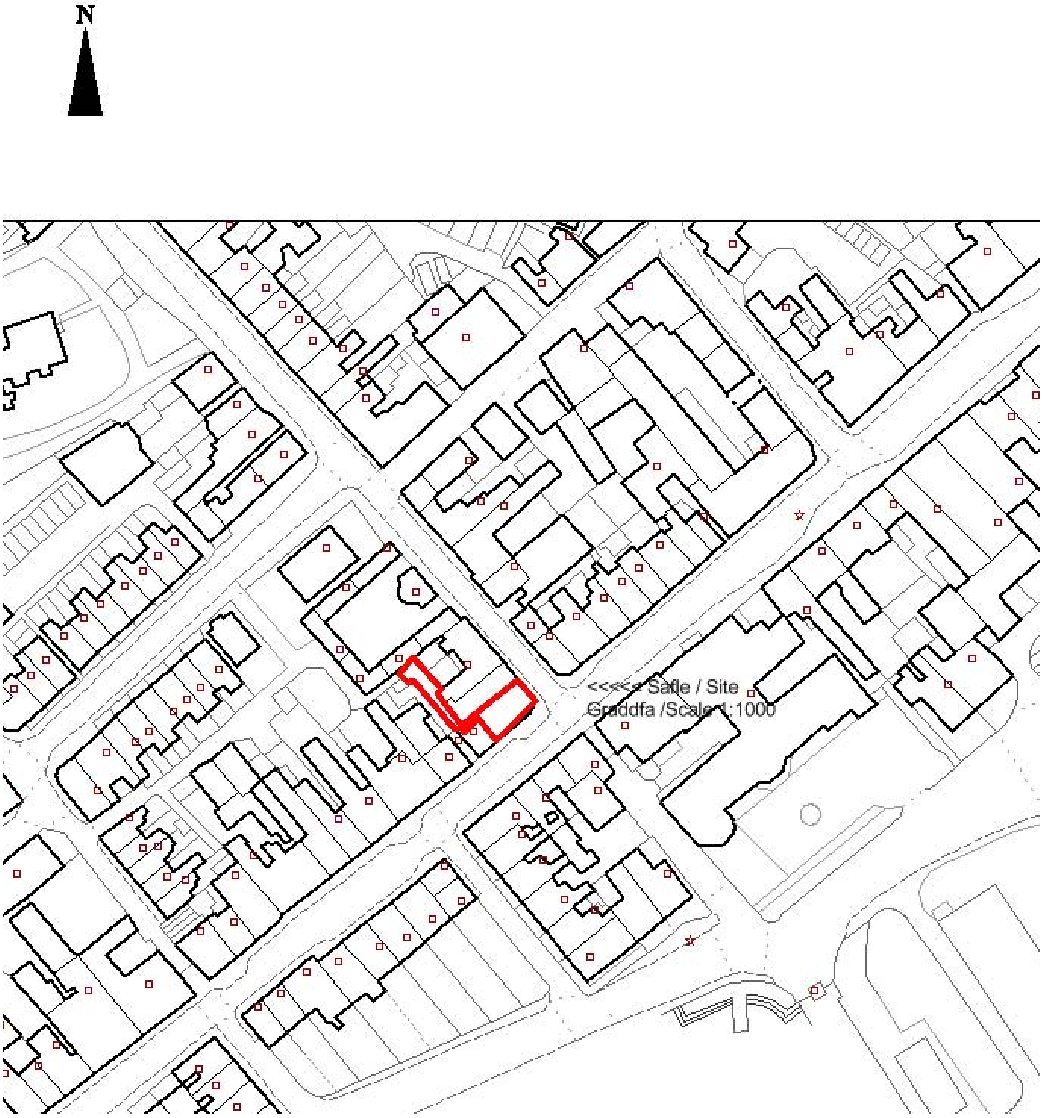
Rhif y Cais: **12C390H/LB** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Red Boat Ice Cream Parlour

Cais adeilad rhestredig ar gyfer dymchwel yr adeilad tu cefn ynghyd a chodi ystafell cynhyrchu yn ei le yn / Listed building consent for demolition of the existing rear building together with the erection of a production room in its place at

34 Castle Street, Beaumaris



Pwyllgor Cynllunio: **02/03/2016**

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd bod y gwaith yn golygu dymchwel adeilad sy'n ffinio â thir y mae'r Cyngor yn berchen arno.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn am ganiatâd Adeilad Rhestredig i ddymchwel yr adeilad presennol yn y cefn a chodi ystafell gynhyrchu, tynnu'r grisiau mewnol sydd yno ar hyn o bryd a gosod grisiau mewnol newydd yn 34 Stryd y Castell, Biwmares.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater ydi a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fydd yn cael effaith ar yr Adeilad Rhestredig Graddfa II.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 30 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi 40 – Diogelu Adeiladau
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 58 - Estyniadau

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

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau
Polisi HP7a - Estyniadau

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Cefnogi

Aelod Lleol (Y Cyng. Lewis Davies) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Y Cyng. Carwyn Jones) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Y Cyng. Alwyn Rowlands) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau safonol

Iechyd yr Amgylchedd – Sylwadau safonol

Hysbysebwyd y cais drwy osod rhybudd ar y safle a thrwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Hysbysebwyd y cais hefyd yn y papur newydd lleol gan fod y datblygiad yn ymwneud ag Adeilad Rhestredig Graddfa II. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 18/01/2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law yn gwrthwynebu'r cynnig,

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

12C390/LB - Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer darparu rhaniad mewnol i'r llawr isaf a adnewyddu y llawr coed ar y llawr isaf gyda paladr concrit newydd – 6/4/09 – Caniatau

12C390A/LB - Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer cwtogi lled y simnai presennol – 22/1/09 – Caniatau

12C390B/LB - Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer ail osod lleoliad y boiler a gosod ffliw trwy y to – 2/4/09 – Caniatau

12C390C/LB - Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith mewnol – 6/4/09 – Caniatau

12C390D/LB - Cais am Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer codi adlen – 20/4/15 – Caniatau

12C390E - Cais llawn ar gyfer gosod adlen – 15/4/15 – Caniatau

12C390F - Cais llawn i newid defnydd ystafell fwyta ac ystafell fyw bresennol i mewn i gaffi – 22/10/15 – Caniatau

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais Adeilad Rhestredig yw hwn i ddymchwel yr adeilad presennol sydd yn y cefn ac sydd wedi mynd â'i ben iddo, ynghyd â chodi ystafell gynhyrchu efo to fflat a fydd yn darparu lle mwy a newydd ar gyfer yr ardal gynhyrchu. Nid oes llawer o newid i osodiad yr adeilad presennol a bydd yn gwella'r edrychiad allanol yn gyffredinol.

