

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, 1 MEHEFIN 2016 am 1 y.p.	WEDNESDAY, 1 JUNE, 2016 at 1:00 p.m.
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI	COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI
Swyddog Pwyllgor	Ann Holmes 01248 752518 Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

Lewis Davies
Jeffrey M.Evans
Ann Griffith (Cadeirydd/Chair)
John Griffith
K P Hughes
Vaughan Hughes
Victor Hughes
W T Hughes
Raymond Jones
Richard Owain Jones (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
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 CYFARFOD 11 MAI, 2016_(Tudalennau 1 - 14)

Cyflwyno cofnodion cyfarfodydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar y dyddiadau canlynol:

- 11 Mai, 2016
- 12 Mai, 2016 (ethol Cadeirydd/Is-Gadeirydd)

4 YMWELIADAU SAFLE 18 MAI, 2016_(Tudalennau 15 - 16)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliadau safle cynllunio a gynhaliwyd ar 18 Mai, 2016.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 17 - 20)

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

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

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 21 - 46)

7.1 31C170D – Hen Lôn Dyfnia, Llanfairpwll

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

7.2 42C127B/RUR – Fferm Ty Fry, Rhoscefnhir

7.3 45C432C – Graig Fawr, Dwyran

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 47 - 78)

12.1 11C567A – 24 Awelfryn, Amlwch

12.2 19LPA37E/CC – Bloc Cybi, Caergybi

12.3 19C845J/VAR – Holyhead Hotspurs, Caergybi

12.4 23C334 – Ty Newydd, Maenaddwyn

12.5 30C302M – Gwesty Plas Glanrafon, Benllech

12.6 39C176C – Gogarth, Ffrodd Cadnant, Porthaethwy

12.7 46C499A – Fron y Graig, Ffordd Ravenspoint , Trearddur

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 79 - 80)

13.1 28C116U – Canolfan Arddio Maelog, Llanfaelog

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 11 Mai 2016

- YN BRESENNOL:** Y Cynghorydd William Thomas Hughes (Cadeirydd)
- Y Cynghorwyr Lewis Davies, K P Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Richard Owain Jones, Raymond Jones, Jeffrey M.Evans a Nicola Roberts.
- WRTH LAW:** Rheolwr Datblygu Cynllunio, Cynorthwyr Cynllunio, Swyddog Priffyrdd (JAR), Peiriannydd Rheoli Datblygu (Prosiectau Mawr) (GG), Swyddog Pwyllgor (MEH).
- YMDDIHEURIADAU:** Y Cynghorwyr Ann Griffith a John Griffith.
- HEFYD YN BRESENNOL:** Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Jim Evans, Alun Mummery ac R. Meirion Jones (ceisiadau 7.2 a 10.2); Y Cynghorydd Bob Parry OBE (cais 7.1).

Dywedodd y Cadeirydd fod yr Is-gadeirydd, sef y Cynghorydd Ann Griffith, wedi ymddiheuro am ei habsenoldeb yn y cyfarfod hwn oherwydd salwch. Cytunwyd y dylid penodi Is-gadeirydd ar gyfer y cyfarfod hwn. Etholwyd y Cynghorydd T. V. Hughes yn Is-gadeirydd ar gyfer y cyfarfod.

1 YMDDIHEURIADAU

Roedd yr ymddiheuriadau fel y nodir hwy uchod.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Roedd y datganiadau o ddiddordeb fel a ganlyn: -

Datganodd y Cynghorydd Lewis Davies ddiddordeb mewn perthynas â chais 6.1 ar sail y cyfeiriad a wneir at dyrbinau gwynt ym Maniffesto Plaid Cymru. Yn ogystal, gwnaeth ddatganiad o ddiddordeb personol a diddordeb sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.1.

Datganodd y Cynghorydd Nicola Roberts ddiddordeb mewn perthynas â chais 6.1 ar sail y cyfeiriad a wneir at dyrbinau gwynt ym Maniffesto Plaid Cymru. Yn ogystal, gwnaeth ddatganiad o ddiddordeb personol mewn perthynas â chais 12.2.

Gwnaeth y Cynghorydd W. T. Hughes ddatganiad o ddiddordeb personol a diddordeb sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 6.1.

Gwnaeth y Cynghorydd T. Victor Hughes ddatganiad o ddiddordeb personol mewn perthynas â chais 12.4. Yn ogystal, gwnaeth ddatganiad o ddiddordeb personol a diddordeb sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.2.

