

Dogfen ir Cyhoedd



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

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, 6 EBRILL 2016 am 1.00 y prynhawn | WEDNESDAY, 6 APRIL, 2016 at 1:00 p.m. |
| SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI | COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI |
| Swyddog Pwyllgor | Ann Holmes 01248 752518 Committee Officer |

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

Lewis Davies
Jeffrey M. Evans
Ann Griffith (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
John Griffith
K P Hughes
Vaughan Hughes
Victor Hughes
W T Hughes (Cadeirydd/Chair)
Raymond Jones
Richard Owain 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 CYFARFOD 2 MAWRTH, 2016_(Tudalennau 1 - 8)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2ail o Fawrth, 2016.

4 YMWELIADAU SAFLE

Ni chynhaliwyd ymweliad safle.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 9 - 12)

6.1 20C102L/EIA/RE – Fferm Wynt Rhyd y Groes, Rhosgoch

6.2 39C561/FR – Y Lodge, Ffordd Caergybi, Porthaethwy

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 13 - 18)

7.1 44C320 – Gorslwyd Fawr, Rhosybol

7.2 45LPA605A/CC – Dwyrdd, Niwbwrch

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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 19 - 30)

11.1 28C186C – Ty Newydd, Llanfaelog

11.2 45C83E – Tre Wen, Pen Lôn, Niwbwrch

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 31 - 44)

12.1 16C202 – Capel Salem, Bryngwran

12.2 31C210H – Graig, Lôn Graig, Llanfairpwll

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Mawrth 2016

- YN BRESENNOL:** Y Cynghorydd William Thomas Hughes (Cadeirydd)
Y Cynghorydd Ann Griffith (Is-gadeirydd)
- Y Cynghorwyr Lewis Davies, John Griffith, K P Hughes,
Vaughan Hughes, Victor Hughes, Raymond Jones a
Nicola Roberts
- WRTH LAW:** Rheolwr Datblygu Cynllunio,
Cynorthwyr Cynllunio,
Uwch Beiriannydd (Priffyrdd a Rheolaeth Datblygu) (EDJ),
Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ),
Swyddog Pwyllgor (MEH).
- YMDDIHEURIADA
U:** Y Cynghorydd Richard Owain Jones
- HEFYD YN
BRESENNOL:** Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr R.A. Dew (cais 7.2); Llinos M. Huws
(cais 10.1); Bob Parry OBE (cais 7.1).
- Y Cynghorwyr Jim Evans, Aled M. Jones, R. Meirion Jones, Alun
Mummery.
-

1 YMDDIHEURIADAU

Nodir yr ymddiheuriadau uchod.

2 DATGAN DIDDORDEB

Fe wnaeth y Cynghorydd W.T. Hughes ddatganiad o ddiddordeb personol sy'n rhagfarnu yng nghais 6.1 a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais ar yr eitem.

Fe wnaeth y Cynghorwyr Lewis Davies, Ann Griffith, John Griffith, Vaughan Hughes a Nicola Roberts ddatganiadau o ddiddordeb personol mewn perthynas â chais 6.1 oherwydd y cyfeiriad at dyrbinau gwynt ym maniffesto Plaid Cymru. Dywedodd yr Aelodau y byddent yn cadw meddwl agored ac y byddent yn penderfynu pob cais yn ôl ei rinweddau ei hun.

Fe wnaeth y Cynghorydd Ann Griffith ddatganiad o ddiddordeb personol mewn perthynas â chais 6.2.

Fe wnaeth y Cynghorydd Nicola Roberts ddatganiad o ddi-ddordeb sy'n rhagfarnu yng nghais 6.2. Dywedodd ei bod wedi cysylltu â'r Adain Gyfreithiol am gyngor gan ei bod wedi cael ei lobïo gan Aelod Lleol, a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais ar yr eitem.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 3 Chwefror, 2016 a chadarnhawyd eu bod yn gywir, yn amodol ar gynnwys rhan yn nodi bod yr Is-gadeirydd, y Cynghorydd Ann Griffith wedi gwrthwynebu bod Aelod Lleol yn tynnu 'stumiau pan oedd y Pwyllgor yn trafod cais 7.5 – Gorslwyd Fawr, Rhosybol.

4 YMWELIADAU SAFLEOEDD

Cyflwynwyd cofnodion yr Ymweliadau Safleoedd Cynllunio a gynhaliwyd ar 17 Chwefror, 2016 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Cyhoeddodd y Cadeirydd na fyddai unrhyw Siaradwyr Cyhoeddus.

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 20C102L/EIA/RE – Cais llawn i godi 13 o dyrbinau gwynt gyda 9 tyrbin gwynt 900kw hyd at 55m o uchder at yr hwb, rotor o hyd at 52m ar ei draws, ac uchder i ben y llafn o hyd at 79m, a 4 tyrbin gwynt 900kw hyd at 45m o uchder at yr hwb, rotor o hyd at 52m ar ei draws ac uchder i ben 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 ac ardal gwaith concriid (fydd yn cynnwys cael gwared ar y fferm wynt bresennol) yn Fferm Wynt Rhyd y Groes, Rhosgoch.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

6.2 44C320 – Cais amlinellol i godi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir ger Gorslwyd Fawr, Rhosybol.

PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais ar gais yr ymgeisydd gan eu bod yn dymuno ystyried materion a godwyd yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 3 Chwefror, 2016.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 14C171H/ENF – Cais ôl-weithredol i godi llety gwyliau o'r newydd yn Ffarm Stryttwn, Ty'n Lôn.

Adroddir ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 3 Chwefror 2016, penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rheswm ei fod yn ystyried bod y caniatâd presennol ar y safle i greu uned breswyl ar yr un ôl-troed â'r cynnig presennol yn gorbwyso'r polisïau a'r canllawiau penodol y mae swyddogion wedi eu defnyddio i asesu'r cais. 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.

Dywedodd y Cynghorydd Bob Parry OBE, fel Aelod Lleol, ac fel yr oedd wedi'i adrodd yn y cyfarfod blaenorol, fod yr ymgeisydd wedi gweithredu yn unol â chynghor swyddog proffesiynol i gario ymlaen gyda'r gwaith ar ôl i'r wal stabl gwmpo yn ystod gwaith adeiladu. Cyfeiriodd at y ffaith nad yw'n ystyried bod y cais yn ddim gwahanol i'r hyn y rhoddwyd caniatâd iddo'n flaenorol.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies fod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog, ac eiliodd y Cynghorydd K.P. Hughes y cynnig.

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts fod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y cynnig.

Yn dilyn y bleidlais ddilynol **PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.**

7.2 28C116U – Cais dan Adran 73 i amrywio rhag-amodau (05), (06), (11), (12), (13), (14), (15) ar benderfyniad apêl rhif cyfeirnod APP\6805\A\07\2053627 fell y gellir eu rhyddhau ar ôl cychwyn gwaith ar y safle ynghyd â dileu amod (16) yng Nghanolfan Arddio Maelog, Llanfaelog.

Adroddir ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 3 Chwefror 2016, penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rheswm bod angen amlwg am dai fforddiadwy yn yr ardal leol ac nad yw'r achos a roddwyd ymlaen gan yr ymgeisydd yn ateb yr angen hwn.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio eu bod wedi derbyn gohebiaeth oddi wrth asiant yr ymgeisydd yn datgan y byddent yn apelio yn erbyn y penderfyniad petai'r cais yn cael ei wrthod. Nododd ymhellach fod yr Ymgynghorydd Tai Fforddiadwy wedi cadarnhau, yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd yn y Gwerthusiad Hyfywedd, fod yr ymgeisydd wedi profi'n ddigon da na fyddai'r datblygiad yn hyfyw petai'r gofyniad i ddarparu 30% o dai fforddiadwy yn aros.

Dywedodd y Cynghorydd R.A. Dew, Aelod Lleol, nad oedd yn gwrthwynebu i amrywio rhag-amodau (05), (06), (11), (12), (13), (14), (15) ar benderfyniad apêl cyfeirnod APP/6806/A/07/2053627 fel y gellir eu dileu. Fodd bynnag, roedd yn gwrthwynebu'r cais i dynnu'r amod mewn perthynas â 30% o dai fforddiadwy. Pwysleisiodd bod angen dybryd am dai fforddiadwy yn yr ardal.

Cytunodd aelodau'r Pwyllgor y dylai elfen tai fforddiadwy y cais aros, ond roeddent yn cytuno na ddylid herio'r cais i amrywio'r rhag-amodau eraill petai'r ymgeisydd yn apelio'n erbyn y penderfyniad.

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

Fe wnaeth y Cynghorydd Nicola Roberts atal ei phleidlais.

PENDERFYNWYD cadarnhau'r penderfyniad blaenorol i wrthod y cais yng nghyswllt yr amod mewn perthynas â thai fforddiadwy, yn groes i argymhelliad y Swyddog.

7.3 39C561/FR – Cais llawn i adeiladu Canolfan Zorb ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau a maes parcio i geir ar dir yn The Lodge, Ffordd Caergybi, Porthaethwy.

Adroddir ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Is-gadeirydd ac Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 3 Chwefror 2016, penderfynodd y Pwyllgor ohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn cynnal ymweliad safle, a ddigwyddodd ar 17 Chwefror, 2016.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio eu bod wedi derbyn gohebiaeth oddi wrth Llywodraeth Cymru yn rhoi cyfarwyddyd na ddylid cymeradwyo'r cais gan eu bod yn ceisio cael gwybodaeth ychwanegol fel y gellid gwneud sylwadau priodol yng nghyswllt priffyrdd. Nododd, ers cwblhau'r adroddiad ar gyfer y Pwyllgor, y gallai'r ymateb a dderbyniwyd oddi wrth Lywodraeth Cymru yr wythnos ddiwethaf effeithio ar yr argymhelliad i'r Pwyllgor. Nododd y Swyddog ymhellach ei fod ar ddeall fod yr ymgeisydd a Llywodraeth Cymru wedi bod yn trafod materion a godwyd ond nad ydynt wedi dod i unrhyw gytundeb hyd yma. Nododd ymhellach fod yr ymgeisydd wedi anfon e-bost yn gofyn i'r Pwyllgor ddelio gyda'r cais yn y cyfarfod heddiw.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymhellach eu bod fel Swyddogion yn ystyried y dylid gohirio'r cais fel y gellir rhoi sylw i'r materion a godwyd gan Llywodraeth Cymru.

Cynigiodd y Cynghorydd K.P. Hughes fod y cais yn cael ei ohirio ac eiliodd y Cynghorydd Nicola Roberts y cynnig.

PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddogion.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni chafodd unrhyw geisiadau eu hystyried yn y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU TAI FFORDDIADWY

Ni chafodd unrhyw geisiadau eu hystyried yn y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU SY'N GROES I BOLISI

10.1 38C223A – Cais llawn i godi 21 o anheddau ar dir ger Pen y Bont, Ffordd y Mynydd, Llanfechell

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn tynnu'n groes i bolisi ond yn gais y dymuna'r Awdurdod Cynllunio Lleol ei gymeradwyo, ac fe'i cyflwynwyd i'r Pwyllgor hefyd ar gais Aelod Lleol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn ffurfio rhan o'r cae a oedd wedi derbyn caniatâd cynllunio'n flaenorol am 19 o anheddau. Bydd y rhan sy'n weddill o'r cae yn cael ei ddatblygu ar gyfer 7 o anheddau fel y cymeradwywyd yn flaenorol. Bydd safle'r cais presennol am 21 uned ar dir sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio ac a fyddai wedi cynnwys 12 o unedau fel rhan o gynllun blaenorol. Bydd gan y cynllun felly 28 o unedau ar y safle cyfan gyda'r gofyn i ddarparu 9 o unedau fforddiadwy. Mae'r ymgeisydd wedi cynnwys lle parcio i 5 o geir ar hyd y briffordd i helpu tagfeydd traffig wrth yr ysgol, a bydd llwybr troed yn cael ei adeiladu hefyd.