Mae'r adeilad sy'n destun y cais hwn wedi'i gynnwys yn y gofrestr statudol o adeiladau rhestredig fel adeilad graddfa II. Mae'r adeilad mewn gwirionedd yn dyddio'n ôl i ddechrau'r 16eg ganrif ac mae fymryn yn iau na Tudor Rose. Tŷ Neuadd Canoloesol ydyw mewn gwirionedd, sef Tŷ Masnachwr y gwnaed newidiadau i'r tu mewn a'r tu allan iddo yn y cyfnodau Sioraidd a Fictoraidd.

Mae'r adeilad mewn lleoliad amlwg iawn o fewn yr ardal gadwraeth arbennig a ddynodwyd sy'n destun Cyfarwyddydd Erthygl 4(2), mewn AHNE, o fewn amgylchedd o adeiladau rhestredig niferus (ARh) a Chastell Biwmares, Heneb Gofrestredig, Adeilad Rhestredig Graddfa I a Safle Treftadaeth Byd (STB).

Lleoliad, Dyluniad, Edrychiad Allanol ac Ystyriaethau Tirlunio a Mmwynderau – Ardal Gadwraeth ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Mae polisïau 1, 42 yng Ngynllun Lleol Ynys Môn, polisïau D4, D29 Cynllun Fframwaith Gwynedd, 4.11 Hybu Cynaliadwyedd trwy Ddylunio Da, Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru): y Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol ar Ddyluniad yr Amgylchedd Trefol a Gwledig, y Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol ar Werthuso Cymeriad Ardal Gadwraeth, GP1 a GP2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd oll yn berthnasol o ran lleoliad, dyluniad ac ymddangosiad allanol ac ystyrir bod y datblygiad yn unol â'r darpariaethau polisi hyn.

Mae Polisi 40 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisïau EN1, EN13 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd a pharagraffau 6.4.5, 6.4.6 a 6.4.7 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8) yn datgan y dylai cynigion o fewn Ardaloedd Cadwraeth gael eu diogelu rhag datblygiadau anaddas , addasiadau neu waith dymchwel. Adeiladau o ddiddordeb pensaernïol a hanesyddol arbennig ac ardaloedd cadwraeth.

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisïau a restrir uchod a bod y gwaith arfaethedig yn gwella'r Adeilad Rhestredig Graddfa II.

Effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos

Nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.

7. Casgliad

Ymddengys bod y gwaith arfathedig yn briodol ac yn addas i'r pwrpas ac felly gallwn gefnogi'r cais.

8. Argymhelliad

Caniatau

(**01) Bydd y gwaith y rhoddwyd y caniatad yma iddo yn cychwyn cyn diwedd pum mlynedd o ddyddiad y caniatad hwn.**

Rheswm:- I gydymffurfio gyda Adran 18 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

(02) Cyn gwneud a gosod y grisiau mewnol, bydd raid cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, luniadau pensaernïol llawn ar gyfer y grisiau mewnol ar raddfa dim llai na 1:25 a bydd rhaid i'r gwaith gael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: - Er mwyn sicrhau bod sylw arbennig yn cael ei roi i ddiogelu cymeriad arbennig, diddordeb pensaernïol a chadernid yr adeilad

(**03) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 7/12/15, 15/12/15, 18/01/16, 20/01/16, 21/01/16 o dan cais cynllunio rhif 12C390G.**

Rheswm: I osgoi amhaeaeth

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

9. Polisïau Eraill

Nodyn Cyngor_Technegol 12: Dylunio

CCA – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

CCA – Gwerthuso Cymeriad Ardal Gadwraeth

Cyfarwyddyd Cynllunio **Cymru 8fed** Rhifyn

12.3 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

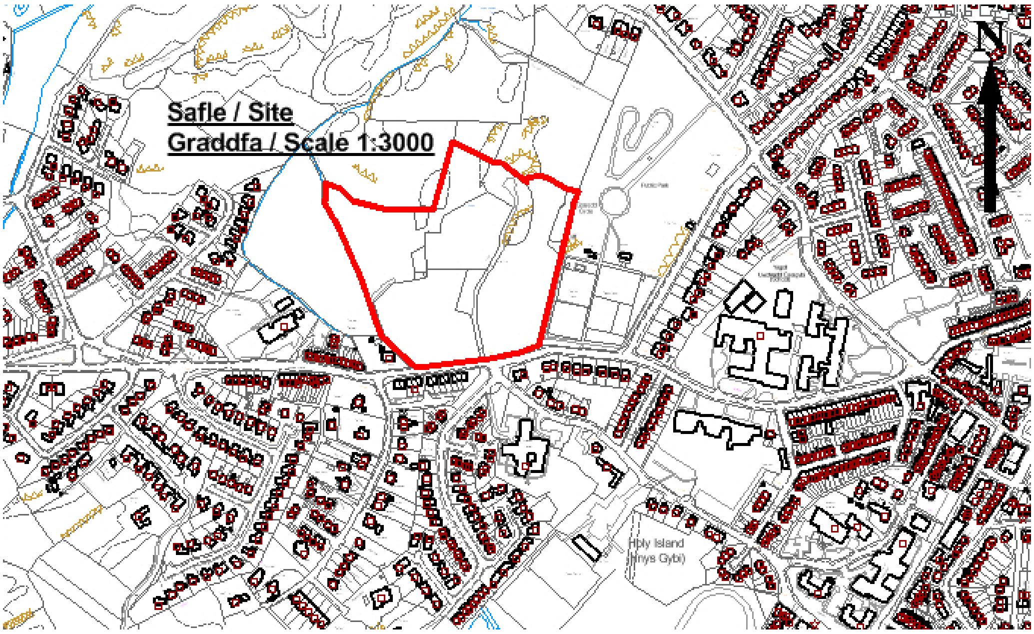
Rhif y Cais: **19C608R** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Anwyl Construction Co Ltd

Cais llawn i ddiwygio cynlluniau plotiau 8-17, 29, 31, 37, 38, 44-45, 52-56, 72-74, 78, 82-83, 85-87, 89, 92, 96, 101-122 ynghyd a newid cynllun maes parcio o ganiatad cynllunio blaenorol 19C608K\DA (Cais manwl ar gyfer godi 123 o dai ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr) ar dir yn / Full application to amend the layout of plots 8-17, 29, 31, 37, 38, 44-45, 52-56, 72-74, 78, 82-83, 85-87, 89, 92, 96, 101-122 together with the parking layout of previously approved application 19C608K\DA (Detailed application for the erection of 123 houses together with the construction of a new vehicular and pedestrian access) on land at

