

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 IONAWR 2016 am 1.00 o'r gloch y prynhawn	WEDNESDAY, 6 JANUARY, 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
Ann Griffith (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
John Griffith
K P Hughes
W T Hughes (Cadeirydd/Chair)
Vaughan Hughes
Victor Hughes
Richard Owain Jones
Raymond Jones
Jeffrey M.Evans
Nicola Roberts

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

R h a g l e n

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

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

Efallai y gwneir man newidiadau i rybudd o benderfyniad mewn achosion o gamgymeriadau argraffu adroddiadau i'r Pwyllgor cyn rhyddhau rybudd 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 - 12)

Cyflwyno cofnodion y cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Rhagfyr, 2015.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD_(Tudalennau 13 - 14)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 16 Rhagfyr, 2015.

5 SIARAD CYHOEDDUS

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

- 6.1 42C127B/RUR – Ty Fry Farm, Rhoscefnhir
- 6.2 44C250A – Council Houses, Four Crosses, Rhosgoch
- 6.3 45LPA605A/CC – Dwyryd, Niwbwrch

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 21 - 32)

- 7.1 12C463/ENF – 1 Hampton Way, Llanfaes
- 7.2 40C58L/RE – Maes Carafannau Tyddyn Isaf, Dulas

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 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 33 - 46)

10.1 40C154A – Stâd Nant Bychan, Moelfre

10.2 42C237D/VAR – Plas Tirion, Helens Crescent, Pentraeth

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR AC AELODAU

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 47 - 90)

12.1 10C118F/RE – Tyn Dryfol, Soar

12.2 19C1038F – Ffordd Tyn Pwll, Caergybi

12.3 25C227C/RE – Cwyr, Llanerchymedd

12.4 25C254 – Ysgol Gynradd Llanerchymedd , Llanerchymedd

12.5 31C431 – Borthwen, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll

12.6 36C344 – Ysgol Gynradd Henblas, Llangristiolus

12.7 44C320 – Gorslwyd Fawr, Rhosybol

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 Rhagfyr, 2015

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd W T Hughes (Cadeirydd) Y Cynghorydd Ann Griffith (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeff Evans, John Griffith, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Raymond Jones, Richard Owain Jones, Nicola Roberts.
HEFYD YN BRESENNOL:	Rheolwr Datblygu Cynllunio Cynorthwyr Cynllunio Uwch Beiriannydd (Priffyrdd a Rheoli Datblygu) (EDJ) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Trefor Lloyd Hughes (cais 7.2), Aled Morris Jones (ceisiadau 7.1 a 12.8), R. Llewelyn Jones (cais 7.3) Llinos Medi Huws (cais 12.6), Peter Rogers (cais 7.4)

1. YMDDIHEURIADAU

Ni chofnodwyd unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb.

2. DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Gwnaed datganiadau o ddiddordeb fel a ganlyn -

Datganodd y Cynghorydd Ann Griffith ddiddordeb sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 7.4

Datganodd y Cynghorydd Raymond Jones ddiddordeb sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 7.3

Datganodd y Cynghorydd Nicola Roberts ddiddordeb personol mewn perthynas â cheisiadau 12.9 a 12.10

Datganodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes (nad yw'n aelod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion) ddiddordeb mewn perthynas â chais 7.2

Datganodd y Cynghorydd R. Llewelyn Jones (nad yw'n aelod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion) ddiddordeb mewn perthynas â chais 7.3

3. COFNODION Y CYFARFOD A GYNHALIWDYD AR 4 TACHWEDD, 2015

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Tachwedd 2015 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4. YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 18 Tachwedd 2015 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Dywedodd y Cadeirydd y byddai Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.4, 12.9 a 12.10

6. CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 42C127B / RUR – Cais llawn ar gyfer codi annedd amaethyddol ynghyd â system trin carthffosiaeth breifat ar dir yn Fferm Tŷ Fry, Rhoscefnhir

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

7. CEISIADAU SY'N CODI

7.1 11C500A – Cais llawn i newid defnydd yr adeilad yn 6 fflat ynghyd ag addasu a dymchwel rhan o'r adeilad ym Mona Safety Products, Stryd Wesla, Amlwch

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Tachwedd 2015 penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle a gwnaed hynny ar 18 Tachwedd 2015.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod safle'r cais o fewn ffin anheddiad Amlwch. Oherwydd bod y cynnig mewn ardal breswyl roedd y Swyddog o'r farn bod tynnu'r defnydd diwydiannol presennol a'i newid i chwe fflat dwy ystafell wely yn fwy priodol. Nid ystyrir y bydd unrhyw effeithiau andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos ac ar ben hynny, caniatwyd defnyddio 8 fflat eisoes mewn apêl, sy'n golygu y byddai gwrthod y cais hwn, sydd ar raddfa lai, yn anodd ei amddiffyn mewn apêl.

Amygodd y Cynghorydd Aled Morris Jones, sef Aelod Lleol, bryderon mewn perthynas â'r traffig ychwanegol y mae creu chwe fflat yn debygol o'i achosi, gan gymryd y bydd gan ddeiliaid pob fflat o leiaf un car, a thynnodd sylw hefyd at bryderon am ddigonolrwydd y cyfleusterau parcio. Nododd fod y ffyrdd o amgylch y safle'n gul. Mae diogelu preifatrwydd trigolion yr eiddo cyfagos hefyd yn fater o bwys.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cynnig yn darparu ar gyfer naw o leoedd parcio oddi ar y ffordd ac ystyrir bod hynny'n ddigonol o ran safonau parcio.

Cynigiodd y Cynghorydd Richard Owain Jones bod y cais yn cael ei gymeradwyo ar y sail bod y cynnig yn ddefnydd mwy addas o'r safle. Cafodd ei gynnig ei eilio 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.

7.2 19C895E – Cais llawn i ddymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi canolfan gymunedol newydd yn ei le yng Nghanolfan Gymunedol Millbank, Caergybi

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn Aelod o'r Awdurdod. Mae'r cais wedi cael ei sgrwintneiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 Cyfansoddiad y Cyngor. Yn ei gyfarfod ar 4 Tachwedd 2015, penderfynodd y Pwyllgor ohirio gwneud penderfyniad ar y cais hyd nes derbyniwyd y tystysgrifau perchnogaeth cywir.

Fel Aelod Lleol cyfeiriodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes at bryderon a godwyd mewn perthynas â'r cais a oedd yn ymwneud â pharcio, mwynderau a cholli golau naturiol a disgrifiodd sut roedd y rheini wedi cael sylw gan gynnwys cyflwyno cynlluniau diwygiedig. Dywedodd yr Aelod Lleol mai'r amcan wrth wneud y cais oedd creu adnodd newydd a gwell i drigolion hŷn yr ardal.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y cais yn dderbyniol ac mai'r argymhelliad felly oedd ei ganiatáu. Cadarnhaodd y Swyddog hefyd fod y tystysgrifau perchnogaeth cywir bellach wedi dod i law.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies fod y cais yn cael ei ganiatáu 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.

7.3 19LPA875B / CC – Cais llawn i newid defnydd rhan o'r tir yn faes i garafanau teithiol (28 o leiniau), codi bloc cawodydd / toiledau ynghyd â ffurfio ffordd fynediad newydd ym Mharc Gwledig y Morglawdd, Caergybi

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cael ei wneud gan y Cyngor ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor. Mae Aelod Lleol wedi gofyn am i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar y sail bod y safle'n barc cyhoeddus a ddylai gael ei ddiogelu rhag cael ei orddatblygu. Yn ei gyfarfod ar 4 Tachwedd 2015, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle cyn gwneud ei benderfyniad. Ymwelwyd â'r safle ar 18 Tachwedd 2015.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y prif faterion yn ymwneud â chydymffurfiaeth â pholisi a'r effaith ar yr ardal leol, gan gynnwys effeithiau ar fwynderau preswyl. Mae polisïau cynllunio yn caniatáu creu safleoedd carafanau teithiol newydd ar yr amod nad oes gan y cynllun unrhyw effaith annerbyniol ar yr ardal gyfagos. Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn ardal gaeedig a chymharol anymwithiol yn y Parc Gwledig. Mae giât i'r ardal ac nid yw'n hygyrch i'r cyhoedd ar hyn o bryd fel rhan o'r Parc. Mae'r cais hefyd yn cynnwys gwaith plannu a thirlunio i greu datblygiad integredig a derbyniol. Mae'r Swyddog o'r farn fod y safle carafanau teithiol arfaethedig mewn lleoliad allan o'r golwg yn y Parc a'i fod yn gydnaws â defnyddiau a gymeradwywyd. Ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol yn ei gyd-destun ac o ran defnydd tir. Yr argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais.

Gofynnodd y Cynghorydd R. Llewelyn Jones, sef Aelod Lleol, am eglurhad ynghylch a oes gan y Cyngor ddi-ddordeb breintiedig y dylai ei ddatgan yn y mater hwn fel tirlfeddiannwr. Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol nad yw'n ofynnol i'r Cyngor ddatgan diddordeb fel perchennog y tir a bod y cais yn cael ei gyflwyno i'w benderfynu gan y Pwyllgor gan mai'r Cyngor yw perchennog y tir.

Aeth y Cynghorydd R. Llewelyn Jones ymlaen i amlinellu ei bryderon am y cynnig, a chredai y byddent yn cael dylanwad annerbyniol ar y Parc Gwledig. Nododd fod Cyngor Tref Caergybi hefyd yn gwrthwynebu'r datblygiad ar y sail y byddai'n cael effaith andwyol ar y Parc a'i fod yn y lle anghywir mewn ardal gadwraeth ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Cyfeiriodd at Bolisi Cynllunio Cymru sy'n nodi y bydd rhagdybiaeth gref yn erbyn unrhyw ddatblygiad arfaethedig a fydd yn tynnu'n groes i'r amcan o gadw neu wella cymeriad ardal gadwraeth neu ei hamgylchedd. Tynnodd y Cynghorydd R. Llewelyn Jones sylw pellach at y posibilrwydd o lygredd golau ac at bryderon ychwanegol am gulni'r ffordd fynediad i'r safle. Gofynnodd i'r Pwyllgor wneud safiad yn erbyn gorddatblygiad a gwrthod y cais gan y bydd y cynnig yn amharu ar harddwch yr ardal.

Adleisiwyd pryderon am y ffordd gan y Cynghorydd Raymond Jones, yn siarad fel Aelod Lleol. Teimlai fod y ffordd yn beryglus i gerddwyr heb sôn am gerbydau. Cafodd y Cynghorydd Jones ei gynghori gan y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol y dylai wneud datganiad o ddiddordeb sy'n rhagfarnu a pheidio â chymryd rhan yn y drafodaeth na'r bleidlais oherwydd bod y Cynghorydd wedi mynegi ei wrthwynebiad cryf i'r cynnig ymlaen llaw ac wedi rhagfarnu ei safiad o'r herwydd. Fodd bynnag, nid yw'r diddordeb yn effeithio ar ei hawl i annerch y cyfarfod fel Aelod Lleol. Ar ôl siarad yn rhinwedd ei swyddogaeth fel Aelod Lleol, datganodd y Cynghorydd Raymond Jones ddiddordeb a gadawodd y cyfarfod cyn i'r Pwyllgor benderfynu ar y cais.

'Roedd y Cynghorydd Lewis Davies yn cytuno gyda'r ddau Aelod Lleol a dywedodd mai diben parc gwledig yw gwarchod yr amgylchedd a rhoi'r rhyddid i'r cyhoedd ei fwynhau yn llawn. Gan ei fod yn credu bod y cynllun arfaethedig yn gwrthdaro â'r diben hwn, cynigiodd bod y cais yn cael ei wrthod. Cafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd Ann Griffith.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans ei fod rhwng dau feddwl rhwng cefnogi'r cynnig oherwydd ei fanteision tymor hir posib o ran cynhyrchu incwm a'r posibilrwydd o gyfrannu at hyfywedd y parc yn y dyfodol, a'i wrthwynebu oherwydd ei effeithiau negyddol posib.

Cydnabu sawl Aelod y teimladau cryf yn lleol, ond teimlent, ar ôl pwysu a mesur, fod safle'r cais mewn lle a fyddai'n cael yr effaith leiaf ar y Parc ar gyfer datblygiad o'r math hwn ac y gallai gyfrannu tuag at ei ddiogelu i'r dyfodol. Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Victor Hughes. 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. (Ymataliodd y Cynghorwyr Jeff Evans a W T Hughes eu pleidleisiau)

7.4 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.

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cael ei wneud gan y Cyngor ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor. Mae'r ddau Aelod Lleol wedi mynegi dymuniad i alw'r cais i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor. Yn ei gyfarfod ar 2 Medi, 2015 penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle a gwnaed hynny ar 16 Medi, 2015. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Hydref, 2015, penderfynodd y Pwyllgor ohirio penderfynu ar y cais er mwyn rhoi amser i'r ymgeisydd ystyried cynigion amgen ar gyfer y safle a allai gynnwys cadw'r maes parcio a'r toiledau cyhoeddus.

Anerchwyd y Pwyllgor gan Diane Broad, sef preswlydd a pherchennog busnes yn Niwbwrch a oedd yn gwrthwynebu'r cais. Nododd y broblem barhaus gyda lleoedd parcio yn yr ardal fel sail i wrthwynebu. Dywedodd nad yw'r cynnig yn rhoi ystyriaeth ddigonol i ddatblygiadau diweddar yn Niwbwrch ar ffurf busnesau newydd a thwf y busnesau cyfredol – os yw'r rhain am ffynnu ymhellach mae cadw'r toiledau a'r maes parcio yn hanfodol er mwyn gwasanaethu'r twristiaid y mae'r busnesau yn eu denu. Nifer gyfyngedig o fannau parcio sydd ar y stryd yn Niwbwrch ac mae'r rhain yn cael eu defnyddio gan breswylwyr cartrefi cyfagos. Nid yw hyn ond yn gadael ychydig o fannau parcio, os o gwbl, ar gyfer cwsmeriaid busnes, siopwyr sy'n galw heibio a thwristiaid. Mae angen y maes parcio ar gyfer y gorlif hwn gan fod cyfyngiadau parcio ar y gyffordd ac mae pobl yn dueddol o'u hanwybyddu, gan arwain felly at y posibilrwydd o ddamweiniau, anaf a niwed i gerddwyr a defnyddwyr y ffyrdd. Cyfeiriodd at gyfaddawd i ddatrys y sefyllfa, a fyddai'n golygu cadw'r ardal bloc toiledau a 12 o lecynnau parcio ac un llecyn i bobl anabl ond gan golli un teras o dai o'r cynnig. Fodd bynnag, ar ôl astudio'r cynlluniau ymhellach credai y gallai ailwampio'r cynlluniau olygu y gall y ddau deras aros ynghyd â'r bloc toiledau a 12 o lecynnau parcio.

Gofynnodd y Pwyllgor gwestiynau i Ms Broad o ran y defnydd a wneir o'r maes parcio cyfredol. Ar adeg yr ymweliad ychydig iawn o ddefnydd oedd yn cael ei wneud ohono ac roedd pobl yn dewis parcio cyn agosed â phosibl at y siopau. Holwyd hefyd am y bwriad i ddarparu 23 o leoedd parcio fel rhan o'r cynnig a maint y risg i hyfywedd yr ardal pe collid y maes parcio. Dywedodd Ms Broad fod ymwelwyr yn tueddu i ddilyn yr arwyddion parcio ac y byddai colli'r cyfleusterau yn niweidiol i dwf busnesau ac i'r pentref yn ei gyfarwydd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod penderfyniad ar y cais wedi cael ei ohirio yn flaenorol er mwyn ymweld â'r safle ac i ystyried opsiynau eraill a gofyn am wybodaeth ychwanegol sydd bellach wedi dod i law ac wedi'i chynnwys yn y papurau a ddarparwyd i'r Aelodau. Mae safle'r cais o fewn y ffin ddatblygu ar gyfer y pentref ac roedd rhan ohono wedi'i neilltuo ar gyfer lawnt fowlio dan y Cynllun Lleol. Fodd bynnag, ni chafodd y safle ei ddatblygu ac o dan bolisiau'r CDU a stopiwyd mae'r safle bellach yn safle gwag o fewn y ffin ddatblygu. Nid ystyrir y byddai datblygiad tai yn niweidio'r cynllun datblygu ac mae'r cynnig yn cynnwys darpariaeth ar gyfer tai fforddiadwy. Nid oes gwrthwynebiad o safbwynt Priffyrdd os gosodir amodau ac ar yr amod na fydd materion technegol yn codi ac nid ystyrir y byddai'n cael effaith ar y dirwedd neu fwynderau ac ystyrir bod y datblygiadau deulawr arfaethedig yn gydnewts â chymeriad yr ardal.

Gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad ar y mater parcio a gofynnodd a fydd y llecynnau parcio a ddarperir fel rhan o'r datblygiad arfaethedig ar gael i'w defnyddio hefyd gan y cyhoedd. Cadarnhaodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr ymgeisydd yn dangos y bydd 28 o lecynnau parcio yn cael eu darparu, ond nad oedd yn gallu dweud y byddant ar gael i'r cyhoedd drwy'r amser.

Siaradodd y Cynghorwyr Ann Griffith a Peter Rogers fel Aelodau Lleol. Dywedodd y Cynghorydd Ann Griffith ei bod yn siomedig nad oedd trafodaethau wedi digwydd gyda'r ymgeisydd parthed cynllun amgen a fyddai'n caniatáu cadw'r maes parcio a'r bloc toiledau. Ailadroddodd bod problemau gyda pharcio eisoes a byddant yn gwaethgu os bydd y cynnig yn cael ei weithredu fel y mae wedi'i gyflwyno, yn arbennig felly yn sgil diddordeb cynyddol yn Llys Rhosyr, o gofio nad oes sôn am ddarpariaeth ar gyfer parcio bysus twristiaeth. Bydd y mwyafrif o'r 28 o lecynnau parcio a ddarperir fel rhan o'r cynnig yn cael eu defnyddio'n bennaf gan drigolion y tai newydd. Gofynnodd i'r Pwyllgor ystyried diwygiad i'r cynllun i sicrhau bod maes parcio yn parhau i fod ar gael ar gyfer y pentref ac ymwelwyr. Ailbwysleisiodd y Cynghorydd Peter Rogers fod angen cefnogi datblygiadau tai gyda buddsoddiadau mewn busnes a seilwaith a chreu swyddi, yn arbennig ar gyfer pobl ifanc y pentref.

Wedi datgan diddordeb sy'n rhagfarnu mewn perthynas â'r cais ac ar ôl annerch y cyfarfod fel Aelod Lleol, gadawodd y Cynghorydd Ann Griffith yr ystafell am weddill y drafodaeth ar y cais a'r penderfyniad yn ei gylch.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes bod y cais yn cael ei gymeradwyo. Ni chafodd ei eilio. Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd y materion priffyrdd a cholli mwynderau yn yr achos hwn. Eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Victor Hughes. Awgrymodd y Cynghorydd Richard Owain Jones y gellid ystyried cyfaddawd a fyddai'n golygu datblygu un rhan o'r safle yn unig er mwyn cadw'r cyfleusterau toiled.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol, er y gellir rhannu'r cais yn ddwy ran yn ffisegol, fod gwrthod un rhan (h.y. colli teras) yn arwain at oblygiadau o ran cyfansoddiad y ddarpariaeth tai fforddiadwy ac y bydd Swyddogion angen amser i ystyried y goblygiadau hynny yn enwedig os derbynir bod angen lleol am dai fforddiadwy. Mae angen ystyried a yw 30% o'r hyn a fyddai ar ôl o'r datblygiad (ar ôl tynnu un teras) yn ddarpariaeth tai fforddiadwy sy'n cyd-fynd â phroffil y rheini yr ystyrir eu bod angen tai fforddiadwy yn y dalgylch.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies fod penderfyniad ar y cais yn cael ei ohirio er mwyn caniatáu i Swyddogion a'r ymgeisydd ystyried ymarferoldeb diwygio'r datblygiad arfaethedig yn unol â'r hyn a drafodwyd, yn enwedig o ran yr elfen tai fforddiadwy. Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans ei fod yn fodlon tynnu'n ôl ei gynnig i wrthod fel y gellid gohirio'r penderfyniad ac fe eiliodd y cynnig a wnaed gan y Cynghorydd Lewis Davies.

Penderfynwyd gohirio penderfynu'r cais er mwyn derbyn gwybodaeth bellach ynghylch ymarferoldeb newid y cynnig fel yr amlinellwyd.

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

8.1 19LPA1025 / CC – Cais llawn ar gyfer newid defnydd hen Neuadd y Farchnad i lyfrgell, swyddfeydd gyda siop goffi ategol ynghyd â chreu ramp newydd a chodi storfa beiciau yn Neuadd y Farchnad, Caerdybi

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cael ei wneud gan y Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod Neuadd y Farchnad yn adeilad hanesyddol sy'n rhan o hanes tref Caerdybi a'i fod yn wag ar hyn o bryd. Mae'r Swyddog o'r farn bod y cynllun, fel y cafodd ei gyflwyno, yn dderbyniol yn ei gyd-destun ac y bydd yn gwella edrychiad yr ardal gadwraeth hon yn fawr yn ogystal ag atgyweirio ac adfer prif adeilad rhestredig a hyrwyddo defnydd tymor hir hyfyw a fydd yn ei ailsefydlu wrth galon y gymuned. Yr argymhelliad felly yw caniatáu.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei gymeradwyo fel cyfle gwych i gadw a diogelu adeilad o arwyddocâd hanesyddol. Cafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd Jeff Evans.

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

Gan fod y Pwyllgor bellach wedi bod yn trafod am dair awr (gyda cheisiadau 12.9 a 12.10 wedi cael eu hystyried o dan Eitem 5 – Siarad Cyhoeddus ac eitem 12.8 wedi cael ei dwyn ymlaen) dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol fod angen penderfyniad gan fwyafrif yr aelodau yn y Pwyllgor i

gytuno i fwrw ymlaen â'r cyfarfod a hynny'n unol â darpariaethau paragraff 4.1.10 Cyfansoddiad y Cyngor.

Penderfynwyd y dylai'r cyfarfod barhau.

8.2 19LPA1025A / LB / CC – Cais am Ganiatâd Adeilad Rhestredig i newid defnydd hen neuadd y farchnad i lyfrgell, swyddfeydd gyda siop goffi ategol ynghyd â chreu ramp newydd a chodi storfa beiciau yn Neuadd y Farchnad, Stryd Stanley, Caergybi.

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cael ei wneud gan y Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais oedd hwn am ganiatâd adeilad rhestredig ar gyfer y gwaith arfaethedig o dan gais 8.1. Mae'n ofyniad statudol bod yr adeilad rhestredig yn cael ei gadw ac mae'r Swyddog o'r farn bod y cynnig fel y cafodd ei gyflwyno yn bodloni'r gofyniad hwnnw.

Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Jeff Evans.

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

(Cadarnhaodd y Swyddog wedyn y bydd y mater yn cael ei gyfeirio i sylw CADW)

9. CEISIADAU AM DAI Fforddiadwy

Nid oedd dim i'w hystyried yn y cyfarfod hwn.

10. CEISIADAU SY'N TYNNU'N GROES

10.1 12C49M / VAR – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (01) ar Ganiatâd Cynllunio rhif 12C49K (Codi 35 fflat preswyl ar gyfer pobl 55 oed neu hŷn) er mwyn caniatáu 5 mlynedd arall i gychwyn gwaith datblygu yn Casita, Biwmares

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am ei fod yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cynnig wedi cael ei gymeradwyo yn 2010 a bod y cais hwn yn ceisio ymestyn oes y caniatâd am bum mlynedd arall. Mae'r materion allweddol yn ymwneud ag egwyddor y datblygiad; ei effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a materion priffyrdd a pharcio. Er bod y cynnig yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu am ei fod yn gynnis am ddatblygiad preswyl y tu allan i'r ffin ddiffiniedig ar gyfer anheddiad Biwmares yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, caiff Biwmares ei adnabod fel canolfan eilaidd dan ddarpariaethau polisi HP3 yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd sy'n parhau i fod yn ystyriaeth gynllunio o bwys. Felly, caiff y cynnig ei gefnogi gan bolisi. O ran yr effaith ar y dirwedd a'r effaith weledol, nid ystyrir y byddai'r bwriad yn arwain at nodwedd ymwithiol a fyddai'n andwyol i gymeriad a mwynderau'r ardal gyfagos a chynigir camau lliniaru hefyd ar ffurf cynllun tirlunio. O ran ystyriaethau priffyrdd, cynhaliwyd Asesiad Trafndiaeth ac archwiliad diogelwch ac mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi argymhell caniatáu gydag amodau.

Fe wnaeth nifer o Aelodau'r Pwyllgor fynegi amheuan ynglŷn â'r bwriad oherwydd ei faint, y lleoliad a'r effaith weledol fyddai'n deillio ohono yn ogystal â digonolrwydd y ffordd fynediad sy'n arwain at safle'r cais. Teimlwyd na fyddai'r ffordd fynediad yn medru ymdopi â'r defnydd ychwanegol a fyddai'n cael ei gynhyrchu gan y datblygiad arfaethedig, ac am y rhesymau hynny roeddent am wrthod y cais. Cyfeiriwyd hefyd at y cyfraniad tai fforddiadwy o £100k yr oedd yr ymgeiswyr wedi cytuno i'w wneud ac awgrymwyd y bydd gwir werth y cyfraniad yn awr yn llawer llai ar derfyn y pum mlynedd. Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol y gellid mynd i'r afael â'r pryder hwn drwy ofyn i'r ymgeisydd ystyried cynyddu'r cyfraniad tai fforddiadwy.

Gofynnodd y Cynghorydd Jeff Evans am eglurhad ar statws y cais o ran unrhyw newidiadau o bwys i'r cais a gymeradwywyd yn 2010, a holodd os nad oedd unrhyw newidiadau, a oedd unrhyw sail dros

wrthod y cais. Cadarnhaodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai bwriad y cais oedd adnewyddu'r caniatâd a roddwyd yn 2010.

Dywedodd Rheolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol nad oedd y cynnig wedi newid yn sylweddol fel y gellid cyfiawnhau newid y penderfyniad a wnaed yn 2010 a bod y Pwyllgor yn debygol o'i chael yn anodd amddiffyn apêl ar sail y rhesymau a roddwyd dros ystyried gwrthod. Mewn ymateb i awgrym bod anghenion gofal wedi newid yn y pum mlynedd ers cymeradwyo'r cais gwreiddiol, dywedodd Rheolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol ymhellach nad oedd adroddiad ysgrifenedig y Swyddog yn darparu tystiolaeth i'r perwyl hwnnw, ond mae'n agored i'r Pwyllgor os yw'n dymuno i ohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn ceisio eglurhad a yw hynny'n wir.

Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes fod y penderfyniad ar y cais yn cael ei ohirio er mwyn derbyn rhagor o wybodaeth am anghenion gofal yn yr ardal ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies. Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes. Yn y bleidlais ddilynol pasiwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais ar bleidlais fwrw'r Cadeirydd.

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

11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Ni chafodd unrhyw geisiadau eu hystyried yn y cyfarfod hwn.

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 12C31A / ENF – Cais ôl-weithredol i godi estyniad deulawr yn 13 Rosemary Lane, Biwmares.