Gwnaeth y Cynghorydd Vaughan Hughes ddatganiad o ddiddordeb mewn perthynas â chais 6.1 ar sail y cyfeiriad a wneir at dyrbinau gwynt ym Maniffesto Plaid Cymru.

3 COFNODION

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

4 YMWELIADAU Â SAFLEOEDD

Cyflwynwyd cofnodion yr Ymweliadau â Safleoedd a gynhaliwyd ar 20 Ebrill, 2016 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Cyhoeddodd y Cadeirydd y byddai Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 10.1, 10.3 a 12.2.

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 20C102L/EIA/RE – Cais llawn i godi 13 o dyrbinau gwynt gyda 9 tyrbin gwynt 900kw hyd at 55m o uchder at yr hwb, diamedr rotor o hyd at 52m ar draws, ac uchder i frig y llafn o hyd at 79m, a 4 tyrbin gwynt 900kw hyd at 45m o uchder at yr hwb, diamedr rotor o hyd at 52m ar draws ac uchder i frig y llafn o hyd at 70m, ynghyd â chreu padiau craen, sylfeini, ceblau trydan o dan ddaear, gwelliannau i rannau o'r trac presennol, creu traciau mynediad newydd, gwneud gwaith i'r briffordd, estyniad i'r is-orsaf 33kv bresennol, codi is-orsaf 11kv newydd, codi anemomedr a chompownd adeiladu a storio dros dro ac ardal gwaith concriid (fydd yn cynnwys cael gwared ar y fferm wynt bresennol) yn Fferm Wynt Rhyd y Groes, Rhosgoch.

Ar ôl gwneud datganiad o ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu yn y cais hwn, gadawodd y Cynghorydd W. T. Hughes y Gadair ar gyfer y drafodaeth a'r penderfyniad ar y cais. Y Cynghorydd T. V. Hughes, sef yr Is-gadeirydd a etholwyd ar gyfer y cyfarfod hwn, aeth i'r Gadair ar gyfer yr eitem hon.

Dyweddod y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr ymweliad safle a drefnwyd ar gyfer 16 Mawrth, 2016 wedi cael ei ohirio ar gais yr ymgeisydd hyd nes y cafwyd canlyniad trafodaethau gyda Chyfoeth Naturiol Cymru i gytuno ar fesurau posibl i liniaru'r effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol gyfagos. Mae'r trafodaethau'n parhau ac ystyrir y gallai olygu newidiadau o bwys i'r cais. Argymhellwyd gohirio rhoi sylw i'r cais.

PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

6.2 39C561 / FR / TR – Cais llawn i godi Canolfan Zorb ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau a maes parcio ar dir yn The Lodge, Ffordd Caergybi, Porthaethwy

Dyweddod y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod trafodaethau'n parhau gyda Llywodraeth Cymru ynghylch materion priffyrdd mewn perthynas â'r cais hwn. Y farn oedd y dylid gohirio rhoi sylw i'r cais oherwydd y gallai canlyniad y trafodaethau ddylanwadu ar argymhelliad yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

7 CEISIADAU YN CODI

7.1 16C202 – Cais llawn i newid defnydd a wneir o gapel i fod yn ddwy annedd sy'n cynnwys balconi yng Nghapel Salem, Bryngwran

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Ebrill, 2016 penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle a gwnaed hynny ar 20 Ebrill, 2016.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Bob Parry OBE fel Aelod Lleol at ei resymau am ofyn i'r Pwyllgor ymweld â'r safle ac yn arbennig at argaeledd lleoedd parcio ar y safle. Holodd a oedd yr awdurdod priffyrdd yn fodlon gyda'r lleoedd parcio a oedd ar gael ar y safle. Ymatebodd y Swyddog Priffyrdd fod dau lecyn parcio yn ddigonol ar gyfer y safle sy'n cydymffurfio â Safonau Parcio'r Awdurdod – nid oes unrhyw gyfleuster parcio ar y safle ar hyn o bryd. Er ei fod yn gwerthfawrogi bod angen datblygu'r hen gapel, dywedodd y Cynghorydd Parry ei fod o'r farn fod angen gosod amodau ar gyfer diogelwch plant sy'n defnyddio'r llwybr troed sy'n rhedeg ar hyd ochr safle'r cais a'r fynedfa i gerbydau. Dywedodd hefyd y dylid cadw'r rheiliau o flaen yr hen gapel oherwydd y gwahaniaeth rhwng lefelau tir y Cyngor Sir a thir y capel. Byddai hyn yn diogelu unrhyw blant sy'n cerdded i'r ysgol neu aelodau o'r cyhoedd rhag llithro wrth gerdded ger y safle.