Tyddyn Bach, South Stack Road, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 02/03/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Galwyd y cais i mewn gan y Cynghorydd Raymond Jones i'w benderfynu gan y Pwyllgor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Tir amaethyddol yw safle'r cais tua'r de o Ffordd Ynys Lawd, Caergybi a chyfanswm yr arwynebedd o gwmpas 4.52 hectar. Mae ffryntiad y safle ger y briffordd yn ymestyn o'r fynedfa i Tyddyn Feilir a Twtfil yn y dwyrain hyd at Dyddyn Bach yn y gorllewin. Mae'r safle yn cynnwys cyn-adeiladau amaethyddol a chowtiau Tyddyn Bach a hynny yn ymestyn tua'r gogledd i Ysgol Gynradd Llain-goch hyd at Stad Waen-fawr tua'r gorllewin. Mae'r safle y tu mewn i ffiniau datblygu Cynllun Lleol Ynys Môn (1996) ond heb ei glustnodi i unrhyw ddefnydd penodol. Mae'r rhan helaethaf o'r safle hefyd y tu mewn i ffiniau'r CDU ar gyfer Caergybi - mae'r cyn-gowt yn ddarn llwyd o dir sydd heb ei glustnodi y tu mewn i'r ffiniau tra bod y gweddill yn rhan o dyraniad tai T19. Mae gweddill safle'r cais y tu allan i ffiniau'r CDU , sef tua'r gogledd o Ysgol Llain-goch hyd at Stad Waen-fawr.

Mae caniatad yn bodoli ar gyfer datblygiad o 123 o dai. Gwneir y cais i newid dyluniad a chynnwys man newidiadau i osodiad plotau 59 o'r unedau hynny.

2. Mater(ion) Allweddol

Dyluniad

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 : Tir i Godi Tai
Polisi A3 : Maint a Gweithredu'n raddol ar y datblygiad tai newydd
Polisi A9 : Tai fforddiadwy
Polisi D4 : Lleoliad, gosodiad a dyluniad
Polisi D15 : Archaeoleg
Polisi D29 : Safon y dyluniad
Polisi D32 : Tirlunio
Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 : Polisi Cyffredinol
Polisi 16 : Cyfleusterau Hamdden a Chymunedol Polisi 32 : Tirwedd
Polisi 34 : Cadwraeth Natur
Polisi 39 : Archaeoleg
Polisi 42 : Dyluniad
Polisi 48 : Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 49 : Pentrefi Diffiniedig
Polisi 51 : Safleoedd Mawr

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1 : Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 : Dyluniad
Polisi EN4 : Bioamrywiaeth
Polisi EN12 : Safleoedd Archaeolegol a'r Amgylchedd Hanesyddol
Polisi HP2 : Dwysedd Tai
Polisi HP3 : Codi Tai Newydd - Prif Ganolfannau a rhai Eilaidd
Polisi HP7 : Tai Fforddiadwy
Polisi HP14 : Datblygiadau Graddol
Polisi SG1 : Tir wedi ei lygru
Polisi SG4 : Carthffosiaeth
Polisi SG6 : Dwr Wyneb

CCA: Tai Fforddiadwy
CCA: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 8

TAN 2 : Cynllunio a Thai Fforddiadwy
TAN 5 : Cadwraeth Natur a Chynllunio
TAN 12 : Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Raymond Jones - gofyn i'r cais gael ei benderfynu gan y Pwyllgor ac yn dymuno i'r Pwyllgor ymweld â'r safle er mwyn egluro nifer y tai a'r trefniadau mynediad i'r safle ac oddi yno.

Y Cynghorydd R Ll Jones - dim ymateb i'r ymgynghoriad

Y Cynghorydd A Roberts - dim ymateb i'r ymgynghoriad

Cyngor Tref Caergybi - dim ymateb i'r ymgynghoriad

Awdurdod Priffyrdd - dim ymateb i'r ymgynghoriad

Adain Ddraenio – nid oes gan y newidiadau a awgrymwyd unrhyw oblygiadau penodol ar gyfer draenio dŵr budr neu ddŵr wyneb ac nid oes gwrthwynebiad i newid gosodiad y cynllun fel yr awgrymwyd

Dŵr Cymru - dim ymateb i'r ymgynghoriad

Swyddog Llwybrau - Sylwadau ar aliniad y llwybr troed a'r cynigion

Cyfoeth Naturiol Cymru - dim gwrthwynebiad

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd - dim ymateb i'r ymgynghoriad

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – dylid cymhwyso methodoleg i'r cynigion cyfredol

Swyddog Chwarae - gallai'r parc cyfagos elwa o offer ychwanegol yn enwedig os bydd mwy o blant yn byw yn yr ardal o ganlyniad i'r datblygiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy godi rhybudd ar y safle,

ysgrifennu at ddeiliad cyfagos a gosod hysbyseb yn y wasg. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau yn sgil y broses honno.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C608: Datblygu'r tir fel a ganlyn : Gwesty, Motel, Canolfan Gynadleddau, Maes Ymarfer Golff, Canolfan Ferlota, Cwrs Merlota Traws Wlad, Canolfan Hamdden dan do, Siopau Bwyd a Nwyddau eraill, Gorsaf Betrol, Siop Bwyd Cyflym, Tai, Llecyn Agored i'r Cyhoedd, Cyfleuster Bws i'r Dref, Tirlunio a Llwybrau ynghyd â Gwelliannau i'r Briffordd ar dir yn Nhyddyn Bach, Caergybi : Gwrthodwyd 2/6/95. Gwrthodwyd Apêl.

19C608A : Datblygu'r tir fel a ganlyn : Gwesty, Motel, Canolfan Gynadleddau, Canolfan Hamdden Dan Do, Cwrs Golff 9 twll, Canolfan Ferlota, Tir Agored i'r Cyhoedd, Tai, Siopau Bwyd, Siopau Nwyddau heblaw Bwyd, Gorsaf Betrol, Siop Bwydydd Cyflym, Ffyrdd Newydd, Cyfleusterau Parcio ynghyd â Gwaith Tirlunio ar dir Tyddyn Bach, Caergybi : Gwrthodwyd 26.2.96.

19C608B : Datblygu'r tir fel a ganlyn : Gwesty, Motel, Canolfan Gynadleddau, Canolfan Hamdden Dan Do, Cwrs Golff 9 twll, Canolfan Ferlota, Tir Agored i'r Cyhoedd, Tai, Siopau Bwyd, Siopau Nwyddau heblaw Bwyd, Gorsaf Betrol, Siop Bwydydd Cyflym, Ffyrdd Newydd, Cyfleusterau Parcio ynghyd â Gwaith Tirlunio ar dir Tyddyn Bach, Caergybi : Caniatawyd 17/3/97.