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yr ystyrir bod yr estyniad arfaethedig yn dderbyniol o ran maint, dyluniad a deunyddiau ac y bydd yn dod â chymesuredd i gefn y teras, ac ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol bydd yn welliant i ymddangosiad cefn y teras. Dygodd y Swyddog sylw'r Pwyllgor at luniau o'r adeilad dan sylw a ddangosai sut y byddai'r estyniad deulawr arfaethedig yn dod â chysondeb i gefn y teras am ei fod yn cyfateb yn union i estyniad a godwyd ar yr eiddo cyfagos.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies, sydd hefyd yn Aelod Lleol, er nad oedd yn gwrthwynebu'r bwriad mewn egwyddor, ei fod yn pryderu bod y cais yn cael ei wneud yn ôl-weithredol. Teimlai fod hyn yn adlewyrchu gwendid yn y system gynllunio wrth adael i ddatblygiadau gychwyn heb ganiatâd ac wrth beidio cosbi'n ddigonol pan fo hynny'n digwydd. Roedd y Cynghorydd John Griffith o'r un farn.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amod a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.2 12C463 / ENF – Cais ôl-weithredol i gadw stabl / storfa gardd ynghyd ag estyniad i'r cwrtill yn 1 Hampton Way, Llanfaes, Biwmares

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies, sydd hefyd yn Aelod Lleol, bod ymweliad safle'n cael ei gynnal er mwyn i'r Aelodau fedru gwerthfawrogi'n well effeithiau posib y cynnig ar fwynderau preswylwyr tai cyfagos. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Victor Hughes.

Penderfynwyd ymweld â'r safle am y rheswm a roddwyd.

12.3 19LPA875C / CC – Rhybudd o fwriad i ddymchwel pont ym Mharc Gwledig y Morglawdd, Caergybi

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cyflwynir y cais fel rhybudd ymlaen llaw o'r bwriad i ddymchwel y bont. Mae'r gwaith dymchwel yn ddatblygiad a ganiateir o dan ran 31, Atodlen 2 Gorchmyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995. Y materion dan sylw, felly, yw'r dull o ddymchwel ac adfer y safle ac ystyrir bod y rhain yn briodol ac yn addas at y diben. Mae'r bont dan sylw wedi bod yn bryder iechyd a diogelwch am dros ddwy flynedd bellach.

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

Penderfynwyd bod y datblygiad yn mynd yn ei flaen fel datblygiad a ganiateir yn unol â'r manylion a gyflwynwyd.

12.4 19LPA1023A – Cais llawn i godi 10 o unedau busnes hyblyg ynghyd â lle parcio cysylltiedig ac iard wasanaeth, tirlunio, pwynt i wefru cerbydau trydan, paneli solar a dwy storfa biniau / ailgylchu a lle i gadw beics ar safle'r hen Heliport, Stad Ddiwydiannol Penrhos, Caergybi

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai cais gan y Cyngor ydyw ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies.

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

12.5 32C197 – Cais amlinellol i godi annedd sy'n cynnwys manylion llawn am y fynedfa i gerbydau ar dir The Stables, Caergeiliog

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol ar sail angen lleol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai'r argymhelliad yw gwrthod y cais oherwydd ym marn y Swyddog, ni fyddai codi annedd yn y lleoliad fel y cynigir yn estyniad derbynol i'r pentref a byddai'n creu nodwedd ymwithiol annerbyniol i'r dirwedd a phetai'n cael ei gymeradwyo, byddai'n creu cysail peryglus am geisiadau eraill yn y dyfodol. Mae'r bwriad felly'n groes i bolisi cynllunio. Ar ben hynny mae'r Awdurdod Priffyrdd hefyd yn argymhell gwrthod oherwydd gwelededd is-safonol o'r fynedfa arfaethedig. Rhoddodd y Swyddog wybod i'r Pwyllgor bod asiant yr ymgeisydd wedi gofyn am ohirio tan fis Chwefror 2016, er mwyn ailystyried y materion Priffyrdd, ac er ystyrir y byddai modd datrys y materion hyn, y prif faterion o hyd yw lleoliad y cynnig a'i effaith ar yr ardal leol.

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

Penderfynwyd gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.6 38C316 – Cais amlinellol i godi annedd sy'n cynnwys manylion llawn am y fynedfa i gerbydau ynghyd â gosod system breifat i drin carthion ar dir ger Cen Villa, Carreglefn

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau Aelod Lleol.

Siaradodd y Cynghorydd Llinos Medi Huws, Aelod Lleol, ar ran y Cyngor Cymuned a thrigolion lleol yn gwrthwynebu'r cais. Gofynnodd i'r Aelodau ymweld â'r safle i gael gwell dealltwriaeth o bryderon lleol ynghylch y graig y byddai'n rhaid ei chloddio petai'r cynnig yn mynd yn ei flaen ynghyd â materion llifogydd a mynediad. Dywedodd bod rhaid i'r Aelodau fod â'r holl wybodaeth yn eu meddiant gan fod Aelod Lleol arall yn gefnogol i'r cais.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai'r argymhelliad yw gwrthod y cais oherwydd ystyrir y byddai'r cais, sydd ar ymyl pentref Carreglefn, yn ymestyn y ffurf adeiledig ymhellach i mewn i'r dirwedd ar draul cymeriad a mwynderau'r ardal leol ac yn groes i ddarpariaethau Polisi 50. Mae lluniau o safle'r cais fel y dangoswyd i'r Pwyllgor yn dangos graddfa a màs y graig ar y safle.

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts bod y cais yn cael ei wrthod ac eiliwyd ei chynnig gan y Cynghorydd Victor Hughes.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.7 40C58L / RE – Cais llawn i osod rhesi ffotofoltäig 100kw ar dir ym Mharc Carafanau Tyddyn Isaf, Dulas

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod Aelod Lleol wedi ei alw i mewn.

Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes, gan fod datblygiad tebyg ar fferm gyfagos, y dylid cynnal ymweliad safle er mwyn cael gwell dealltwriaeth o'r effaith gronnus ar yr ardal. Cafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle am y rheswm a roddwyd.

12.8 44C250A – Cais amlinellol i godi annedd yn cynnwys manylion llawn am addasu'r fynedfa amaethyddol bresennol ar dir gyferbyn â'r Tai Cyngor, Four Crosses, Rhosgoch

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Darparwyd copi o'r fersiwn gywir o'r cynllun safle i'r Pwyllgor yn y cyfarfod.

Dywedodd y Cynghorydd Aled Morris Jones, Aelod Lleol, wrth y Pwyllgor fod asiant yr ymgeisydd wedi gofyn am ragor o amser i ddarparu gwybodaeth ychwanegol ac roedd felly'n gofyn am ohirio.

Cadarnhaodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod asiant yr ymgeisydd wedi gofyn am gael gohirio tan fis Chwefror, 2016 i ailystyried y cais. Dywedodd y Swyddog mai'r argymhelliad yw gwrthod y cais oherwydd ystyrir y byddai codi annedd yn y lleoliad fel y cynigir yn arwain at ddatblygiad fyddai'n ymwthio i gefn gwlad agored, a hynny'n groes i bolisi.

Cynigiodd y Cynghorydd Richard Owain Jones fod yr Aelodau'n ymweld â'r safle; nid oedd unrhyw eilydd i'r cynnig. Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans eu bod yn gohirio ystyried y cais yn unol â'r cais a wnaed ac eiliodd y Cynghorydd Nicola Roberts ei gynnig. Yn y bleidlais ddilydol, pasiwyd y cynnig i ohirio ystyried y cais ar bleidlais fwrw'r Cadeirydd.

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais tan fis Chwefror, 2016 er mwyn caniatáu i'r ymgeisydd ddarparu gwybodaeth ychwanegol.

12.9 45C841 – Cais llawn i greu mynedfa a maes parcio i gerbydau ar dir ger White Lodge, Pen Lon

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Anerchodd Mr John Ifan Jones y Pwyllgor gan wrthwynebu'r cais a nododd mai'r prif resymau am hynny oedd colli tir amaethyddol, diogelwch y ffordd a diogelwch i gerddwyr, effaith andwyol ar gymeriad gwledig yr ardal a'r cyffiniau, ac agosrwydd y safle at yr AHNE.

Siaradodd Mr Liam Barrie o blaid y cais a phwysleisiodd pa mor bwysig yw'r maes parcio arfaethedig i fedru diwallu anghenion y busnes lle mae'r sylfaen cwsmeriaid yn ehangu. Ar hyn o bryd mae'r Marram Grass yn dibynnu ar gymorth cymydog sydd wedi caniatáu i gwsmeriaid barcio ar ei dir, yn enwedig dros fisoedd yr haf pan fydd 60 o geir yn parcio ar dir y busnes ar gyfartaledd. Un rhwystredigaeth dros y blynyddoedd fu effaith weledol y Marram Grass o'r tu allan – ni fu erioed gyfle i dirlunio safle cyfyng sy'n orlawn o geir. Daeth datrysiad posib i'r fei pan brynodd y teulu y tir gyferbyn, a'r syniad oedd creu maes parcio diogel a hygyrch y gellid ei sgrinio gyda choed brodorol.

Byddai hefyd yn ffurfio rhan o brosiect addysgol a rhaglen tyfu cynnyrch y busnes. Mae'r cae dan sylw y tu allan i'r AHNE ac nid oes unrhyw fudd mewn creu maes parcio sy'n sefyll allan. Mae parcio i gwsmeriaid yn broblem drwy gydol y flwyddyn a bydd edrychiad y cae yn newid beth bynnag; y pryder yw sut i fodloni anghenion cwsmeriaid petai'r cynnig yn cael ei wrthod gan gofio nad yw parcio ar y ffordd yn ddelfrydol ac nad yw'n strategaeth tymor hir i barcio mewn cae cymydog. Mae opsiynau eraill wedi cael eu harchwilio ond nid ydynt yn hyfyw. Mae angen y maes parcio i ddiogelu swyddi, er mwyn i'r busnes barhau i lwyddo, i gwrdd ag anghenion cyfredol cwsmeriaid ac i wella diogelwch ar hyd y ffordd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wrth y Pwyllgor fod dau lythyr arall o wrthwynebiad wedi dod i law. Adroddodd y Swyddog er bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn awyddus i gefnogi ffyniant parhaus busnesau lleol, na fedr wneud hynny ar draul yr amgylchedd. Yr argymhelliad yw gwrthod ar y sail y byddai'r bwriad yn cael effaith annerbyniol ar yr ardal trwy ei gwneud yn fwy trefol, ac y byddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl o ran sŵn, aflonyddwch a gweithgareddau cyffredinol. Mae swyddogion yn fodlon, fodd bynnag, parhau â trafodaethau i chwilio am ddatrysiadau amgen.

Dywedodd y Cynghorydd Ann Griffith wrth y Pwyllgor ei bod yn sefyll i lawr fel Is-gadeirydd am y cais hwn er mwyn siarad fel Aelod Lleol i gyflwyno'r ddau safbwynt mewn perthynas â'r cais hwn a'r cais cysylltiedig dilynol (cais 12.10 ar drefn yr agenda). Cyfeiriodd at faterion mewn perthynas â newid defnydd y tir, yr effaith drefol a'r effaith ar fwynderau preswyl, yr agoswydd at yr AHNE, torri'r llwybr arfordirol trwy greu maes parcio, effeithiau ar fywyd gwyllt gan gynnwys adar sy'n ymweld, diogelwch y briffordd a cherddwyr, a phryderon ynghylch newid posib i ddefnydd y maes parcio yn nes ymlaen i ganiatáu cerbydau teithiol / faniau yn ogystal â chwsmeriaid y Marram Grass, fel materion oedd yn mynd yn erbyn y cynnig. Y farn leol yw y gellid cwrdd â'r anghenion parcio trwy aildrefnu'r safle presennol. Gan gyfeirio at gais 12.10 dywedodd fod gan y pentref eisoes gyfleusterau i gynnal y digwyddiadau y mae'r cais yn cael ei wneud ar eu cyfer. Bydd lleoliad ychwanegol yn arwain at gystadleuaeth ddiangen am adnoddau. Mae pryderon y bydd y datblygiad ychwanegol yn gwaethygu effaith sŵn sy'n deillio o ddigwyddiadau a gynhelir ar y safle ar hyn o bryd. Mae'r cynnig mewn AHNE ac mae problemau o ran draenio. Mae angen asesiad effaith ar yr iaith Gymraeg ynghyd ag eglurhad o natur y gyflogaeth ychwanegol y cyfeirir ati, a p'un a fydd y swyddi a gaiff eu creu yn rhai llawn amser parhaol, neu'n gontract dim oriau. O blaid y cynnigion, mae poblogrwydd y Marram Grass a'i lwyddiant fel busnes yn golygu nad oes bellach unrhyw wahaniaethau mewn niferoedd tymhorol sy'n golygu bod angen maes parcio er mwyn datrys y problemau parcio ceir presennol. Mae'r ymgeisydd wedi dewis ymgartrefu yn y gymuned hon a datblygu'r busnes yno; mae'n bryderus y byddai gwrthod y cynnig yn peryglu'r datblygiad newydd arfaethedig, ond hefyd yn peri risg i'r busnes cyfredol. Dywedodd y Cynghorydd Ann Griffith, yn anffodus, fod honiadau wedi'u gwneud ei bod wedi derbyn ffafriaeth gan yr ymgeisydd. Mae hi'n gwadu hynny. Pwysleisiodd ei bod wedi ceisio ymdrin â'r cynnigion yn ddi-duedd ac wedi rhoi sylw i'r ystyriaethau perthnasol o'r ddwy ochr.

Er eu bod yn gefnogol i'r busnes ac yn cydnabod ei lwyddiant, roedd sawl Aelod o'r Pwyllgor yn poeni am leoliad y datblygiad arfaethedig a'i oblygiadau i'r ardal o gwmpas ac i ddiogelwch y briffordd a cherddwyr. Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei wrthod ac eiliodd y Cynghorydd Victor Hughes ei gynnig. Roedd y Cynghorydd Jeff Evans yn awyddus i drafodaethau gael eu cynnal i chwilio am atebion amgen a chynigiodd ohirio er mwyn rhoi amser i'r ymgeisydd ailystyried y cais a chanfod ffordd ymlaen. Eiliodd y Cynghorydd Nicola Roberts ei gynnig.

Dywedodd Rheolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol, wrth ohirio'r cais i ystyried datrysiadau eraill posib, y dylai'r Pwyllgor fod yn glir mewn egwyddor ynghylch a ddylai'r cais am ddatblygiad aros yn y lleoliad arfaethedig fel ar hyn o bryd, neu ar yr ochr arall i'r briffordd lle mae'r Marram Grass ac eiddo preswyl eraill wedi'u lleoli.

Dywedodd y Cynghorydd Victor Hughes y dylid gwneud penderfyniad ar y cais fel ei cyflwynwyd, a phwysleisiodd petai'r cais yn cael ei wrthod, y byddai'r ymgeisydd yn medru dewis cyflwyno cais newydd.

Yn y bleidlais ddilynol ar y mater, cariodd y cynnig i wrthod y cais.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.10 45C84J – Cais llawn i ddymchwel yr adeilad allanol presennol a chodi ysgubor newydd yn cynnwys ystafell ddigwyddiadau, bar, ystafell arddangosiad / seminar, toiledau a swyddfa yn y Marram Grass Café, White Lodge, Penlon, Niwbwrch

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ystyrir bod y cais hwn yn gysylltiedig â chais 12.9 ac y dylai'r ddau gais gael eu hystyried ar y cyd. Roedd Aelod Lleol wedi galw cais 12.9 i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor.

Anerchodd Mr John Ifan Jones y Pwyllgor – roedd yn gwrthwynebu'r cais ar y sail bod cyfleusterau presennol ar gyfer digwyddiadau ar gael yn y pentref sy'n golygu nad oes angen y datblygiad arfaethedig; y byddai sŵn sy'n bodoli yn gwaethygu gan effeithio ar fwynhad y trigolion o fwynderau ac yn creu llygredd sŵn, a'r effaith ar yr AHNE a'r ardal leol.

Siaradodd Mr Rhys Davies o blaid y cais gan ddweud mai bwriad y cynnig oedd ceisio cynnwys digwyddiadau a gaiff eu cynnal yn yr awyr agored ar hyn o bryd mewn adeilad pwrpasol a thrwy hynny leihau sŵn. Ni fwriedir creu capasiti ychwanegol. Mae'r ymgeisydd yn bwriadu buddsoddi yn y busnes ond yn ceisio lleddfu pryderon cymdogion ynghylch aflonyddwch sŵn ar yr un pryd.

Mewn ymateb i gwestiynau gan y Pwyllgor mewn perthynas ag aflonyddwch sŵn a pharcio, dywedodd Mr Rhys Davies fod y cynnig yn ymateb i bryderon a fynegwyd ynghylch sŵn ac yn darparu ateb trwy'r adeilad arfaethedig sy'n dod â'r holl strwythurau gwahanol sydd ar y safle ar hyn o bryd o dan yr un to. Pe na bai'r datblygiad yn mynd yn ei flaen, bydd y sefyllfa bresennol yn parhau sy'n golygu na fydd y sŵn presennol yn cael ei liniaru o gwbl. Mewn perthynas â pharcio, ni fydd y datblygiad arfaethedig yn gwaethygu'r sefyllfa bresennol o ran parcio ceir.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod un llythyr ychwanegol wedi dod i law ers paratoi'r adroddiad ysgrifenedig yn ogystal ag ymateb gan yr Awdurdod Prifffyrdd. O safbwynt cynllunio mae'r bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor ac nid argymhellir gwrthod y cais oherwydd materion aflonyddwch sŵn – ymgynghorwyd gyda'r adran lechyd yr Amgylchedd ac nid yw'n gwrthwynebu'r cynllun. Barn y Swyddog yw bod y cynnig yn annerbyniol oherwydd parcio annigonol ar y safle fel mae wedi'i drefnu ar hyn o bryd ac na fydd yn medru darparu ar gyfer y datblygiad, ac y bydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd gan fod cerbydau'n debygol o barcio ar y briffordd gyhoeddus oherwydd y diffyg llefydd parcio tu mewn i'r safle.

Cadarnhaodd yr Uwch Beiriannydd (Prifffyrdd a Rheoli Datblygu) fod yr Awdurdod Prifffyrdd o'r farn y bydd amnewid pabell fawr dros dro gydag adeilad parhaol, pwrpasol yn debygol o ddenu mwy o ddigwyddiadau gan arwain at fwy o ddefnydd – mae'r fynedfa bresennol yn is-safonol ac oherwydd bod y cais cysylltiedig am faes parcio ar wahân wedi cael ei wrthod nid oes ateb ar unwaith i'r broblem.

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

Penderfynwyd gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a amlinellir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.11 45C441A / FR – Cais llawn i newid defnydd tir yn safle carafanau a gwersylla (yn cynnwys 5 o leiniau pebyll, 5 o leiniau glampio a 10 o leiniau ar gyfer carafanau teithiol), codi adeilad cyfleusterau ymolchi, gosod tanc trin carthffosiaeth yn lle'r tanc septig presennol ynghyd â gwelliannau tirlunio ar dir yn Tal y Bont Bach, Dwyran

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod polisïau'r cynllun datblygu yn cefnogi datblygiadau o'r math a fwriedir yn amodol ar gwrdd â meini prawf. Ym marn y Swyddog mae'r cynnig yn dderbyniol yn ei gyd-destun cyn belled ag y rhoddir amodau ar y caniatâd sy'n cynnwys creu cynllun rheoli safle i ymdrin â materion ynglŷn â risg llifogydd a phryderon cyffredinol am fwynderau.

Cynigiodd y Cyngorydd Kenneth Hughes bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd ei gynnig gan y Cyngorydd Ann Griffith.

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

13. MATERION ERAILL

Nid ystyriwyd unrhyw beth yn y cyfarfod hwn.

**Y Cyngorydd W.T. Hughes
Cadeirydd**

YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 16 Rhagfyr, 2015

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd W.T. Hughes (Cadeirydd) Y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeff M. Evans, John Griffith, T. Victor Hughes, Vaughan Hughes, Raymond Jones.
WRTH LAW:	Arweinydd Tîm Gorfodaeth (JR), Arweinydd Tîm Cynllunio (MD).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd R.O. Jones
HEFYD YN BRESENNOL:	Neb

1. 12C463/ENF – Cais ôl-weithredol i gadw stabl/storfa gardd ynghyd ag estyniad i'r cwrtil yn 1 Hampton Way, Llanfaes, Biwmares

Aeth yr aelodau i mewn i'r safle ac edrych ar y stabl/storfa gardd a'r tir cyfagos. Eglurodd y Swyddog mai cais yw hwn am ganiatâd ôl-weithredol ar gyfer y stablau/storfa gardd ac i greu estyniad i gwrtil domestig 1 Hampton Way, ac eglurwyd hefyd fod yr ymgeisydd yn rhentu gweddill y tir cyfagos gan y Cyngor.

Ymatebodd y Swyddog Cynllunio i gwestiynau'r Aelodau ynglŷn â mynediad, a oes yna unrhyw broblemau gydag arogleuon ac a fu unrhyw wrthwynebiadau.

2. 40C58L/RE – Cais llawn i leoli arae ffotofoltaidd 100Kw ar dir ym Maes Carafanau Tyddyn Isaf, Dulas

Dangosodd y Swyddog Cynllunio i'r Aelodau y cae lle byddai'r arae solar yn cael ei gosod, ac roedd yr ymgeisydd wedi amlinellu'r safle gan ddefnyddio tâp melyn. Holodd yr Aelodau sut byddai modd cael mynediad i'r safle yn ystod y cyfnod adeiladu. Esboniodd y Swyddog Cynllunio y byddai hyn yn cael ei egluro yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

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

This page is intentionally left blank

6.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

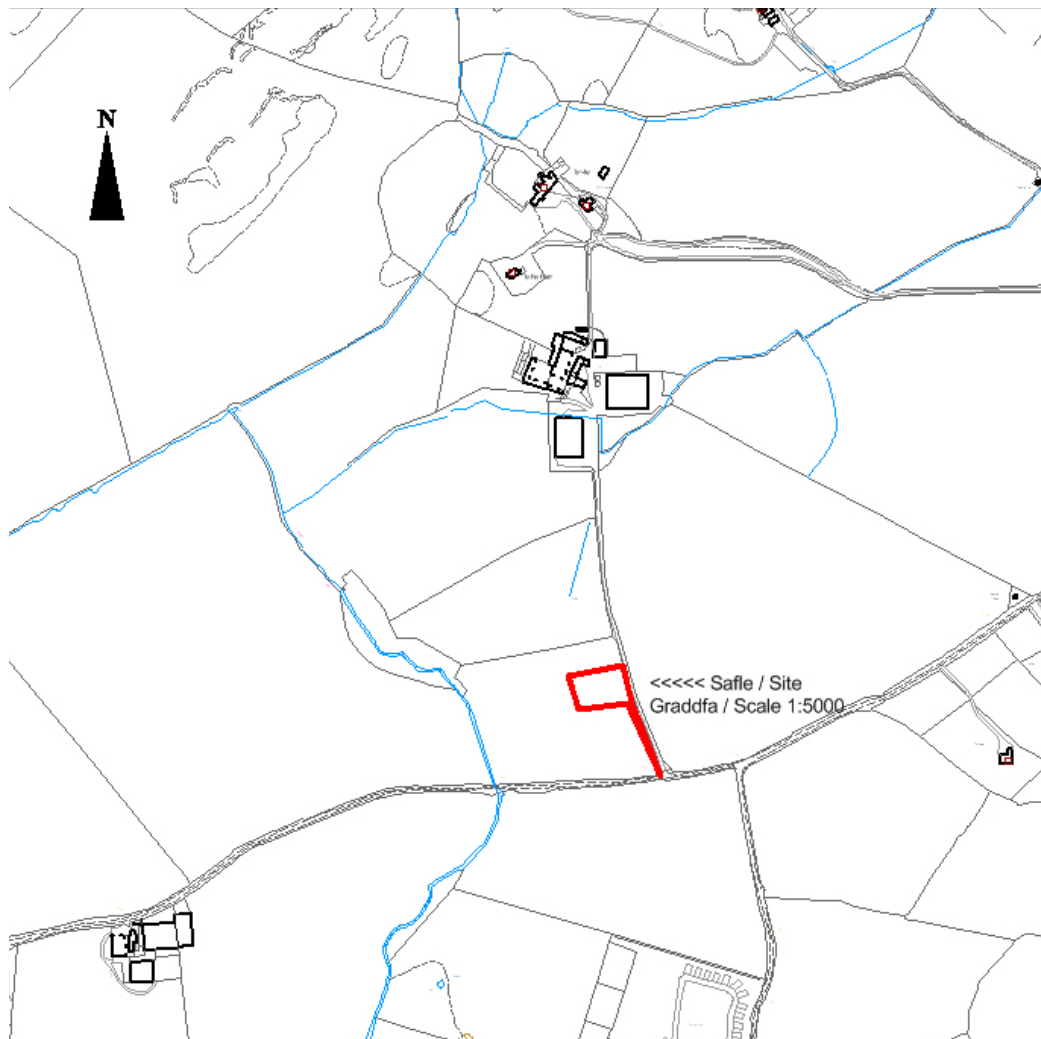
Rhif y Cais: **42C127B/RUR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr G Jones

Cais llawn ar gyfer codi annedd amaethyddol ynghyd a gosod system trin carthffosiaeth ar dir yn / Full application for the erection of an agricultural dwelling together with the installation of a private treatment plant on land at

Fferm Ty Fry/Ty Fry Farm, Rhoscefnhir



Pwyllgor Cynllunio: 06/01/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DFJ)

Argymhelliad:

Gohirio

Mae materion ychwanegol wedi codi y mae angen eu hasesu'n llawn cyn gwneud argymhelliad.

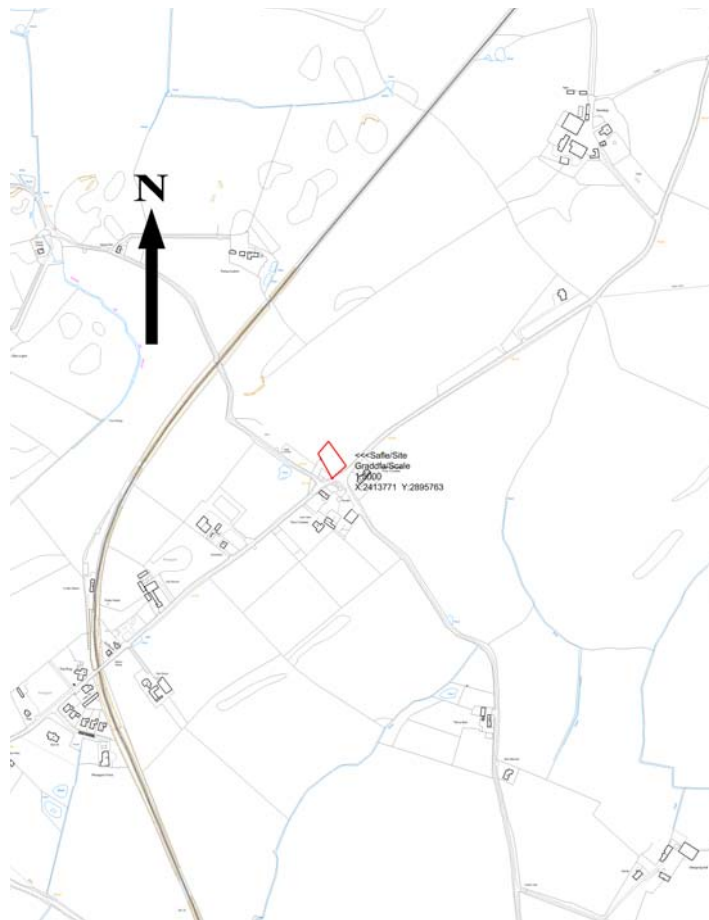
Rhif y Cais: **44C250A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr William Edwards

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd yn cynnwys manylion llawn am addasu'r mynedfa amaethyddol beresennol ar dir gyferbyn a / Outline application for the erection of a dwelling together with full details for alterations to the existing agricultural access on land opposite

Council Houses, Four Crosses, Rhosgoch



Pwyllgor Cynllunio: 06/01/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Gohirio

Penderfynodd Aelo dau y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ohirio ystyried y cais hyd nes y cyfarfod ym Mis Chwefror.