Nododd y Cynghorydd Llinos M. Huws, Aelod Lleol, y bu pryderon difrifol yn y gymuned leol ynglŷn â'r cais hwn yn 2008 pan gafodd y cais cyntaf ei gyflwyno, gan eu bod yn ystyried nad oedd unrhyw ofyn am ddatblygiad o'r fath ym mhentref Llanfechell. Mae'r cais bellach am 28 o anheddau ac ystyrir y bydd hyn yn estyniad niweidiol i bentref bychan fel Llanfechell. Mae gan y Cyngor Cymuned bryderon difrifol am yr effaith ar ysgol y pentref gan fod y safle yn ffinio â'r ysgol; mae pryderon wedi'u mynegi hefyd ynglŷn â'r effaith ar yr iaith Gymraeg.

Cyfeiriodd y Cynghorydd John Griffith, Aelod Lleol, at bryderon y Cyngor Cymuned ynghylch y cais hwn a'r cais yn 2008 oherwydd yr angen yn yr ardal am ddatblygiad o'r fath. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr Awdurdod wedi adnabod y safle fel safle posib i ddatblygu tai.

Cynigiodd y Cynghorydd K.P. Hughes fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliodd y Cynghorydd Lewis Davies y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

10.2 41C132/RUR – Cais llawn i godi dwy annedd amaethyddol, gosod pecyn offer trin carthion ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau ar dir yng Nghae Isaf, Pentraeth

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr ymgeisydd wedi tynnu'r cais yn ôl.

Nodwyd bod y cais wedi cael ei dynnu'n ôl.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 19C1175 –Cais llawn am addasiadau ac estyniadau yn 17 Lon Newydd, Llaingoch, Caergybi

Adroddir ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn berson perthnasol fel y diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 Cyfansoddiad y Cyngor. Mae'r Swyddog Monitro wedi sgriwteiddio'r cais fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad yw'r ymgynghoriad cyhoeddus yn dod i ben tan 3 Mawrth, 2016. Nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law hyd yma yn yr adran.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliodd y Cynghorydd K.P. Hughes y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais ac i roi'r grym i Swyddogion weithredu ar ôl i'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus statudol ddod i ben.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 12C390G – Cais llawn i ddymchwel yr adeilad presennol yn y cefn ynghyd â chodi ystafell gynhyrchu yn ei le yn 34 Stryd y Castell, Biwmares

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y gwaith yn cynnwys dymchwel adeilad sy'n ffinio â therfyn tir sydd ym mherchnogaeth y Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.2 12C390H/LB – Cais am ganiatâd adeilad rhestredig i ddymchwel yr adeilad presennol yn y cefn ynghyd â chodi ystafell gynhyrchu yn ei le yn 34 Stryd y Castell, Biwmares

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y gwaith yn cynnwys dymchwel adeilad sy'n ffinio â therfyn tir sydd ym mherchnogaeth y Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.3 19C608R – 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 â newid cynllun y maes parcio o'r cais a gymeradwywyd yn flaenorol o dan gyfeirnod 19C608K/DA (Cais manwl i godi 123 o dai ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr) ar dir yn Tyddyn Bach, Ffordd South Stack, Caergybi

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

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais yw hwn am ddyluniad diwygiedig a mân newidiadau i osodiad y plotiau ar gyfer 59 o'r unedau hynny.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliodd y Cynghorydd K.P. Hughes y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.4 34LPA982B/CC - Cais i newid defnydd o dir gwag i bum lle parcio ym Maes Parcio Iard y Stesion, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

13 MATERION ERAILL

13.1 21C162 – Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl i godi dwy annedd gyda manylion llawn am y fynedfa ynghyd â dileu defnydd cyfreithlon o dir fel Iard Lo a gymeradwywyd o dan gais cynllunio llawn rhif A/2792 yn Parciau, Llanddaniel

PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad er gwybodaeth.

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

This page is intentionally left blank

6.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

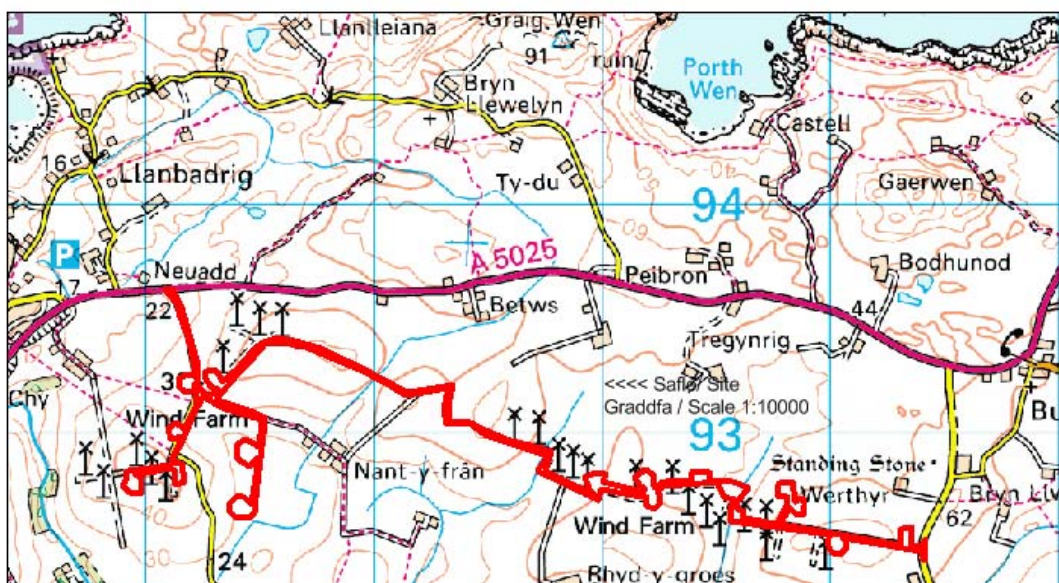
Rhif y Cais: **20C102L/EIA/RE** Application Number

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: 06/04/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DFJ)

Argymhelliad:

Gohiro er mwyn ail drefnu ymweliad safle.

Ar ofyn yr ymgeisydd gohirwyd yr ymweliad safle a drefnwyd ar gyfer yr 16ed Mawrth gan fod trafodaethau ynghylch a'r sgêm yn parhau ar hyn o bryd rhwng yr ymgeisydd a Chyfoeth Naturiol Cymru gyda'r bwriad o geisio cytuno mesuriadau a all liniaru'r effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol cyfagos. Fe all hyn arwain at newidiadau materol i'r cais ac ystyrwyd felly fyddai'n synhwyrol gohirio'r ymweliad ar hyn o bryd.

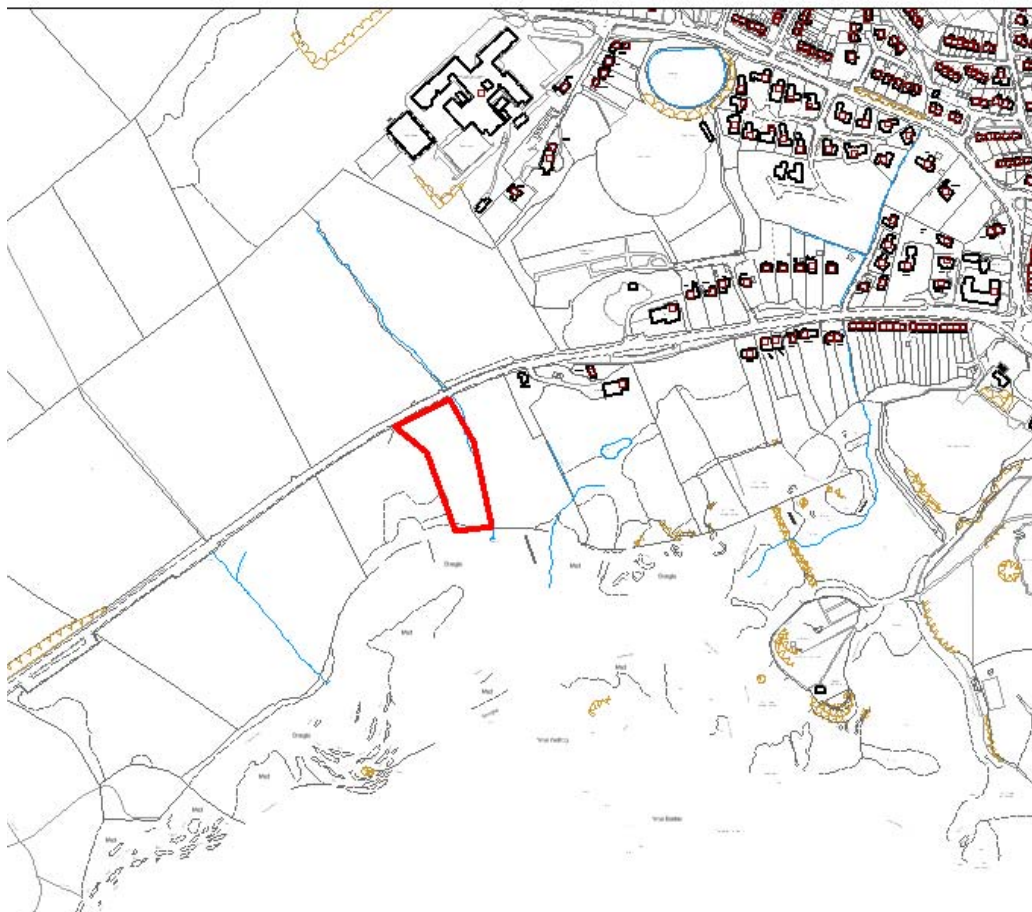
Rhif y Cais: **39C561/FR/TR** Application Number

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: 06/04/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Gohirio

Mae'r ymgeisydd wedi gofyn am gael gohirio'r cais oherwydd trafodaethau sy'n mynd rhagddynt gyda Llywodraeth Cymru ynghylch materion priffyrdd. Ystyrir y byddai'n synhwyrol gohirio y cais oherwydd mae'n bosibl y bydd canlyniad y trafodaethau'n dylanwadu ar argymhelliad yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

7.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

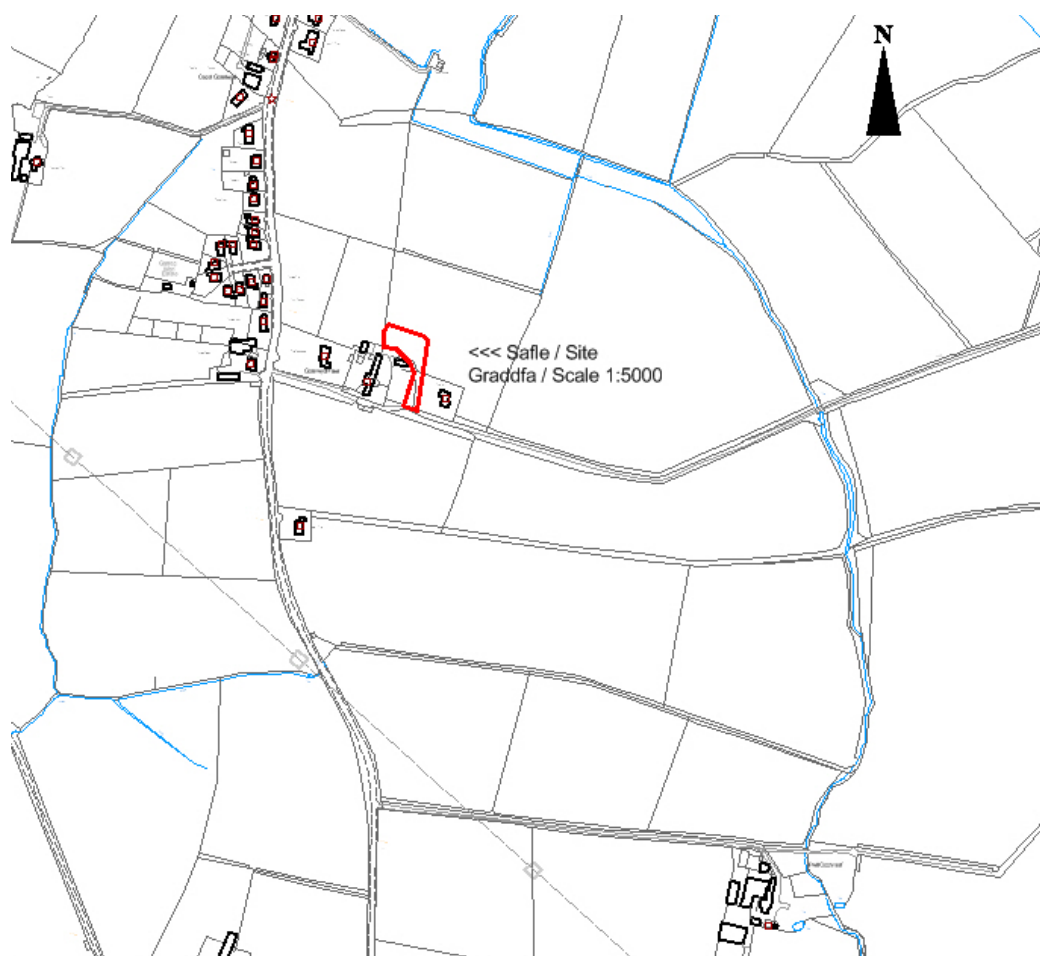
Rhif y Cais: **44C320** Application Number

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: 06/04/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr aelod lleol.