19C608C : Diwygio amod 02 ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio 19C608B yng nghyswllt sicrhau caniatâd i faterion wrth gefn cyn diwedd cyfnod o 4 blynedd i bwrpas datblygu tir yn Nhyddyn Bach, Caergybi : Tynnwyd yn ôl 7/2/01.

19C608D : Adnewyddu caniatâd cynllunio amlinellol 19C608B i ddatblygu tir Tyddyn Bach, Caergybi : Tynnwyd yn ôl 7/2/01.

19C608E : Cais cynllunio amlinellol i godi tai ar dir Tyddyn Bach, Caergybi : Gwrthodwyd 11/1/02

19C608F : Cais amlinellol i godi tai a darparu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr yn Nhyddyn Bach, Caergybi – Caniatawyd 5/9/2007

19C608G Cais amlinellol i godi tai a darparu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr yn Nhyddyn Bach, Caergybi – Caniatawyd 5/9/2007

19C608H: Adeiladu tri phwll ac ardal cadwraeth natur ar dir yn Tyddyn Bach - cymeradwywyd 28/4/2008

19C608J Amrywio amod 18 ar ganiatadau 19C608F a 19C608G er mwyn caniatáu 13 o anheddau dau lawr a hanner yn Tyddyn Bach - cymeradwywyd 10/04/2008

19C608K / DA Cais manwl ar gyfer codi 123 o dai ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr ar dir yn Tyddyn Bach - cymeradwywyd 01/07/2008

19C608M Amrywio amod 01 ar ganiatâd cynllunio 19C608K / DA er mwyn caniatáu ar gyfer cynllun graddoli newydd ar dir yn Tyddyn Bach - cymeradwywyd 3/2/11

19C608N Cais am dystysgrif cyfreithlondeb i ddangos bod gwaith wedi dechrau dan ganiatâd cynllunio 19C608k / DA ar dir yn Tyddyn Bach - cymeradwywyd defnydd cyfreithlon ar 7/8/12

19C608P Cais i ryddhau amodau cynllunio (darpariaeth tai fforddiadwy) dan Adran 106A Ddeddf

Cynllunio Gwlad a Thref 1990 a oedd ynghlwm wrth ganiatadau 19C608F a 19C608G ar dir yn Tyddyn Bach - gwrthodwyd 04/02/2015

19C608Q Cais i addasu amodau cynllunio (darpariaeth tai fforddiadwy) o dan Adran 106A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, a oedd ynghlwm wrth ganiatadau 19C608F a 19C608G i ostwng nifer y tai fforddiadwy o 37 (30%) i 18 (15%) yn Tyddyn Bach - penderfyniad i gymeradwyo 20 o unedau tai fforddiadwy yn amodol ar arwyddo cytundeb A106

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad a'i Ddyluniad: Rhoddwyd Caniatâd Cynllunio amlinellol yn 2007 ar gyfer datblygu tir yn Tyddyn Bach ar gyfer tai a seilwaith cysylltiedig gan gynnwys mynediad i'r safle trwy gylchfan.

Dechreuwyd gwaith datblygu ar y safle a rhoddwyd tystysgrif defnydd cyfreithlon i'r perwyl hwn yn 2012.

Yn ddiweddarach, cymeradwyodd y Pwyllgor hwn gais i ostwng nifer yr unedau tai fforddiadwy ar y safle ac mae hyn yn amodol ar gytundeb Adran 106.

Mae'r cais a gynigir yn awr yn ceisio diwygio a diweddaru dyluniad yr unedau ar y safle, gan gynnwys yr unedau fforddiadwy, er mwyn cyrraedd y safonau cyfredol. Mae mân-newidiadau i'r gosodiad wedi eu cynnwys hefyd. Mae nifer yr anheddau yn parhau i fod yr un fath ac nid yw eu dosbarthiad cyffredinol ar y safle wedi newid 'chwaith.

Wrth y fynedfa i'r safle, mae lleoliad blaenorol y tai teras a'r unedau pâr wedi cael eu cyfnewid gan greu ymdeimlad o gymesuredd ac mae dwy set o unedau teras y naill ochr a'r llall i'r prif lwybr mynediad.

Ar y safle ei hun, mae llawer o'r unedau yn cael eu hailogwyddo ar eu plotiau unigol; mae rhai o'r unedau pâr bellach yn dai annibynnol, mae rhai o'r unedau teras bellach yn dai annibynnol a rhai yn dai pâr.

Mae'r cynllun wedi ei gynllunio fel blociau o anheddau gyda gerddi mewnol a mannau parcio wedi eu gwahanu gan ffyrdd y stad. Cynigir rhai newidiadau bach i'r cynllun parcio o ganlyniad i newidiadau i'r dyluniad.

Mae'r dyluniadau arfaethedig yn debyg iawn o ran siâp a ffurf i'r dyluniadau a gymeradwywyd eisoes ar gyfer y safle ac nid ystyrir y bydd y newidiadau arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar gymeriad cyffredinol y datblygiad neu'r ardal ehangach. Nid oes unrhyw effeithiau ychwanegol ar fwynderau preswyl, yr iaith Gymraeg, ecoleg neu faterion priffyrdd a draenio.

Gan y byddai cymeradwyo'r cais hwn yn creu caniatâd cynllunio annibynnol mae angen sicrhau y bydd cyfran o'r unedau'n cael eu defnyddio fel unedau fforddiadwy yn unol â gofynion y polisi dan gytundeb adran 106. Cynigir y dylai hyn fod yn unol â phenderfyniad diweddar y Pwyllgor o dan gyfeirnod 19C608Q. Hefyd, mae amodau'r caniatâd blaenorol wedi eu cynnwys fel y bu angen, er enghraifft mewn perthynas ag effeithiau ecolegol a'r effaith ar briffyrdd.

7. Casgliad

Mae'r cynllun yn cynnig newidiadau i ddyluniad cynllun datblygu a ddiogelwyd. Ni fydd y newidiadau yn effeithio ar gymeriad cyffredinol y cynllun nac yn arwain at effeithiau ychwanegol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau a chyda cytundeb Adran 106 ar gyfer darparu tai fforddiadwy fel y cytunwyd dan gais 19C608Q.