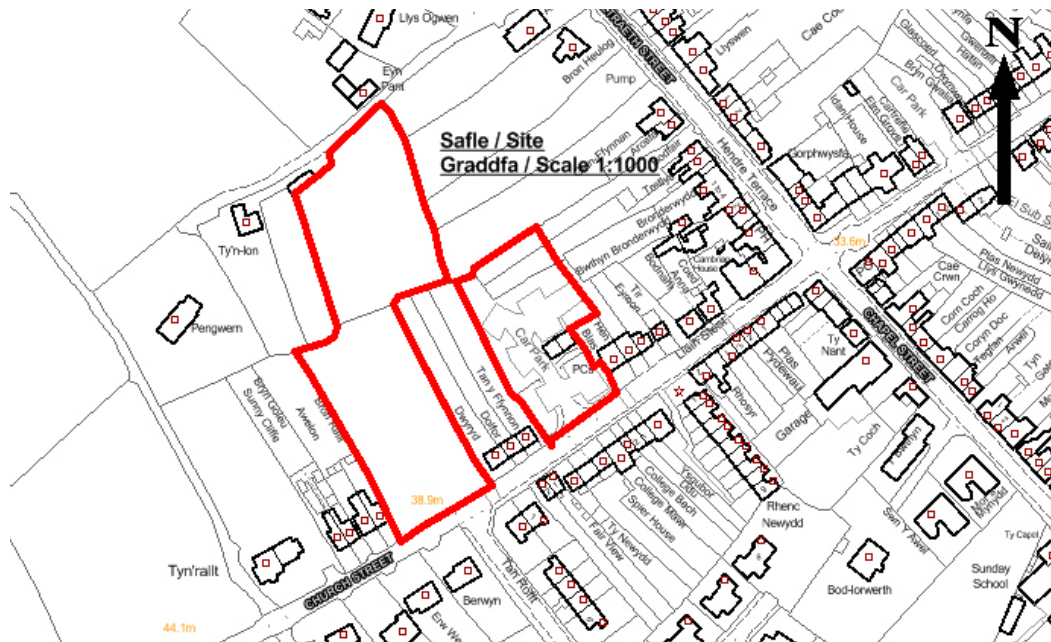
Rhif y Cais: **45LPA605A/CC** Application Number

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

Dwryrd, Newborough



Pwyllgor Cynllunio: 06/01/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Gohirio

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.

7.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

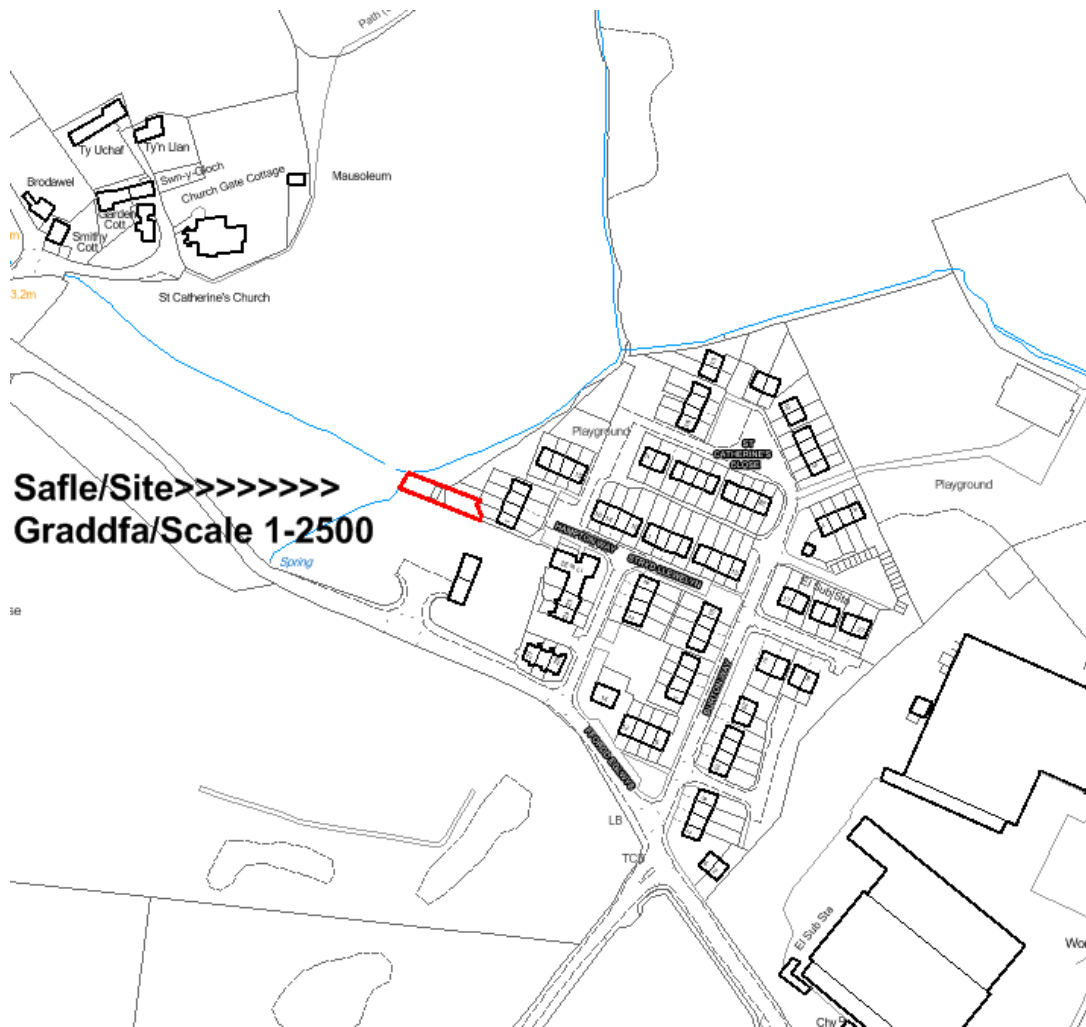
Rhif y Cais: **12C463/ENF** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr David Williams

Cais ôl-weithredol i gadw stabl/storfa gardd ynghyd ag estyniad i'r cwrtil yn / Retrospective application for the retention of a stable/garden store together with extension to curtilage at

1 Hampton Way, Llanfaes, Beaumaris



Pwyllgor Cynllunio: 06/01/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (JBR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn gyntaf ar y 2^{ail} Rhagfyr 2015 ar gais Cynghorydd Lewis Davies.

Yn y cyfarfod penderfynwyd yr Aelodau i ymweld a'r safle.

Ymwelwyd y safle ar y 16^{eg} Rhagfyr 2015 ac bydd yr Aelodau bellach yn gyfarwydd a'r safle.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un am ganiatâd ôl-weithredol i godi stabl/storfa ar gyfer yr ardd ac ymestyn y cwrtil.

Mae safle'r cais yn cynnwys darn o dir sydd wedi'i leoli y tu cefn i 1 Hampton Way, Llanfaes.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a ydyw'r datblygiad a'r defnydd o'r tir yn dderbyniol o ran yr effaith a gâi ar fwynderau trigolion tai cyfagos, yr effaith weledol ar yr ardal leol a'r Ardal sydd wedi ei dynodi'n un o Harddwch Naturiol Eithriadol ac yw'r datblygiad yn cydymffurfio gyda'r polisiau yn y cynllun datblygu.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 30 – Tirwedd

Policy 42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D1 – Amgylchedd

Polisi D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio

Polisi D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei Stopio

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dylunio

Polisi EN2 – Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Lewis Davies - Yn gofyn i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.

Cynghorydd Carwyn Jones – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

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

Draenio – Sylwadau.

Cyngor Cymuned – Gwrthwynebiad, argymell gwrthod.

Dŵr Cymru - Dim ymateb adeg ar ysgrifennu'r adroddiad.

Asiantaeth yr Amgylchedd – Dim sylwadau.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Un llythyr o gefnogaeth wedi ei dderbyn, mae copi o'r llythyr wedi ei ddarparu yn y pecyn llythyrau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynir y cais yn dilyn ymchwiliad gorfodaeth, am ganiatâd cynllunio ôl-weithredol i godi stabl/storfa ar gyfer yr ardd ynghyd ag estyniad i'r cwrtil domestig.

Mae'r safle ar dir gwag y tu cefn i ac wrth ochr rhifau 1, 3, 5, 7 a 9 Hampton Way a'r tir sydd union y tu cefn i rif 1 Hampton Way, lle codwyd y stabl/storfa ar gyfer gardd ac fe brynodd yr ymgeisydd y tir gan y Cyngor yn 1999, mae'r gweddill yn parhau i fod ym meddiant y Cyngor ac wedi ei rentio i'r ymgeisydd.

Os cafodd y tir ei brynu yn 1999 gyda'r bwriad o'i ddefnyddio fel estyniad i gwrtil domestig 1 Hampton Way a'i fod wedi cael ei ddefnyddio i'r pwrpas hwnnw ers yr adeg honno, yna byddai'r defnydd yn awr yn cael ei ystyried yn gyfreithlon o safbwynt cynllunio.

Mae'r defnydd o'r tir fel estyniad i gwrtil domestig yr annedd gyfagos yn ddefnydd derbynol a rhesymegol ac mae'r cais hwn, yn rhannol, yn ceisio rheoli'r defnydd sydd wedi ac sydd yn cael ei wneud o'r tir.

Yn ychwanegol at hyn, gofynnir am ganiatâd i gadw'r stabl/storfa ar gyfer yr ardd sydd wedi cael eu codi ar y tir ac a gafodd, yn ôl y wybodaeth a ddarparwyd gyda'r cais, eu codi rhwng Mawrth a Gorffennaf 2014.

Codwyd yr adeilad fel stabl ar gyfer eu ceffyl ond hefyd i storio amryfal eitemau o offer domestig a gardd. Mae'r ceffyl yn cael ei gadw mewn cae bychan y tu cefn i'r adeilad ac ni fydd ond yn mynd i'r stabl pan fo'r tywydd yn ddrwg.

Ystyrir bod lleoliad, dyluniad a maint yr adeilad yn dderbynol ac nid ystyrir bod yr adeilad neu'r defnydd a wneir ohono yn cael effaith andwyol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal nag ychwaith ar fwynderau deiliaid tai cyfagos.

Mae'r Cyngor Cymuned wedi gwrthwynebu'r cais ac wedi argymell ei wrthod am y rheswm na ddylid

annog cadw anifeiliaid mawr mewn ardal breswyl ac y byddai rhoi caniatâd ôl-weithredol yn gosod cynsail peryglus sy'n gwanhau rheoliadau cynllunio.

Mewn ymateb i bryderon y Cyngor Cymuned:

Pan ddaw i anifeiliaid, nid yw cyfraith gynllunio'n cymryd i ystyriaeth natur yr anifail, dim ond ei swyddogaeth. Dim ond chwe math o geffyl a gydnabyddir mewn cyfraith gynllunio:

- i. Ceffyl gweithio
- ii. Ceffyl rasio
- iii. Ceffyl a ddefnyddir i bwrpas adloniant
- iv. Ceffyl sy'n pori
- v. Ceffyl sy'n berchen i breswylwyr
- vi. Cig ceffyl

Yn yr achos penodol hwn, ystyrir bod y ceffyl yn y categori 'perchen i breswylwyr.

Dan Adran 55(2)(d) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, mae'r defnydd o unrhyw adeiladau neu dir arall o fewn cwrtil annedd i unrhyw bwrpas sy'n gysylltiedig â'r mwynhad o'r annedd yn ddatblygiad a ganiateir, mae hyn yn cynnwys ei ddefnyddio i gadw anifeiliaid i bwrpas mwynhad personol deiliaid yr annedd.

O'r herwydd, byddai cadw ceffylau o fewn cwrtil preswyl annedd yn cael ei ganiatáu dan ddarpariaethau'r Ddeddf.

Mae'r Cyngor Cymuned hefyd wedi gwrthwynebu ac wedi argymhell bod y cais yn cael ei wrthod am y rheswm ei fod yn cael ei gyflwyno'n ôl-weithredol.

Mae'r ffaith bod y cais yn cael ei wneud yn ôl-weithredol yn amherthnasol i'r penderfyniad. Nid yw'n drosedd i wneud unrhyw waith datblygu heb gael y caniatâd cynllunio angenrheidiol ymlaen llaw. Mae yna ddarpariaethau yn y Ddeddf Cynllunio sy'n caniatáu i gais cynllunio gael ei gyflwyno'n ôl-weithredol.

Paragraff 6 Nodyn Cyngor Technegol 9:Gorfodi Rheolaeth Gynllunio - wrth ystyried camau gweithredu, y mater pwysicaf i'r awdurdod cynllunio lleol yw a fyddai torri rheolau cynllunio'n cael effaith annerbyniol ar fwynderau'r cyhoedd neu'r defnydd cyfredol o'r tir a'r adeilad sy'n golygu y byddai'n rhaid eu diogelu er mwyn gwarchod y budd cyhoeddus.

Dylai camau gorfodaeth fod yn gymesur â'r achos o dorri rheolau y maent yn ymwneud ag ef; fel arfer, mae'n amhriodol cymryd camau gorfodaeth ffurfiol yn erbyn achos dibwys neu dechnegol o dorri rheolau nad yw'n achosi unrhyw niwed i fwynderau'r cyhoedd. Dylai'r bwriad fod yn un i unioni effaith yr achos o dorri rheolau cynllunio yn hytrach na chosbi'r sawl sy'n torri'r rheolau hynny. Ni ddylid cymryd camau gorfodaeth ychwaith er mwyn rheoli datblygiad na chafwyd caniatâd ar ei gyfer ond sydd, fel arall, yn dderbyniol.

Fel y dywedwyd uchod, ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol ac nad ydyw'n cael effaith annerbyniol ar yr ardal neu ar fwynderau deiliaid eiddo preswyl cyfagos. Ystyrir ymhellach y byddai caniatâd cynllunio wedi cael ei roddi petai cais wedi cael ei gyflwyno cyn gwneud y gwaith datblygu ac o'r herwydd, ystyrir y byddai'n afresymol gwrthod caniatâd cynllunio am y rheswm fod y cais yn cael ei wneud yn ôl-weithredol. Ymhellach, petai apêl yn dod i'r casgliad nad oes unrhyw wrthwynebiad cynllunio o bwys i'r datblygiad, gallai arwain at ddyfarnu costau yn erbyn yr awdurdod cynllunio lleol.

7. Casgliad

Ystyrir bod defnyddio tir fel estyniad i gwrtil 1 Hampton Way ynghyd â chadw'r stabl/ storfa ar gyfer yr ardd yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda'r polisïau perthnasol yn y cynllun datblygu ac nid ystyrir bod yr adeilad neu'r defnydd o'r adeilad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal nac ychwaith ar fwynderau deiliaid tai cyfagos.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Ni chaniateir, ar unrhyw adeg, ddefnyddio'r adeilad y rhoddir caniatâd iddo yma ac eithrio at ddibenion ategol i'r defnydd preswyl a wneir o'r annedd gyfagos.

Rheswm: I ddiffinio sgôp y caniatâd hwn.

(02) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar 13/08/2015 & 30/09/2015 o dan gais cynllunio rhif 12C463/ENF.

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

Polisi Cynllunio Cymru (Rhif 7)

Nodyn Cyngor Technegol 9: Gorfodi Rheolaeth Gynllunio

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

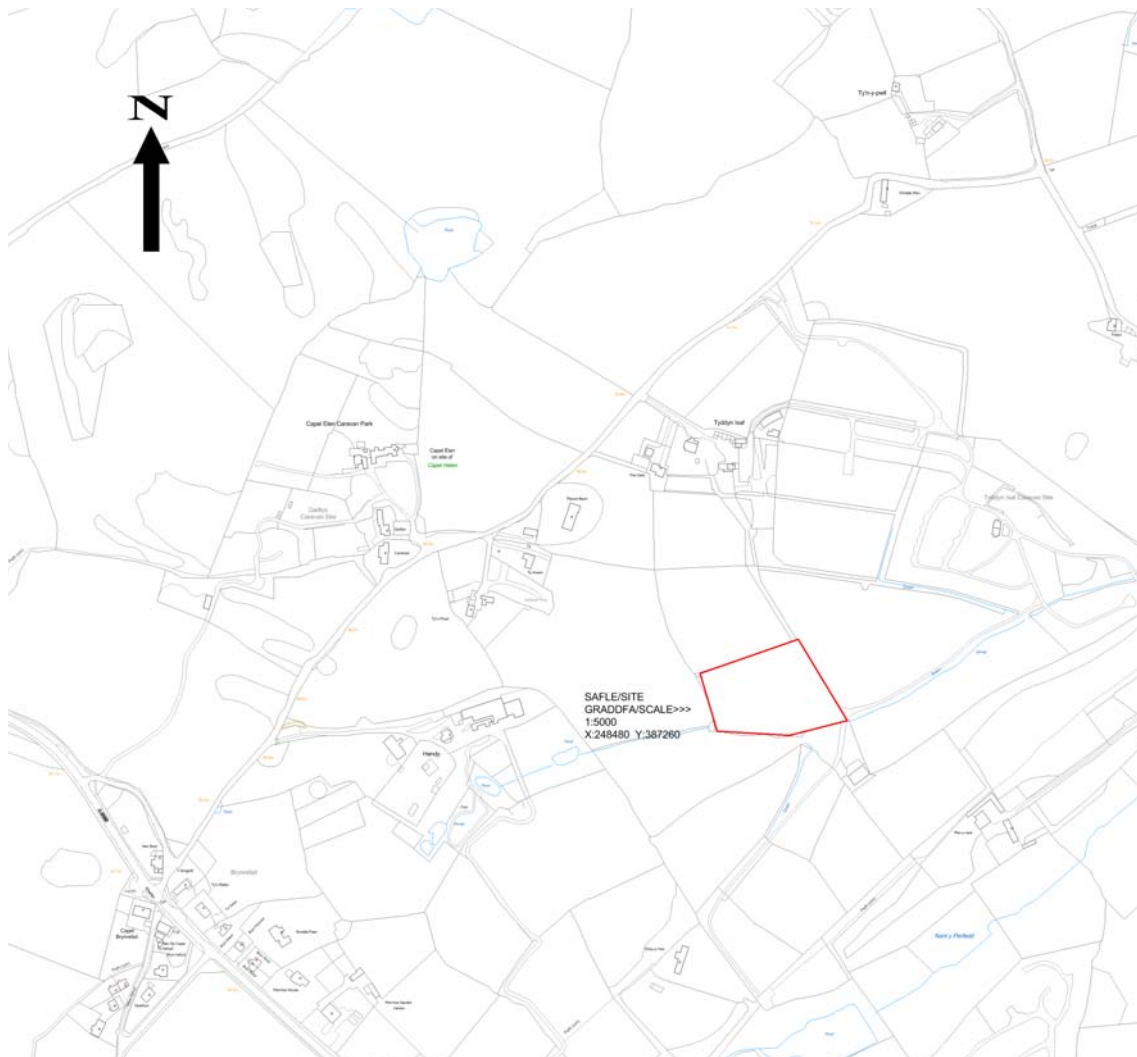
Rhif y Cais: **40C58L/RE** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Arthur Mount

Cais llawn ar gyfer gosod rhesi ffotovoltaidd 100Kw ar dir yn / Full application for the siting of 100Kw ground mounted photovoltaic array on land at

Tyddyn Isaf Caravan Park, Dulas



Pwyllgor Cynllunio: 06/01/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn gan y Cyngorydd D Hughes.

1. Y Safle a'r Bwriad

Bwriedir adeiladu arae o banelau solar a fydd yn cynnwys 4 rhes o banelau pob un ohonynt 100m o hyd. Bydd y panelau oddeutu 1.7m o uchder a 1.5m o led.

Lleolir y safle sawl cae oddi wrth dderbynfa gyfredol maes carafannau Tyddyn Isaf tua'r gogledd. Mae llwybr cyhoeddus i'r de sy'n cysylltu Traeth Llwgwy gyda'r A5025.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2^{ail} Rhagfyr, 2015 fe benderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn dod i benderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 16^{eg} Rhagfyr, 2015 a bydd yr Aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'i osodiad.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfiaeth â pholisïau
A fydd yn niweidio mwynderau preswyl?
AHNE/cyd-destun mwynderau gweledol

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi C7 Ynni y Gellir ei Adnewyddu
Polisi D1 Gwarchod yr Amgylchedd
Polisi D4 Gosodiad a Dylunio
Polisi D29 Dylunio

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 Polisi Cyffredinol
30 AHNE
42 Dylunio
45 Ynni Adnewyddadwy

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Rhan un Polisi 8b Datblygiadau Ynni
GP1 Canllawiau Rheoli Datblygu
GP2 Dylunio
EN2 AHNE
EP18 Ynni Adnewyddol

NCT 8 Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy

NCT 12 Dylunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol, y Cynghorydd D Hughes – wedi ysgrifennu yn gwrthwynebu'r cais ac wedi cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio.

Swyddog Ecolegol sylwadau/dim gwrthwynebiad

Iechyd yr Amgylchedd Dim gwrthwynebiad

Draenio Sylwadau

CNC Dim gwrthwynebiad

Codir y pwyntiau isod yn y llythyrau a dderbyniwyd:

Byddai'n gosod cynsail
Gellir ei weld filltiroedd i ffwrdd
Yn weledol ymwithiol
Bydd modd ei weld o lolfar person sy'n gwrthwynebu am 7 mis y flwyddyn
Ni fydd modd iddynt fwynhau eu heiddo
Bydd modd ei weld o'r llwybrau troed
Niweidiol i fwynderau lleol mewn ardal sensitif
Mae'r tir wedi elwa o grantiau ac ni ddylid ei ddefnyddio i'r pwrpas hwn
Mae'n groes i Gynllun Rheoli'r AHNE
Nid oes rhai pobl wedi cael gwybod am hyn
Apeliadau ar y safle'n atal hyn
Pryderon ynghylch traffig adeiladu
Ni ddylent ddefnyddio'r lôn fechan
Bydd sŵn ac aflonyddwch a bydd y trac yn cael ei ddifrodi
Bydd yn groes i'r polisiau yn y Cynllun Datblygu
Nid yw'r safle'n rhan o'r maes carafannau - mae'n amaethyddol
Mae ganddynt arae 50kw eisoes
Mae'r tir yn cael ei ddefnyddio fel tir pori
Mae yna sylwadau anwir/anghywir yn y DAS
Byddai'n cynhyrchu mwy o drydan nag y maent ei angen

Sylwadau'r Cyng D Hughes

Tir amaethyddol yw hwn sydd wedi derbyn grantiau
Mae hon yn AHNE
Bydd modd gweld y datblygiad o'r holl ardaloedd o gwmpas y safle, yn enwedig y traeth
Nid yw'n rhan o'r maes carafannau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim ar y safle hwn, fodd bynnag, cymeradwywyd a gosodwyd arae 50kw o'r blaen ar y safle carafannau dan gyfeirnod 40C58J/RE

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-Destyn Polisi

Dywedir yn Argraffiad 7 Polisi Cynllunio Cymru

12.8.9 Dylai awdurdodau cynllunio lleol hwyluso datblygu pob math o ynni adnewyddadwy a charbon isel er mwyn symud tuag at economi carbon isel (gweler 4.4.2) i helpu i fynd i'r afael â'r ffactorau sy'n achosi'r newid yn yr hinsawdd (gweler 4.7.3). Yn benodol, dylent wneud darpariaeth gadarnhaol ar gyfer datblygiadau o'r fath drwy:

- ystyried y cyfraniad y gall eu hardal ei wneud tuag at ddatblygu a hwyluso ynni adnewyddadwy a charbon isel, a sicrhau bod polisiâu cynlluniau datblygu yn helpu i gyflawni'r cyfraniad hwnnw;
- sicrhau bod penderfyniadau rheoli datblygu yn gydnaws â'r rhwymedigaethau cenedlaethol a rhyngwladol mewn perthynas â'r newid yn yr hinsawdd, gan gynnwys cyfraniadau at dargedau a dyheadau ynni adnewyddadwy;
- cydnabod y cyfleoedd amgylcheddol, economaidd a chymdeithasol y gall defnyddio ffynonellau ynni adnewyddadwy eu cynnig i gynllunio ar gyfer cynaliadwyedd.

12.8.14 Bydd angen i ddatblygwyr fod yn sensitif i amgylchiadau lleol gan gynnwys lleoliad o ran ffurf y tir lleol, agosrwydd at anheddau ac ystyriaethau cynllunio eraill. Datblygu ffermydd gwynt mawr neu gynlluniau mawr eraill ar gyfer ynni adnewyddadwy a charbon isel .

Dywedir ym Mholisi C7 Cynllun Fframwaith Gwynedd:

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

Ym mholisi 45 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi EP18 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd, dywedir: 'Caniateir prosiectau ynni adnewyddadwy lle gellir dangos yn glir na fyddant yn cael unrhyw effaith annerbyniol ar:

- i. Gymeriad y dirwedd
- ii. Safleoedd o bwysigrwydd rhyngwladol, cenedlaethol neu leol o ran cadwraeth natur
- iii. Rhywogaethau sy'n bwysig o ran cadwraeth natur
- iv. Safon y mwynderau a fwynheir gan drigolion ac ymwelwyr a
- v. Gwasanaethau cyhoeddus a chyfathrebu hanfodol

Ym mholisi 8b – Dabtygiadau Ynni yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, dywedir 'Caniateir ceisiadau ar gyfer datblygu adnoddau ynni adnewyddadwy a rhai nad ydynt yn adnewyddadwy mewn achosion lle gellir dangos na fyddant yn cael unrhyw effaith andwyol ar yr amgylchedd. Rhoddir ffafriaeth i ddatblygu ffynonellau ynni glân ac adnewyddadwy ond caniateir cynigion ar gyfer prosiectau ynni nad ydynt yn adnewyddadwy os byddant yn annog y defnydd mwyaf posibl o fesurau effeithlonrwydd ynni yn eu dyluniad.

Mwynderau

Mae'r safle'n weddol anghysbell heb unrhyw anheddau preswyl yn agos ato. Mae'r annedd agosaf dros 200m i ffwrdd ac mae yna goed rhwng yr annedd honno a'r safle. Oherwydd hynny, ystyrir na fyddai'r cynnig yn cael effaith ormodol ar yr eiddo hwnnw. Mae eiddo eraill yn yr ardal hefyd wedi eu sgrinio neu eu gosod mewn modd sy'n golygu nad yw'r arae'n eu niweidio mewn unrhyw fodd.

Nid ystyrir bod y fynedfa i'r safle yn ystod y gwaith adeiladu neu gynnal a chadw'n ormodol niweidiol i fwynderau deiliaid eiddo cyfagos a bydd am dymor byr yn unig. Yn ogystal, gellir rheoli'r effeithiau

drwy ofyn am Gynllun Rheoli Traffig Adeiladu a byddai'n rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ei gymeradwyo.

O ran colli tir amaethyddol, nid yw'r ardal y bydd y panelau wedi eu lleoli ynddi o arwyddocâd mawr a fyddai'n cyfiawnhad gwrthod y cais. Ymhellach, mae unrhyw grantiau a dderbyniwyd ac a oes goblygiadau i hynny o ran datblygu'r safle ai peidio yn fater preifat i'r ymgeisydd ei ddatrys.

O ran mwynderau gweledol, cydnabyddir bod y safle wedi'i leoli yn yr AHNE.

Nid oes unrhyw fynedfa gyhoeddus i'r cae; ond gellir gweld y safle arfaethedig o'r llwybr cyhoeddus i'r de, yn enwedig yn y cae oddeutu 200m i ffwrdd lle gellid gweld y rhan fwyaf o'r arae uwchben y sgrîn ar y ffin. Er y gellid gweld yr arae o'r llwybr hwn i gyfeiriad y de ddwyrain, mae golygfeydd gwirioneddol yn ystod misoedd yr haf wedi eu cuddio gan y gwrychoedd sydd ar ffiniau'r llwybr. Y tu draw i'r rhan hon o'r llwybr, i gyfeiriad Traeth Llugwy, mae'r goedlan ger y maes carafannau'n sgrin effeithiol ac nid oes modd ei weld o Draeth Llugwy.