Yn ei gyfarfod ar 2 Mawrth 2016 penderfynodd y Pwyllgor ohirio gwneud penderfyniad ar y cais ar ôl i'r ymgeisydd ofyn am hynny, er mwyn rhoi mwy o amser iddynt roi sylw i faterion a godwyd gan aelodau'r pwyllgor. Mae'r ymgeisydd yn awr wedi cadarnhau mai'r rheswm am ohirio oedd er mwyn ymchwilio'n llawn i'r materion a godwyd gan yr adran gynllunio ac aelodau o'r pwyllgor mewn perthynas â chysylltu i garthffosydd cyhoeddus presennol, cyn bwrw ymlaen.

Maent wedi cadarnhau fod yr ymchwiliad wedi canfod nad yw cysylltu i'r carthffosydd cyhoeddus presennol yn opsiwn ymarferol. Nid yw lleoliad yr annedd arfaethedig yn union yn ymyl ardal sy'n cael ei gwasanaethu gan system carthffos gyhoeddus a byddai'n rhaid cael mynediad/hawddfaint trwy ddau eiddo arall â pherchnogaeth ar wahân er mwyn hwyluso cysylltiad i'r system carthffos gyhoeddus. Ymhellach i hyn mae'r pwynt cysylltu wedi cael ei archwilio'n llawn, ac oherwydd gwahaniaeth yn y lefelau, nid yw cysylltiad disgyrchiant i'r system carthffos gyhoeddus yn ymarferol. Mae lefel gwaelod y beipen yn rhy uchel ac o'r herwydd byddai'n amharu ar y llif.

Nid yw'r wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd yn newid yr argymhelliad a gyflwynwyd.

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:

Nid yw'r cynnig yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref: Ar ôl sefydlu bod Polisi 50 yn ystyriaeth o bwys mawr, mae'n briodol ystyried ymhellach maen prawf cyntaf y polisi sy'n nodi:

“Mae'r cynnig yn amlwg o fewn, neu'n ffurfio estyniad bychan rhesymol i ffurf ddatblygedig bresennol yr anheddle, ac ni fyddai'n creu datblygiad sy'n ymwithio'n annymunol i'r dirwedd neu'n niweidio cymeriad a mwynderau'r ardal leol”.

Eto, mae angen pwysu a mesur er mwyn dod i farn wrth wneud asesiad o'r fath, a byddai o gymorth torri i lawr y ffactorau y mae angen eu hystyried, fel a ganlyn;

A yw'n amlwg o fewn ffurf ddatblygedig bresennol yr anheddle, neu a yw'n ffurfio estyniad bychan rhesymol iddo? Ystyrir y byddai ffiniau'r datblygiad yn mynd tu hwnt i estyniad rhesymol i'r pentref ac y byddai'n effeithio'n andwyol ar y dirwedd. Ni fydd y datblygiad yn ymdoddi'n gyfforddus i batrwm datblygu presennol y pentref.

Felly wrth bwysu a mesur y ffactorau hyn, ystyrir na ellir disgrifio'r safle fel un sy'n estyniad bychan derbyniol i ffurf ddatblygedig bresennol yr anheddle.

Byddai caniatáu'r cynnig yn gosod cynsail am ddatblygiad pellach yn y dyfodol: Mae canllaw Llywodraeth Cymru fel y nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru yn rhoi dyletswydd ar y sawl sy'n gwneud penderfyniadau i ystyried pob achos ar ei haeddiannau cynllunio ei hun, yn seiliedig ar ffeithiau'r achos penodol hwnnw.

Felly er nad yw'n bosib rhagdybio y byddai caniatáu'r cais yn golygu y byddem, yn anochel, yn gorfod caniatáu ceisiadau eraill tebyg yn y cyffiniau, byddai'n deg dweud y byddai bodolaeth annedd ar y safle yn dod yn ystyriaeth o bwys i'w phwysu a mesur fel rhan o'r sefyllfa ar y cyfan.

Er gwaethaf hyn, petai unrhyw gais am annedd yn yr ardal leol yn cael ei dderbyn yn y dyfodol, byddai'n rhaid iddo fod yn destun y profion a ddefnyddiwyd uchod ac yn y diwedd, byddai'r penderfyniad yn seiliedig ar haeddiannau cynllunio'r achos hwnnw ac ar ffeithiau'r achos penodol hwnnw ar y pryd.

1. Casgliad

Derbynnir y gallai'r rhesymau a gyflwynwyd o bosib fod yn rhai diffuant ac yn rhesymau cynllunio o bwys. Fodd bynnag, wrth ystyried ffeithiau'r achos penodol hwn mae gan y swyddogion y pryderon a ganlyn:

Mae'r cynnig yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref: Mae'r dadansoddiad a wnaed uchod yn awgrymu y byddai'r safle yn ffurfio nodwedd adnabyddadwy, ar ei ben ei hun yn y dirwedd ac na fyddai'n ffurfio rhan annatod o ffurf ddatblygedig bresennol y pentref.

2. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Byddai'r cynnig yn y ffurf hon yn tanseilio gweithrediad Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn trwy greu set o amgylchiadau a fyddai'n ei gwneud yn anodd gwrthod datblygiad pellach ar y cae hwn lle gellid awgrymu ei fod yn estyniad rhesymegol i'r anheddiad.

(02) Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried y byddai'r cynnig yn niweidiol i gymeriad ac edrychiad yr ardal oherwydd byddai'n creu sefyllfa annerbyniol o erydu cae amaethyddol deniadol yn yr Ardal Tirwedd Arbennig hon ac felly byddai'n groes i Bolisi A2, A3 a D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisiâu 1, 31, 42, 48 a 50 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisiâu GP1, GP2, EN1 a HP5 y Cynllun

Datblygu Unedol a Stopiwyd a darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8, Ionawr 2016)

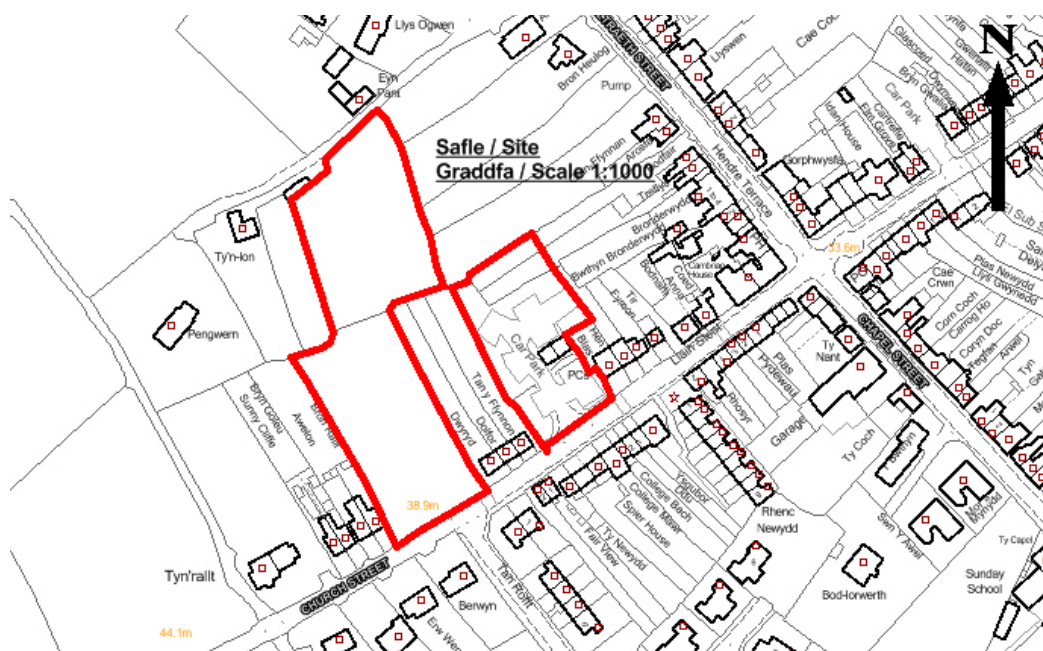
Rhif y Cais: **45LPA605A/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service Property

Cais amlinellol gyda holl faterion wedi ei gadw'n ôl ar gyfer codi 17 annedd newydd, dymchwel bloc toiled presennol ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger / Outline application with all matters reserved for the erection of 17 new dwellings, demolition of the existing toilet block together with the creation of a new vehicular access on land adjacent to

Dwryd, Niwbwrch / Newborough



Pwyllgor Cynllunio: 06/04/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Tynnwyd yn ol

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais yw hwn gan y Cyngor ar dir y mae'n berchen arno. Mae'r Cynghorwyr Ann Griffith a Peter Rogers wedi dweud eu bod yn dymuno galw'r cais i mewn fel y gall y Pwyllgor benderfynu arno.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2ail Medi penderfynodd yr Aelodau ymweld a'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais. Ymwelwyd a'r safle ar 16 Medi.

Yn ei gyfarfod ar 7 Hydref 2015, penderfynodd yr Aelodau ohirio'r cais er mwyn rhoi amser i'r ymgeisydd ystyried cynigion amgen ar gyfer y safle a allai gynnwys cadw'r maes parcio cyhoeddus a'r toiledau. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw fanylion ychwanegol wedi dod i law.

Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor ym mis Rhagfyr, rhoes yr ymgeisydd wybodaeth ychwanegol i gefnogi'r cais gan roddi cefndir ynghylch penderfyniad y Cyngor i gael gwared ar y safle (sydd ddim yn fater cynllunio) ac yn egluro bod y toiledau cyhoeddus ar y safle wedi bod ar gau ers Ebrill 2011 ac ar hyn o bryd yn denu ymddygiad gwrthgymdeithasol – mae Grant Toiledau Cymunedol ar gael i fusnesau lleol sy'n caniatáu i'r cyhoedd ddefnyddio eu cyfleusterau; mae'n egluro ymhellach fod gan y maes parcio cyhoeddus presennol gyfanswm o 11 o lecynnau parcio tra byddai'r cynllun fel y caiff ei gynnig yn y cais amlinellol yn darparu 28 o lecynnau parcio i'r cyhoedd eu defnyddio.

Yn y cyfarfod ar 2 Rhagfyr 2015, penderfynodd yr Aelodau ohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn gofyn i'r ymgeisydd dynnu ardaloedd y maes parcio a'r toiledau cyhoeddus o safle'r cais. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd yr ymgeiswyr wrthi'n ystyried eu sefyllfa.