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad y mae'r caniatâd hwn yn ymwneud ag ef cyn pen 5 mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn

Rheswm: Cydymffurfio ag anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

(**02) Ni chaniateir i neb symud i fyw i unrhyw annedd a godwyd fel rhan o'r datblygiad hyd nes y bydd y gwaith draenio ar ei gyfer wedi ei gwblhau ac yn weithredol yn unol â'r manylion a gymeradwywyd dan gais 19C608K / DA.**

Rheswm: Atal llygru'r amgylchedd dŵr ac er budd mwynderau preswyl

(03) Rhaid cwblhau'r ffyrdd stad i lefel haen waelod a bydd raid cwblhau'r gwaith o osod y goleuadau stryd a bydd raid iddynt fod yn weithredol cyn i neb symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau y maent yn eu gwasanaethu.

Rheswm: Lleihau'r perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

(**04) Ni chaniateir i neb symud i fyw i unrhyw annedd a godwyd fel rhan o'r datblygiad hyd nes y bydd llecyn wedi ei osod o fewn y safle fel lle i geir barcio a throi i'w galluogi i fynd i mewn ac allan o'r safle heb orfod bacio.**

Rheswm: Sicrhau na fydd y datblygiad yn arwain at unrhyw broblemau priffyrdd / parcio

(**05) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol yn dangos manylion:**

a) llwybrau cerdded a beicio o fewn y datblygiad sy'n cysylltu i unrhyw gyfleusterau o'r fath yn ymyl y safle

b) darparu cilfan bws ar Ffordd Ynys Lawd i wasanaethu'r datblygiad

Rheswm: Lleihau'r perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd ac er budd mwynderau preswyl

(06**) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd Cynllun Teithio wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo i gefnogi'r materion hygyrchedd a nodir yn amod (05) uchod**.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac i sicrhau datblygiad boddhaol

(07) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd lleoliad y gwaith i ddiogelu'r dirwedd yn unol â'r mesurau diogelu a nodir ar ddyluniad rhif 934/08 a gyflwynwyd dan gyfeirnod cynllunio 19C608K / DA ar 07/04/08 wedi eu cytuno'n ysgrifenedig gyda'r awdurdod lleol. Rhaid cynnal y gwaith diogelu yn ystod y cyfnod adeiladu.

Rheswm: Er mwyn diogelu nodweddion tirwedd pwysig sydd eisoes yn bodoli o fewn y safle

(08) Bydd rhaid tirlunio'r safle yn unol â'r Cynllun Tirwedd a Rheolaeth a gyflwynwyd o dan gyfeirnod cynllunio 19C608K / DA ar 04/02/08, fel y'i diwygiwyd gan yr Atodiad a gyflwynwyd ar 31/03/08. Rhaid gwneud y gwaith a gymeradwywyd yn unol â'r manylion a'r amserlen a gytunwyd a bydd raid ei gadw am oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(**09) Ni chaniateir i'r gwaith datblygu ddechrau hyd nes y bydd manylion am y trefniadau i ddarparu cynllun rheoli a chynnal a chadw mewn perthynas â'r system ffyrdd, y troedffyrdd a'r system draenio dŵr wyneb ar gyfer oes y datblygiad wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid i fanylion o'r fath gynnwys y trefniadau mabwysiadu gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgymerwr statudol neu drefniadau eraill i sicrhau y bydd y cynllun yn cael ei weithredu a'i gynnal drwy gydol ei oes.**

Rheswm: Er mwyn lleihau peryglon, rhwystrau ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(10) Ni chaniateir i'r gwaith datblygu ddechrau hyd nes y bydd cynlluniau wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo yn dangos manylion y mesurau arafu traffig arfaethedig a gyflwynir ar Ffordd Ynys Lawd rhwng Ffordd Garreglwyd a'r Ysgol Uwchradd, gan gysylltu â'r nodweddion presennol yng nghyffiniau'r ysgol. Bydd raid cwblhau'r cyfryw fesurau a gytunir cyn i neb symud i fyw i unrhyw annedd ar y safle.

Rheswm: Lleihau'r perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd

(**11) Rhaid cwblhau'r fynedfa i'r safle (Gwaith Adran 278) yn unol â manylion i'w cytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Priffyrdd Lleol cyn i neb symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau.**

Rheswm: Lleihau'r perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

(12) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu ddechrau hyd nes y bydd cynllun i ddelio â llygredd ar y safle wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Rheswm: Er mwyn sicrhau datblygiad boddhaol

(13) Bydd raid i'r cynllun uchod gynnwys ymchwiliad ac asesiad i ganfod graddfa'r llygredd a'r mesurau sydd i'w cymryd i osgoi perygl i breswylwyr yr anheddau a'r amgylchedd pan fydd y safle'n cael ei ddatblygu. Ni chaniateir datblygu'r unedau tai a ganiateir drwy hyn hyd nes y bydd y mesurau a gymeradwywyd yn y cynllun wedi cael eu gweithredu.

Rheswm: Er mwyn sicrhau datblygiad boddhaol

(14) Rhaid gweithredu'r datblygiad yn unol â'r Dyluniad Prosiect ar gyfer Rhaglen o Waith Archeolegol dyddiedig 25 Ionawr, 2012 a baratowyd gan Castlering Archaeology dan gyfeirnod cynllunio 19C608K / DA.

Rheswm: Er mwyn cofnodi neu ddiogelu unrhyw dystiolaeth archeolegol a all fod yn bresennol ar y safle

(**15) Rhaid datblygu'r safle yn unol â'r Arolwg a'r Asesiad Ecolegol a baratowyd gan AMEC**

Earth and Environmental UK Ltd dyddiedig Mehefin 2006 o dan gais 19C608G. Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd manylion yr ardaloedd a'r cynefinoedd a gedwir (gan gynnwys gwrychoedd, ffosydd a brigiadau creigiog) a'r mesurau diogelu a weithredir yn ystod y cyfnod adeiladu ynghyd ag atodlenni rheoli yn y dyfodol, a fydd yn cynnwys manylion llawn am fesurau i liniaru effeithiau'r datblygiad ar rywogaethau a warchodir, wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cytuno'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r cynllun fynd yn ei flaen wedi hynny yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac i sicrhau datblygiad boddhaol.

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.