Mae'n bosibl y byddai modd gweld yr arae o safle'r Heneb Gofrestredig: Heb Gapel, Llugwy oddeutu 1.4km i'r de ddwyrain. Mae hon ar dir uchel lle ceir golygfeydd da o Draeth Llugwy a'r AHNE. Yn y llecyn hwn, safle Tyddyn Isaf yw'r un mwyaf amlwg sy'n weladwy. Gellir gweld nifer o dyrbinau Trysglwyn. Ni fyddai modd gweld y cyfan o'r arae o'r fan hon.

Byddai golygfeydd o'r lôn fechan i'r de o'r safle'n cael eu cuddio gan y gwrychoedd ar ochr y ffordd ac nid yw'r golygfeydd o'r llwybr cyhoeddus i'r gogledd yn agos at Capel Elen ar gael.

Er y byddai modd gweld yr arae o rai llecynnau fel yr amlinellir uchod, wedi pwysu a mesur, a chan ystyried manteision ynni adnewyddadwy, ystyrir bod yr arae arfaethedig yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion polisi ac yn parchu mwynderau.

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 gyda gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Cyn cychwyn ar y gwaith, bydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu'n cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y cynllun yn cael ei weithredu drwy gydol y gwaith adeiladu ac yn ystod unrhyw waith cynnal a chadw ar yr area.

Rheswm: Er lles mwynderau

(03) Mewn achos lle na fydd y panelau solar PV a gymeradwyir yma wedi cael eu defnyddio i gynhyrchu ynni am gyfnod di-dor o 6 mis neu ar ddiwedd oes ymarferol y panelau, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf, bydd y panelau solar PV yn cael eu tynnu o'r safle a bydd y tir yn cael ei adfer i'w gyflwr blaenorol neu i gyflwr y cytunir arno'n ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol a bydd y gwaith adfer hwnnw'n cael ei gwblhau o fewn 2 mis i'r defnydd ddod i ben.

Rheswm: Er lles mwynderau

(04) Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei adeiladu'n unol â'r manylion gan gynnwys manylion am ei osodiad fel y cawsant eu cyflwyno'n wreiddiol gyda'r cais a'r cynllun lleoliad diwygiedig a ddaeth i lawr ar 27/8/15.

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.

This page is intentionally left blank

10.1

Ceisiadau'n Tynnu'n Groes

Departure Applications

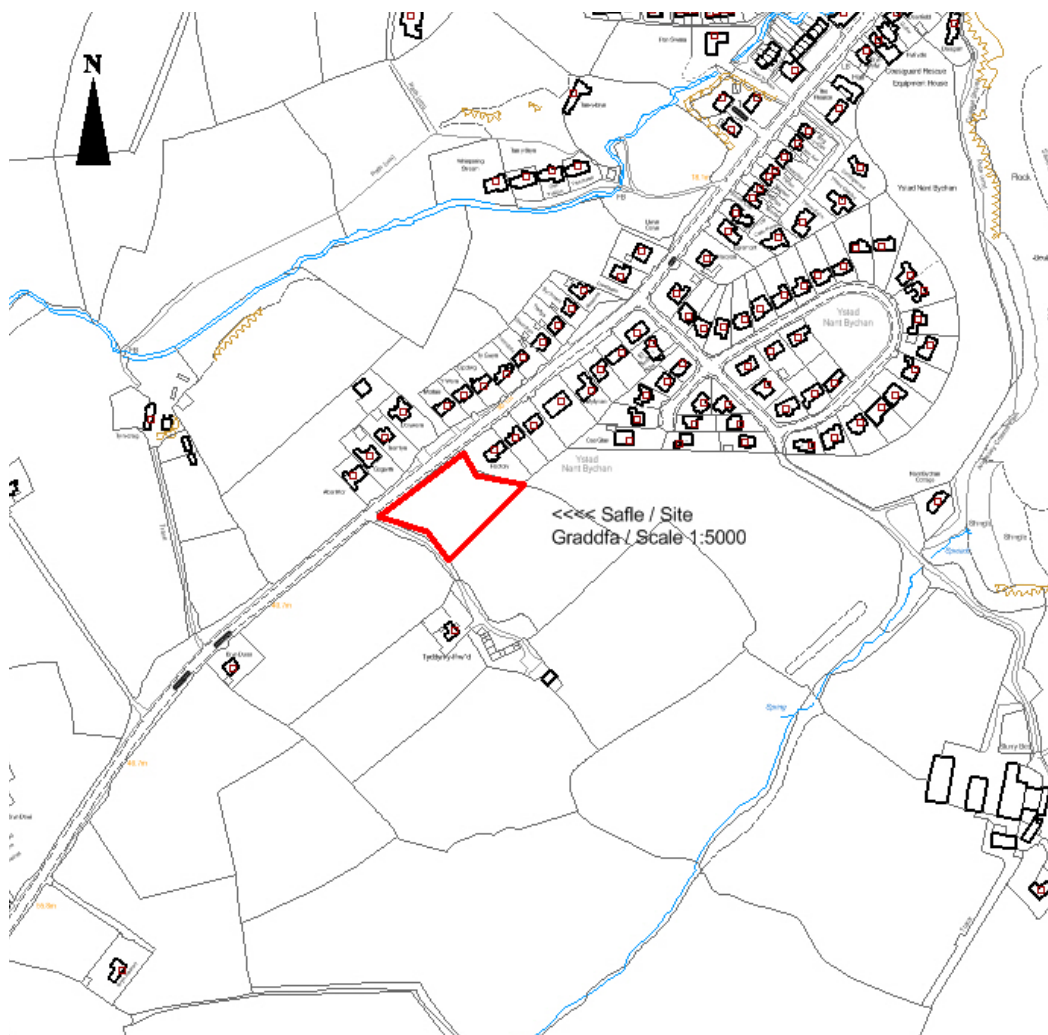
Rhif y Cais: **40C154A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Dewi Evans

Cais amlinellol ar gyfer codi 5 annedd a creu mynedfa newydd i geir yn cynnwys manylion llawn am y fynedfa a'r gosodiad ar dir ger / Outline application for the erection of 5 dwellings and the creation of a new vehicular access together with full details of the access and layout on land adjoining

Stad Nant Bychan, Moelfre



Pwyllgor Cynllunio: 06/01/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ei ystyried oherwydd mae'r datblygiad yn groes i'r Cynllun Datblygu Lleol a fabwysiadwyd ar gyfer Ynys Môn ond gellir ei gefnogi dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol yw hwn i godi 5 o anheddau ar dir ger Stad Nant Bychan, Moelfre ac mae'n cynnwys manylion am y fynedfa a'r gosodiad. Mae'r maint, edrychiad, y deunyddiau a thirlunio oll yn faterion a fydd yn cael eu cadw'n ôl i'w penderfynu ar adeg cyflwyno dyluniadau manwl.

Mae safle'r cais yn cynnwys tir amaethyddol sydd wedi'i leoli ar gyrion de-orllewinol pentref Moelfre.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fydd yn effeithio ar fwynderau'r eiddo o'i gwmpas a'r ardal sydd wedi ei dynodi'n un o harddwch naturiol eithriadol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 30 – Tirwedd

Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 49 – Anheddau Rhestredig

Polisi 51 – Safleoedd Mawr

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tai

Polisi A3 – Tai

Polisi A4 – Tai Fforddiadwy

Polisi D1 – Tirwedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi FF12 – Cludiant

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP2 – Dwysedd Tai

Polisi HP4 – Pentref

Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy – Angen am Dai

Polisi EN2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi SG4 – Cael Gwared ar Garthion

Polisi SG6 – Dwr yn llifo oddi ar yr wyneb

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol (Y Cyng. Derlwyn Hughes) – Gofyn am alw'r cais i mewn os yw'n cael ei wrthod. Mae'n cefnogi'r cais gan fod y tir wedi'i gynnwys yn y CDU a Stopiwyd.

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

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

Cyngor Cymuned – cefnogi'r cais. Mae'r tir wedi'i gynnwys yn y CDU a Stopiwyd ac mae'n croesawu'r ddarpariaeth o un tŷ fforddiadwy.

Adran Briffyrdd – Caniatáu gydag amodau

Adran Ddraenio – Caniatáu gydag amodau

Dŵr Cymru – Caniatáu gydag amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru – Cyngor safonol

Hysbysebwyd y cais drwy osod rhybudd ar y safle ac anfon llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos ac, yn ogystal, rhoddwyd hysbyseb yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 9 Rhagfyr 2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 14 o lythyrau wedi dod i law yn gwrthwynebu'r cais.

Dyma oedd y prif resymau am y gwrthwynebiadau:-

- Problemau draenio yn yr ardal yn barod
- Wedi cael llifogydd yng ngerddi'r tai presennol
- Dylid defnyddio'r tir i adeiladu lôn newydd i'r fferm
- Cynnydd mewn traffig ar lôn brysur
- Diogelwch cerddwyr sy'n defnyddio arosfeydd bws yn agos iawn i'r safle
- Bydd tai fforddiadwy'n cael eu prynu gan adeiladwyr/hapfasnachwyr a fydd yn eu gwerthu am elw
- Bydd yr anheddau ar werth y tu hwnt i afael pobl leol a byddant yn cael eu defnyddio fel cartrefi gwyliau, gan ychwanegu fawr ddim i economi'r pentref
- Nid oes angen tai o'r math yma ym Moelfre
- Bydd tai yn yr ardal yn colli eu gwerth
- Colli golygfa
- Yr effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
- Mae'r tir a ddisgrifir fel T67 yn y CDU a Stopiwyd yn ddiffygiol oherwydd dylid bod wedi ymgynghori gyda'r cyhoedd
- Preifatrwydd/edrych drosodd

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau uchod:-

- Mae'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth ynghylch draenio ac mae'r adran ddraenio wedi cadarnhau bod y system draenio, fe ymddengys, yn foddhaol.
- Mae'r tir yn cael ei nodi fel tir ar gyfer tai yn y CDU a Stopiwyd.

- Mae'r Adran Briffyrdd wedi argymhell caniatáu gydag amodau ac mae'n fodlon gyda'r fynedfa a'r traffig ychwanegol.
- Bydd cytundeb Adran 106 ar yr annedd fforddiadwy er mwyn sicrhau bod yr annedd yn cael ei chadw fel un fforddiadwy
- Nid yw colli golygfa yn ystyriaeth gynllunio
- Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais
- Bydd edrychiad yr anheddau'n cael sylw fel rhan o'r cais ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

40C154 – Datblygiad preswyl yn cynnwys 4 o dai ar dir yn Tyddyn y Ffrwd, Moelfre – Gwrthodwyd 6.6.94

40C154B/SCR – Barn sgrinio ar gyfer codi 4 annedd ar dir yn Nant Bychan, Moelfre – dim angen AEE 13.8.15

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Lleolir y safle ar dir amaethyddol sydd ar gyrion de-orllewinol pentref Moelfre.

Dyma'r prif ystyriaethau a nodwyd:

- A yw egwyddor y cynnig yn dderbyniol o safbwynt polisi?
- Yr effaith ar yr AHNE a mwynderau eiddo preswyl cyfagos

Polisi – Caiff Moelfre ei nodi fel Anheddiad Diffiniedig dan Bolisi 49 Cynllun Datblygu Lleol Ynys Môn ac fel Pentref ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Er nad yw'r Cynllun Datblygu Unedol wedi cael ei fabwysiadu'n llawn, gellir rhoi pwys sylweddol arno wrth ddelio gyda cheisiadau cyfredol oherwydd bod cymaint o waith wedi ei wneud arno.

Mae'r safle y tu allan i, ond yn union gyfagos â ffin ddatblygu Cynllun Lleol Ynys Môn ac mae o fewn ffin ddatblygu'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. O'r herwydd, mae egwyddor y datblygiad yn dderbyniol dan ddarpariaethau Polisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac mae hon yn ystyriaeth bwysig o arwyddocâd sylweddol.

Dynodiad y Safle yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd – Caiff y safle y mae wnelo'r cais hwn ag ef ei ddynodi yn y CDU a Stopiwyd fel tir ar gyfer tai (T67 – Tir ger Tŷ Ni). Mae'r cais yn un i godi 5 annedd ac mae'n cydymffurfio gyda'r dwysedd disgwylidig ar gyfer tai ar y safle.

Tai Fforddiadwy

Dywed Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy yn y CDU a Stopiwyd:-

Pan fo diffyg amlwg o ddarpariaeth tai fforddiadwy i gwrdd ag anghenion tai, bydd y Cyngor yn:

- (a) Negodi i gynnwys elfen o dai fforddiadwy mewn cynlluniau newydd o 10 neu ragor o anheddau yn y prif ganolfannau a'r canolfannau eilaidd ac ar safleoedd o 5 neu ragor o anheddau mewn pentrefi; a
- (b) Ystyried, fel eithriad i'r cynllun, rhyddhau tir sy'n ychwanegol i'r tir sydd ar gael ar gyfer darpariaeth tai cyffredin, ar gyfer tai fforddiadwy o fewn aneddiadau presennol neu'n union wrth eu hymyl.

Yn achos (a) a (b) uchod, gall y Cyngor ddefnyddio ymrwymïadau neu amodau cynllunio i sicrhau bod tai o'r fath, naill ai ar y cychwyn, neu am byth, yn cael eu cadw ar gyfer y rhai sydd eu hangen.

Mewn achosion ble mae cais yn sbarduno'r angen am dai fforddiadwy, gofynnir am gael clustnodi 30% o'r unedau'n rhai fforddiadwy. Gan fod y cais yn un am 5 uned, mae angen 1 uned fforddiadwy yn yr achos hwn.

Effaith ar eiddo cyfagos – Oherwydd y pellter sydd rhwng yr anheddau arfaethedig a'r eiddo cyfagos, ni rhagwelir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar eiddo cyfagos.

Effeithiau ar y Dirwedd – cyflwynir y cais ar ffurf amlinellol ond mae cynllun gosodiad wedi cael ei gyflwyno'n unol â'r gofynion statudol. Nid ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn anghydnaws â'r ardal. Mae'r cynllun yn ddigon pell oddi wrth y tai presennol. Nid ystyrir y bydd y cynllun yn cael effaith andwyol ar werth tirwedd yr AHNE.

Materion Eraill – ystyrir bod y manylion draenio yn dderbyniol. Ni chodwyd unrhyw bryderon ynglŷn ag effeithiau ecolegol. Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar yr laith Gymraeg. Cynigir tai fforddiadwy yn unol â'r gofynion polisi cyfredol.

7. Casgliad

Er bod y cynnig yn tynnu'n groes i Bolisi 49 yn y Cynllun Datblygu Lleol a fabwysiadwyd ar gyfer Ynys Môn, mae'n dderbyniol dan ddarpariaethau Polisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Gan fod gosodiad a lleoliad y datblygiad yn dderbyniol, ynghyd â'i effaith ar fwynderau preswyl a'i effaith weledol, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol gydag amodau ac ar yr amod y llofnodir cytundeb A106 sy'n golygu y bydd un annedd yn fforddiadwy. Yr argymhelliad yw un o ganiatáu wedi i'r cyfnod ymgynghori ddod i ben ac ar yr amod na chafwyd unrhyw sylwadau yn gwrthwynebu'r cais nad ydynt eisoes wedi cael eu cymryd i ystyriaeth.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais yn amodol ar amodau a llofnodi cytundeb A106 yn golygu y bydd un annedd yn fforddiadwy. Yr argymhelliad yw un o ganiatáu wedi i'r cyfnod ymgynghori ddod i ben ac ar yr amod na chafwyd unrhyw sylwadau yn gwrthwynebu'r cais nad ydynt eisoes wedi cael eu cymryd i ystyriaeth.

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

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

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

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

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

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

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

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

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

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol ac er lles mwynderau.

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

Rheswm: Er lles mwynderau.

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

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

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

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

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

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

(10) Ni chaniateir gwaith datblygu ar y safle yn ystod y cyfnod bridio adar rhwng 1af Mawrth a 30ain Medi ac eithro lle mae'r safle wedi ei archwilio ar gyfer presenoldeb adar sy'n nythu, gyda chanlyniadau'r arolwg hwnnw wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn i'r gwaith ddechrau.

Rheswm: Er mwyn diogelu rhywogaethau sy'n cael eu gwarchod a all fod yn bresennol ar y safle.

(11) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad gychwyn hyd nes y cyflwynir cynllun rheoli i'r awdurdod cynllunio lleol i sicrhau bod y ffordd stad a mynediad a ganiateir drwy hyn yn cael ei chynnal a'i chadw yn y dyfodol, a rhaid i'r cynllun hwn gynnwys y trefniadau ar gyfer ei mabwysiadu gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgwymerwr statudol neu drefniadau eraill, a bydd rhaid derbyn caniatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol i'r cynllun. Wedi hynny rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau.

(12) Bydd rhaid cwblhau'r maes parcio gan gydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel y'u cyflwynwyd cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn ac wedi hynny rhaid ei gadw at y dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau a diogelwch y briffordd.

(13) Mae'n rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd sirol a bydd rhaid i'r system draenio dŵr wyneb gael ei chwblhau a bod yn weithredol cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau.

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

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau a diogelwch y briffordd.

(15) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda waliau/ffens/gwrych o radiws 6 metr heb fod yn uwch nag 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos o bileri'r giât at derfyn y briffordd.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau a diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau a diogelwch y briffordd.

(17) Bydd raid adeiladu pob dreif i gerbydau ar raddiant na fydd yn fwy serth nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ochr agosaf y llwybr cerdded cyffiniol.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau a diogelwch y briffordd.

(18) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 90 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: Er mwyn diogelu mwynderau a diogelwch y briffordd.

(19) Cyn cychwyn ar unrhyw ddatblygiad rhaid cyflwyno cynlluniau i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio mewn ymgynghoriad â'r Awdurdod Priffyrdd yn dangos manylion y materion isod a gedwir yn ol:

(a) gosodiad arfaethedig y ffordd a manylion adeiladu nodweddiadol yn seiliedig ar wybodaeth a gasglwyd ar ôl gwneud arolwg o'r tir gyda golwg ar gadarnhau bod y dull adeiladu'n ddigonol.

(b) trawsdoriadau a hyd-doriadau o'r ffyrdd stad yn dangos lefelau arfaethedig y ffordd mewn perthynas â lefelau presennol y ddaear a lefelau arfaethedig lloriau'r garej.

(c) draeniad y dŵr wyneb a'r modd o gael gwared ohono gan gynnwys lleoliad gwteri, deiametrau'r pibelli, manylion y dyluniad a'r arllwysfa.

(d) lleoliad a'r math o offer y bwriedir ei ddefnyddio i oleuo'r ffordd.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau a diogelwch y briffordd.

(20) Rhaid gosod cyrbin ar y ffordd stad, gosod wyneb terfynol ar y llwybrau cerdded a darparu goleuadau cyn i neb symud i fyw i'r annedd olaf ar y stad neu ymhen 2 flynedd o ddechrau gweithio ar y safle neu ymhen unrhyw gyfnod arall y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno arno yn ysgrifenedig, pa bynnag ddyddiad sy'n digwydd cyntaf.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau a diogelwch y briffordd.

(21) Rhaid cwblhau'r lle troi yn gwbl unol â'r manylion fel eu cyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle troi at y dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau a diogelwch y briffordd.

(22) 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 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 wrth fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau a diogelwch y briffordd.

(23) 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 â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(24) Bydd y manylion i'w cyflwyno er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (1) uchod yn cynnwys manylion lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) mewn perthynas â lefelau presennol ac arfaethedig y safle a'r tir oddi amgylch. Bydd yr adeilad(au) yn cael eu hadeiladu gyda slabiau ar lefelau a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

(25) Bydd dyluniadau manwl ar gyfer y cynllun arfaethedig i ddraenio dŵr wyneb yn cael eu cynnwys gydag unrhyw gais cynllunio llawn.

Rheswm: Sicrhau y gweithredir cynllun draenio effeithiol.

(26) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar 02/07/2015 + 12/11/15, 17/11/15, + 7/12/15 o dan gais cynllunio rhif 40C154A.

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 â na fydd y newidiadau'n effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

9. Polisiau Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

NCT 2 – Cynllunio a Tai Fforddiadwy

NCT 12 – Dyluniad

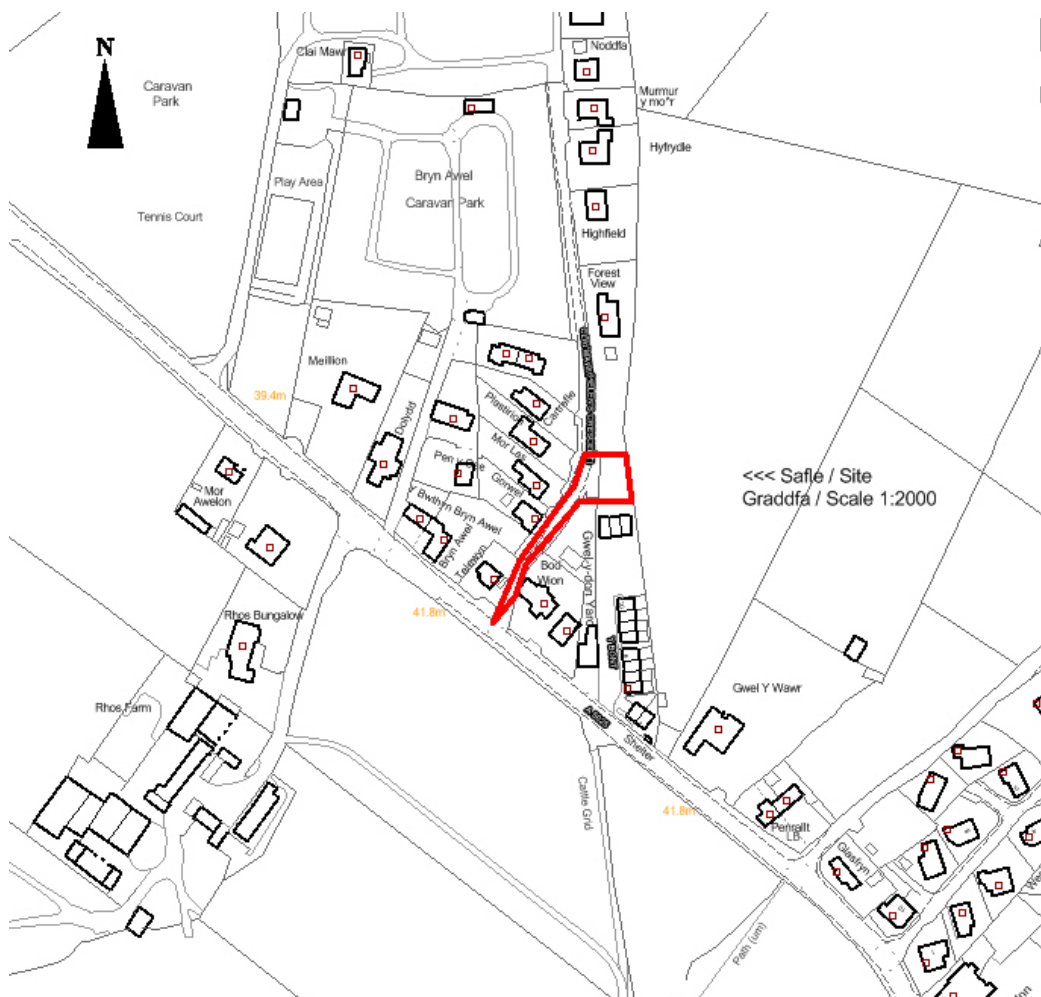
Rhif y Cais: **42C237D/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Alan Foster

Cais dan Adran 73 i amrywio amod (07) (yn unol a'r cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio 42C237 i alluogi newid i osodiad y safle ar dir gyferbyn a / Application under Section 73 to vary condition (07) (in accordance with approved plans) from planning permission 42C237 so as to amend the layout scheme at

Plas Tirion, Helens Crescent, Pentraeth



Pwyllgor Cynllunio: 6ed Ionawr, 2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae hwn yn gais sy'n tynnu'n groes ond yr argymhelliad yw caniatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais dan Adran 73 i amrywio amod (07) (yn unol â chynlluniau a gymeradwywyd) ar gais cynllunio 42C237 er mwyn diwygio trefniant y cynllun.

Mae'r safle wedi'i leoli ger y datblygiad "Sidings" a adeiladwyd yn ddiweddar ym Mhentraeth. Ceir mynediad o'r safle i Helens Crescent.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw p'un a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol ac a fydd y cynnig yn effeithio ar fwynderau'r eiddo o gwmpas.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Lleoliad Tir ar gyfer Tai
Polisi A3 – Graddfa a Chyflwyniad Graddol Datblygiadau Tai
Polisi D4 – Lleoliad a Dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf ar gyfer Datblygu Tai

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad y Dirwedd
Policy HP4 – Pentrefi

CCA Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Aelod Lleol (Ieuan Williams) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Derlwyn Hughes) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cyngor Cymuned – 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

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ymateb i'r Cyhoeddusrwydd

Hysbysebwyd y cynnig trwy osod rhybudd ar y safle a dosbarthu llythyrau personol yn rhoi gwybod am y datblygiad i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Hysbysebwyd y cais yn y papur newydd lleol hefyd gan fod y datblygiad yn groes i Bolisi Cynllun Lleol Ynys Môn. Y dyddiad hwyraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 8/1/15. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Rhodddwyd caniatâd i'r safle cyfagos "The Sidings" am 13 o anheddau ar 29/10/13 dan gyfeirnod 42C231.

42C237 – Cais llawn ar gyfer codi annedd ar dir ger – Caniatáu – 5/11/15

42C237A/SCR – Barn Sgrinio ar gyfer codi annedd ar dir gyferbyn â – nid oedd angen AEA 16/10/15

42C237B/LUC Tystysgrif Defnydd Cyfreithlon i'w ddefnyddio fel iard adeiladwr/storfa – Tystysgrif Defnydd Cyfreithlon wedi'i chymeradwyo.

42C237C/DIS – Cais i ollwng amod (03) (dŵr wyneb) o ganiatâd cynllunio 42C237 ar dir gyferbyn â – Heb ei benderfynu

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle wedi'i leoli tu allan i ffin yr anheddiad yng Nghynllun Lleol Ynys Môn ond mae tu mewn i'r ffin yn y Cynllun Datblygu Unedol. Oherwydd y pwysau a roddir i'r CDU, ystyrir fod y cynigion yn dderbyniol yn nhermau defnydd tir.

Mae cais cyfeirnod 42C327 eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio i godi tŷ annedd. Mae hwn yn gais diwygiedig yng nghyswllt y dyluniad a'r gosodiad. Mae'r newidiadau fel a ganlyn:-

- Codi uchder cyffredinol yr annedd o 4.8 metr i 5.7 metr i ymgorffori gofod yn y to i wneud lle i ystafell wely ychwanegol
- Addasu dyluniad yr annedd
- Addasu gosodiad mewnol yr annedd
- Gosod simnai

Mae'r cais wedi cael ei gyflwyno i wella'r dyluniad o gymharu â'r cynllun a gymeradwywyd eisoes.

Mae ôl-troed yr adeilad yn aros yr un fath.

Mae'r safle wedi'i leoli ger datblygiad newydd ac mae anheddau gyferbyn â'r safle ar ochr arall y ffordd fynediad. Fodd bynnag, o ystyried y pellter o'r anheddau o amgylch nid ystyrir y bydd yr annedd newydd yn peri unrhyw niwed i fwynderau deiliaid yr anheddau hynny.

Ymhellach i hyn, nid ystyrir y bydd byngalo yn y lleoliad hwn yn niweidio edrychiad / cymeriad gweledol yr ardal o amgylch ac mae'r dyluniad diwygiedig yn gweddu i'r ardal heb beri unrhyw niwed i fwynderau'r cymdogion cyfagos.