Yn ei gyfarfod ar 3 Chwefror gofynnodd yr aelodau i'r cais gael ei dynnu oddi ar yr agenda hyd nes y derbynnir ymateb gan yr ymgeisydd.

Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bellach fod y cais yn cael ei dynnu'n ôl.

11.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

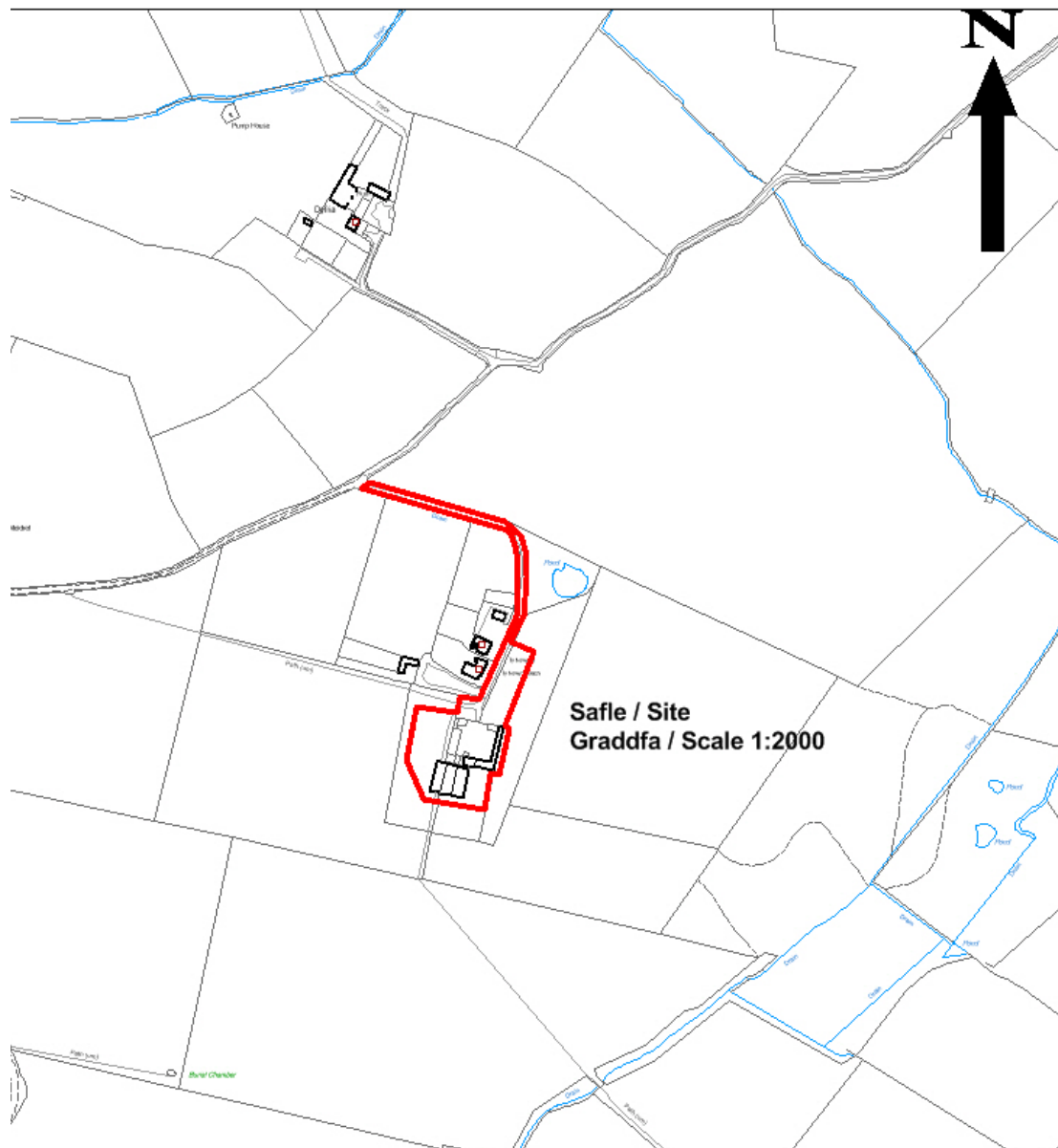
Rhif y Cais: **28C186C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Philip Molyneux

Cais llawn i newid defnydd yr adeilad allanol i dri annedd yn / Full application for change of use of the existing outbuildings into three dwellings at

Ty Newydd, Llanfaelog



Pwyllgor Cynllunio: 06/04/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais llawn i newid defnydd yr adeilad allanol cyfredol yn dair annedd ynghyd â gosod tanc septig. Ceir mynediad i'r safle drwy'r fynedfa gyfredol sy'n gwasanaethu'r tai cyfagos.

Mae'r adeiladau allanol ar ffurf clos. Lleolir y safle ar gyrion pentref Llanfaelog. Mae'r adeilad allanol y drws nesaf i'r tai a adwaenir fel Tŷ Newydd a Tŷ Newydd Bach.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda Pholisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd ac a fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ai peidio ar fwynderau eiddo cyfagos ac ar y dirwedd o'i gwmpas a ddynodir yn Ardal Tirwedd Arbennig ac a fydd yn cael effaith ai peidio ar Ddiogelwch ar y Ffyrdd.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirlunio

Polisi 42 – Dylunio

Polisi 55 – Addasu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, gosodiad a dyluniad

Polisi D28 – Dyluniad

Polisi D29 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP8 – Addasu Gwledig

Polisi EN1 – Cymeriad y Dirwedd

Polisi Cynllunio Cymru, 8fed Argraffiad, 2016

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth Nature

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Yr Aelod Lleol, Cyng. G O Jones – Dim ymateb hyd yn hyn.

Yr Aelod Lleol, Cyng. R Dew - Dim ymateb hyd yn hyn.

Cyngor Cymuned – Dim sylwadau

Dwr Cymru – Sylwadau Safonol

Priffyrdd – Yn unol â'r argymhelliad ar gais cynllunio 28C186B.

Draenio – Dim ymateb hyd yn hyn.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau safonol.

Swyddog Llwybrau – Dim gwrthwynebiad

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Dim ymateb hyd yn hyn

Rhodddwyd cyhoedduswydd i'r cais mewn tair ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle, anfonwyd rhybuddion personol i eiddo cyfagos a chyhoeddwyd rhybudd yn y wasg yn lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 23 Chwefror, 2016 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

28C186 – Codi garej yn Tŷ Newydd, Llanfaelog – Caniatwyd 03/06/92

28C186A – Addasu tri adeilad fferm yn 3 annedd ynghyd â gosod tanc septig newydd yn Fferm Tŷ Newydd, Llanfaelog – Gwrthodwyd 16/09/04

28C186B – Troi adeiladau allanol yn tair uned breswyl, eu haltro a'u hymestyn ynghyd â chreu llefydd pasio yn Tŷ Newydd, Llanfaelog – Caniatwyd 07/12/09.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Mae Polisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd yn caniatáu addasu adeiladau allanol cyfredol i ddefnydd gwyliau neu breswyl cyn belled ag y bodlonir meini prawf y polisiau. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi ei bod yn well ailddefnyddio tir yn hytrach na safleoedd tir glas ond mae'n cydnabod 'nid yw pob tir a ddatblygwyd yn flaenorol yn addas i'w ddatblygu'.

Mae Adroddiad Strwythurol wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac mae'n cadarnhau y gellir

addasu'r adeiladau'n unedau preswyl gyda rhywfaint o waith trwsio ac ailadeiladu a gynigir. Oherwydd maint y datblygiad, ystyried bod lefel y gwaith trwsio/adeiladu y bwriedir ei wneud yn dderbyniol.

Fel y nodwyd uchod, rhyddhawyd caniatâd cynllunio i addasu'r adeiladau allanol yn 3 uned breswyl yn 2008, cyfeirnod 28C186B, fodd bynnag mae'r caniatâd hwn bellach wedi dod i ben. Ni fu unrhyw newid o bwys mewn polisiau lleol neu genedlaethol o ran addasu adeiladau ers i'r cais cynllunio blaenorol gael ei gymeradwyo.

Oherwydd yr uchod ystyrir bod yr adeilad yn addas i'w addasu yn annedd breswyl ac mae'n cydymffurfio gyda'r polisiau a'r cyfarwyddyd cyfredol.

Effaith ar y dirwedd oddi o'i gwmpas – Mae dyluniad y cynnig yn parchu cymeriad ac edrychiad yr adeilad cyfredol. Bydd ailddefnyddio'r adeiladau nad oes defnydd yn cael ei wneud ohonynt, yn sicrhau na fydd eu cyflwr yn dirywio gyda hynny'n cael effaith weledol andwyol ar yr ardal o'i gwmpas.

Effaith y cynnig ar fwynderau eiddo cyfagos – Mae'r eiddo a adwaenir fel Tŷ Newydd Bach rhwng safle'r cais a'r eiddo cyfagos sef Tŷ Newydd. Er y cydnabyddir y bydd y cais yn arwain at gynnydd yn y traffig sy'n pasio o flaen Tŷ Newydd, nid ystyrir y bydd hyn yn cael effaith andwyol ar y mwynderau y mae deiliaid Tŷ Newydd yn eu mwynhau ar hyn o bryd.

Mae rhagor na 30 metr rhwng ffrynt y cynnig a Tŷ Newydd Bach, sydd hefyd yn eiddo i'r ymgeisydd ac o'r herwydd ni fydd y cynnig yn effeithio ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Diogelwch ar y Ffordd – Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cais ar yr amod bod yr amodau priffyrdd yng nghaniatâd cynllunio 28C186B yn cael eu cynnwys.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisiau lleol a chenedlaethol cyfredol ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos, yr ardal o'i gwmpas neu ddiogelwch ar y ffyrdd. Wedi rhoi sylw i'r uchod a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill, mae fy argymhelliad yn un o ganiatáu gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

Rheswm: Cydymffurfio ag anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail-osod y Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D ac E o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Er budd mwynderau a phrydferthwch y dirwedd ddynodedig.

(03) Ni chaniateir gwneud dim gwaith ar ail doi'r adeilad nac ail-bwyntio'r gwaith cerrig yn ystod y cyfnod 1 Ebrill a 30 Medi mewn unrhyw flwyddyn.

Rheswm: I ddiogelu rhywogaethau a ddiogelir - ystlumod ac adar.

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(05) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweledd 2.4 metr wrth 43.0 metr o boptu. O fewn llinellau'r lleiniau gweledd, ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(06) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitiwmen neu ddeunydd wynebu arall addas fydd wedi'i gytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ochr i mewn y gerbydlon sirol cyn dechrau'r defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(07) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo manylion llawn am y dull o amgáu'r safle ynghyd â manylion am yr holl dirlunio caled a meddal a fwriedir wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid rhoi'r cynllun ar waith yn ystod y tymor plannu cyntaf yn dilyn defnyddio'r adeilad neu gwblhau'r datblygiad, p'run bynnag yw'r cyntaf.

Rheswm: Er budd mwynderau a phrydferthwch y dirwedd ddynodedig.

(08) Os bydd angen, ar ôl gweithredu'r caniatâd hwn, wneud unrhyw waith altro strwythurol pellach ar yr adeilad a'r gwaith hwnnw'n debygol o gael effaith ar ei edrychiad allanol, yna bydd angen cyflwyno cais i'r awdurdod cynllunio lleol ei gymeradwyo cyn y cychwynnir ar y cyfryw waith.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(09) Bydd gwaith ar y datblygiad yn mynd rhagddo'n unol â'r adran 'Gwerthusiad ac Argymhelliad' a amlinellir yn yr Arolwg o Rywogaethau a Ddiogelir a gynhaliwyd gan Ymgynghorwyr Ecologol Yorke Associates ac a gyflwynwyd dan gais cynllunio cyfeirnod 28C186C.

Rheswm: Sicrhau bod unrhyw rywogaethau a warchodir a all fod yn bresennol yn cael eu diogelu.