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

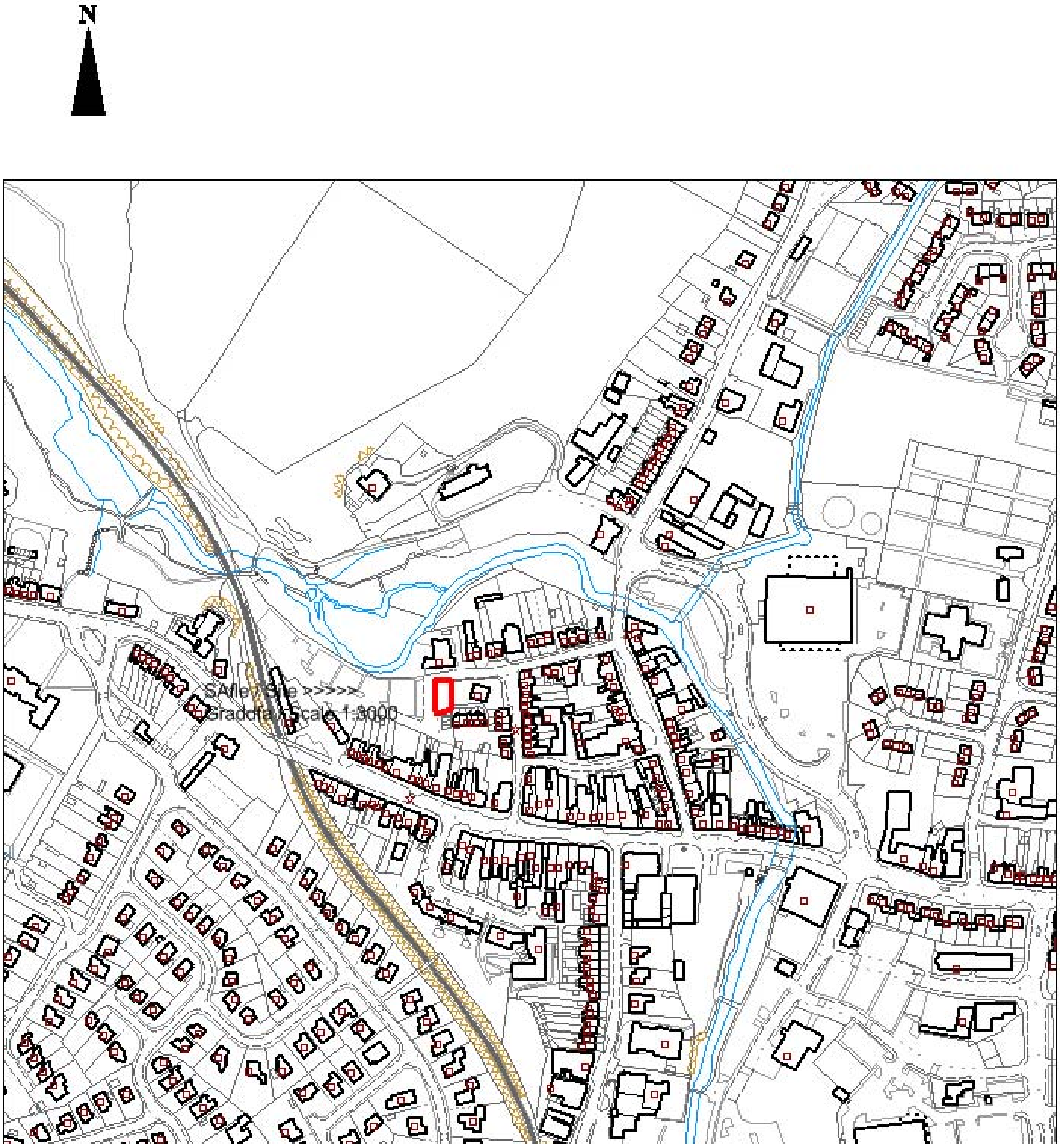
Rhif y Cais: **34LPA982B/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Dewi Williams

Cais i newid defnydd o dir gwag i pum lle parcio yn/Application for change of use from vacant land to five parking spaces at

Maes Parcio Iard Stesion/Station Yard Car Park, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: **02/03/2016**

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan ei fod yn gais ar dir y mae'r Cyngor yn berchen arno.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i newid defnydd tir o fod yn dir gwag i fod yn llecyn i barcio pump o gerbydau i'r cyhoedd yn Iard yr Orsaf, Llangefni.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater ydi a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol a diogelwch priffyrdd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 40 – Diogelu Adeiladau
Polisi 42 – Dyluniad

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

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 - Landscape
Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

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

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

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

Priffyrdd – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Draenio – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Dŵr Cymru – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ar y safle a thrwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Mae'r cais hefyd wedi cael ei hysbysebu yn y papur newydd lleol gan fod y datblygiad o fewn Ardal Gadwraeth. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 4 Mawrth 2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn yn gwrthwynebu'r bwriad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34LPA982/CA/CC – Caniatâd Ardal Gadwraeth ar gyfer dymchwel yr adeilad cyfredol – 5/8/13 - Caniatawyd

34LPA982/A/CC – Rhybudd ymlaen llaw ar gyfer dymchwel adeilad – 23/7/13 – Datblygiad a Ganiateir

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Prif ystyriaethau cynllunio

Mae'r cais ar gyfer newid defnydd tir gwag i'w ddefnyddio fel lle parcio i 5 o gerbydau.

Mae polisi 1 Cynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y bydd y Cyngor yn penderfynu ar geisiadau cynllunio yn unol â pholisïau a chynigion y cynllun. Wrth ystyried ceisiadau cynllunio bydd y Cyngor yn ystyried y meini prawf a restrwyd. Dywed Polisi D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd y bydd lleoli a dylunio gofalus yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.

Bydd y fynedfa gyfedol yn cael ei defnyddio ar gyfer y 5 llecyn parcio ychwanegol ac ystyrir bod y bwriad yn unol â'r polisïau uchod.

Ardal Gadwraeth

Dywed Polisïau 40 a 41 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisïau EN2, EN13 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a pharagraffau 6.4.5, 6.4.6 a 6.4.7 Rhifyn 8 Polisi Cynllunio Cymru y dylai cynigion o fewn Ardaloedd Cadwraeth gael eu diogelu rhag datblygiad anghydnaws, newidiadau neu waith dymchwel.

Ystyrir y bydd y bwriad yn welliant i'r Ardal Gadwraeth.

Effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos

Nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.

7. Casgliad

Ymddengys bod y gwaith a gynigir yn briodol ac yn addas i'r pwrpas ac o'r herwydd rydym yn gallu cefnogi'r cais.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

ddyddiad y caniatâd hwn.