O ran y fynedfa a chreu traffig, mae tystysgrif cyfreithlondeb wedi cael ei chymeradwyo sy'n sefydlu bod y safle'n cael ei ddefnyddio'n gyfreithlon fel iard adeiladwr/storfa. Gan gofio bod hyn wedi'i dderbyn ystyrir na fyddai'r defnydd arfaethedig yn creu unrhyw symudiadau cerbyd ychwanegol a fyddai'n fwy na'r defnydd y gellir ei wneud o'r tir.

7. Casgliad

Mae'r cynigion yn dderbyniol yn nhermau polisi defnydd tir, mwynderau a chreu traffig/y fynedfa.

Yn amodol ar y cyfnod cyhoedduswydd yn dod i ben ac ar yr amod na dderbynnir unrhyw sylwadau negyddol nad ydynt wedi derbyn ystyriaeth.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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'n mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

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

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

(02) Bydd rhaid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr â'r cynllun a gyflwynwyd (2) cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa'n glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

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

(03) 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'u 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 cael ei weithredu'n llawn ac wrth fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

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

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

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

Rheswm: Er lles mwynderau

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

Rheswm: Er lles mwynderau

(07) Bydd raid cwblhau'r datblygiad a ganiateir trwy'r caniatâd hwn yn gwbl unol â'r cynlluniau, y trawstoriadau a'r drychiadau y mae angen eu caniatáu gan yr awdurdod cynllunio lleol dan yr amodau a osodwyd.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

12.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

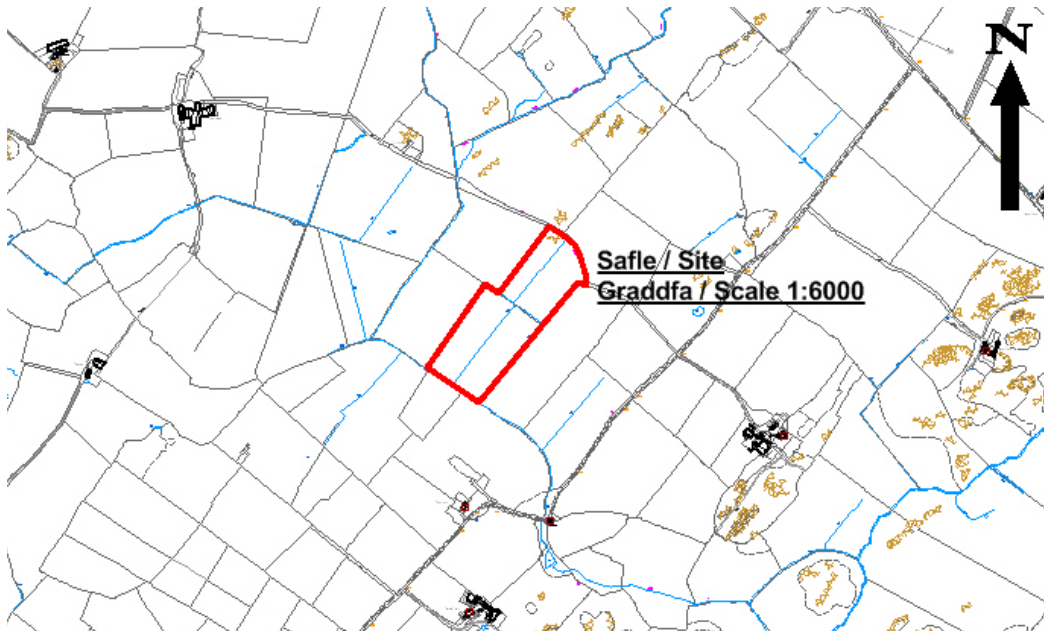
Rhif y Cais: **10C118F/RE** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Bodorgan Environmental Management Ltd

Cais llawn i gosod fferm arae heulol 2.5MW ar dir ger / Full application for the construction of a 2.5MW solar array farm on land adjacent to

Tyn Dryfol, Soar



Pwyllgor Cynllunio: 06/01/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn i'r Pwyllgor gan y Cynghorydd Ann Griffith fel Is-gadeirydd y Pwyllgor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i osod fferm solar 2.5MW ar oddeutu 5.8 hectar o dir pori sydd wedi gwella yn Tyn Dryfol sydd mewn lleoliad anghysbell 1.5km i'r gogledd-orllewin o bentref Soar.

Bydd y cynnig yn cynhyrchu hyd at 2.5MW o drydan ac yn cysylltu i linellau uwchben 33Kv sydd eisoes yn bodoli. Ceisir caniatâd cynllunio am gyfnod o 25 mlynedd i gychwyn. Mae tair ochr y bwriad dan sylw yn ffinio â'r fferm solar bresennol yn Bryn yr Odyn (fferm solar 15MW a gymeradwywyd ym mis Rhagfyr 2013) sy'n cael ei gweithredu gan eraill.

Mae'r cais yn bwriadu defnyddio paneli tebyg i'r rheini ar y safle cyffiniol er mwyn cael ymddangosiad cyson. Mae gofyn cael unedau gwrthdröydd sy'n tua 2.5 x 1.0 x 2.3m o uchder ynghyd â newidyddion 4.5 x 4.1m x 3.0m o uchder ac is-orsaf sy'n mesur .4 x 3.7m x 3.3m o uchder. Cynigir gosod ffensys diogelwch (1.9m o uchder) a chamerau TCC gan na fydd pobl yno yn goruchwyllo'r safle.

Cefnogir y cais gan:

Asesiad y Dirwedd ac Effaith Weledol

Asesiad Ecolegol

Asesiad Treftadaeth ac Arolwg Geoffisegol

Asesiad Fflach a Llacharedd

Ar wahân i'r Asesiad Fflach a Llacharedd mae'r adroddiadau hyn yn ddiweddiariadau i adroddiadau a gynhyrchwyd i gefnogi cais blaenorol ar y safle cyfagos ond a oedd yn cynnwys y caeau sy'n destun y cais a wneir yn awr.

2. Mater(ion) Allweddol

Er y gall cais o'r math a'r maint hwn godi nifer o faterion eang ac amrywiol, rwyf wedi crynhoi'r prif rai yn fy marn i:

A yw'r egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol o ran polisi cynllunio;

A yw'r cynnig yn cael effaith dderbyniol ar yr amgylchedd ai peidio yn arbennig felly o ran y dirwedd, materion ecolegol a threftadaeth ddiwylliannol, materion ecolegol a threftadaeth ddiwylliannol.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 Cyffredinol

31 Tirwedd
32 Tirwedd
45 Ynni Adnewyddadwy

Cynllun Fframwaith Gwynedd

C7 Ynni Adnewyddadwy
D1 Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
D3 Ardal Gadwraeth Tirwedd
D4 Amgylchedd D9 Amgylchedd
D15 Archaeoleg

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd P08b Datblygiadau Ynni

GP1 Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 Dyluniad
EN4 Bioamrywiaeth
EP 18 Ynni Adnewyddadwy
EN1 Cymeriad y Dirwedd
EN14 GCC a Gwrychoedd
EN16 Nodweddion Tirwedd

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 7

Nodyn Cyngor Technegol 5:Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

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

Nodyn Cyngor Technegol 8 Ynni Adnewyddadwy (2005)

Nodyn Cyngor Technegol 18:Trafnidiaeth (2007)

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

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

Ffermydd Solar yng Nghymru – Nodyn Ymchwil

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Mewn ymateb i'r ymgynghori, cafwyd ymatebion gan yr isod a gellir eu crynhoi fel a ganlyn:

Y Cynghorydd Ann Griffith: gofyn i'r Pwyllgor wneud penderfyniad, yn rhinwedd ei swydd fel Is-gadeirydd y Pwyllgor hwn.

Y Cynghorydd Peter Rogers – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cyngor Cymuned – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyfoeth Naturiol Cymru – nid ydym yn gwrthwynebu'r cynnig. Nodwn fod yr Adroddiad Diweddariad Ecologol (Etive Ecology Ltd, Gorffennaf 2015) yn datgan mai prin iawn y gwerth y safle ar gyfer y

llygoden ddŵr, fodd bynnag nid yw'n glir a ganfuwyd unrhyw dystiolaeth o'r llygoden ddŵr yn ystod yr arolwg. Mae'r ardal yn cynnig nodweddion cynefin addas i'r llygoden ddŵr ar ffurf ffosydd, dyfrffyrdd a nentydd. Mae CNC felly'n argymhell y dylid cynnal byffer 5m oddi wrth unrhyw gwrs dŵr o fewn safle'r datblygiad arfaethedig.

Swyddog Iechyd yr Amgylchedd: sylwadau ar gyfer y cam adeiladu

Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor - mae'r adroddiad yn adeiladu ar wybodaeth o'r gwaith sy'n gysylltiedig â'r arae solar bresennol a chytunir mai mân iawn fydd yr effeithiau ar y cyfan.

Awdurdod Prifffyrdd – awgrymu amodau

Adain yr Amgylchedd Adeiledig a'r Dirwedd: Mae agoswydd a pherthynas y safle at fferm weithredol a graddfa gymharol fechan y bwriad yn golygu bod yr effeithiau unigol a'r rhai cronus o ran y Dirwedd a'r effeithiau Gweledol yn debygol o fod yn isel. Ystyrir felly fod yr effeithiau ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, yr Ardal Cadwraeth y Dirwedd a'r Ardal Tirwedd Arbennig fel yr amlinellir yn yr Astudiaeth Capasiti a Sensitifwydd y Dirwedd, yn dderbyniol.

Swyddog Cadwraeth: O safbwynt yr Amgylchedd Adeiledig a Chadwraeth Adeiladau rwy'n fodlon na fyddai'r nodwedd treftadaeth agosaf, sef Heneb Gofrestredig (HG) sydd wedi'i lleoli rhyw bellter i ffwrdd yn union i'r de o safle'r datblygiad, yn dioddef unrhyw effaith andwyol o ganlyniad i'r datblygiad. Gan y byddai'r arae solar bresennol fymryn yn agosach at yr HG ni fedraf weld sut y byddai'r cais presennol ddim yn dderbyniol o'r safbwynt hwnnw. Gan nad oes Adeiladau Rhestredig na Ardal Cadwraeth o fewn radiws asesiad sgrinio i'r safle gallaf gadarnhau nad oes gennyf unrhyw bryderon am y cais o'm safbwynt i.

Gwasanaeth Archeolegol Gwynedd: dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Weinyddiaeth Amddiffyn: Ymgynghorwyd â ni ar y cais hwn eto am fod yr ymgeisydd wedi cyflwyno Asesiad Fflach a Llacharedd. Mae preswilydd lleol wedi cwblhau ei Asesiad Fflach a Llacharedd ei hun a gofynnwyd i ni roi sylwadau ar hwn hefyd. Mae safle'r cais wedi'i leoli ar barthau diogelu statudol o amgylch RAF Mona. Rydym wedi adolygu'r ddau Asesiad Fflach a Llacharedd a gallaf gadarnhau nad oes gan y Weinyddiaeth Amddiffyn unrhyw wrthwynebiadau ar sail diogelwch i'r cynnig hwn.

Mae'r cais hefyd wedi cael ei hysbysebu gan yr awdurdod cynllunio lleol yn unol â gofynion statudol. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10 Rhagfyr 2015.

Mae 25 llythyr o wrthwynebiad wedi dod i law, sy'n codi pryderon ynglŷn â:

Effaith negyddol ar y dirwedd leol;
Achoswyd difrod sylweddol i ffyrdd yn ystod gwaith adeiladu'r datblygiad blaenorol;
Y gwaith adeiladu yn tarfu ar drigolion lleol ac yn peri anghyfleustra iddynt;
Mae dau safle mawr yn yr ardal eisoes;
Nid yw anifeiliaid yn pori rhwng y paneli ar y safle presennol felly mae gostyngiad mewn cyflogaeth amaethyddol;
Dim budd lleol o'r cynllun;
Ni roddwyd ystyriaeth i ddadgomisiynu;
Llwyddwyd i ragori ar darged Llywodraeth Cymru ar gyfer ynni adnewyddadwy felly nid oes angen rhagor o ddatblygiadau sy'n cael eu sybsideiddo gan y trethdalwr;
Dylid darparu cilfan i basio ar y ffordd;
Effaith ar dwristiaeth;

Mae adroddiadau cefnogol yn seiliedig ar y cynllun blaenorol;
Mae llacharedd eisoes yn broblem o'r safle presennol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

10C118/SCR - Penderfynwyd barn sgrinio ar gyfer gosod fferm araE heulol ar 17.10.13 pryd benderfynwyd nad oedd angen asesiad o'r effaith ar yr amgylchedd.

10C118A/RE Cais llawn i osod fferm arae solar 15mw ar dir ger Bryn yr Odyn, Soar – cymeradwywyd 15-12-13

10C118G/SCR Barn sgrinio ar gyfer fferm arae solar – ddim angen AEA 23-9-15

10C118J/VAR Cais o dan Adran 73 i amrywio manylion y caniatâd blaenorol 10C118A/RE – y cais presennol heb benderfyniad hyd yma

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

A yw'r egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol o ran polisi cynllunio

Noda Polisi C7 Cynllun Fframwaith Gwynedd: “Bydd rhagdybiaeth o blaid prosiectau gydag ynni y gellir ei adnewyddu, ar yr amod fod yr effaith ar yr ardal yn dderbyniol i'r awdurdod cynllunio lleol. Lle bo hynny'n briodol, dylid cefnogi'r cynigion gan asesiad o'r effaith ar yr amgylchedd.”

Noda Polisi 45 Cynllun Lleol Ynys Môn; “Bydd caniatâd yn cael ei roddi i brosiectau ynni adnewyddol pan fo modd dangos yn glir na chânt effaith annerbyniol ar :-

i. Gymeriad y dirwedd.

ii. Safleoedd o bwysigrwydd rhyngwladol, cenedlaethol neu leol o safbwynt diogelu natur.

iii. Rhywogaethau pwysig o safbwynt diogelu natur.

iv. Safleoedd a henebion hanesyddol o bwys. v. Safon y pleserau y mae preswylwyr ac ymwelwyr yn eu mwynhau. vi. Systemau cysylltu hanfodol a gwasanaethau cyhoeddus hanfodol.

Noda Polisi 8B- Datblygiadau Ynni Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd: “Caniateir ceisiadau ar gyfer datblygu adnoddau ynni adnewyddadwy ac adnewyddadwy lle y gellir dangos na fydd unrhyw effaith andwyol annerbyniol ar yr amgylchedd. Rhoddir y flaenoriaeth i ddatblygu ffynonellau ynni glan ac adnewyddadwy, ond gellir caniatáu cynigion ar gyfer prosiectau ynni anadnewyddadwy os byddant yn hyrwyddo manteisio i'r eithaf ar effeithlonrwydd ynni yn eu cynllun.”

Ceir eglurhad o fewn y fersiwn diweddaraf o Polisi Cynllunio Cymru fod y dybiaeth o blaid datblygu gynaliadwy wedi'i gryfhau. Mae'r Adran 12.8.1 Polisi Cynllunio Cymru (Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel) yn nodi'r targedau ac yn rhoi cefnogaeth gref i brosiectau ynni adnewyddadwy yn unol â Datganiad Polisi Ynni Llywodraeth Cynulliad Cymru (2010). Mae Polisi Cynllunio Cymru, paragraff 12.8.15 yn dweud y bydd yr effeithiau oddi wrth ddatblygiadau ynni adnewyddadwy yn amrywio gan ddibynnu ar eu lleoliad a'u maint a bydd angen eu hystyried yn wahanol o ran polisi a rheoli datblygu.

Mae paragraff 12.9.2 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan y 'dylai awdurdodau cynllunio lleol roi arweiniad i ddatblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel drwy gynnal asesiad o botensial yr holl adnoddau ynni adnewyddadwy a chyfleoedd ynni adnewyddadwy a charbon isel yn eu hardal, a dylent gynnwys polisiâu priodol yn eu cynlluniau datblygu'. Er nad oes gofyn statudol i wneud hynny, comisiynwyd Astudiaeth Capasiti Ynni Adnewyddadwy i gyfrannu at y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Fe wnaeth yr Astudiaeth ddefnyddio methodoleg a ddatblygwyd gan Lywodraeth Cymru ond gan

fod ffermydd arae solar PV masnachol yn dechnoleg newydd, nid yw canllawiau presennol (rhai Llywodraeth Cymru na'r DECC) yn cynnwys gwybodaeth ar sut i asesu eu potensial. Er hyn, mae polisïau cynlluniau datblygu'n bodoli y gellir archwilio cynlluniau o'r fath yn eu herbryn.

Fel fferm heulol 15MW mae'r un sy'n destun yr adroddiad hwn yn cael ei gategoreiddio fel "Yr Awdurdodau Lleol" ym Mholisi Cynllunio Cymru sy'n cynnwys datblygiadau rhwng 5MW a 50MW yn ôl ffigwr 12.3 Fel gosodiad "Yr Awdurdodau Lleol" mae maint y fferm heulol yn dderbyniol mewn egwyddor o ran termau polisi yn y lleoliad hwn ond y mae yna hefyd ystyriaethau manwl o fewn yr ystyriaethau polisi fel y manylir arnynt isod. Mae Adran 12.10.1 a atgynhychir isod yn tynnu sylw at faterion y dylai'r awdurdod cynllunio lleol eu hystyried wrth ymdrin â datblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel a seilwaith cysylltiedig. Mae hyn yn cynnwys agweddau cadarnhaol megis cyfrannu at gwrdd â thargedau cenedlaethol, y DU ac Ewropeaidd, ac yn ehangach buddiannau amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd. Mae hefyd yn amlygu'r angen i ystyried yr effaith ar y dreftadaeth naturiol, yr arfordir a'r amgylchedd hanesyddol a'r angen i leihau'r effeithiau ar gymunedau lleol. Amlygir materion eraill hefyd o fewn yr adran hon, megis lliniaru a materion seilwaith h.y. y cysylltiad â'r grid a'r rhwydwaith cludiant, fel a ganlyn: 12.10.1 Wrth benderfynu ar geisiadau am ddatblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel a seilwaith cysylltiedig, dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried: - cyfraniad y cynnig at fodloni targedau a'r potensial a bennwyd yn genedlaethol, a chan y DU ac Ewrop, ar gyfer ynni adnewyddadwy, gan gynnwys y cyfraniad at dorri allyriadau nwyon tî^ gwydr; - y manteision a'r cyfleoedd amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd ehangach yn sgil datblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel; - yr effaith ar y dreftadaeth naturiol (gweler Adran 5.5), yr arfordir (gweler Adran 5.6) a'r amgylchedd hanesyddol (gweler Adran 6.5); - yr angen i leihau'r effeithiau ar gymunedau lleol er mwyn diogelu ansawdd bywyd cenedlaethau heddiw ac yfory; - ffyrdd o osgoi neu liniaru effeithiau andwyol a nodwyd, neu i wneud yn iawn amdanynt; - effeithiau'r newid yn yr hinsawdd ar leoliad a dyluniad datblygiad ynni adnewyddadwy a charbon isel, y modd y caiff ei adeiladu a'r modd y caiff ei weithredu. Wrth wneud hynny, dylai ystyried a ydy'r mesurau i ymaddasu i effeithiau'r newid yn yr hinsawdd yn arwain at effeithiau eraill (gweler 4.5); - materion sy'n ymwneud â'r cysylltiad â'r grid, pan gynigir datblygiadau ynni adnewyddadwy (trydan); - gallu'r seilwaith trafniadaeth, a'r effeithiau arno, yn gysylltiedig ag adeiladu neu weithredu'r cynnig. Mae Nodyn Cyngor Technegol 8 Ynni Adnewyddadwy (2005) (paragraff 1.4) yn datgan fod gan Lywodraeth y Cynulliad darged o 4TWh o drydan y flwyddyn i gael ei gynhyrchu o ynni adnewyddadwy erbyn 2010 a 7TWh erbyn 2020. Mae paragraff 3.15 o TAN 8 yn nodi "other than in circumstances where visual impact is critically damaging to a listed building, ancient monument or a conservation area vista, proposals for appropriately designed solar thermal and PV systems should be supported". Mewn llythyr o eglurhad dyddiedig Gorffennaf 2011 dywed Gweinidog yr Amgylchedd a Datblygu Cynaliadwy "er mwyn osgoi unrhyw amheuan yn y dyfodol, wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio o dan ddeddfwriaeth cynllunio gwlad a thref ar brosiectau sy'n gysylltiedig ag ynni yng Nghymru (ar wahân i rai gosodiadau ynni penodol), y fframwaith polisi cynllunio pwysicaf yw cynllun datblygu mabwysiedig yr awdurdod cynllunio lleol, ac os yn fwy diweddar, Bolisi Cynllunio Llywodraeth Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 8". Mae Adran 2 Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy yn cynnwys y canllawiau canlynol:

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

arallgyfeirio ar ffermydd mae Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy yn cynnwys y canllawiau canlynol: “3.7.2 Mae'n bosibl lleoli nifer o weithgareddau economaidd yn gynaliadwy ar ffermydd. Mae gweithrediadau bach ar y fferm, megis prosesu bwyd a choed a pheycynnu bwyd, ynghyd â gwasanaethau (e.e. swyddfeydd, gweithdai, llogi a chynnal a chadw offer), gwasanaethau chwaraeon a hamdden, cynhyrchu cynydu heblaw am fwyd a chynhyrchu ynni adnewyddadwy i gyd yn debygol o fod yn ddefnyddiau priodol.” Mae'n amlwg bod y polisiâu a restrir uchod yn darparu tybiaeth o blaid datblygiadau ynni adnewyddadwy wrth gyfarfod â thargedau a nodwyd ar gyfer cynhyrchu ynni carbon isel. Mae maint y datblygiad a ddsbarthir fel “Yr Awdurdodau Lleol” yn dderbyniol mewn egwyddor yn y lleoliad hwn. Fel y manylir yn y polisiâu a restrir, mae yna ystyriaethau amgylcheddol eraill sydd angen eu hasesu, ac fe'u hystyrir isod.

A yw'r cynnig yn cael effaith dderbyniol ar yr amgylchedd ai peidio, yn arbennig mewn perthynas â thirwedd, a threftadaeth ddiwylliannol ac ecolegol. Tirwedd a Gweledol -

Ecoleg - Cefnogir y cais gan Asesiad Effaith ar y Dirwedd ac Effaith Weledol, sy'n adeiladu ar waith blaenorol a wnaed mewn perthynas â safle Bryn yr Odyn gerllaw. Mae'r asesiad yn cynnwys ardal astudiaeth o 1km o amgylch y safle sy'n cynnwys golygfeydd o lwybr beicio cenedlaethol a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) sy'n ddynodiad statudol sydd tu hwnt i brif linell rheilffordd Caergybi i Gaer. Mae'r safle y tu allan i'r AHNE ond mae oddi mewn i Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) a chaiff ei ddisgrifio yn yr asesiad fel tirwedd donnog yn gyffredinol, lle mae ponciau creigiog, llystyfiant prysgdir, perthlys bychain, ffosydd gwlyb ac olion terfynau caeau yn gyffredin. Mae'r safle ei hun wedi'i leoli ar dir fferm agored ac anghysbell oddi mewn i'r dirwedd hon ond yng nghyd-destun datblygiad arae solar sy'n bodoli eisoes. Mae'r asesiad effaith weledol yn cynnwys eiddo ar grib, ar y B4422 ger Llangristiolus, lle ceir golygfeydd eang ar draws y safle o bellter o dros 2km. Mae cob y rheilffordd yn ffurfio nodwedd arbennig yn y dirwedd hon gan ei fod yn 8m o uchder ac yn mynd yn erbyn graen y dirwedd naturiol. Mae'r cob wedi'i leoli rhwng y safle a'r AHNE tu hwnt. Mae'r asesiad yn darogan y bydd yr effeithiau gweledol cychwynnol a'r effeithiau cychwynnol ar y dirwedd yn Niwtral gan na fydd y cynnig yn gwneud y datblygiad solar yn fwy gweladwy mewn mannau newydd ac oherwydd bod maint y datblygiad yn fychan iawn. Ystyrir hefyd y bydd yr effeithiau cronrus yn niwtral. Mae'r Adain Amgylchedd Adeiledig a'r Dirwedd yn cydweld â'r farn hon.

Ecoleg – cyflwynwyd Asesiad Ecolegol gyda'r cais a chanfuwyd fod gwerth y safle yn adlewyrchu'r gwerth a geir fel arfer ar dir pori sydd wedi gwella; gwerth ecolegol isel. Nid yw natur y safle wedi newid yn fawr ers yr arolwg diwethaf. Bydd y gwrychoedd yn cael eu cadw fel rhan o'r cynllun a'r rhain sy'n darparu'r cyfleoedd mwyaf gwerthfawr i ystumod chwilota am fwyd ac maent hefyd yn rhywle i rywogaethau eraill nythu a chysgodi. Mae CNC yn awgrymu amod mewn perthynas â llygod y dŵr.

Treftadaeth Ddiwylliannol – mae'r Asesiad Treftadaeth yn cydnabod na fydd y datblygiad yn amharu ar y ddaear yn fawr, ac mae wedi'i gyfyngu'n bennaf i osod coesau'r paneli yn y ddaear. Mae'n bosib y bydd peth difrod o ganlyniad i ffosydd cebl bas wrth derfynau'r cae ond gellir bod yn hyblyg gyda'r lleoliad a'r dulliau cloddio. Mae'n briodol cadw golwg a gellir delio â'r mater yn foddhaol trwy amod.

Materion Trafndiaeth a Mwynderau

Trafndiaeth – bydd y prif weithgaredd yn ystod y cyfnodau adeiladu a dadgomisiynu. Unwaith y bydd yn weithredol ni fydd ond angen mynediad at ddibenion diogelwch, gwasanaethu a chynnal a chadw. Mae'r ymgeisydd yn awgrymu y bydd deunyddiau'n cael eu cludo i gychwyn i Trac Môn/ Anglesey Circuit lle ceir mynediad yn syth i rwydwaith briffyrdd dda; yr A4080 a'r A55. Wedi hynny caiff deunydd ei gludo i safle'r datblygiad gan ddefnyddio peiriannau'r fferm a cherbydau ysgafn, mae'n anochel y bydd hyn yn tarfu rhywfaint ar ddefnyddwyr presennol y ffordd yn ystod y cyfnodau hyn. Fodd bynnag, ni fydd yn para'n hir a chaiff ei reoli, felly nid yw'n fwriad gwrthwynebu ar y sail hon. Cynigir amod yn gofyn am Gynllun Rheoli Traffig ac mae'r ymgeisydd eisoes wedi trafod gyda'r

Awdurdod Prifffyrdd. Cododd pryder sylweddol mewn perthynas ag adeiladu'r datblygiad presennol ym Mryn yr Odyn oherwydd traffig trwm, yr effaith ar gyflwr y ffordd ac oedi ac aflonyddwch i ddefnyddwyr y ffordd yn lleol. Mae gan yr Awdurdod Prifffyrdd bwerau i adfer treuliau o dan y Ddeddf Prifffyrdd. Ystyrir y bydd cynllun rheoli traffig cadarn yn osgoi nifer o'r problemau a gododd ynghynt. Er yn nodi'r pryderon lleol, mae'r cyfnod adeiladu yn eithaf byr ac ni fyddai'r gweithgareddau sy'n gysylltiedig â'r cyfnod hwn yn cyfiawnhau penderfyniad i wrthod rhoi caniatâd cynllunio i'r cynllun.