(10) Rhaid ymgymrydâ'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd isod:

| Rhif Dyluniad / Dogfen | Dyddiad a dderbyniwyd | Disgrifiad Dyluniad |
|---|-----------------------|---------------------------------|
| Adroddiad Strwythurol Datrys – Awst 2015 | 20/01/2016 | Adroddiad Strwythurol |
| Adroddiad "Yorke Associates Ecological Consultants" | 20/01/2016 | Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir |

| | | |
|-------------|------------|---|
| 1233-A1-01 | 20/01/2016 | Cynllun Drychiadau Presennol |
| 1233-A1-02 | 20/01/2016 | Cynllun Llwr Presennol |
| 325/01 | 20/01/2016 | Cynllun Lleoliad |
| 1233-A1-04 | 20/01/2016 | Cynllun Llwr Arfaethedig – Llwr gwaelod a llwr cyntaf |
| 1233-A3-04 | 20/01/2016 | Cynllun Drychiadau Arfaethedig |
| 1233-A1-01A | 01/03/2016 | Cynllun yn dangos ardaloedd o ail-adeiladu |

dan gais cynllunio rhif 28C186C.

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, ar yr amod na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

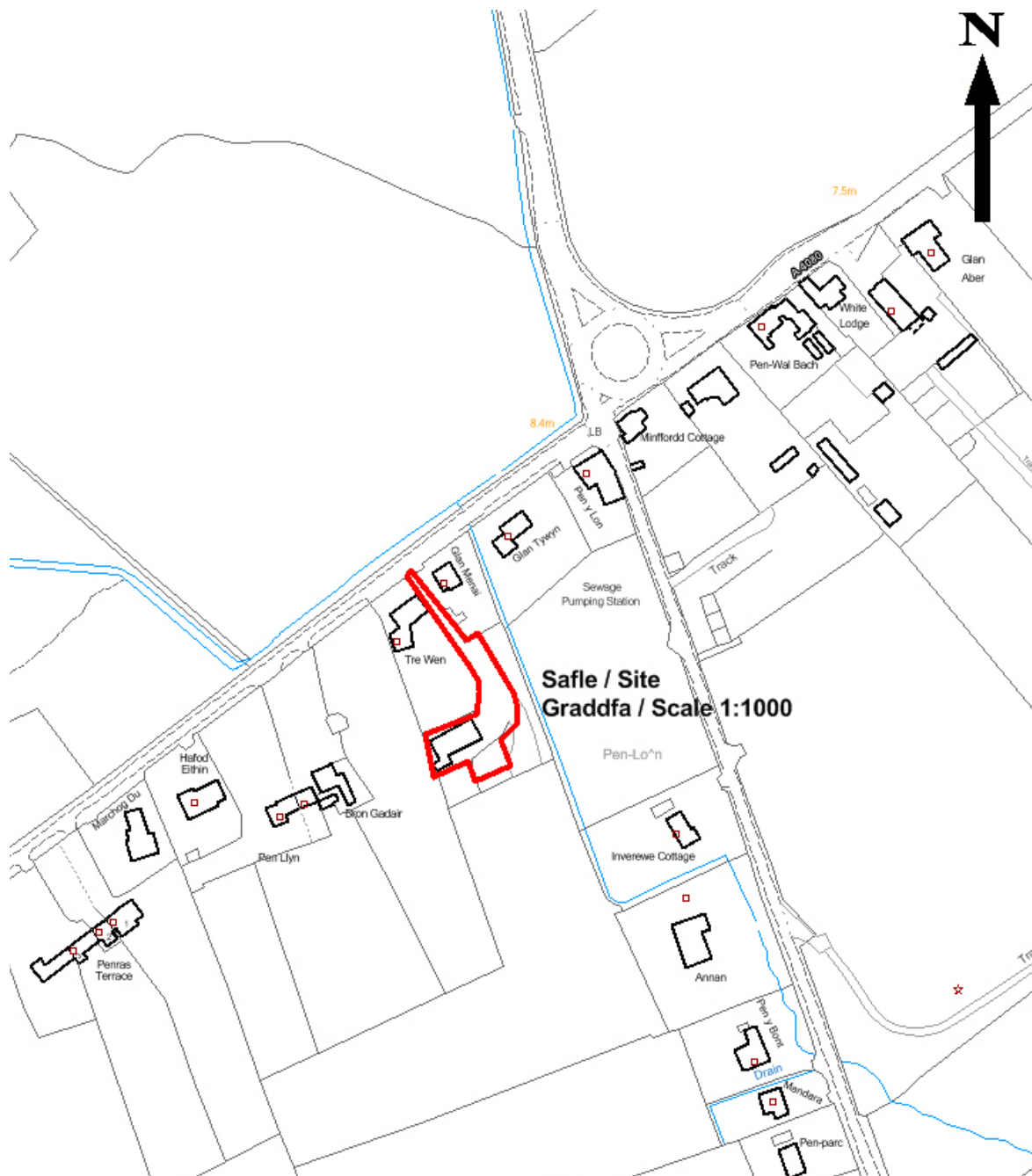
Rhif y Cais: **45C83E** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr T.W & Mrs Y Owen

Cais llawn i newid defnydd y gweithdy presennol i dri annedd ar dir yn / Full application for conversion of the existing workshop into three dwellings at

Tre Wen, Pen Lôn, Niwbwrch / Newborough



Pwyllgor Cynllunio: 06/04/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol. Mae Swyddog Monitro'r Cyngor wedi rhoi sylw i'r cais.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae adeilad brics a chladin ar safle'r cais ac mae'n mesur tua 18m x 9.5m ar y cynllun ac mae ucher y grib yn ychydig dros 6m. Ar hyn o bryd defnyddir yr adeilad ar gyfer busnes gwaith saer.

Cais yw hwn i droi'r gweithdy yn dair annedd, sef dwy ar y llawr gwaelod ac un ar y llawr cyntaf gyda mynediad allanol. Darperir gardd, lle i gadw biniau a lle parcio fel rhan o'r cynnig a bydd y fynedfa gyfredol yn cael ei defnyddio ar gyfer y datblygiad. Bydd y system garthffosiaeth yn cysylltu i'r system garthffosiaeth gyhoeddus bresennol.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfiaeth â pholisïau cynllunio cyfredol mewn perthynas ag addasu adeiladau a'r effeithiau ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol yn ogystal â'r effeithiau ar fwynderau.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 Polisi Cyffredinol
Polisi 7 Adeiladau Gwledig
Polisi 30 Tirlunio
Polisi 35 Cadwraeth Nature

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D1 AHNE
Polisi D4 Lleoliad, gosodiad a dyluniad
Polisi D9 Ardaloedd amgylcheddol sensitif
Polisi D10 Anifeiliad a Phlanhigion

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1 Canllawiau Rheoli Cynllunio
Polisi GP2 Dyluniad
Polisi EN1 Cymeriad y Dirwedd
Polisi EN2 AHNE
Polisi EN4 Bioamrywiaeth

Canllawiau Cynllunio Atodol – Dyluniad yn yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 8

NCT 5 – Cadwraeth Natur a Chynllunio

NCT 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Ann Griffith: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned Rhosyr: Gwrthwynebu, ond dim rheswm penodol wedi'i nodi

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol: Ni ddarganfuwyd unrhyw dystiolaeth o ystumod yn yr adeilad ac ystyrir nad yw'n debygol y byddai ystumod yn ei ddefnyddio. Dylid dilyn yr argymhelliad yn adran 6.2 os deuir o hyd i ystumod yn ystod y gwaith adeiladu (annhebygol). (Mae'r argymhelliad yn rhoi cyfarwyddiadau i ofyn am gyngor).

Adran yr Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd:

1. Mae'r gweithdy dan sylw ar dir y tu cefn i Tre Wen sydd y tu mewn i'r AHNE.
2. O safbwynt Cadwraeth Adeiledig nid oes gennyf unrhyw bryderon gan nad yw'r eiddo o fewn amgylchedd unrhyw dderbynyddion treftadaeth ddiwylliannol y gwyddys amdanynt.
3. Ymddengys bod y gweithdy wedi cael ei adeiladu'n dda a bod ei strwythur yn ddigon cadarn i gael ei addasu yn unol â pholisi a chanllawiau'r Cyngor.
4. Mae'n ymddangos i mi bod modd cyfiawnhau'n rhesymol y newidiadau allanol y bwriedir eu gwneud i'r gweithdy mewn egwyddor a'u bod yn unol â pholisi a chanllawiau'r Cyngor. Fodd bynnag, ac yn bennaf oherwydd bod y gweithdy o fewn yr AHNE, byddwn yn argymhell eich bod yn ystyried gosod amod ar fanylion y ffenestri a gynigir yn y to a ffenestri, drysau a grisiau allanol y talcen a gofyn am ddarluniau pensaernïol anodedig ar raddfa sy'n o leiaf 1:25 gan gynnwys trawstoriadau, deunyddiau a goffenwaith.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad mewn perthynas â rhywogaethau a warchodir neu effeithiau ar yr AHNE.

Yr Awdurdod Prifffyrdd: Awgrymu amod ynghylch parcio.

Yr Adran Ddraenio: Sylwadau

Ymateb i gyhoeddusrwydd: Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy godi rhybudd ar y safle a thrwy ysgrifennu at breswylwyr cyfagos. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau erbyn y dyddiad cau, sef 4 Mawrth.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45C83 Codi gweithdy gwaith coed ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau yn Trewen, Penlon, Niwbwrch - Gwrthodwyd 0/09/88

45C83A Codi gweithdy yn Tre Wen, Penlon, Niwbwrch - Caniatáu 02/08/89 Adran 52

45C83B Adeiladu sied ar gyfer storio peiriannau yn Tre Wen, Penlon - Caniatáu 04/02/10

45C83C/DEL Cais dan Adran 73 i ddileu amod (05) (y gweithdy i gael ei ddefnyddio er budd Mr T. W. Owen a phan na fydd ef ei angen mwyach bydd rhaid ei ddefnyddo i ddibenion amaethyddiaeth) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 45C83A (codi gweithdy) yn Tre Wen, Pen Lon – Caniatáu 04/06/15

45C83D/SCR Barn Sgrinio ar gyfer troi'r gweithdy presennol yn dair annedd ar dir yn Tre Wen, Pen Lon - Dim angen Asesiad o'r Effiath ar yr Amgylchedd.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae polisiau sydd yn y cynllun datblygu a'r Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd yn cefnogi cynlluniau i droi adeiladau gwledig yn anheddau ar gyfer defnydd preswyl. Rhaid pwysu a mesur effaith cynlluniau o'r fath ar feysydd y cydnabyddir eu bod yn bwysig megis ecoleg, effaith ar y dirwedd, mwynderau preswyl a lleol a'r effaith ar brifffyrdd.

Dyluniad: Mae'r cynllun yn cadw cymeriad a ffurf yr adeilad presennol, gan gyflwyno mân newidiadau megis grisiau mynediad allanol a rhai ffenestri, er mwyn hwyluso'r defnydd arfaethedig newydd. Mae'r safle wedi'i osod o fewn cwrtill mawr lle mae digon o le ar gyfer parcio a llecynnau mwynderau.

AHNE: Mae'r safle y tu cefn i llond llaw o anheddau sy'n ffurfio rhan o bentrefan Pen Lon y tu mewn i'r AHNE ddynodedig. Mae'r safle wedi'i sgrinio a'i amgáu'n dda ac nid ystyrir y bydd effeithiau annerbyniol ar y dirwedd ddynodedig.

Effeithiau ar y Priffyrdd: Gwasanaethir y safle gan fynedfa sydd yno'n barod. Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn arwain at gynydd sylweddol mewn traffig neu broblemau priffyrdd eraill. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi codi unrhyw bryderon.

Ecoleg: Mae adroddiad ecoleg wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor yn derbyn casgliadau'r adroddiad hwnnw.