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

(**02) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 29/01/2016 o dan cais cynllunio rhif 34LPA982B/CC.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

9. Polisïau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

CCA – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 8fed Rhifyn

This page is intentionally left blank

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

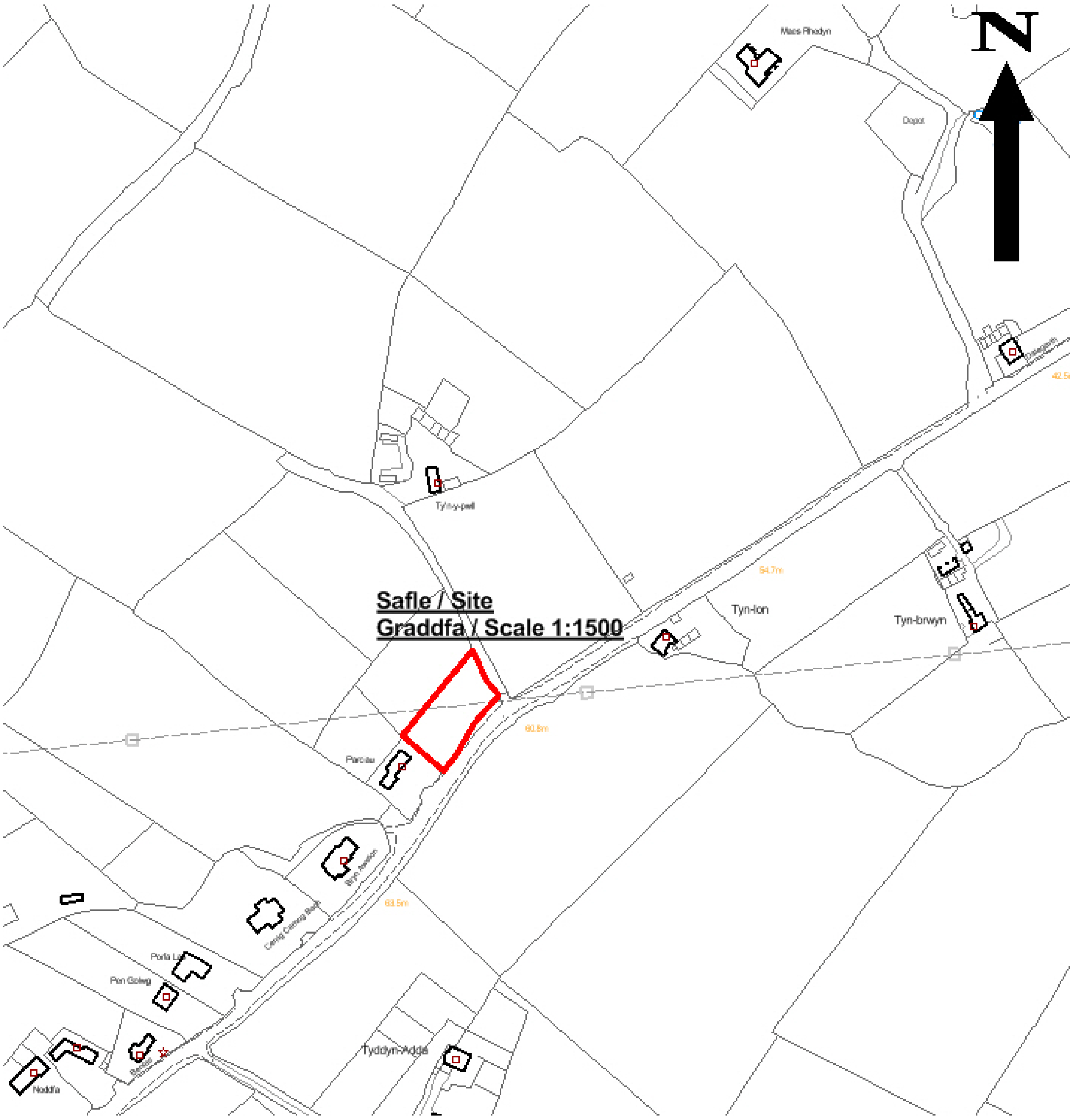
Rhif y Cais: **21C162** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs B Jones

Cais amlinellol ar gyfer codi dau annedd gyda manylion llawn am y mynedfa ynghyd a dileu defnydd cyfreithlon o dir fel Iard Glo o dan rhif cais cynllunio a ganiatawyd A\2792 yn / Outline application with some matters reserved for the erection of two dwellings together with full details of the access in lieu of the lawful use of land as a Coal Yard granted under full planning application reference A\2792 at

Parciau, Llanddaniel



Pwyllgor Cynllunio: 02/03/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DFJ)

Argymhelliad:

Gofynnir i'r aelodau nodi cynnwys yr adroddiad.

Cefndir:

Mae adran 3.5.3.14 o Gyfansoddiad y Cyngor yn amlinellu pa swyddogaethau sydd wedi'u dirprwyo i'r Pennaeth Gwasanaeth (Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd). Mae paragraff 3.5.14.5 yr adran hon yn rhestru'r eithriadau hyn ac mae isadran (vi) yn datgan:

' (vi*) ceisiadau yn cynnwys ceisiadau Tystysgrifau Datblygiad Cyfreithlon a gyflwynir gan Aelodau'r Cyngor neu Swyddogion y Cyngor a allai gael eu gweld fel rhai sy'n rhan o brosesu ac/neu o benderfynu ar geisiadau cynllunio (h.y. staff a gyflogir yn y Gwasanaeth Cynllunio, Prif Weithredwr, Dirprwy Brif Weithredwr, Uwch Dîm Arweinyddiaeth, Penaethiaid Gwasanaeth a Swyddogion eraill sy'n rhan reolaidd o'r system gynllunio – e.e. priffyrdd a draenio, cyfreithiol, iechyd yr amgylchedd, swyddogion tai, datblygu economaidd neu berthnasau agos iddynt (gŵyr/gwragedd/partneriaid, rhieni, plant, brodyr a chwiorydd)(neu ffrind agos cynghorydd neu swyddog o'r fath)).'*

Aiff ymlaen wedyn i egluro:

'Ni fydd darpariaethau'r paragraff hwn yn berthnasol i unrhyw geisiadau yr ystyrir eu bod yn geisiadau sy'n tynnu'n groes i bolisi. Gall ceisiadau o'r fath sy'n tynnu'n groes gael eu gwrthod gan Swyddogion dan bwerau dirprwyol ond byddant wedyn yn destun adroddiad llawn i gyfarfod nesaf y Pwyllgor er mwyn sicrhau tryloywder ac atebolrwydd o ran y penderfyniad a wneir. Pan fo swyddogion yn dymuno cais o'r fath sy'n tynnu'n groes, mae'n rhaid cael y gymeradwyaeth honno gan y Pwyllgor'.