Dyweddod y Cynghorydd Parry fod angen gosod amod arall ar unrhyw ganiatâd mewn perthynas â'r pyst pren ar y darn o dir ger y fynwent wrth safle'r cais. Mae angen eu hailosod i atal ceir rhag parcio ar y tir. Byddai'r llain hwn o dir yn caniatáu gwell gwelededd i'r plant sy'n dod o'r ysgol groesi'r ffordd.

Gofynnodd y Cynghorydd Jeff Evans i'r Aelod Lleol a oedd yn gywir yn dweud bod plentyn wedi cael ei anafu ar Ffordd Salem ym Mryngwran y llynedd er nad oedd cofnod o unrhyw ddigwyddiad ar gofrestr yr Adran Briffyrdd ers dros 20 mlynedd. Ymatebodd y Cynghorydd Parry bod y digwyddiad wedi'i gofnodi yng nghofnodion cyfarfod o Gyngor Cymuned Bryngwran; roedd Aelod o'r Gyngor Cymuned wedi gweld y ddamwain pan drawyd y plentyn gan gar. Dywedodd y Swyddog Priffyrdd fod cofnodi digwyddiadau ar gronfa ddata'r Adran Briffyrdd yn dibynnu ar ddamweiniau'n cael eu hadrodd i'r Heddlu.

Dyweddod y Cynghorydd Lewis Davies y dylid rhoi ystyriaeth i gael 'marciau coch' ar y ffordd i rybuddio traffig bod plant yn croesi o'r ysgol ger safle'r cais.

Dyweddod y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad oedd modd gorfodi amodau cynllunio ar ganiatâd pan nad yw'r tir dan sylw ym mherchnogaeth neu dan reolaeth yr ymgeisydd.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies fod y cais yn cael ei ohirio er mwyn caniatáu trafodaethau gyda'r ymgeisydd ynghylch mantais gynllunio bosibl i'r gymuned. Eiliodd y Cynghorydd Nicola Roberts y cynnig.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans fod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cynghorydd K.P. Hughes y cynnig.

Yn dilyn y bleidlais:-

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a restrwyd yn yr adroddiad.

7.2 31C210H – Cais llawn i godi annedd sy'n cynnwys balconi, codi garej ar wahân ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn Graig, Lôn Graig, Llanfairpwll

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Is-gadeirydd ar ran Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Ebrill, 2016 penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle a gwnaed hynny'n ddiweddarach ar 20 Ebrill, 2016.

Dyweddod y Cynghorydd R. Meirion Jones, Aelod Lleol, fod 57 o drigolion cyfagos wedi gwrthwynebu'r cais hwn. Nododd y byddai'n adrodd ar y gwrthwynebiadau a gyflwynwyd gan drigolion 11 Cil y Graig, Llanfairpwll fel a ganlyn:-

- Colli mwynderau – ffenestri a balconi yn edrych dros eiddo cyfagos;
- Effaith weledol – er bod crib yr annedd arfaethedig wedi cael ei gostwng bydd yr annedd yn dal i fod yn amlwg iawn wrth fynd i mewn i'r pentref;
- Diogelwch y Briffordd – ystyrir bod y fynedfa i'r safle yn beryglus;
- Materion carthffosiaeth – mae'r cynlluniau a gyflwynwyd ar gyfer y datblygiad yn dangos y bydd y garthffos yn cysylltu â'r garthffos yn Cil y Graig. Nid oes unrhyw gysylltiad carthffos yn Cil y Graig ac ystyrir y byddai angen i'r garthffos fynd drwy erddi preifat ar y stad.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yr ystyrir bod datblygu'r safle hwn yn dderbyniol gan fod y tir o fewn ffin ddatblygu Llanfairpwll. Nododd fod y datblygiad yn cydymffurfio â'r polisiau mewn perthynas â cholli mwynderau a'r pellter oddi wrth eiddo cyfagos. Derbynnir bod yr annedd wedi ei lleoli ar safle uchel yn Llanfairpwll ond mae cymysgedd o wahanol fathau o dai yn yr ardal gyfagos ac ystyrir nad yw'r annedd arfaethedig yn tynnu'n groes i bolisiau cynllunio. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi mynegi unrhyw bryderon am y cynnig. Cyfeiriodd y Swyddog Datblygu Cynllunio at y materion a godwyd ynghylch cysylltiad â'r garthffos a nododd bod cadarnhad a manylion wedi dod i law erbyn hyn y bydd y garthffos yn cysylltu â'r garthffos gyda'r 3 annedd arall ger y safle sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio. Yr argymhelliad oedd caniatáu.