Effeithiau ar Fwynderau: Mae'r adeilad y tu ôl i dai presennol. Mae digon o le o fewn y safle ar gyfer y cynnig heb achosi niwed i fwynderau sy'n bodoli eisoes. Oherwydd y pellteroedd a'r ffiniau mae'n annhebygol y bydd unrhyw faterion yn codi o ran colli preifatrwydd ac edrych drosodd.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynllun yn cydymffurfio ag egwyddorion Polisi 55 ar addasiadau. Nid ystyrir y bydd effeithiau annerbyniol o ganlyniad i'r datblygiad.

8. Argymhelliad

Caniatau'r datblygiad gyda'r amodau isod:

(01) The development to which this permission relates shall be begun not later than the expiration of five years beginning with the date of this permission.

Reason: To comply with the requirements of the Town and Country Planning Act 1990.

(02) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail-osod y Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(03) Rhaid i'r lle parcio ceir fod ar gael i'w ddefnyddio cyn i neb sumud i fyw i'r anheddau a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(04) Rhaid bwrw ymlaen gyda'r datblygiad yn unol â'r argymhellion yn yr Adroddiad ar Rywogaethau a Ddiogelir a baratowyd gan Alison Johnson Ecology ym Mehefin 2015.

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

(05) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd manylion am defnyddiau'r ffenestri to, ffenestri a drysau'r talcen a'r grisiau allanol, i'w dangos ar ddarluniau pensaernïol anodedig ar raddfa a fydd yn o leiaf 1:25 gan gynnwys trawstoriadau, wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid bwrw ymlaen â'r cynllun wedi hynny yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(06) Bydd raid gweithredu'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a'r manylion canlynol, fel y'u diwygiwyd gan amod 05 uchod:

Cynllun Bloc Arfaethedig Ionawr 2016
Cynllun Bloc Manwl Ionawr 2016
Cynllun To yn dangos lleoliad 8 o ffenestri to Ionawr 2016
Cynllun Llwr Gwaelod Arfaethedig Ionawr 2016
Cynllun Llwr Cyntaf Arfaethedig Ionawr 2016
Drychiadau Blaen a Chefn Arfaethedig Ionawr 2016
Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir – Alison Johnson Ecology Mehefin 2015
Adroddiad Peiriannydd Strwythurol a dderbyniwyd ar 3/2/16
Datganiad Mynediad a dderbyniwyd ar 3/2/16

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd cynllunio

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

This page is intentionally left blank

12.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

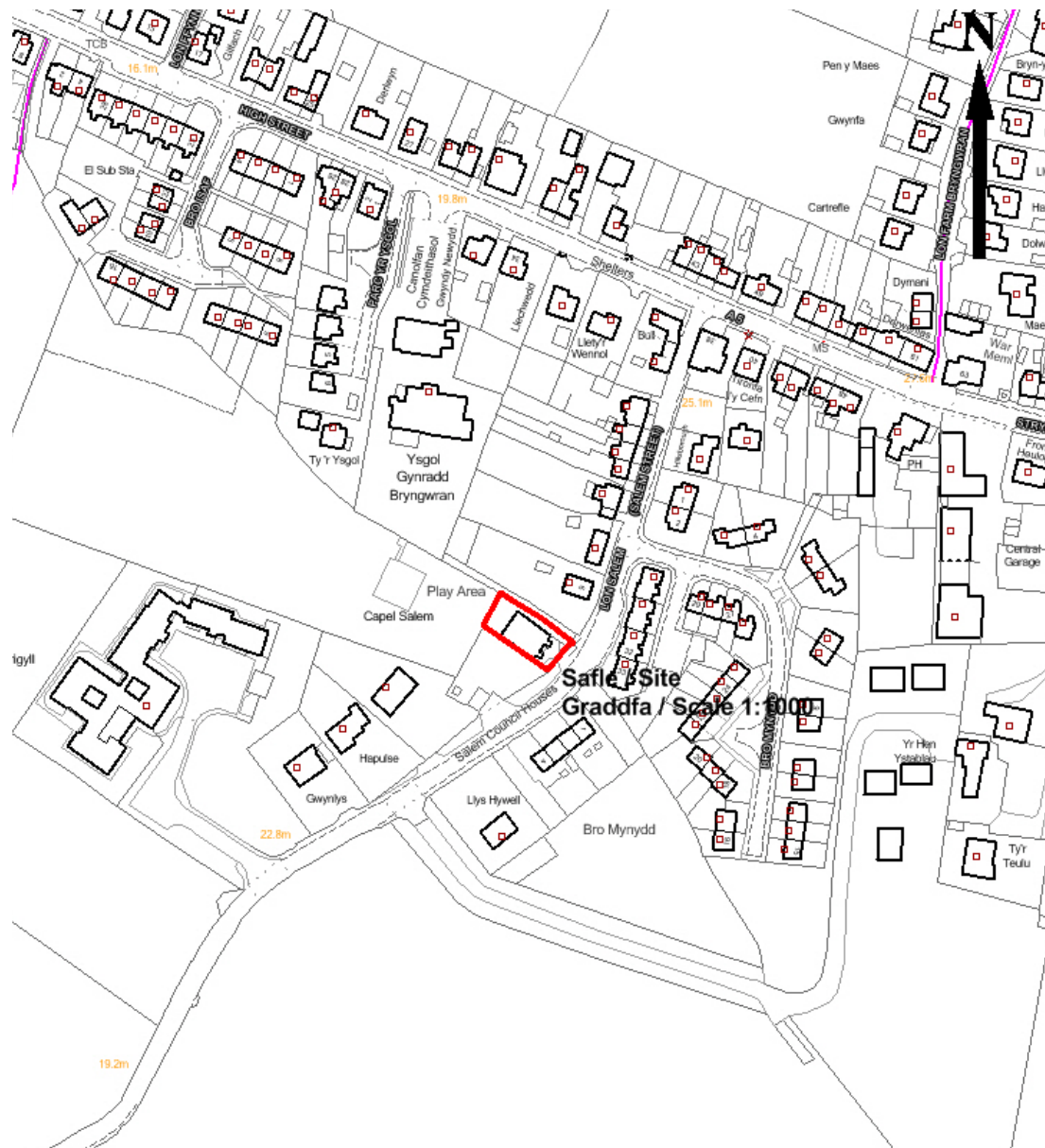
Rhif y Cais: **16C202** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Amanda Southam

Cais llawn i newid defnydd capel i dau annedd sydd yn cynnwys balconi yn / Full application for change of use of chapel into two dwellings which include a balcony at

Capel Salem, Bryngwran



Pwyllgor Cynllunio: 06/04/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais llawn i newid defnydd yr hen gapel Salem yn ddwy uned breswyl.

Mae safle'r cais wedi'i leoli ym mhentref Bryngwran ac mae rhwng y lle chwarae i blant sydd y tu cefn i'r adeilad a Lôn Salem sydd o'i flaen.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda Pholisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd, ac a fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos a'r ardal o'i gwmpas ac a fydd hefyd yn cael effaith ar Ddiogelwch ar y Ffyrdd.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 42 – Dylunio

Polisi 55 – Addasu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, gosodiad a dyluniad

Polisi D28 – Dyluniad

Polisi D29 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP8 – Addasu Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru, 8fed Argraffiad, 2016

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth Nature

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

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

Yr Aelod Lleol, Cyng. N Roberts - Dim ymateb hyd yn hyn.

Yr Aelod Lleol, Cyng B Parry – Wedi galw'r cais i mewn oherwydd pryderon ynghylch diogelwch ar y ffordd.

Cyngor Cymuned – Dim sylwadau

Dwr Cymru – Sylwadau Safonol

Priffyrdd – Cymeradwyo

Draenio – Manylion draenio yn foddhaol

Cyfoeth Naturiol Cymru – Argymell caniatáu gydag amodau

Rhoddwyd cyhoedduswydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd rhybuddion personol i ddeiliaid eiddo cyfagos a chyhoeddwyd rhybudd yn y wasg yn lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 30 Mawrth, 2016 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Mae Polisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd yn caniatáu addasu adeiladau allanol cyfredol i ddefnydd gwyliau neu breswyl cyn belled ag y bodlonir meini prawf y polisiau. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi ei bod yn well aildefnyddio tir yn hytrach na safleoedd tir glas ond mae'n cydnabod 'nid yw pob tir a ddatblygwyd yn flaenorol yn addas i'w ddatblygu'.

Cyflwynwyd Adroddiad Strwythurol i gefnogi'r cais ac mae'n cadarnhau bod yr adeilad yn addas ar gyfer ei addasu heb orfod gwneud gwaith ailadeiladu mawr.

Mae'r cynnig yn un i ddymchwel yr estyniad ategol ('lean to') yng nghefn y safle a bwriedir rhoi balconi newydd ar y llawr cyntaf yng nghefn yr adeilad. Bydd y ffenestri ar y drychiadau ochr yn cael eu newid er mwyn darparu lle byw ar y llawr cyntaf.

Roedd y ffenestri pren presennol a'r plac llechen sydd ar y drychiad blaen am gael eu tynnu fel rhan o'r cynllun, fodd bynnag, yn dilyn trafodaethau, mae'r ymgeisydd wedi cytuno i gadw'r ffenestri pren a'r plac llechen ar y drychiad blaen. Er nad yw hyn yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r canllawiau cyfredol mewn perthynas ag addasu adeiladau, ystyrir bod gosod ffenestri upvc ar ochr ac yng nghefn yr adeilad yn dderbyniol a hynny oherwydd bod y safle wedi'i leoli ym mhentref Bryngwran lle gellid cefnogi datblygiad preswyl newydd.

Oherwydd yr uchod ystyrir bod yr adeilad yn addas i'w addasu yn annedd breswyl ac mae'n

cydymffurfio gyda'r polisïau a'r cyfarwyddyd cyfredol.

Effaith ar y dirwedd oddi amgylch – Mae dyluniad y cynnig yn parchu cymeriad ac edrychiad yr adeilad presennol. Bydd aildefnyddio'r capel nad oes defnydd yn cael ei wneud ohono mwyach, yn sicrhau nad yw'r adeilad yn dirywio gyda hynny'n cael effaith weledol andwyol ar yr ardal o'i gwmpas.

Effaith y cynnig ar fwynderau eiddo cyfagos – Mae 16.5 metr rhwng ochr y Capel presennol a'r eiddo cyfagos o'r enw Coedlys. Oherwydd y defnydd blaenorol o'r safle a'r defnydd y bwriedir ei wneud ohono, nid ystyrir y bydd newid defnydd yr adeilad yn ddwy uned breswyl yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Diogelwch y Ffordd – Mae'r Aelod Lleol wedi codi pryderon mewn perthynas â'r llwybr cyhoeddus sy'n darparu mynediad i gerddwyr i'r ysgol gynradd leol sy'n rhedeg ochr yn ochr â'r adeilad ac yn agos at y fynedfa i gerbydau a'r cyfleusterau parcio.

Yn wreiddiol, cododd yr Awdurdod Priffyrdd bryderon mewn perthynas â'r llain gwelededd o'r fynedfa arfaethedig. Oherwydd defnydd blaenorol y safle ac yn dilyn arolwg cyflymder traffig, mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y cynnig yn un derbyniol.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol cyfredol ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos, yr ardal o'i gwmpas na diogelwch ar y ffordd fawr. Wedi ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau eraill o bwys, mae fy argymhelliad yn un o ganiatáu gydag amodau.

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) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail-osod y Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D ac E o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Er lles mwynderau trigolion.

(03) Os bydd angen, ar ôl gweithredu'r caniatâd hwn, wneud unrhyw waith altro strwythurol pellach ar yr adeilad a'r gwaith hwnnw'n debygol o gael effaith ar ei edrychiad allanol, yna bydd angen cyflwyno cais i'r awdurdod cynllunio lleol ei gymeradwyo cyn y cychwynnir ar y cyfryw waith.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(04) Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni'n unol â'r mesurau lliniaru a amlinellir yn Adran 6, Casgliadau ac Argymhellion yr Arolwg o Rywogaethau a Ddiogelir a gynhaliwyd gan A Johnston, Ymgynghorydd Ecolegol a'i gyflwyno dan gais rhif 16C202.