Mwynderau - Dywed y cais nad yw'r panelau heulol na'r gwrthdroydd/trawsnewidydd yn gwneud unrhyw swm ac na fyddant chwaith yn codi llwch pan fyddant yn gweithredu. Mae'r unedau wedi eu gorffen gydag wyneb sydd ddim yn adlewyrchu ac sydd am sugno golau ac nid ydynt yn cynhyrchu arogleuon. Bydd yr effeithiau cyfyngedig hyn yn cael eu lliniaru ar unwaith gan waith plannu cyfredol ac fe gânt eu lliniaru ymhellach dros amser wrth i waith tirlunio ychwanegol aeddfedu. Mae peth potensial ar gyfer niwsans yn ystod y gwaith adeiladu a digomisiynu ond cyfnodau byr fydd y rhain a gelir eu rheoli trwy arferion gorau a rheolaeth dda. Prif Swyddog Iechyd yr Amgylchedd - dim sylwadau i'w gwneud ac mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried na fydd unrhyw effaith andwyol sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos yn ystod oes weithredol y datblygiad. Mae rhai trigolion wedi mynegi pryder ynglŷn â golau'n fflachio a llacharedd o'r datblygiad presennol y Mryn yr Odyn a'r effeithiau tebygol o'r datblygiad arfaethedig. Gofynnwyd am Asesiad Fflach a Llacharedd gan yr ymgeisydd ac mae gwrthwynebydd i'r cynllun hefyd wedi cyflwyno Asesiad Fflach a Llacharedd, ac mae'r ddau wedi cael eu hasesu. Nid yw'r Weinyddiaeth Amddiffyn yn codi unrhyw bryderon ar sail diogelu.

7. Casgliad

Mae polisïau cynllunio cenedlaethol a lleol yn rhagdybio o blaid datblygiadau ynni adnewyddadwy fel ffordd o gyfrannu'n gadarnhaol at yr agenda gynaliadwyedd ehangach. Mae'r cynnig yn dderbyniol o ran y dirwedd a'r effaith weledol, nid yw'n niweidio bioamrywiaeth na threftadaeth ddiwylliannol ac nid yw'n cael effaith andwyol annerbyniol ar fwynderau. Bydd unrhyw effeithiau andwyol (fel amharu ar draffig, swm a llwch) yn cael eu cyfyngu i'r cyfnodau adeiladu a digomisiynu. Cyfnodau dros dro fydd y rhain a gellir eu rheoli. Darperir camau lliniaru i sicrhau y bydd unrhyw effeithiau tymor hwy yn gostwng dros oes weithredol y datblygiad. Mae'r caniatâd cynllunio am gyfnod dros do ac mae modd ei wrthdroi; bydd modd dychwelyd y tir i ddefnydd amaethyddol llawn.

8. Argymhelliad

Bod **caniatâd** cynllunio yn cael ei roi gyda'r amodau canlynol;

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

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd raid tynnu'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn oddi ar y tir dim hwyrach na 25 mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn neu pan nad oes unrhyw drydan wedi ei gynhyrchu am gyfnod di-dor o 6 mis, pun bynnag sy'n digwydd gyntaf. Wedi hynny, bydd raid adfer y safle yn unol â chynllun adfer ysgrifenedig y bydd rhaid ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid adfer y safle yn unol â'r manylion y cytunwyd arnynt cyn pen 6 mis i'r caniatâd ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd a sicrhau bod y safle'n edrych yn foddhaol ar ôl i'r datblygiad ddod i ben.

(03) Rhaid i'r holl geblau o fewn y safle sydd eu hangen mewn cysylltiad â'r datblygiad a ganiateir trwy hyn fod wedi'u gosod o dan y ddaear.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(04) Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddigwydd ar y safle hyd nes y sicrheir bod rhaglen o waith archeolegol yn cael ei gweithredu yn unol â chynllun ymchwilio ysgrifenedig a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Er gwaethaf y darluniadau a gyflwynwyd, ni chaiff unrhyw waith datblygu ddigwydd o fewn yr ardal o ddiddordeb archeolegol i'r gogledd-ddwyrain o'r safle. Ni chaiff unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes bod manylion ynglŷn â chau a gwarchod yr ardal hon wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny bydd rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: I gofnodi a gwarchod unrhyw dystiolaeth archeolegol a all fod yn bresennol ar y safle.

(05) Bydd y safle yn cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu yn unol â chynllun i'w gytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn unrhyw waith datblygu ar y safle, oni bai bod cytundeb ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol i'r gwrthwyneb. Bydd yn rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol fod yn fodlon hefo'r holl waith plannu a thirlunio a wneir yn ystod y tymor plannu cyntaf sy'n dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cynnal am gyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu ac os yw unrhyw goed neu lwyni marw, yn cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n cael eu heintio yn ystod y cyfnod hwn, bydd rhai newydd o faint a rhywogaeth debyg i'r rhai gwreiddiol yn cael eu rhoi yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai fod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ar gyfer unrhyw newid.

Rheswm ; I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei integreiddio'n foddhaol yn y dirwedd.

(06) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad ar y safle hyd nes y bydd rhaglen rheoli cynefin wedi ei sicrhau yn unol â chynllun ysgrifenedig a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd ar bapur gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm ; I sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar fioamrywiaeth.

(07) Ni chaniateir i'r safle gael ei oleuo gan olau artiffisial yn ystod oriau tywyllwch.

Rheswm: I sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar gymeriad yr ardal

(08) Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddigwydd hyd nes bod Cynllun Traffig ac Adeiladu wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod, yn manylu'r math o gerbydau a'r llwybrau a ddefnyddir gan y cerbydau danfon a'r offer a'r peiriannau; y ddarpariaeth parcio ceir i weithredwyr y safle ac ymwelwyr; llwytho a dadlwytho offer a deunyddiau; sut caiff offer a deunyddiau a ddefnyddir i adeiladu'r datblygiad eu storio; cyfleusterau golchi olwynion (os yw'n briodol); oriau a dyddiau gweithredu a rheolaeth a gweithrediad y cerbydau adeiladu a danfon. Wedi hynny bydd rhaid i'r cynllun fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn i'r traffig lifo'n rhwydd ac er budd mwynderau.

(09) Er gwaethaf y darluniadau a gyflwynwyd, ni chaniateir lleoli unrhyw ran o'r datblygiad o fewn 5m i unrhyw dwrs dŵr oddi mewn i safle'r cais. Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddigwydd hyd nes bod cynllun yn dangos gosodiad y paneli solar i gyd-fynd â'r byffer 5m wedi cael ei

gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny bydd rhaid i'r cynllun fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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

(10) Cyn dechrau ar y datblygiad a ganiateir drwy hyn, bydd rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol gynllun ysgrifenedig i liniaru'r achlysuron o olau'n fflachio a llacharedd ('y cynllun lliniaru') mewn unrhyw eiddo preswyl a effeithir ac y derbynnir cwyn oddi wrtho, a bydd rhaid derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig yr awdurdod i'r cynllun. Bydd rhaid cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynllun lliniaru a gymeradwywyd.

Rheswm: Er lles mwynderau.

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

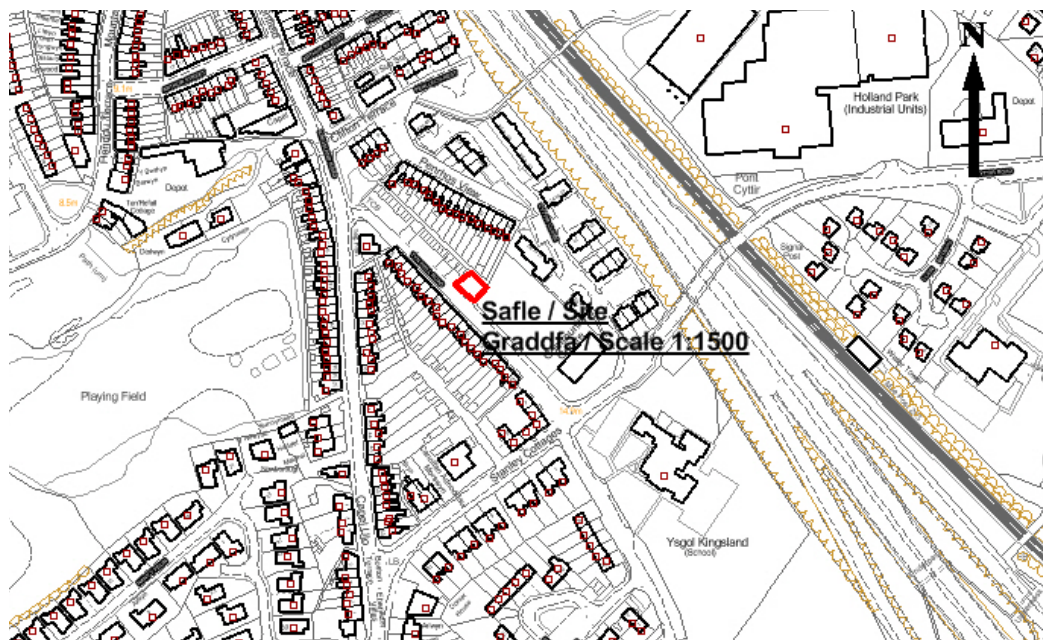
Rhif y Cais: **19C1038F** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Grwp Cynefin

Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn / Full application for the erection of a dwelling together with the construction of a vehicular access on land at

Ty'n Pwll Road, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 06/01/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r Cynghorydd D R Thomas wedi galw'r cais i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor oherwydd pryderon lleol am draffig. Mae wedi gofyn am ymweliad â'r safle.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais ar lôn bengaead yn Ffordd Ty'n Pwll yng Nghaerdybi. Mae tai teras i'r de o'r safle ac mae cefn y tai teras traddodiadol yn diffinio'r ffin i'r gogledd. Mae'r safle yn agos at garejis a bloc o fflatiau a gymeradwywyd yn ddiweddar fel rhan o hen safle Wells Kelo ac sy'n cael eu hadeiladu ar hyn o bryd. Mae'r safle yn blot gag o fewn y datblygiad presennol a chais llawn yw hwn i godi un annedd ar y safle. Mae'r dyluniad a'r maint yn gydnaws â thai tebyg yn yr ardal gyfagos. Darperir dau le parcio oddi ar y ffordd o fewn y safle.

2. Mater(ion) Allweddol

Pa mor dderbyniol yw plot mewnlenwi a materion mwynderau a phrifyrdd.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 Polisi Cyffredinol

Polisi 26 Parcio Ceir

Polisi 41 Cadwraeth Adeiladau

Polisi 42 Dyluniad

Polisi 48 Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 49 Aneddiadau Diffiniedig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A1 Tir ar gyfer Tai

A2 Tir ar gyfer Tai

D4 Lleoliad, Safle a Dyluniad

D22 Adeiladau Rhestredig

D29 Safon y Dyluniad

FF12 Darpariaeth parcio

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

GP1 Canllawiau Rheoli Cynllunio

GP2 Dyluniad

HP3 Datblygiadau Tai Newydd

EN13 Cadwraeth Adeiladau

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Dyluniad yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig

Argraffiad 7 Polisi Cynllunio Cymru

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cyngorydd D R Thomas: gofyn am benderfyniad gan y Pwyllgor oherwydd pryderon lleol ynglŷn â thraffig a gofyn am ymweliad â'r safle.

Y Cyngorydd T LI Hughes: dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cyngorydd J M Evans: dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Tref Caerdybi: Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Awdurdod Prifffyrdd: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Adain Ddraenio: Gofynnwyd am fanylion ychwanegol mewn perthynas â chadw dŵr wyneb o fewn y safle

Ymateb i Gyhoeddusrwydd: Mae'r cais wedi'i hysbysebu trwy godi rhybudd ar y safle a thrwy ysgrifennu at ddeiliaid cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 17 Rhagfyr 2015. Nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C1038A Cais llawn ar gyfer codi 12 o fflatiau 2 ystafell wely ar dir ger 6 Ffordd Ty'n Pwll, Caerdybi – cymeradwywyd 8/12/14.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae'r safle'n blot o dir gwag mewn lleoliad canolog yng Nghaerdybi ac mae wedi'i amgylchynu gan ddatblygiadau preswyl. Cefnogir yr egwyddor o ddatblygiad preswyl mewn polisïau cynllunio cenedlaethol a lleol.

Effeithiau ar fwynderau: Mae'r safle yn un bychan a chais yw hwn i godi annedd deulawr gyda 2 le parcio. Mae'r safle yn cefnu ar erddi cefn tai cyfagos yn Penrhos View ac mae llwybr troed ar ei gyrion. Mae pellter o rhwng 3 a 3.5m o ddrychiad cefn yr annedd arfaethedig i'r ffin gefn gyda'r llwybr troed ac mae dros 20m rhwng y drychiad cefn a'r anheddau yn Phenrhos View. Mae yna bellter llai o 12.5m rhwng drychiad blaen yr annedd arfaethedig a drychiad blaen yr anheddau ar Ffordd Ty'n Pwll, ond maent yn cael eu gwahanu gan ffordd gyhoeddus. Mae'r annedd wedi cael ei chynllunio fel bod ffenestri'r ystafelloedd gwely ar y llawr cyntaf yn y drychiad blaen ac mae ffenestri'r landin a'r ystafell ymolchi yn y cefn ar y llawr cyntaf. Nid ystyrir y bydd unrhyw edrych drosodd annerbyniol neu gollï preifatrwydd. Mae'r CCA ar Ddylunio yn awgrymu bod pellter o 9m rhwng ffenestri eilaidd yn dderbyniol.

Effeithiau ar y Briffordd: Mae'r safle wedi'i leoli ar ffordd bengaead ac mae'r datblygiad yn darparu dau le parcio oddi ar y ffordd. Does dim lle o fewn cwrtill y plot arfaethedig i gerbydau droi a bydd

mynd i mewn ac allan o'r manau parcio yn golygu y byddai angen manwro ar y briffordd. Fodd bynnag, er y disgwylir ymateb gan yr Awdurdod Priffyrdd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid ystyrir bod lefel y traffig sy'n defnyddio'r ffordd bengaead yn golygu y bydd effeithiau annerbyniol ar y briffordd. Cydnabyddir bod y llwybr ar hyd Ffordd Ty'n Pwll yn cael ei ddefnyddio gan gerddwyr fel llwybr tarw a bod yr ysgol gynradd leol gyferbyn â'r gyffordd i ffordd Ty'n Pwll. Fodd bynnag, mae gwelededd da ar y ffordd ac nid oes yna draffig trwodd.

Mae'r safle mewn lle hygyrch o safbwynt cynaliadwyedd. Mae Polisi Cynllunio Cymru "yn cadarnhau mai datblygu cynaliadwy fydd egwyddor drefnu ganolog Llywodraeth Cymru" a bod datblygu cynaliadwy yn cael ei hyrwyddo gan, er enghraifft, sicrhau bod cynaliadwyedd wrth wraidd y broses o wneud penderfyniadau ac "annog a galluogi eraill i groesawu datblygu cynaliadwy". Mae paragraff 4.2.2 Polisi Cynllunio Cymru yn cadarnhau bod y 'system gynllunio yn darparu ar gyfer rhagdybiaeth o blaid datblygu cynaliadwy'. Mae'n nodi ymhellach:

"8.4.2 Mae'r **ddarpariaeth o fannau parcio** yn ddylanwad mawr ar y dewis o ddulliau trafndiaeth a'r patrwm datblygu. Dylai awdurdodau lleol sicrhau bod datblygiadau newydd yn darparu llai o fannau parcio na'r hyn a gafwyd yn y gorffennol. Bellach, nid yw safonau parcio gofynnol yn briodol. Dylai awdurdodau lleol ddatblygu strategaeth integredig ar barcio i ategu polisiau trafndiaeth a lleoliadol cyffredinol y cynllun datblygu."

Nid ystyrir bod effeithiau'r cynllun yn golygu y gellir cyfiawnhau ei wrthod.

Materion eraill: Mae'r elusendai ar gyffordd Ffordd Ty'n Pwll yn adeiladau rhestredig ond nid ystyrir y bydd y cynllun yn effeithio ar eu hamgylchedd. Mae'r Awdurdod Draenio wedi gofyn am fanylion y cynllun draenio ar gyfer y safle i sicrhau y gellir delio ag unrhyw ddŵr wyneb ar y safle ei hun. Er disgwyl manylion gan yr ymgeisydd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ystyrir y gellir cael datrysiaid technegol.

7. Casgliad

Cefnogir y datblygiad yn llawn mewn polisiau cynllunio lleol a chenedlaethol sy'n ceisio lleoli datblygiadau preswyl o fewn canolfannau presennol a hyrwyddo ailddefnydd cynaliadwy o safleoedd trefol sy'n wag ac na wneir digon o defnydd ohonynt. Nid ystyrir y bydd effaith annerbyniol ar fwynderau. Nid ystyrir y gellir cyfiawnhau gwrthod ar sail rhesymau priffyrdd.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gyda'r amodau a ganlyn:

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

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

(02) Bydd rhaid i'r lle parcio a ddangosir ar y cynllun safle arfaethedig (Lluniad WM A.02.2) a gyflwynwyd ar 12 Tachwedd 2015 o dan gyfeirnod cynllunio 19C1038F fod ar gael i'w ddefnyddio cyn i neb symud i fyw i'r annedd ac wedi hynny bydd raid ei gadw at ddibenion parcio a sicrhau ei fod yn glir o unrhyw rwystrau am oes y datblygiad.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

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

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

(04) Ni chaniateir i ddŵr wyneb 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 ddwr rhag llifo i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

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

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

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

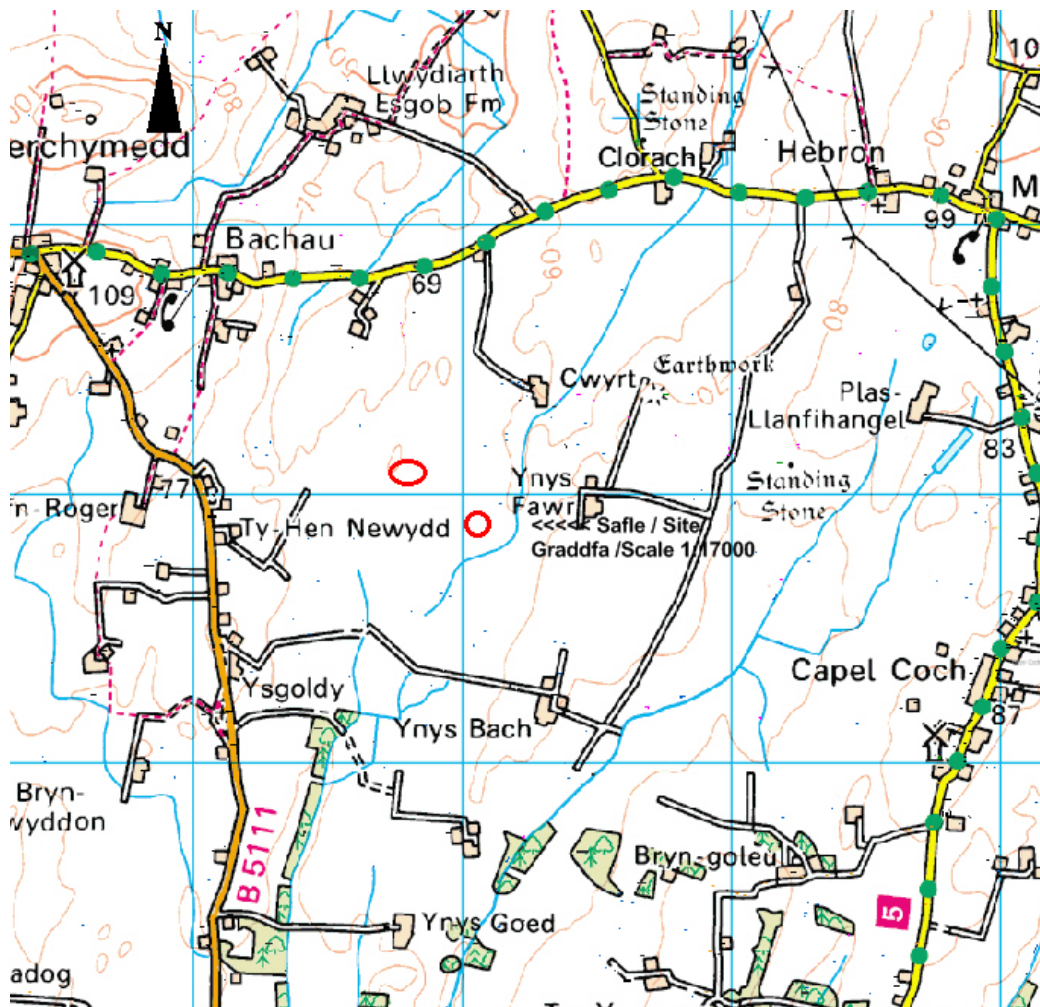
Rhif y Cais: **25C227C/RE** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Fine Energy Ltd

Cais llawn i godi dau dwrbin wynt 15kW gyda uchder hwb hyd at uchafswm o 15m, diamedr rotor hyd at 9.8m, a uchder blaen unionsyth fertigol hyd at uchafswm o 19.9m ar dir ger / Full application for the erection of two 15kW wind turbines with a maximum hub height of up to 15m, rotor diameter of up to 9.8m, and a maximum upright vertical tip height of up to 19.9m on land at

Cwyrty, Llanerchymedd



Pwyllgor Cynllunio: 06/01/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (GJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Adroddir ar y cais i'r pwyllgor oherwydd penderfynwyd na fydd pwerau dirprwyedig yn cael eu defnyddio mewn perthynas â datblygiadau tyrbinau gwynt.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un am ddau dyrbin gwynt 19.9 metr o uchder i flaen y llafn a rotor 9.8 metr ar ei draws. Bydd y ddau dyrbin yn rhai 15kw. Caiff y gwneuthuriad a'r model eu nodi yn y cais cynllunio a byddant yn cael eu gosod ar fonopol ar sylfaen goncrit.

Lleolir y datblygiad arfaethedig yn Cwyrnt oddeutu 2.2km i'r de-ddwyrain o bentref Llannerch-y-medd. Lleolir y safle ar fferm 39.9 hectar sy'n cadw gwartheg a defaid.

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Prif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi C7: Ynni Adnewyddadwy

Polisi D3: Ardal Gadwraeth Tirwedd

Polisi D4: Tirwedd

Polisi D10: Gwarchod Treftadaeth Naturiol

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 31: Tirwedd

Polisi 35: Natur

Polisi 45: Ynni Adnewyddadwy

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

8b Datblygiadau Ynni

Polisi EP18: Ynni Adnewyddadwy

Polisi EN1: Cymeriad y Dirwedd

Polisi EN4: Bioamrywiaeth

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 7

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

Nodyn Cyngor Technegol 8 Ynni Adnewyddadwy (2005)

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

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

Canllawiau Cynllunio Atodol Datblygiadau Ynni Gwynt ar y Tir (Ionawr 2013).

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol (Cyng William Hughes) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Cyng John Griffith) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Cyng Ken Hughes) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Cyng Richard Owain Jones) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Cyng Aled Morris Jones) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Cyng Llinos Medi Huws) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned Rhosybol – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned Llannerch-y-medd – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draenio – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Gwasanaethau Amgylcheddol – Mae sŵn y ddau dyrbin gyda'i gilydd yn debygol o fod yn is na'r amod sŵn ETSU o 35dB LA90 mewn gwyntoedd hyd at 10m/s o gyflymder ar uchder o 10m ac maent yn awgrymu amodau wedi eu geirio'n briodol.

Adran Briffyrdd – Caniatáu gydag amodau. Bydd Cynllun Rheoli Traffig yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur.

Adran Technoleg Gwybodaeth – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Wedi cadarnhau nad oes unrhyw oblygiadau archeolegol sylweddol yn gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig.

Arquiva – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dŵr Cymru – Sylwadau Safonol.

Swyddog Llwybrau – Wedi cadarnhau nad oes unrhyw Hawliau Tramwy Cyhoeddus yn yr ardal gyfagos.

Y Weinyddiaeth Amddiffyn – Dim gwrthwynebiad

Cyfoeth Naturiol Cymru – Wedi cadarnhau nad yw'r cynnig yn debygol o gael effaith andwyol ar y

diddordebau a restrir yn eu hymateb ac nid ydynt yn gwrthwynebu'r cynnig.

RSPB – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

CADW – Wedi cadarnhau nad yw'r datblygiad yn debygol o gael fawr o effaith andwyol ar yr heneb.

Ymateb i'r Ymgynghori

Hysbysebwyd y cynnig drwy osod rhybudd ar y safle, cylchredeg llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos ynghyd â hysbyseb yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 7 Rhagfyr 2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd dau lythyr wedi dod i law yn gwrthwynebu'r cynnig.

Dyma'r prif resymau am wrthwynebu'r cais:-

- A fydd hyn yn arwain at fwy o dyrbinau
- Yr effaith ar y dirwedd
- Gallu eu gweld o bellter
- Effeithiau cronol tyrbinau eraill
- Effaith ar dwristiaeth

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiad a godwyd: –

- Ymdrinnir â phob cais ar ei rinweddau ei hun
- Ymgynghorwyd gyda'r adain dirwedd a nifer o ymgynghoreion eraill ac maent wedi cadarnhau eu bod yn cefnogi'r cais
- Mae effeithiau cronol ac i ba raddau y gellir gweld y tyrbinau wedi cael eu hystyried gan y swyddog tirwedd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

25C227/SCR – Barn sgrinio ar gyfer codi tyrbinau gwynt 225kw sydd 30.5m o uchder at yr hwb, rotor 29.1m ar ei draws a 45.1m o uchder i flaen y llafn ar dir yn Cwyr, Llannerch-y-medd – EIA not required 3/7/13

25C227A/RE – Cais llawn i godi tyrbinau gwynt 225kw sydd 30.5m o uchder ar yr hwb, rotor 30m ar ei draws a hyd 46m o uchder i flaen y llafn yn Cwyr, Llannerch-y-medd – Tynnwyd yn ôl 13/8/14

25C227B/SCR/RE – Barn sgrinio ar gyfer codi dau tyrbinau gwynt 15kw hyd at 20m o uchder ar dir yn Cwyr, Llannerch-y-medd – dim angen Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd 2/9/15

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor datblygu - Noda Polisi C7 Cynllun Fframwaith Gwynedd:

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

Noda Polisi 45 Cynllun Lleol Ynys Môn:

“Bydd caniatâd yn cael ei roddi i brosiectau ynni adnewyddol pan fo modd dangos yn glir na chânt effaith annerbyniol ar :- i. Gymeriad y tirwedd. ii. Safleoedd o bwysigrwydd rhyngwladol,

enedlaethol neu leol o safbwynt diogelu natur.

iii. Rhywogaethau pwysig o safbwynt diogelu natur.

iv. Safleoedd a henebion hanesyddol o bwys.

v. Safon y pleserau y mae preswylwyr ac ymwelwyr yn eu mwynhau. vi. Systemau cysylltu hanfodol a gwasanaethau cyhoeddus hanfodol.

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

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

Mae Polisi EP18 (Ynni Adnewyddadwy) o Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn datgan bydd prosiectau ynni adnewyddadwy yn cael eu caniatáu lle gellir yn glir dangos na fydd unrhyw effaith andwyol sylweddol ar y meini prawf a restrir.

Rhoddir cefnogaeth gref ym Mholisi Cynllunio Cymru (paragraff 12) i ddatblygiadau ynni carbon isel adnewyddadwy a'u rôl o ran cwrdd â thargedau cenedlaethol.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 8 Ynni Adnewyddadwy yn rhoi canllawiau ar ddatblygiadau ynni adnewyddadwy ac yn cefnogi prosiectau ynni adnewyddadwy.

Mae'r polisiâu a restrir uchod yn rhagdybio o blaid datblygiadau ynni adnewyddadwy. Mae hyn yn amodol ar fodloni'r meini prawf a restrwyd.

Effaith ar y Dirwedd ac Effaith Weledol

Wedi i swyddogion tirwedd y gwasanaeth asesu'r cais, daethpwyd i'r casgliad:

Mae'r effeithiau ar y dirwedd a'r effeithiau gweledol yn gymedrol ac nid yn sylweddol. Ystyrir hefyd bod effeithiau cronol y tyrbinau gwynt a'r llinell 400kv bresennol ac arfaethedig yn dderbyniol.