Er ei fod yn derbyn bod caniatâd cynllunio amlinellol wedi'i roi ar gyfer annedd ar y safle, roedd y Cynghorydd Lewis Davies yn bryderus y bydd eiddo cyfagos yn cael eu heffeithio o ganlyniad i'r angen i gloddio wyneb y graig ar y safle datblygu. Roedd o'r farn fod angen gosod amod llym ynghylch pryd y gellir cloddio wyneb y graig. Roedd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yn dymuno nodi bod yna ganiatâd cynllunio amlinellol ar y safle ar gyfer annedd ond bod y caniatâd wedi dod i ben ers 12 Ebrill, 2016.

Gofynnodd y Cynghorydd Nicola Roberts am Gynllun Rheoli Traffig mewn perthynas â'r pryderon priffyrdd a godwyd gan y trigolion lleol.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid cymeradwyo'r cais gyda'r amodau ychwanegol mewn perthynas â chloddio'r graig a rheoli traffig. Eiliodd y Cynghorydd K. P. Hughes y cynnig.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a restrwyd yn yr adroddiad, ynghyd ag amodau ychwanegol ynghylch cloddio'r graig a rheoli traffig.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Nid oedd unrhyw geisiadau o'r fath i'w hystyried yn y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Nid oedd unrhyw geisiadau o'r fath i'w hystyried yn y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU SY'N TYNNU'N GROES I BOLISIÄU

10.1 13C190 – Cais amlinellol i godi 5 annedd ynghyd â manylion llawn am y fynedfa i gerbydau ar dir ger Sarn Gannu, Bodedern

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn tynnu'n groes i'r Cynllun Lleol a fabwysiadwyd gan Ynys Môn ond gellir ei gefnogi o dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Gwahoddodd y Cadeirydd Mr Rhys Davies i annerch y cyfarfod fel un a oedd yn cefnogi'r cais.

Dywedodd Mr Davies fod y mynediad i'r safle trwy'r fynedfa sydd yno ar hyn o bryd ac sy'n gwasanaethu stad breswyl Llwyn yr Eos a bod y ffordd wedi'i mabwysiadu. Nododd y bydd un o'r 5 annedd yn annedd fforddiadwy.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn dderbyniol o dan ddarpariaethau Polisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'i fod yn ystyried na fydd yr anheddau'n effeithio ar fwynderau'r anheddau cyfagos na'r ardal leol nac yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd. Dywedodd ei fod yn argymhell caniatáu yn amodol ar arwyddo cytundeb Adran 106 ar gyfer darparu un uned fforddiadwy.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans fod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cynghorydd K. P. Hughes y cynnig.

Ymataliodd y Cynghorydd T. V. Hughes rhag pleidleisio.

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

10.2 31C170D – Cais llawn ar gyfer codi 17 o anheddau (12 gyda 2 ystafell wely, 4 gyda 3 ystafell wely ac 1 byngalo gyda 3 ystafell wely) ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr ar dir ger Hen Lôn Dyfnia, Llanfairpwll.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod safle'r cais wedi'i leoli y tu allan i'r ffin ddatblygu ar gyfer Llanfairpwll yn y Cynllun Lleol er ei fod yn gyfagos iddi. O'r herwydd roedd y cais wedi cael ei hysbysebu fel un a oedd yn tynnu'n groes i'r Cynllun Lleol. Roedd dau o'r Aelodau wedi gofyn am i'r cais gael ei benderfynu gan y Pwyllgor.