Rheswm: I sicrhau bod unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod yn bresennol yn cael eu gwarchod.

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

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

(06) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol wedi ei derbyn mewn perthynas â chynllun rheoli traffig cynhwysfawr llawn gan gynnwys:

i. Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr safleoedd ac ymwelwyr

ii. Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau

iii. Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad

iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)

v. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a chyflenwi.

Rhaid i'r gwaith gael ei wneud yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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

(07) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd isod:

| Rhif Dyluniad / Dogfen | Dyddiad a dderbyniwyd | Disgrifiad Dyluniad |
|---|-----------------------|---|
| 16C202 - 001 | 06/11/2015 | Cynllun lleoliad / cynllun bloc |
| Dogfen Rhif 14096/E/02 | 06/11/2016 | Adroddiad Strwythurol |
| Adroddiad "Alison Johnston Ecological Consultant" | 06/11/2015 | Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir |
| Datganiad Dyluniad a Mynediad | 06/11/2015 | Datganiad Dyluniad a Mynediad |
| 2A | 06/11/2015 | Cynllun Drychiadau Presennol - Ffrynt a tu cefn |
| 1A | 06/11/2015 | Cynllun Llawr Presennol – llawr gwaelod a llar islawr |
| 3 | 06/11/2015 | Drychiadau Presennol – Ochr |
| 5A | 09/12/2015 | Cynllun Drychiadau Arfaethedig – Ffrynt a tu cefn |
| 4A | 06/11/2015 | Llawr gwaelod a llawr cyntaf arfaethedig |

| | | |
|----------|-------------------|--------------------------------------|
| | | |
| 6 | 06/11/2015 | Drychiadau Arfaethedig – Ochr |

o dan cais cynllunio rhif 16C202.

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, ar yr amod na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

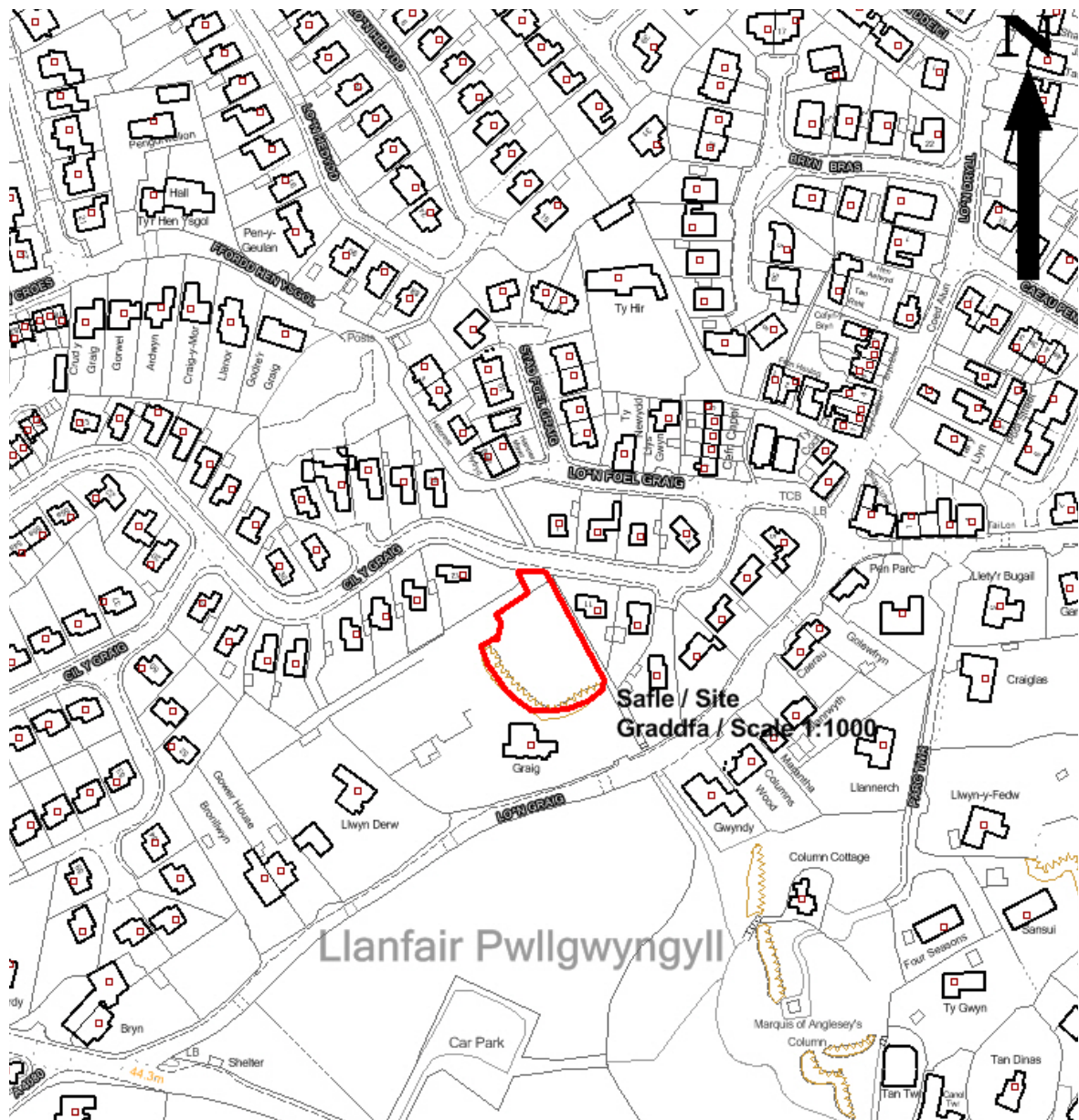
Rhif y Cais: **31C210H** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs & Mrs Madkour

Cais llawn ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys balconi, codi modurdy ar wahân ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn / Full application for the erection of a dwelling which includes a balcony, erection of a detached garage together with the construction of a vehicular access on land at

Graig, Lon Graig, Llanfairpwllgwyngyll



Pwyllgor Cynllunio: 06/04/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Is-gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion wedi galw'r cais i mewn

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cynnig yn gais llawn i godi un annedd. Ceir mynediad i'r safle drwy'r stad o dai a adwaenir fel Cil y Graig.

Mae'r safle o fewn cwrtil yr eiddo a adwaenir fel Graig, sef tŷ mawr sengl y ceir mynediad iddo drwy Lôn y Graig. Mae'r safle ym mhentref Llanfairpwll a bydd yr annedd arfaethedig yn cael ei lleoli ar graig. Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg ar hyd terfyn y safle sy'n gwahanu'r safle oddi wrth eiddo cyfagos. Mae cymysgedd o dai o ran math a maint yn yr ardal leol.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy'n gysylltiedig â'r cais yw a ydyw'n cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol, a fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos, yr ardal o'i amgylch neu a fydd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y ffordd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 - Lleoliad Tir ar gyfer Tai

Polisi A3 - Maint a Chyfnodi Tai

Polisi D4 - Safle a Dyluniad

Polisi D28 – Dyluniad

Polisi D29 - Dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 - Polisi Cyffredinol

Polisi 26 - Parcio

Polisi 41 - Cadwraeth Adeiladau

Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 49 - Anheddau Diffiniedig

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 - Polisi Cyffredinol

Polisi GP2 - Dyluniad

Polisi EN12 - Safleoedd Archeolegol a'r Amgylchedd Hanesyddol

Polisi HP3 - Datblygu Tai Newydd – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd

Polisi Cynllunio Cymru, 8fed Argraffiad 2016

TAN 18 - Priffyrdd
TAN 12 - Dyluniad

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol, Cyng. A W Mummery – Dim ymateb hyd yn hyn

Aelod Lleol, Cyng. M Jones – Wedi gofyn i'r is-gadeirydd alw'r cais i mewn

Aelod Lleol, Cyng. J Evans – Dim ymateb hyd yn hyn

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yn hyn

Awdurdod Priffyrdd - Argymell caniatáu gydag amodau

Adain Draenio – Manylion draenio yn dderbyniol

Dwr Cymru – Argymell caniatáu gydag amodau

Swyddog Llwybrau – Ni fydd y datblygiad yn cael unrhyw effaith ar Lwybr Cyhoeddus rhif 04.

Cyfoeth Naturiol Cymru - Sylwadau

Rhodddwyd gwybod am y cais hwn mewn tair ffordd sef: drwy godi rhybudd ger y safle; cyhoeddi rhybudd yn y wasg leol ac ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Ar ôl derbyn lluniadau diwygiedig, cynhaliwyd y broses gyhoeddusrwydd ddwy waith. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 4ydd Mawrth, 2106 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn 57 o lythyrau. Gellir crynhoi'r prif faterion fel a ganlyn:

i) Colli mwynderau / llecyn agored

ii) Effaith weledol – nid yw'r cynnig yn gweddu i gymeriad yr ardal o gwmpas, nid yw'r garej arfaethedig yn cydweddu gan mai toeau fflat sydd gan y garejys cyfagos

iii) Diogelwch y Briffordd – bydd y cynnig yn cael effaith ar ddiogelwch ar y briffordd i gerddwyr a cherbydau

iv) Effaith ar Adeilad Rhestredig Gradd II sydd wedi ei leoli y tu ôl i Graig

v) Oherwydd y gwahaniaeth mewn lefelau tir, ac oherwydd y pellter rhwng yr anheddau sydd yno ar hyn o bryd a'r anheddau arfaethedig, bydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos yn sgil edrych drosodd, cysgodi a sŵn yn ystod gwaith i gloddio'r graig.

vi) Yr Amgylchedd ac ecoleg

vii) Dylai'r amodau a osodwyd ar ganiatâd cynllunio 31C210G gael eu gosod ar y cais presennol.

viii) Draenio – ni chaniateir iddo gysylltu â'r brif garthffos trwy erddi eiddo cyfagos

ix) Gallai gwaith i gloddio'r graig achosi difrod i eiddo cyfagos

x) Oherwydd y pryderon uchod nid yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisi cyfredol

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn byddwn yn datgan:

i) Mae caniatâd amlinellol eisoes ar gyfer y safle. Mae'r llain o dir yn frigiad creigiog sydd y tu ôl i Graig ac nid yw'n cael ei ddefnyddio fel gardd ar gyfer Graig oherwydd cyfyngiadau'r safle. Ystyrir bod datblygu'r safle hwn yn dderbyniol gan ei fod o fewn ffin ddatblygu Llanfairpwll.

ii) Mae cymysgedd o fathau o dai yn yr ardal gyfagos. Mae annedd debyg ar safle uchel yn Llwyn Derw sydd drws nesaf i safle'r cais.

iii) Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac nid yw wedi codi unrhyw bryderon am y cynnig ac mae'n argymhell caniatáu gydag amodau. Mae'r fynedfa a fydd yn gwasanaethu'r safle wedi cael ei chymeradwyo gan yr Adran Gynllunio i'w defnyddio i wasanaethu'r tri plot ar y tir cyfagos o dan gais cynllunio 31C210. (Hyd yma nid yw'r eiddo hyn wedi cael eu datblygu)

iv) Nid oes gan Adain Cadwraeth Amgylcheddol / Adeiledig y Cyngor unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun ac nid yw'r Adain yn ystyried y byddai yna unrhyw niwed i osodiad yr adeilad rhestredig sydd gerllaw.

v) Mae'r mater hwn wedi cael sylw yn Adran 6 'Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos' isod.

vi) Mae Arolwg Cynefin wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor a Chyfoeth Naturiol Cymru wedi edrych ar y cais ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad.