Mae'r cais sy'n destun yr adroddiad hwn yn gais amlinellol i godi dwy annedd ar dir sy'n ffinio â Parciau, Llanddaniel, ac mae swyddogion wedi pennu ei fod yn gais sy'n tynnu'n groes i bolisi. Cyflwynwyd y rhybudd o benderfyniad o dan bwerau dirprwyedig ar 1af Chwefror 2016. Yn unol â'r gofyn gofyniad uchod, rydym wedi dyfynnu rhannau perthnasol o adroddiad dirprwyedig y swyddog isod:

Prif Faterion Cynllunio'r Cais:
Y prif faterion yn yr achos hwn yw a oes modd cyfiawnhau'r datblygiad arfaethedig yn ei leoliad gwledig, ac effaith y cynnig ar gymeriad ac edrychiad yr ardal, gan gyfeirio'n benodol at ddynodiad yr ardal fel Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) a pholisïau sydd wedi'u dylunio i reoli'r ddarpariaeth o dai a gwarchod cymeriad agored yr ardal gefn gwlad.

Mae safle'r cais yn cynnwys rhan o gae amaethyddol sydd tua 500m y tu allan i ffin anheddiad Llanddaniel Fab, yng nghefn gwlad agored yn ymyl annedd deulawr yn Parciau. Mae'r safle ger ffordd ddi-ddosbarth sy'n mynd i gyfeiriad y gogledd-ddwyrain o bentref Llanddaniel tuag at groeslon Star a'r A55. Mae anheddau unigol a grwpiau bach o dai wedi cael eu datblygu yma ac acw ar hyd y ffordd hon, a chan ystyried y pellter o'r anheddiad ystyrir eu bod yng nghefn gwlad agored.

Mae polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn (CLl) a Pholisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd (CDU) yn datgan na fydd anheddau newydd ond yn cael eu caniatáu yng nghefn gwlad agored os bydd nifer o eithriadau'n berthnasol, ac nid yw'r un ohonynt yn berthnasol yn yr achos hwn gan nad

oes unrhyw dystiolaeth wedi'i gyflwyno i ddangos bod modd cyfiawnhau'r cynnig mewn cysylltiad â menter wledig. Am y rhesymau hyn, i bob pwrpas byddai'r datblygiad arfaethedig gyfystyr ag anheddau newydd yng nghefn gwlad nad ydynt yn ceisio cyfiawnhad o dan delerau'r eithriadau a restrir.

Mae'r cynllun datblygu a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn caniatáu datblygiadau preswyl oddi mewn i ffiniau pentrefi rhestredig ac aneddiadau cydnabyddedig, ond am y rhesymau a nodir uchod, nid ystyrir mai dyma'r achos yma.

Mae'r safle sy'n cael ei gynnig yn safle ar dir uwch ac yn amlwg yn y dirwedd, ac fel cae amgaeedig sydd heb ei ddatblygu mae ganddo berthynas agos â'r tir amaethyddol sydd o'i gwmpas. Byddai codi dwy annedd ar y safle hwn yn achosi effaith drefol a fyddai'n erydu'r cymeriad hwn a'r natur wledig. Byddai hyn yn peri niwed sylweddol i gymeriad yr ardal trwy ymestyn y ffurf ddatblygu rhuban mewn gosodiad gwledig, a tharfu ar y cymeriad agored gan felly beri niwed gwirioneddol i'r dirwedd o amgylch. Am y rhesymau hyn ystyrir y byddai'r datblygiad yn nodwedd a fyddai'n ymwthio'n annymunol i'r cefn gwlad agored a'r Ardal Tirwedd Arbennig (ATA).

Ar y cyfan, byddai'r cynnig yn arwain at ddatblygiad hwnt ac yma mewn ardal o gefn gwlad agored. Byddai'r anheddau arfaethedig mewn lleoliad amlwg, ac i'w gweld yn eang o'r cefn gwlad o amgylch, a byddent allan o gymeriad gyda'r dirwedd y maent yn sefyll ynddi.

Ymhellach i hyn, ystyrir hefyd y byddai'r cynnig yn sefydlu cynsail am ddatblygu cynyddol, rhubanog ar hyd y ffordd ddi-ddosbarth sy'n arwain o Landdaniel Fab i Star.

Mae'n rhaid i dai newydd yng nghefn gwlad, sydd i ffwrdd o aneddiadau cydnabyddedig mewn cynlluniau datblygu neu o ardaloedd eraill a ddyrannwyd i'w datblygu, gael eu rheoli'n gaeth a bydd angen cyfiawnhad arbennig ar eu cyfer. Mae materion a godwyd gan yr ymgeisydd megis y rheini sydd wedi'u cynnwys yn y Datganiadau Cynllunio a Phriffyrdd (gan gynnwys perthnasedd Polisi 50, cyflenwad 5 mlynedd o dai, y darpariaethau ym Mholisi Cynllunio Cymru a'r sefyllfa 'wrth gefn') wedi derbyn ystyriaeth ond ni ystyrir eu bod yn gorbwyso'r niwed a nodwyd.

Yn seiliedig ar y dadansoddiad uchod, cesglir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cynrychioli anheddau digyfiawnhad mewn lleoliad gwledig, ac y byddai'n peri niwed gwirioneddol i gymeriad ac edrychiad yr ardal o gwmpas, gan gynnwys yr ATA dynodedig. O'r herwydd, byddai'r datblygiad yn tynnu'n groes i Bolisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 53 y Cynllun Lleol a Pholisi HP6 y CDU a stopiwyd, sydd oll yn berthnasol i gynigion am dai newydd yng nghefn gwlad. Yn fwy na hyn, byddai'n groes i Bolisi D3 a 29 y Cynllun Fframiwath, Polisïau 1 a 31 y CLl a Pholisi EN1 y CDU a stopiwyd sy'n ymwneud â chymeriad y dirwedd, a Pholisi GP1 y CDU a stopiwyd sy'n anelu at warchod a gwella cyfanrwydd a/neu barhad yr amgylchedd.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y buasai'r bwriad yn golygu codi tai mewn cefn gwlad heb dystiolaeth fod ar neb eu hangen am gyfnod tymor hir at ddibenion menter wledig; o'r herwydd byddai'r datblygiad yn tynnu'n groes i Bolisi A6 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd (yn 2005) a'r cyngor a roddir ym Mholisi Cynllunio Cymru.

(02) Byddai'r cynnig yn cyfateb i ddatblygiad na fyddai ganddo unrhyw gysylltiad â ffin unrhyw anheddiad neu ganol pentref a byddai'n arwain at nodwedd ymwthiol, anghymarus gan effeithio'n

andwyol ar gymeriad a mwynderau ardal sydd wedi ei dynodi'n Ardal Tirwedd Arbennig. Byddai hyn yn groes i ddarpariaethau Polisïau 1 a 31 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisïau D3 a D29 Cynllun Fframwaith Gwynedd a Pholisïau GP1 ac EN1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd (yn 2005).