Mwynderau Preswyl

Mae'r Cyngor Cynllunio Atodol ar Ynni Gwynt ar y Tir yn nodi'r pellteroedd gwahanu lleiaf rhwng tyrbinau canolig i fawr (uwch na 20m), fodd bynnag, mae'r tyrbinau arfaethedig yn llai na 20m ac yn cael eu categoreiddio felly fel 'tyrbinau gwynt bychan'. Lleolir yr annedd agosaf 408.7m i ffwrdd.

Mae'r Adain Iechyd yr Amgylchedd wedi cadarnhau bod sŵn y ddau dyrbin gyda'i gilydd yn debygol o fod yn is na'r amod sŵn ETSU o 35dB LA90 mewn gwyntoedd hyd at 10m/s o gyflymder ar uchder o 10m. Maent wedi cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r datblygiad ac yn awgrymu amodau wedi eu geirio'n briodol.

Byddai deiliaid tai lleol yn gallu gweld y tyrbinau arfaethedig o'u heiddo. Oherwydd eu bod yn bell o'r eiddo, nid ystyrir y byddant yn cael effaith annerbyniol ar yr olygfa o'r eiddo hyn.

Radar ac Awyrennau'n Hedfan yn Isel

Mae'r Weinyddiaeth Amddiffyn wedi cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r cynigion oherwydd na fyddai'r tyrbinau'n creu rhwystr ffisegol i awyrennau milwrol neu'n ymyrryd gyda Rheoli

Awyrennau a radar y Weinyddiaeth Amddiffyn.

Cadwraeth Natur

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r datblygiad.

7. Casgliad

Ystyrir y gellir lleoli'r tyrbín arfaethedig ar y safle heb i hynny gael effaith weledol niweidiol neu effaith niweidiol ar fwynderau preswyl.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais gydag amodau:

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

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

(02) Bydd y tyrbín yn cael ei osod yn unol â chyfarwyddiadau'r gwneuthurwr a'r arolwg o'r safle.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(03) Bydd y tyrbín gwynt yn cael ei gynnal a'i gadw yn unol ag argymhellion y gwneuthurwr.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(04) Ni fydd y sŵn o'r tyrbín yn uwch na 35 dB LA90, 10 munud hyd at gyflymder y gwynt o 10m/s ar uchder o 10m wedi ei fesur o ffasâd unrhyw eiddo cyfagos y mae rhywun yn byw ynddo ac nad yw ym mherchenogaeth yr ymgeisydd. Lle mae rhan agosaf unrhyw eiddo cyfagos uwchlaw lefel y llawr, yna bydd y lleoliad monitro 1m o'r ffasâd a defnyddir cywiriad ffasâd o 3dB(A).

Rheswm: Er lles mwynderau.

(05) Petai'r Cyngor yn derbyn cwyn ynghylch sŵn yna bydd rhaid i'r ymgeisydd gomisiynu, a thalu ei hun, am brofion i benderfynu a yw'n cydymffurfio gyda'r amodau sŵn.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(06) Ar ddiwedd y cyfnod 25 mlynedd, rhaid dadgomisiynu'r tyrbín a rhaid i'r holl strwythurau perthynol sydd uwchben y ddaear gael eu symud oddi ar y safle. Ddeuddeng mis cyn dadgomisiynu'r tyrbín, rhaid cyflwyno cynllun ysgrifenedig ar gyfer ailadrodd y safle ("y cynllun dadgomisiynu") i'r awdurdod cynllunio lleol am ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun dadgomisiynu wneud darpariaeth i symud y tyrbín gwynt a'u hoffer ategol cysylltliol i ddyfnder o 1m o leiaf o dan y ddaear. Rhaid i'r holl waith dadgomisiynu ac adfer gael ei wneud yn hollol unol â'r cynllun dadgomisiynu fydd wedi'i gymeradwyo ac yn unol â'r amserlen ynddo.

Rheswm: Er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol ar ddiwedd y datblygiad.

(07) Os bydd y tyrbîn gwynt ganiateir yma yn methu cynhyrchu trydan i'w gyflenwi i'r grid am gyfnod parhaol o 12 mis rhaid i'r tyrbîn gwynt a'i offer ategol cysylltiol gael ei symud i ffwrdd i ddyfnder o 1m o leiaf o dan y ddaear a'i symud oddi ar y safle gyda'r tir yn cael ei ailosod o fewn cyfnod 6 mis o ddiwedd y cyfnod hwnnw o 12 mis yn unol â chynllun ("y cynllun symud") fydd wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatad ysgrifenedig cyn dechrau'r datblygiad. Rhaid i'r datblygwr ddarparu data gweithredol ysgrifenedig ar gyfer tyrbînau unigol i'r awdurdod cynllunio lleol pan wneir cais ysgrifenedig rhesymol.

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal.

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. Polisiau Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd

FF11 (Traffig)

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 (Polisi Cyffredinol)

35 (Diogelu Natur)

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)

EN4 (Bioamrywiaeth)

Nodyn Cyngor Technegol 5 Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009)

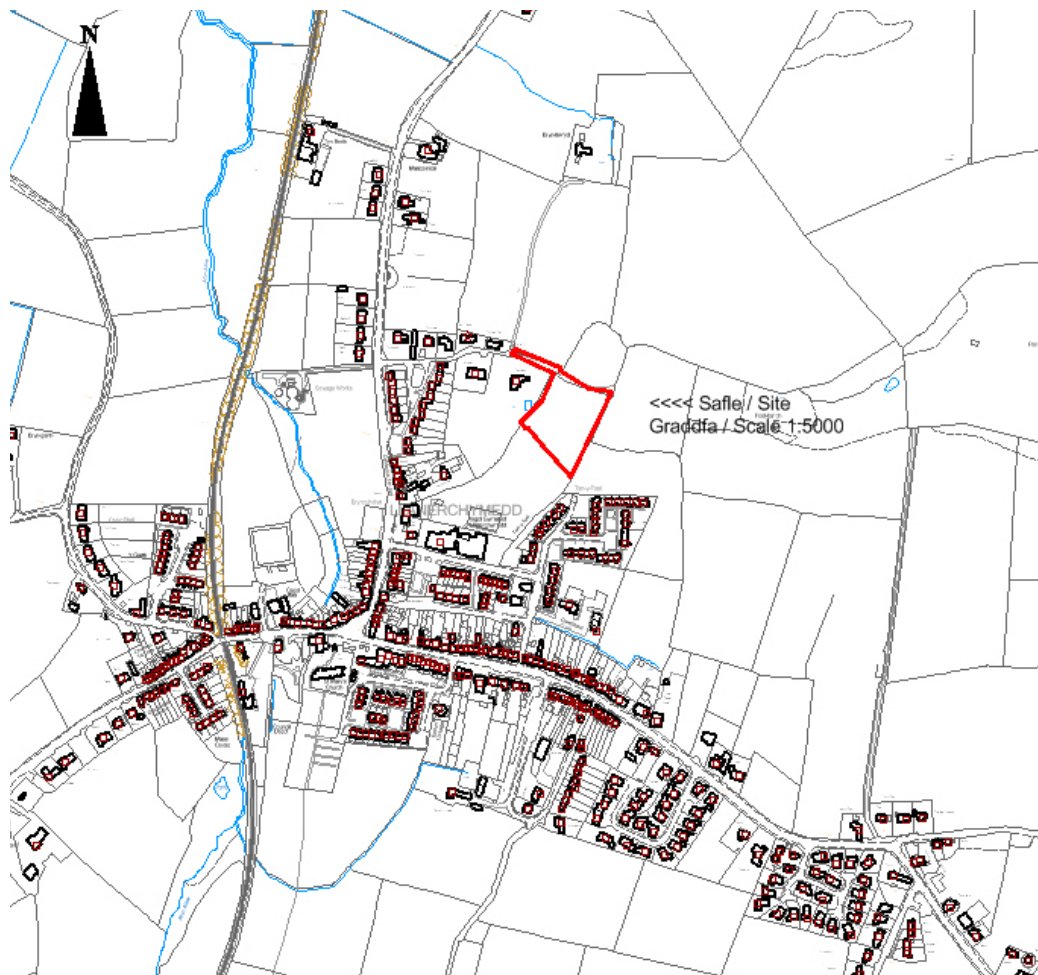
Nodyn Cyngor Technegol 11 Sŵn (1997)

Rhif y Cais: **25C254** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Llannerchymedd Community Council

Cais llawn i newid defnydd tir o ran o gae chware'r ysgol i randiroedd ynghyd a gwaith cysylltiedig ar dir tu cefn i / Full application for the change of use of land from school field to allotments together with associated works on land to the rear of

Ysgol Gynradd Llannerchymedd Primary School, Llannerchymedd

Pwyllgor Cynllunio: 06/01/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatád

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i newid defnydd tir o fod yn gae ysgol i fod yn rhandiroedd ynghyd â lle parcio y tu cefn i Ysgol Gynradd Llannerch-y-medd.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater ydi a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r polisiau cyfredol ac a fydd yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 14 – Cyfleusterau Hamdden a Chymuned

Polisi 17 – Cyfleusterau Hamdden a Chymuned

Polisi 26 – Parcio Ceir

Polisi 31 – Tirwedd

Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Polisi FF12 – Parcio Ceir

Polisi FF14 – Man Parcio

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi TR10 – Parcio Ceir

Polisi TO14 – Lleoedd Mwynder

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Y Cyngorydd John Griffith) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Y Cyngorydd Kenneth Hughes) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Llinos Medi Huws) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Yr Awdurdod Priffyrdd – Cymeradwyo gydag amodau

Adain Ddraenio - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Iechyd yr Amgylchedd - Oherwydd y defnydd a wnaed o'r safle yn y gorffennol ac o ystyried y defnydd 'sensitif' y cynigir ei wneud o'r tir dylid gosod amod ynghylch cael gwared ar lygredd gyda'r caniatâd.

Yr Adran Addysg - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Swyddog Llwybr Troed - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Dŵr Cymru - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Hysbysebwyd y cais drwy osod rhybudd ar y safle a thrwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 16 Rhagfyr, 2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Prif ystyriaethau cynllunio – Mae Polisi 14 Cynllun Lleol Ynys Môn yn datgan y bydd y Cyngor yn caniatáu datblygu cyfleusterau adloniant a hamdden lle maent yn: -

- i. Gwellu ansawdd ac amrywiaeth y cyfleusterau i drigolion lleol ac ymwelwyr
- ii. Lleihau'r pwysau ar ardaloedd sy'n fwy amgylcheddol sensitif
- iii. Cynyddu mynediad cyhoeddus i ardaloedd agored sydd â gwerth adloniadol.

Dywed Polisi TO14 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y bydd ardaloedd mwynderau sy'n cyfrannu at y gymuned o ran mwynderau hamdden neu weledol yn cael eu diogelu rhag cael eu datblygu.

Dywed paragraff 3.7 TAN 16 :

Dim ond os gellir dangos yn glir nad oes unrhyw brinder y dylid ystyried y posibilrwydd o'u defnyddio ar gyfer datblygiadau amgen.

Mae paragraff 11.2.6 Polisi Cynllunio Cymru yn dweud; Dylai'r cynllun datblygu annog defnydd amlbwrpas o lecynnau a chyfleusterau agored, pan fo hynny'n briodol, er mwyn eu defnyddio'n fwy effeithiol ac i leihau'r angen i ddarparu cyfleusterau ychwanegol

Cais yw hwn i newid y defnydd a wneir o gae sy'n rhan o Ysgol Gynradd Llannerch-y-medd i greu rhandiroedd ac adeiladu maes parcio. Nid yw'r tir dan sylw'n cael ei ddefnyddio gan yr ysgol gynradd ac mae'n dir gwag. Mae'r tir wedi cael ei adnabod fel lleoliad delfrydol ar gyfer rhandiroedd cymunedol. Felly, ystyrir bod y cais yn dderbyniol ar y sail y bydd y tir yn gyfraniad cadarnhaol i'r

gymuned ac ni fydd yr ysgol yn colli unrhyw dir y mae'n ei ddefnyddio.

Nid yw'r safle'n weladwy o'r briffordd ac mae wedi ei amgylchynu gan gaeau i'r gogledd a'r dwyrain. Mae anheddau preswyl i'r de-ddwyrain a'r de-orllewin. Bydd safle'r rhandiroedd oddeutu 10m o'r annedd agosaf sy'n cael ei adnabod fel Paradwys.

Bydd amod yn cael ei osod mewn perthynas â chodi siediau, tai gwydr a strwythurau eraill sy'n gysylltiedig â defnydd o'r fath fel arfer.

Effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos – Mae digon o le o fewn y safle ar gyfer rhandiroedd, lle parcio a lle i droi. Mae ffiniau'r safle wedi'u sgrinio gan goed a gwrychoedd aeddfed ac nid ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid eiddo cyfagos.

Priffyrdd

Mae'r adran briffyrdd wedi cadarnhau ei bod yn fodlon gyda'r cynnig gydag amodau sydd wedi eu geirio'n briodol.

7. Casgliad

Ystyrir bod y rhandiroedd a'r maes parcio arfathedig yn dderbyniol gydag amodau.

8. Argymhelliad

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

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

(02) Rhaid cael caniatâd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ysgrifenedig cyn codi unrhyw siediau, tai gwydr neu strwythurau eraill.

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

(03) Ni chaiff yr un strwythur ar yr un llain unigol fod yn fwy na 5% o arwynebedd y llain honno. Bydd raid sicrhau caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol i unrhyw strwythur sy'n fwy na 5% o holl arwynebedd llain unigol.

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

(04) Os darganfyddir, yn ystod y gwaith datblygu, unrhyw lygredd ar y safle nad oedd eisoes wedi'i ganfod, ni chaniateir unrhyw waith datblygu pellach (oni bai y cytunwyd fel arall yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol) hyd nes y bydd y datblygwr wedi cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ddiwygiad i'r strategaeth adfer, ac wedi cael cymeradwyaeth ysgrifenedig ganddo ar ei gyfer, yn ymhelaethu ar sut y bwriedir delio â'r llygredd hwnnw.

Rheswm: O ystyried lleoliad y safle, ystyrir y gall bod yno ardaloedd sydd wedi eu llygru na wyddys amdanynt a allai beri risg i ddyfroedd a reolir os nad ydynt yn cael sylw a'u hadfer.

(05) 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: Er lles diogelwch y briffordd.

(06) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar 19/11/2015 o dan gais cynllunio rhif 25C254.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

9. Polisiâu Eraill

Polisi Cynllunio Cymru, 7^{fed} Argraffiad
Paragraff 11.2.6 – Hamdden

Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 16 – Chwaraeon, Adloniant a Llecynnau Agored

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Safonau Parcio

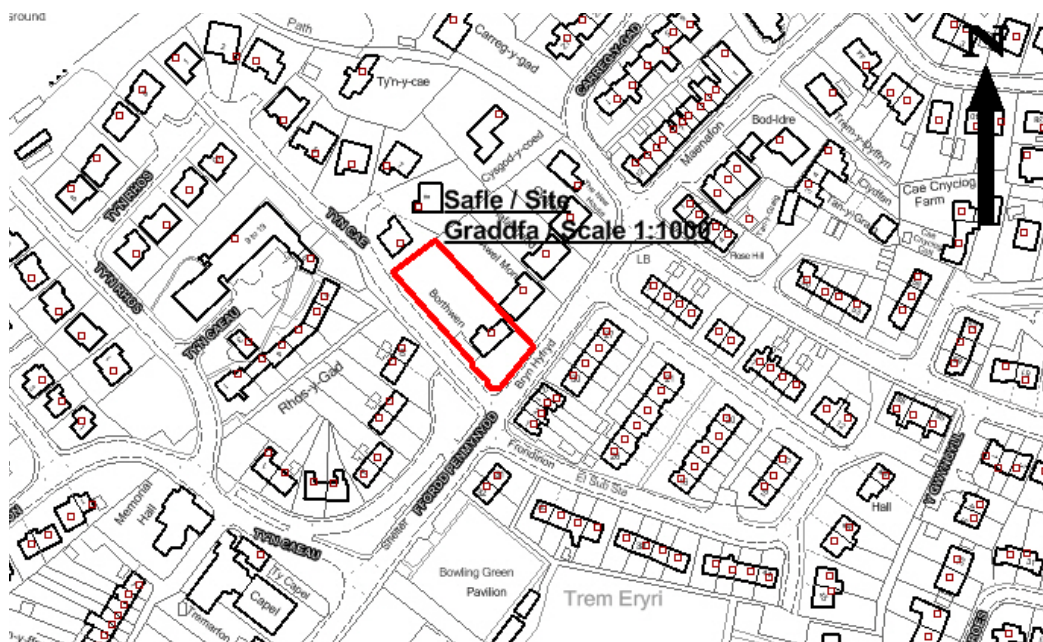
Rhif y Cais: **31C431** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Miss Samantha Owen

Cais llawn i newid defnydd yr adeilad presennol o annedd preswyl i feithrinfya yn / Full application for the change of use of existing building from residential dwelling into a nursery at

Borthwen, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll



Pwyllgor Cynllunio: 06/01/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn gan y Cyngorwyr Meirion Jones ac Alun Mummery i'w benderfynu gan y Pwyllgor, oherwydd pryderon ynghylch priffyrdd gan y ddau.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn wynebu Ffordd Penmynydd, a byngalo preifat ydyw. Mae ffordd sy'n arwain at dai preifat eraill yn ffinio ag ochr ddeheuol yr ardd wrth y byngalo. I'r de o'r fan hon mae stad o dai sy'n perthyn i'r awdurdod lleol gyda maes parcio cymunedol o'u blaen, a cheir mynediad atynt o Ffordd Penmynydd gydag arwyddion yn nodi mai parcio preifat i breswylwyr yn unig sydd yma.

Mae lle parcio a throi ar gyfer y byngalo wedi'i leoli tu blaen iddo, tra bod gardd fawr yn ymestyn i'r cefn gyda gwrych aeddfed ar hyd ei derfynau.

Bwriad y cais yw newid defnydd yr eiddo i greu meithrinfa ddydd i hyd at 32 o blant. Disgwylir y bydd y feithrinfa yn gweithredu o ddydd Llun i ddydd Gwener o 7.30am tan 6pm ond nid o gwbl ar benwythnosau, Gwyliau'r Banc neu dros y Nadolig.

Deïllir bod prydles ansefydlog ar yr adeilad presennol sydd wedi bod yn cael ei ddefnyddio fel meithrinfa yn Star ers 2012 a bod yr ymgeisydd yn chwilio am eiddo arall er mwyn gallu parhau i redeg ei busnes. Mae'r ffurflenni cais yn dangos bod 1 gweithiwr llawn amser ac 8 o weithwyr rhan amser yn cael eu cyflogi.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r bwriad yn cydymffurfio â pholisïau'r cynllun datblygu, ac effeithiau ar fwynderau a phriffyrdd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 2 – Swyddi Newydd

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 17 - Cyfleusterau Hamdden a Chymunedol

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi B1 – Datblygiadau sy'n Creu Cyflogaeth

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1 - Canllawiau Rheoli Cynllunio

Polisi GP2 – Dyluniad

Cyfleoedd Cyflogaeth Eraill ac Arallgyfeirio Gwledig

Polisi EP6 – Aildefnyddio Adeiladau
Polisi TR10 – Safonau Parcio
Polisi CC1 – Cyfleusterau yn y Gymuned

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

Nodyn Cyngor Technegol 11 Swm a CL-01-15

Diweddariad I NCT11

Nodyn Cyngor Technegol 12 Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 18 Trafnidiaeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymateb i'r Ymgynghoriad

Y Cyngor Cymuned – pryderon ynghylch traffig a pharcio wrth y safle yn enwedig yn y boreau pan fo'r rhieni ar frys wrth ollwng eu plant. Ar y cyfan mae'r Cyngor Cymuned yn gefnogol o gael meithrinfa yn y pentref.

Y Cyngorydd Meirion Jones – dymunaf i'r mater gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor oherwydd y broblem gyda thraffig a diogelwch y ffordd. Credaf mai un agwedd bwysig efallai yw bod cwsmeriaid yn gyffredinol yn cyrraedd mewn cerbyd yn hytrach nag ar droed. Mae angen sicrhau bod trefniadau digonol ar gael.

Y Cyngorydd Alun Mummery – yn dilyn pryderon gan drigolion lleol ynglŷn â'r broblem traffig teimlaf y dylid trefnu ymweliad safle ar ôl i'r Pwyllgor drafod y mater.

Y Cyngorydd Jim Evans – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adain Iechyd yr Amgylchedd – sylwadau ar gyfer y cam datblygu

Awdurdod Priffyrdd – rwy'n cydnabod y bydd dipyn o fynd a dod dros ryw ddwy awr yn y bore ac eto yn y prynhawn wrth i rieni ollwng a phigo plant, ond gan y bydd pobl yn cyrraedd ar adegau gwahanol ni ddylai bod gormod o wrthdaro gyda cherbydau sy'n defnyddio'r safle, a bydd rhaid pobl leol yn hebrwng eu plant trwy drafnidiaeth gynaliadwy neu ar droed. O ran parcio, awgrymaf eich bod yn dangos bod digon o le o fewn y safle fel bod yr holl staff yn medru parcio eu ceir a bod dau le ychwanegol ar gyfer rheini sy'n gollwng/nôl eu plant.

Mae cynllun parcio wedi'i dderbyn a disgwyliwyd ymateb pellach gan yr Awdurdod Priffyrdd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymateb i'r Cyhoeddusrwydd

Mae'r cais wedi cael ei hysbysebu trwy ddosbarthu llythyrau personol a rhoi rhybudd ar y safle a'r dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 11 Tachwedd 2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 10 llythyr o wrthwynebiad wedi dod i law ynghyd ag 19 llythyr o gefnogaeth.

Mae'r gwrthwynebiadau'n seiliedig ar:

Tybiaeth yn unig yw'r awgrym y bydd staff a chwsmeriaid yn cerdded i'r cyfleuster yn hytrach na defnyddio'r ceir;

Mae'r honiad na fydd unrhyw gynnydd yn y traffig yn ddi-sail ac yn afrealistig;

Newid cymeriad trwy arwyddion ac addurno'r adeilad i'w amlygu fel meithrinfa;
Mae sŵn wedi cael ei ystyried – hyd at 32 o blant yn chwarae yn y caeau – mae pobl yn gweithio shifftiau nos a byddai'r sŵn yn effeithio arnynt;
Gosodwyd llinellau melyn yn ddiweddar wrth y fynedfa i Garreg y Gad oherwydd pryderon ynglŷn â pharcio gan gwsmeriaid yn mynd i'r siop Spar leol – ni all Ffordd Penmynydd ddygymod â mwy o draffig;
Rhieni yn defnyddio'r ffordd fynediad i Tyn Cae i barcio – byddai hynny'n achosi problemau traffig yn enwedig gan fod parcio ar y stryd eisoes yn achosi trafferthion gyda mynediad e.e. i loris bin; nid oes palmant o gwbl ar y lôn a byddai rhagor o barcio yn cynyddu'r risgiau;
Mae gwaith wedi cychwyn ar y safle eisoes ac mae cerbydau'r contractwyr wedi achosi aflonyddwch yn barod;
Effaith ar werth eiddo oherwydd materion sŵn a thraffig;
Dylid canfod eiddo arall sy'n tarfu llai ar y pentref ac sy'n cynnwys cyfleusterau parcio addas;

Mae llythrau o gefnogaeth wedi dod i law gan staff a chwsmeriaid sy'n datgan eu bod yn medru cerdded i'r cyfleuster ac oddi yno, bydd y datblygiad yn darparu cyfleuster nad yw ar gael yn y pentref; mae'r cyfleuster yng nghanol y pentref a byddai'n lleihau'r angen i deithio ar hyd lonydd cul; mae'n agos at fwynderau lleol megis y cae chwarae, sy'n cynyddu cyfleodd i'r plant fedru chwarae tu allan.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y datblygiad: Gwneir y cais i newid defnydd byngalo presennol yn feithrinfa ar gyfer hyd at 32 o blant.

Mae Polisi 17 yn y Cynllun Lleol yn cefnogi creu cyfleusterau yn y gymuned ac yn datgan mai 'The Plan's overriding aim is to safeguard and strengthen communities by creating jobs. Communities can also be strengthened by the retention or provision of facilities such as community halls, libraries, nurseries and places of worship'.

Mae Polisi EP6 o'r CDU a stopiwyd yn caniatáu aildefnyddio adeiladau cyhyd â bod amodau'n cael eu cynnwys gyda'r caniatâd, gan gynnwysna fydd yr ailddatblygiad yn cael effaith andwyol sylweddol ar gymeriad yr adeilad nac ar fwynderau'r ardal. Mae Polisi CC1 y CDU a stopiwyd yn adlewyrchu Polisi 17 y Cynllun Lleol.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn annog aildefnyddio safleoedd mewn modd cynaliadwy. Mae'r safle mewn lleoliad canolog yn y pentref ac mae'n hawdd i'w gyrraedd. Ymhlith amcanion Llywodraeth Cymru ar gyfer datblygiad economaidd yw "Dylai'r system gynllunio helpu'r economi a chyflogaeth i dyfu yn ogystal â chefnogi cynaliadwyedd cymdeithasol ac amgylcheddol yng nghyd-destun datblygu cynaliadwy". Mae paragraff 7.1.3 PCC yn datgan y dylai awdurdodau lleol anelu at:

- Cysoni swyddi a gwasanaethau â thai pan fo hynny'n bosibl, er mwyn lleihau'r angen i deithio, yn enwedig mewn ceir;
- Hybu aildefnyddio tir sydd eisoes wedi'i ddatblygu, tir sydd ar gael a thir sy'n cael ei danddefnyddio;

Mae egwyddor y defnydd fel meithrinfa yn dderbyniol.

Mwynder Preswyl: Mae'r feithrinfa arfaethedig wedi'i lleoli ymysg anheddau preswyl ond mae wedi'i

gwahanu oddi wrthynt gan wrychoedd presennol. Nid ystyrir y byddai unrhyw faterion edrych drosodd neu golli preifatrwydd yn digwydd. Mae pryderon wedi'u mynegi mewn perthynas â swm ar y safle, yn benodol oherwydd plant yn chwarae y tu allan. Nodwyd yr effeithiau ar gymdogion sy'n gweithio shifftiau nos fel sail i wrthwynebu ond dylid nodi bod paragraff 3.1.7 PCC yn datgan yn glir "Nid yw'r system gynllunio yn bodoli i ddiogelu **buddiannau preifat** un person yn erbyn gweithgareddau un arall. Dylid ystyried cynigion yn nhermau eu heffaith ar amwynder a'r defnydd presennol o'r tir a'r adeiladau er budd y cyhoedd". Nid yw'r Adain lechyd yr Amgylchedd yn codi unrhyw bryder a nodir y bydd oriau gweithredu'r busnes rhwng 7.30am a 6pm ar ddyddiau'r wythnos. Mae TAN 11 mewn perthynas â Swm yn adnabod oriau dydd fel y rheini rhwng 7am ac 11pm. Bydd y safle'n gweithredu yn ystod oriau dydd a ni fydd yn gweithredu ar y penwythnos nac ar Wyliau'r Banc. Mae'r gwrthwynebwyr i'r cynllun yn nodi pryderon bod y safle wedi'i leoli ar ffordd brysur sy'n awgrymu bod lefelau swm cefndirol yn ystod y dydd yn debygol o fod yn eithaf uchel. Nid ystyrir y byddai plant yn chwarae tu allan i'r safle yn achlysurol, neu'r swm o gwsmeriaid a staff sy'n dod i mewn ac allan o'r cyfleuster, yn ddigon uchel fel y byddai'n effeithio'n annerbyniol ar lefelau amwynder i'r graddau y gellid cefnogi bwriad i wrthod y cais.