vii) Mae'r cais presennol yn gais llawn ac felly nid yw pob un o'r amodau a osodwyd ar y cais amlinellol wedi cael eu bodloni. Bydd amodau ynghylch peidio â chael gwared ar goed heb ganiatâd cynllunio yn cael eu gosod ar y caniatâd hwn. Mae'r manylion a gyflwynwyd fel rhan o'r cais presennol yn datgan y bydd ffens 1.8 metr o uchder yn cael ei gosod ar hyd terfyn y safle gyda'r llwybr cyhoeddus cyfagos. Fodd bynnag, oherwydd y gwahaniaeth yn lefelau'r safle ystyrir bod angen gosod ffens ar hyd ffin y safle cyfan a bydd amod i'r perwyl hwnnw'n cael ei osod ar y caniatâd.

viii) Mae'r darluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn dangos y bydd y datblygiad yn cysylltu i'r brif garthffos drwy safle'r cais yn y cefn, gan gysylltu i'r garthffos yn y ffordd, ac ni fydd yn mynd trwy erddi tai cyfagos. Ymgynghorwyd gyda'r Adain Ddraenio a Dŵr Cymru ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun.

ix) Er y derbynnir y bydd peiriannau'n cael eu defnyddio i gloddio'r brigiad creigiog, petai difrod yn cael ei achosi i eiddo cyfagos mater preifat fydd hynny.

x) Ni fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar y dirwedd gyfagos nac ar ddiogelwch y briffordd. Oherwydd yr uchod mae'r cynllun yn cydymffurfio â pholisïau a chanllawiau cyfredol

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

31C210 - Dymchwel yr adeiladau presennol ynghyd a chodi 3 annedd ar y safle ac addasu'r mynedfa presennol ar dur tu ol i Graig Llanfairpwll – Gwrthod 17/04/1998 - Caniatawyd Apêl 06/11/98

31C210A/LB – Caniatad adeilad rhestredig ar gyfer codi 3 annedd ar dur tu ol i Graig, Llanfairpwll - Caniatau 03/04/1998

31C210B – Codi garej ddwbl preifat yn Graig, Llanfairpwll - Caniatau 22/09/1999

31C210C – Adnewyddu caniaad cynllunio 31C210 ar gyfer dymchwel yr adeiladau presennol ynghyd a chodi 3 annedd ar y safle ac addasu'r mynedfa presennol ar dur tu ol i Graig Llanfairpwll – Caniatau 06/06/2003

31C210D - Adnewyddu cais cynllunio 31C210B i godi garej ddwbl preifat yn Graig Llanfairpwll - Caniatau 01/11/2004

31C210E/LB- Caniatad Adeilad Rhestredig i waith altro i wal yr ardd yn Graig, Llanfairpwll - Caniatau 28/05/2009

31C210F – Adnewyddu cais cynllunio 31C210D i godi garej ddwbl preifat yn Graig Llanfairpwll - Caniatau 22/09/2009

31C210G – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ar dir yn Griag, Llanfairpwll – Caniatau 12/04/2011

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi – Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Llanfairpwll a ddiffinnir fel anheddiad o dan Bolisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel Canolfan Eilaidd o dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae Polisi 40 Cynllun Lleol Ynys Môn yn caniatáu datblygiadau preswyl ar safleoedd o fewn y ffin ddatblygu. Caiff hyn ei ategu ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Yr effaith ar eiddo cyfagos – Mae'r cynnig yn golygu codi un annedd a fydd yn cael ei lleoli ar frigiad creigiog y tu cefn i Graig. Yn dilyn trafodaethau gyda chynrychiolydd yr ymgeisydd diwygiwyd y cynllun trwy ostwng y lefel daear presennol trwy gloddio'r graig. Mae uchder y tŷ arfaethedig hefyd wedi gostwng o 6.9 metr i 6.2 metr. Mae'r gostyngiad cyffredinol yn uchder yr annedd felly'n 1.5 metr o gymharu â'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol. Mae'r gostyngiad hwn yn y lefel daear arfaethedig ac yn uchder yr annedd arfaethedig yn lleihau effaith yr annedd arfaethedig ar yr anheddau a'r ardal o'i chwmpas.

Mynegwyd pryder gan aelodau o'r cyhoedd y bydd yr annedd arfaethedig yn arwain at edrych drosodd a chysgodi ac y bydd yn cael effaith niweidiol ar eu mwynderau. Mae pellter o 16 metr rhwng yr annedd arfaethedig ac 11 Cil y Graig. Mae perchnogion 11 Cil y Graig wedi mynegi pryderon y bydd deiliaid yr annedd newydd arfaethedig yn edrych dros gefn eu tŷ o'u lolfa. Fodd bynnag, mae lolfa'r annedd arfaethedig ym mlaen yr eiddo sy'n edrych dros y coed ger y Golofn. Mae'r pellter rhwng cefn yr annedd arfaethedig a chefn 11 Cil y Graig yn cydymffurfio â'r canllawiau yn y Canllaw Cynllunio Atodol – Adran 8 o ran agosrwydd rhwng datblygiadau.

Mae pellter o 30 metr rhwng y cynnig a 9 Cil y Graig sydd wedi mynegi pryderon y bydd y datblygiad yn arwain at edrych drosodd a chysgodi i'w heiddo. Oherwydd y pellteroedd hyn a'r ffaith fod llwybr cyhoeddus yn gwahanu safle'r cais oddi wrth eiddo cyfagos ni fydd y bwriad yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a fwyneir ar hyn o bryd gan deiliaid yr annedd.

Bydd yr annedd arfaethedig wedi'i lleoli 25 metr i ffwrdd o gefn 10 Cil y Griag a 10 metr i ffwrdd oddi wrth eu gardd. Mae'r pellteroedd hyn yn cydymffurfio â gofynion y Canllaw Cynllunio Atodol o ran pellter rhwng datblygiadau ac felly ni fydd yn cael effaith ar fwynderau'r eiddo presennol.

Mae'r tai cyfagos hefyd yn cael eu sgrinio gan y coed a'r llwyni presennol sydd wedi'u lleoli ar hyd ffin safle'r cais ac eiddo cyfagos. Oherwydd yr uchod a'r ffaith fod llwybr cyhoeddus rhwng ffin safle'r cais a ffiniau'r eiddo cyfagos nid ystyrir y bydd y datblygiad yn niweidio mwynderau'r eiddo cyfagos i'r fath raddau fel bod modd cyfiawnhau gwrthod y cais.

Effaith ar y Dirwedd – Codwyd pryderon gan aelodau'r cyhoedd y byddai'r datblygiad yn anghydnaws â'r patrwm datblygu yn yr ardal ac y câi effaith weledol ar yr ardal o'i gwmpas. Yn ystod y broses o benderfynu ar y cais amlinellol, ystyriwyd ei bod yn angenrheidiol gosod amod i gyfyngu'r annedd i un unllawr.

Er y cydnabyddir bod y safle wedi'i lleoli ar safle uchel, mae'r cynllun, fel y nodir uchod, wedi cael ei ddiwygio o'r un a gyflwynwyd yn wreiddiol trwy ostwng y lefel daear a'r lefel llawr gorffenedig trwy gloddio'r brigiad creigiog. Bydd y gostyngiad yn y lefel yn lleihau effaith yr annedd ar yr ardal gyfagos. Mae uchder y tŷ arfaethedig hefyd wedi gostwng o 6.9 metr i 6.2 metr ac mae hyn yn golygu gostyngiad o 1.5 metr yn uchder yr annedd o gymharu â'r cynllun gwreiddiol.

Mynegwyd pryder gan aelodau o'r cyhoedd mewn perthynas ag effaith y datblygiad ar yr ardal o'i gwmpas ac y bydd yr annedd yn adeilad amlwg yn y nenlinell wrth edrych o gyfeiriad Ffordd Caergybi. Ceir cymysgedd o ran mathau, dyluniad a maint tai yn yr ardal gyfagos. Mae uchder crib yr anheddau sydd ar Lôn Graig ar hyn o bryd yn codi'n ddramatig oherwydd y gwahaniaeth yn lefelau'r tir. Mae annedd sy'n debyg o ran ei math a'i datblygiad o'r enw Llwyn Derw gerllaw ac felly ystyrir na fyddai'r cais cyfredol yn tynnu'n groes i gymeriad yr ardal o'i gwmpas.

Oherwydd yr uchod, ystyrir na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar edrychiad gweledol yr ardal gyfagos i'r fath raddau fel bod modd cyfiawnhau gwrthod y cais.

Diogelwch Priffyrdd – Codwyd pryderon gan aelodau'r cyhoedd ynghylch diogelwch ar y ffyrdd oherwydd bod y ffordd sy'n gwasanaethu'r safle yn lôn brysur a ddefnyddir gan geir, bysus a cherddwyr ac ystyrir y byddai cerbydau sy'n arafu i fynd i mewn i'r safle neu'n parcio o flaen y safle yn achosi damweiniau. Hefyd, byddai'r fynedfa'n cael ei defnyddio gan y pedair annedd nad ydynt wedi eu hadeiladu eto yn y datblygiad cyfagos.

Mae'r cais wedi cael ei anfon ymlaen i'r Awdurdod Priffyrdd ac mae'r Swyddog yn gwybod am y gwrthwynebiad yn lleol i'r cynllun, fodd bynnag, ym marn yr Awdurdod Priffyrdd, mae'r cynnig yn un derbyniol ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch ar y ffordd.

7. Casgliad

Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Llanfairpwll ac ni fyddai ei ddatblygu yn creu amodau a fyddai'n rhagfarnu mwynderau gweledol neu fwynderau preswyl na diogelwch y briffordd.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

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

(02) Ni chaniateir i ddŵr wyneb a / neu tir arllwys lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

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

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

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(04) Rhaid codi ffens 1.8m o uchder o amgylch y safle mewn lleoliadau fydd wedi'u cytuno yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol. Rhaid codi'r ffens cyn bod neb yn byw yn yr annedd a'i chynnal a'i chadw. Os bydd angen adnewyddu/newid y ffens am unrhyw reswm, yna bydd y ffens a roddir yn ei le o'r un uchder a math ac yn cael ei gosod yn yr un lle.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(05) Ni cheir gwared ar unrhyw lystyfiant rhwng 1 Mawrth a 30 Awst oni bai fod ecolegydd cymwys wedi siecio'r safle am bresenoldeb adar yn nythu ac wedi ardystio nad oes unrhyw adar yno. Os canfyddir bod adar yn nythu yno, ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd y cywion wedi gadael y nyth.

Rheswm: Er mwyn gwarchod unrhyw adar a all fod yn nythu ar y safle.

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

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch y ffordd.

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

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch y ffordd.

(08) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 43 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch y ffordd.

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

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch y ffordd.

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

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch y ffordd.

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

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch y ffordd.

(12) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd isod:

| Rhif Dyluniad / Dogfen | Dyddiad a dderbyniwyd | Disgrifiad Dyluniad |
|--|-----------------------|---|
| Adroddiad Ymgynghorydd Ecolegol Sam Dyer | 22/01/2016 | Arolwg Cynefinoedd Estynedig Cam 1 |
| E0476 | 22/01/2016 | Cofnodiadau Cyhoeddus Cofnod – Rhywogaethau a Warchodir |
| 31C210H - 002 | 26/11/2015 | Cynllun Safle Arfaethedig |
| 31C210H - 003 | 12/01/2016 | Cynllun Lleoliad |
| 31C210H - 004 | 08-02-2016 | Datganiad Dyluniad a Mynediad |
| 007 | 08-02-2016 | Ffotogyfasodiad |
| Ali Building Design Ltd Report | 26/11/2015 | Adroddiad Draenio |
| 0006A | 08/02/2016 | Rhannau'r Safle Arfaethedig |
| 005A | 08/02/2015 | Drychiadau Arfaethedig - Garej |
| 004D | 08/02/2015 | Drychiadau Arfaethedig - Annedd |
| 003D | 08/02/2015 | Cynllun Safle Arfaethedig |
| 002E | 08/02/2015 | Cynllun Llawn Arfaethedig – Annedd a garej |

o dan cais cynllunio rhif 31C210H.

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.