Effeithiau Prifffyrdd: Mae pryder wedi'i fynegi nad oes gan y safle ddigon o gyfleusterau parcio ac y byddai'r bobl sy'n defnyddio'r gwasanaeth yn defnyddio'r ffyrdd presennol i barcio eu cerbydau. Awgrymir yn y gwrthwynebiadau ei bod yn afrealistig disgwyl i staff a chwsmeriaid gerdded i ac o'r safle, er hyn mae llythrau sy'n cefnogi yn croesawu'r cyfle i wneud hyn oherwydd lleoliad y safle. Mae'r safle mewn lleoliad hygyrch yn nhermau cynladwyedd. Mae PCC "yn cadarnhau mai datblygu cynaliadwy fydd prif egwyddor drefniadol Llywodraeth Cymru" a bod datblygu cynaliadwy yn cael ei hyrwyddo trwy, er enghraifft, roi cynladwyedd wrth galon y broses gwneud penderfyniadau ac "drwy annog a galluogi eraill i fynd i'r afael â datblygu cynaliadwy". Er efallai y bydd nifer o gwsmeriaid a staff y safle yn parhau i ddefnyddio eu ceir, bydd lleoliad y datblygiad mewn pentref canolog a hygyrch yn rhoi'r cyfle iddynt ddefnyddio dulliau amgen o drafnidiaeth gan gynnwys cerdded. Mae paragraff 4.2.2 PCC yn cadarnhau bod 'y system gynllunio yn darparu ar gyfer rhagdybiaeth o blaid datblygu cynaliadwy. Dylai penderfyniadau cynllunio 'Locate developments so as to minimise the demand for travel, especially by private car'. Mae paragraff 4.7.4 yn datgan "4.7.4 Dylai awdurdodau cynllunio lleol asesu i ba raddau y mae strategaethau anheddu eu cynlluniau datblygu a datblygiadau newydd yn gyson â **lleihau'r angen i deithio a chynyddu hygyrchedd trwy ddulliau heblaw'r car preifat**. Dylid hyrwyddo cydbwysedd cyffredinol rhwng tai a chyfleoedd mewn ardaloedd gwledig a threfol fel ei gilydd er mwyn lleihau'r angen i gymudo o hirbell. Dylai awdurdodau lleol fabwysiadu polisïau i leoli'r prif gyfleusterau sy'n ysgogi galw am deithio fel tai, cyflogaeth, manwerthu, cyfleusterau hamdden a chwaraeon, a chyfleusterau cymunedol sy'n cynnwys llyfrgelloedd, ysgolion ac ysbytai, oddi mewn i'r ardaloedd trefol presennol neu mewn mannau eraill sydd, neu a allai fod, â gwasanaeth trafniadaeth gyhoeddus da, neu y gellir eu cyrraedd drwy gerdded a thrwy feicio".

Mae PCC yn cydnabod:

"8.4.2 Mae'r **ddarpariaeth o fannau parcio** yn ddylanwad mawr ar y dewis o ddulliau trafniadaeth a'r patrwm datblygu. Dylai awdurdodau lleol sicrhau bod datblygiadau newydd yn darparu llai o fannau parcio na'r hyn a gafwyd yn y gorffennol. Bellach, nid yw safonau parcio gofynnol yn briodol. Dylai awdurdodau lleol ddatblygu strategaeth integredig ar barcio i ategu polisïau trafniadaeth a lleoliadol cyffredinol y cynllun datblygu."

Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno manylion ynghylch y llefydd parcio sydd ar gael o fewn cwrtel y safle. Mae paragraff 8.1.4 PCC yn annog datblygwyr i leoli datblygiadau ar safleoedd hygyrch ac annog triapiau amlbwrpas a siwrneiau byrrach. Mae cefnogwyr y cynllun yn datgan bod y safle arfaethedig yn fwy cyfleus a hygyrch na'r safle presennol yn Star. Mae gwrthwynebwyr yn bryderus y bydd rhieni yn

gollwng a nôl eu plant ar y ffordd i ac o'r gwaith. Caiff y tripiâu amlbwrpas hyn eu hannog o dan y polisi cynllunio cenedlaethol ond mae'r lleoliad hygyrch lle mae cysylltiadau cludiant cyhoeddus ar gael yn darparu cyfleoedd i bobl deithio llai mewn car. Nid ystyrir bod effeithiau'r cynllun yn ddigon i allu ei wrthod.

7. Casgliad

Mae polisiau cynllunio yn cefnogi egwyddor y defnydd. Nid ystyrir fod yr effaith ar fwynderau'n ddigon i gyfiawnhau gwrthod y cais. Mae'r cynnig wedi'i leoli mewn lleoliad hygyrch a chynaliadwy yn unol ag amcanion cynladwyedd y polisi cynllunio cenedlaethol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais yn unol â'r amodau a ganlyn:

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y mae'r caniatâd hwn yn ymwneud ag ef ddim hwyrach na phum mlynedd o'r dyddiad y rhoddir y caniatâd hwn.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Ni chaniateir i fwy na 32 o blant fod yn y feithrinfa ar unrhyw adeg a bydd rhaid cadw cofrestr o'r cleientiaid a fydd ar gael i'w harchwilio ar gais gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd.

(03) Ni chaiff y safle weithredu fel meithrinfa cyn 7am neu ar ôl 6pm ddydd Llun i ddydd Gwener. Ni chaiff y safle weithredu fel meithrinfa ar benwythnosau, Gwyliau'r Banc neu wyliau cyhoeddus eraill.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd ac er budd mwynderau.

(04) Bydd rhaid i'r maes parcio a ddangosir ar y cynllun trefniant parcio a gyflwynwyd ar 7 Rhagfyr 2015 o dan gyfeirnod cynllunio 31C431 fod ar gael i'w ddefnyddio cyn dechrau defnyddio'r adeilad fel meithrinfa ac wedi hynny bydd rhaid ei gadw at ddibenion parcio yn unig a'i gadw'n glir o unrhyw rwystr trwy gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

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

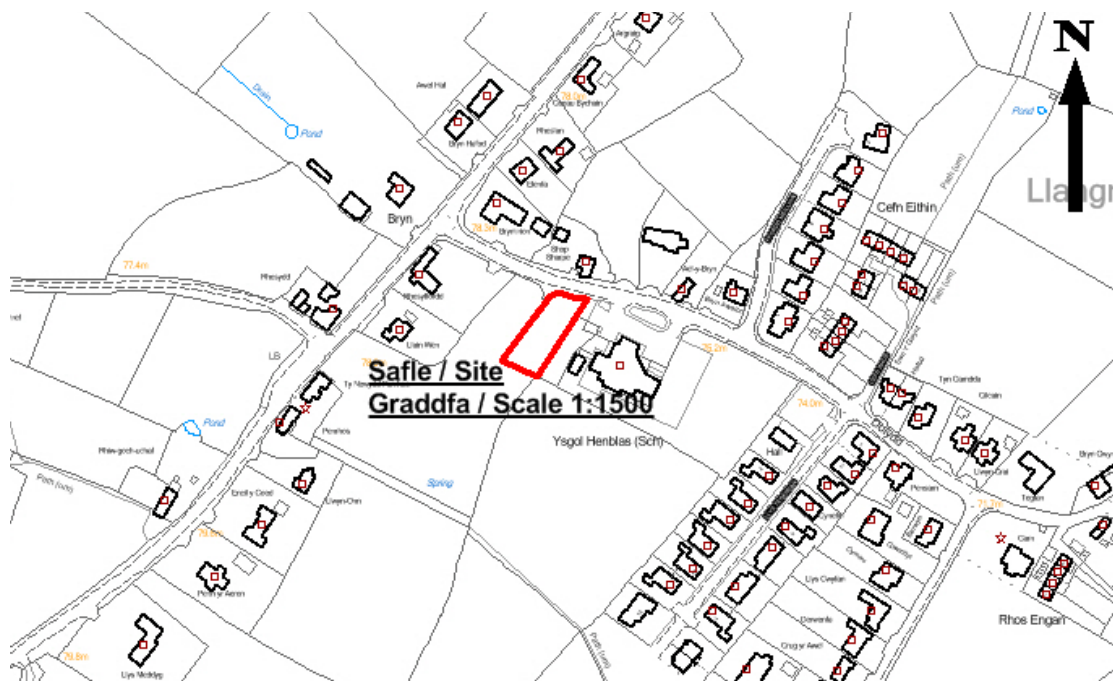
Rhif y Cais: **36C344** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Rev & Mrs G. Lloyd Evans

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys manylion llawn am y fynedfa i gerbydau ynghyd a ail-leoli mynedfa i'r cae ar dir ger / Outline application for the erection of a dwelling together with full details of the vehicular access together with the re-location of the access into the field on land adjacent to

Ysgol Gynradd Henblas, Llangristiolus



Pwyllgor Cynllunio: 06/01/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn gweithio yn Adran Gwasanaethau Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd.

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Ceir y safle ym mhentref Llangristiolus ar ddarn o dir sydd yn union gyfochrog a'r ysgol gynradd leol ac mae ar dir sydd wrth ochr annedd annibynnol deulawr sydd yn cael ei adeiladu. Mae'r fynedfa i'r safle oddi ar y B4422 i briffordd Dosbarth III sy'n mynd trwy'r pentref. Mae'r eiddo o gwmpas yn gymysgedd o unedau deulawr ac unllawr.

Cais amlinellol yw hwn i godi annedd annibynnol deulawr. Y meintiau a roddwyd ar gyfer yr annedd ar y cynllun yw dim mwy na 10x10m (dim llai na 6x6m) a rhwng 6m ac 8m i'r grib. Mae manylion am y fynedfa wedi eu cynnwys yn y cais ac mae'n golygu mynediad uniongyrchol i'r briffordd o'r plot yn ogystal ag ailwampio mynediad yn y cae rhwng safle'r cynnig a'r annedd gyfagos sy'n cael ei hadeiladu.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy'n ymwneud â'r cais yw a ydyw'n cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fyddai'r cynnig yn cael effaith ar fwynderau'r eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Cyffredinol

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 50 – Anheddau Rhestredig.

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP4 – Pentrefi.

Polisi Cynllunio Cymru, 2014, 7fed Argraffiad

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

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma.

Aelod Lleol, y Cyng V Hughes –

Aelod Lleol, Y Cyng H E Jones – Dim ymateb hyd yma

Awdurdod Priffyrdd – Mae'n ymddangos bod y mynediad yn is-safonol o ran ei welededd. Mae arolwg traffig yn cael ei wneud.

Adain Ddraenio – Wedi gofyn am ragor o wybodaeth. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd y wybodaeth ychwanegol hon wedi ei derbyn yn yr adran.

Dŵr Cymru – Argymhell caniatáu gydag amodau

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd: Mae Llangristiolus yn cael ei nodi fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel Pentref o dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd (CDU). Er nad yw'r CDU wedi cael ei fabwysiadu'n llawn mae'n ystyriaeth berthnasol y gellir rhoi pwys sylweddol arni wrth ymdrin â cheisiadau a hynny oherwydd y pwynt a gyrhaeddwyd yn y gwaith o'i baratoi.

Mae Polisi 50 yn bolisi sy'n seiliedig ar feini prawf ac fe all gefnogi ceisiadau am anheddau sengl ar sail mewnlenni neu fel mân-estyniadau rhesymol i ran ddatblygedig yr anheddiad. Cyflwynwyd ffin ddatblygu ar gyfer Pentrefi a nodir o dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae'r safle y tu allan ond yn gyfagos i'r ffin ddatblygu ar gyfer Llangristiolus yn y CDU a Stopiwyd. Fodd bynnag, gan fod y cais yn un am anedd sengl sy'n agos i'r rhan drefol bresennol gellir ei ystyried o dan Gynllun Lleol Ynys Môn. Dylid dod i farn ynghylch a yw'r safle yn estyniad bychan rhesymol i ffurf adeiledig bresennol yr ardal o'i gwmpas.

Argymhellir yn gryf y dylid ymweld â'r safle er mwyn sefydlu a yw'r cais yn gydnaws â'r amgylchedd adeiledig a'r dirwedd o'i amgylch.

Lefel yr Angen:

(I) Cyflenwad o anheddau â chaniatâd cynllunio:

Ym mis Ebrill 2015, roedd 9 uned â chaniatâd cynllunio yn Llangristiolus.

Banc Tir – Ebrill 2015	
Heb gychwyn	Yn cael eu hadeiladu
5	4

(ii) Nifer a math yr anheddau gwag (Tabl Ystadegau Cymdogaeth KS401EW)

Mae Llangristiolus yn ward Bodorgan. Yng Nghyfrifiad 2011, allan o 807 o anheddau ym Modorgan, roedd 90 yn wag ar adeg y Cyfrifiad, sy'n cyfateb i 11.2%. Mae gan Llangristiolus oddeutu 79 o anheddau. Ar y sail bod 11.2% o'r anheddau'n wag byddai hyn yn cyfateb i 9 uned wag, a gallai

hynny gynnwys tai oedd ar werth ar adeg y Cyfrifiad.

(iii) Nifer a math yr anheddau a adeiladwyd yn y 10 mlynedd diwethaf

Mae adolygiad o'r Arolwg Monitro Tai yn datgelu bod 27 uned wedi'u cwblhau yn yr anheddiad dros y 10 mlynedd diwethaf.

Wedi eu cwblhau			
Blwyddyn	Unedau	Blwyddyn	Unedau
2005-06	6	2010-11	2
2006-07	2	2011-12	5
2007-08	0	2012-13	2
2008-09	2	2013-14	6
2009-10	2	2014-15	0

Materion Eraill

(i) Dyluniad

Argymhellir yn gryf y dylid gofyn am farn yr Adain Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd ynghylch maint a dyluniad yr annedd arfaethedig.

Dylid cyfeirio at Ganllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor – 'Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig' wrth werthuso rhinweddau dyluniad y cynnig.

(ii) Dynodiadau

Nid yw'r safle wedi'i leoli o fewn ardal sydd wedi ei dynodi fel un bwysig oherwydd ei nodweddion amgylcheddol, treftadaeth neu dirwedd.

(iii) Priffyrdd a Pharcio

Dylid ceisio barn Adran Briffyrdd y Cyngor er mwyn sefydlu a yw'r bwriad yn cydymffurfio â'r holl ofynion parcio a phriffyrdd perthnasol.

Dylid cymryd i ystyriaeth Ganllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor ar 'Safonau Parcio' hefyd.

Casgliad

Mae'r ffigyrau a amlygwyd yn dangos bod 27 uned wedi cael eu datblygu dros y 10 mlynedd diwethaf ac mae banc tir o 9 uned sydd â chaniatâd cynllunio eisoes. Oherwydd yr amcangyfrifir bod 79 o unedau yn yr anheddiad, bydd y gyfradd twf ar gyfer yr anheddiad yn 45.6% yn sgil gweithredu'r unedau sydd yn y banc tir ar hyn o bryd. Yn ogystal, amcangyfrifir y gallai bod 9 eiddo gwag yn yr anheddiad. Dylid ystyried y materion uchod wrth werthuso addasrwydd y datblygiad arfaethedig.

Ymateb gan aelodau'r cyhoedd

Rhoddyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig trwy osod rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 13 Tachwedd, 2015 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd un llythyr o wrthwynebiad wedi ei dderbyn yn yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd yn erbyn y cais fel a ganlyn -

i) Ni all y ffordd a'r mynediad sy'n cael eu hadeiladu rhwng y plot presennol a safle'r cais ond fod yno am un rheswm, sef creu mynediad i adeiladu pellach yn y dyfodol;

ii) Os mai'r nod tymor hir yw adeiladu mwy o dai yn y lleoliad hwn, dylai'r cais wneud hynny'n glir. Nid yw ond yn deg y dylai'r rheini sy'n debygol o gael eu heffeithio gan ddatblygiadau yn y dyfodol gael gwybod y ffeithiau o'r dechrau.

iii) Bu datblygu sylweddol yn Llangristiolus yn ddiweddar; ymddengys bod y datblygu y tu hwnt i reolaeth gyda llawer o dai wedi cael eu hadeiladu na fedr pobl leol fforddio eu prynu ac sydd wedi newid ac wedi amharu ar lawer o'r hyn oedd yn gwneud yr ardal mor ddeniadol. A oes angen mwy

o'r math hwn o ddatblygiad?

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Hanes y tir cyfagos

36C319: Cais amlinellol ar gyfer codi un annedd ynghyd a creu mynedfa i gerbydau ar dir ger Ysgol Henblas, Llangristiolus – caniatawyd 11/10/12

36C319A Cais llawn i godi annedd newydd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Ysgol Henblas, Llangristiolus – caniatawyd 8/5/14

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun polisi - Diffinnir Llangristiolus fel Anheddiad Rhestredig dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel pentref dan Bolisi HP4 y CDU a Stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau am blotiau sengl yn neu ar gyrion anheddiad yn dderbyniol dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ystyrir bod codi annedd ar y safle hwn yn dderbyniol oherwydd bod y safle'n agos i eiddo cyfagos.

Ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, dywedir y caniateir datblygiad preswyl o fewn ffiniau'r pentref yn amodol ar y meini prawf a restrwyd. Mae safle'r cais y tu allan i ffin ddatblygu Llangristiolus fel y'i diffinnir dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Er bod y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu ar gyfer y pentref fel y diffinnir honno ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, cynnig yw hwn am un annedd yn unig ac felly rhoddir mwy o bwys ar Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad mewnlenni derbyniol.

Er bod pryder wedi'i godi ynghylch nifer y plotiau a gymeradwywyd yn Llangristiolus dan Bolisi 50, mae'n amlwg o benderfyniad apêl a wnaed yn ddiweddar a oedd yn codi materion tebyg yn Llanfaelog nad oes modd amddiffyn yn llwyddiannus mewn apêl unrhyw benderfyniad i wrthod ar sail niferoedd.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos – Ni chysidwyd y bydd y cynnig yn niweidio mwynderau deiliaid eiddo cyfagos oherwydd y pellteroedd rhwng y cynnig a'r eiddo eraill. Mae digon o le ar y safle ar gyfer yr annedd heb orddatblygu'r safle er niwed i'r lleoliad a'r eiddo cyfagos. Bydd ystyriaeth ofalus yn ystod y cyfnod dylunio yn sicrhau na fydd unrhyw elfen o edrych drosodd / colli preifatrwydd i ddeiliaid yr annedd arfaethedig a'r anheddau cyfredol.

Materion Priffyrdd: Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn awgrymu nad yw gweledd o'r fynedfa yn cyrraedd safonau cyfredol efallai. Mae'n amlwg bod gan yr ymgeisydd reolaeth o ffrynt y safle hyd at y plot cyfagos ac y gallai gael mynediad hefyd o'r pwynt mynediad canolog i'r cae. 'Roedd arolygon traffig yn cael eu cynnal ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ond ni ragwelir y gellid cyfiawnhau gwrthod ar sail gweledd.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad mewnlenni derbyniol sy'n cydymffurfio gyda Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ni fydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau a fwyneir ar hyn o bryd gan ddeiliaid eiddo cyfagos. Ystyrir y gellid sicrhau mynediad addas. Yr argymhelliad yw y dylid cymeradwyo'r cais

yn amodol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

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

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

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

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

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

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

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

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(06) Fel rhan o unrhyw gais llawn neu fanwl, bydd raid cyflwyno manylion llawn am y lefelau daear a'r lefelau gorffenedig cyfredol ac arfaethedig.

Rheswm: Er lles mwynderau

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

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

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

Rheswm: Er mwyn rhwystro cael gorlwytho hydrologig o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn diogelu iechyd a diogelwch y preswylwyr presennol a sicrhau na fydd unrhyw niwed yn digwydd i'r amgylchedd.

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

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

(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: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(12) Bydd y datblygiad a ganiateir trwy'r caniatâd hwn yn cael ei wneud yn gwbl unol a'r cynlluniau, trawstoriadau a'r drychiadau y mae angen eu caniatáu gan yr awdurdod cynllunio lleol dan yr amodau sydd wedi eu gosod.

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

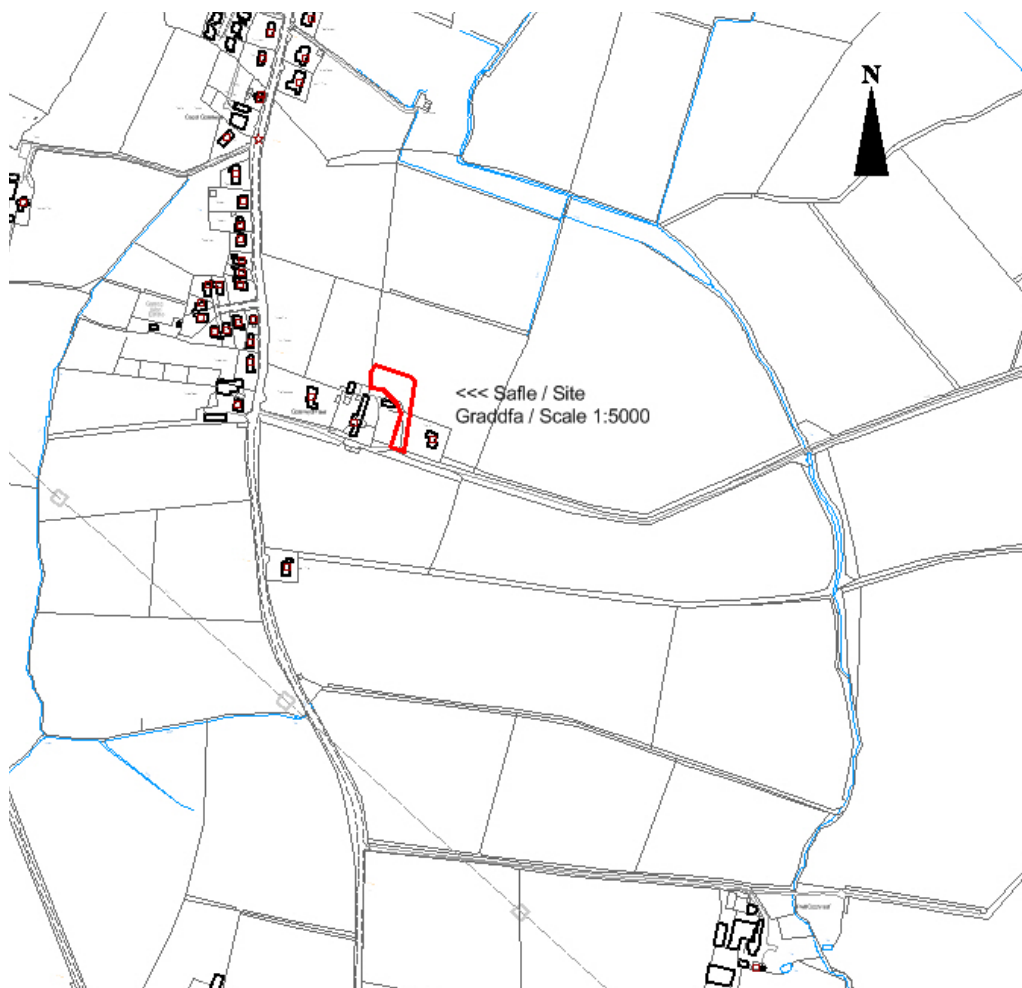
Rhif y Cais: **44C320** Application Number

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: 06/01/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr aelod lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un am ganiatâd amlinellol i godi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar dir y tu cefn i Gorslwyd Fawr, Rhosybol.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cais yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirwedd

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Policy 50 – Anheddau Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tai

Polisi A3 – Tai

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP4 – Pentref

Polisi EN1 – Tirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Aelod Lleol (Y Cyng Aled Morris Jones) – Gofyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio i'w ystyried.

Aelod Lleol (Y Cyng Williams Hughes) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Y Cyng Richard Owain Jones) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Awdurdod Priffyrdd - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adain Ddraenio – Sylwadau. Dylid cysylltu i'r garthffos gyhoeddus ac mae angen ychwaneg o fanylion am y dŵr wyneb.

Swyddog Llwybrau – Wedi cadarnhau na fydd y cynnig yn cael effaith ar Lwybr Cyhoeddus Rhif 14.

Dŵr Cymru - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau safonol

Hysbysebwyd y cynnig drwy osod rhybudd ar y safle ac, yn ogystal, cylchredwyd llythyrau personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 17 Rhagfyr 2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi – Nodir Rhosybol fel Anheddiad Rhestredig dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel pentref dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau ar blot sengl o fewn anheddiad neu ar ei gyrion yn dderbyniol o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Mae'r plot dan sylw wedi'i leoli tu cefn i Gorslwyd Fawr ac mae'n ymestyn i dir amaethyddol sydd heb ei ddabtygu.

Dywed Polisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y caniateir datblygiad preswyl o fewn ffin ddatblygu'r pentref ar yr amod fod modd bodloni'r meini prawf a restrwyd. Mae'r tir dan sylw y tu allan i ffin y pentref fel y mae yn y CDU a Stopiwyd.

Dywed Polisi A2 Cynllun Fframwaith Gwynedd y dylai tai newydd gael eu lleoli o fewn neu ar gyrion anheddiad ar raddfa sy'n adlewyrchu poblogaeth gyfredol yr anheddiad fel cyfran o boblogaeth yr ardal berthnasol.

Dywed Paragraff 9.3.3 na ddylid caniatáu mewnlenni ansensitif ac na ddylid caniatáu i effeithiau cronol datblygu neu ailddatblygu niweidio cymeriad neu fwynderau ardal.

Dywed Paragraff 9.3.4 y dylai awdurdodau cynllun lleol, wrth benderfynu ar geisiadau am dai newydd, sicrhau nad yw'r datblygiad arfaethedig yn difrodi cymeriad a mwynderau ardal.

Prif Ystyriaeth Gynllunio

Byddai'r cynnig yn andwyol i gymeriad ac edrychiad yr ardal ac ni fyddai'n cydymffurfio gyda Pholisi 50 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn. Gallai codi anedd ar y safle hwn hefyd arwain o bosib yn y dyfodol at godi ychwaneg o dai ar y tir.

Oherwydd yr uchod, nid yw'r cais ar hyn o bryd yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 oherwydd byddai'n ymestyn y ffurf adeiledig i'r dirwedd gyda hynny'n cael effaith andwyol ar gymeriad ac ar fwynderau'r

ardal leol.

Yr effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos

Mae digon o le ar y safle ar gyfer annedd, lle parcio a throï. O'r herwydd, nid fyddai'r annedd yn cael effaith andwyol ar y mwynderau y mae deiliaid eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd.

Priffyrdd

Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r cais gydag amodau wedi eu geirio'n briodol.

7. Casgliad

Ystyrir na fyddai'n dderbyniol codi annedd yn y lleoliad hwn a byddai'n arwain at ddatblygiad rhubanaidd. Byddai'r cynnig yn ymestyn y ffurf adeiledig i'r cefn gwlad ac mae'n groes i'r polisïau yn y Cynllun Lleol a'r Cynllun Fframwaith ac i'r cyngor sydd ym Mholisi Cynllunio Cymru.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Byddai'r cynnig fel y mae yn rhagfarnu gweithrediad Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn drwy greu cyfres o amgylchiadau a fyddai'n ei gwneud yn anodd gwrthod datblygiadau pellach ar y cae hwn oherwydd gellid honni eu bod yn estyniad rhesymegol i'r anheddiad.

(02) Ym marn yr awdurdod cynllunio lleol, byddai'r cynnig yn andwyol i gymeriad ac edrychiad yr ardal gan erydu mewn modd annerbyniol gae gwledig deniadol yn yr Ardal Dirwedd Arbennig hon ac y byddai o'r herwydd yn groes i Bolisïau A2, A3 a D4 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd, Polisïau 1, 31, 42, 48 a 50 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisïau GP1, GP2, EN1 a HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, 2014).

9. Polisïau Eraill

Nodyn Cyngor_Technegol 12: Dylunio

CCA – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 7fed Rhifyn