Dywedodd y Cynghorydd R. Meirion Jones, sef Aelod Lleol, ei fod ef a'r Cynghorydd A. Mummery wedi gofyn am ymweliad â'r safle er mwyn i'r Pwyllgor weld y safle drosto'i hun ac roedd yn gobeithio y byddai'r materion a godwyd gyda'r adran ar gael erbyn cyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Y rhesymau a roddwyd am ymweld â'r safle oedd y goblygiadau i ddiogelwch y ffordd, pryderon trigolion lleol, draenio a dwysedd a nifer yr anheddau y bwriedir eu codi.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies ymweliad â'r safle ac eiliodd y Cynghorydd Nicola Roberts y cynnig.

PENDERFYNWYD ymweld â'r safle fel yr oedd yr Aelodau Lleol wedi gofyn ac am y rhesymau a roddwyd.

10.3 35C313A / ENF – Cais ôl-weithredol i godi annedd newydd ynghyd â chreu mynedfa newydd yn Carreg Wen, Penmon

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn tynnu'n groes i ddarpariaethau Cynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ond roedd yr Awdurdod Cynllunio o blaid cymeradwyo'r cais.

Gwahoddodd y Cadeirydd Mr Rhys Davies i annerch y cyfarfod fel un o gefnogwyr y cais.

Dywedodd Mr Davies fod y cais gerbron y Pwyllgor yn un am annedd newydd. Cafodd y cais ei gymeradwyo gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ym mis Mawrth 2014 ar gyfer addasiadau ac estyniad i'r annedd ond yn ystod y gwaith adeiladu daeth yn amlwg fod sylfeini'r annedd gyfredol wedi eu hadeiladu ar dir tywodlyd ansefydlog. Nododd na fydd dyluniad yr annedd newydd yn wahanol i'r cais a gymeradwywyd ym mis Mawrth 2014.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod Adain Orfodaeth yr Adran Gynllunio wedi cael ei hysbysu bod yr annedd bron wedi cael ei dymchwel yn gyfan gwbl a hynny'n groes i'r caniatâd cynllunio yn 2014. Fodd bynnag, daeth yn amlwg bod yr annedd flaenorol wedi cael ei hadeiladu ar dir nad oedd yn addas ac nad oedd y sylfeini'n ddigonol.

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

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

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 36C294A – Cais llawn i godi dwy annedd ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn Llain Wen, Llangristiolus

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn ffrind agos i 'swyddog perthnasol' fel y diffinnir hynny ym mharagraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad. Mae'r cais wedi cael ei sgrwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd T. V. Hughes fod hwn yn gais mewnlenni ac nad oedd yn gwrthwynebu. Fodd bynnag, dywedodd fod trigolion a'r Cyngor Cymuned Lleol yn bryderus oherwydd nifer y datblygiadau ym mhentref Llangristiolus. Ymataliodd ei bleidlais.

Cynigiodd y Cynghorydd R O Jones fod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cynghorydd K. P. Hughes y cynnig.

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 22C228 – Cais llawn i newid defnydd adeilad o hen ysgol gynradd i neuadd gymunedol, dymchwel rhan o'r adeilad presennol ynghyd â gwaith altro ac ymestyn yn Ysgol Gynradd, Llanddona

Wedi datgan diddordeb sy'n rhagfarnu yn y cais hwn, gadawodd y Cynghorydd Lewis Davies y cyfarfod ar gyfer y drafodaeth a'r penderfyniad arno.

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr Aelodau Lleol yn cefnogi'r cais ond nododd nad yw cyfnod yr ymgynghoriad cyhoeddus statudol yn dod i ben tan 16 Mai, 2016.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans fod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cynghorydd R. O. Jones y cynnig.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais a rhoi grym i weithredu i'r Swyddog ar ôl i'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus statudol ddod i ben ar 16 Mai, 2016.

12.2 34C694 – Cais llawn i greu parc chwaraeon trefol ar dir ger Canolfan Hamdden Plas Arthur, Llangefni

Wedi datgan diddordeb sy'n rhagfarnu yn y cais hwn, gadawodd y Cynghorydd T Victor Hughes y cyfarfod ar gyfer y drafodaeth a'r penderfyniad arno.

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

Gwahoddodd y Cadeirydd Mr Peter Davies, un o gefnogwyr y cais, i annerch y cyfarfod.

Dywedodd Mr Davies fod y cais wedi cael cefnogaeth yr Aelod Seneddol a'r Aelod Cynulliad a bod Ymddiriedolaeth Elusennol Ynys Môn hefyd wedi cefnogi'r cais mewn egwyddor trwy roi arian grant tuag at y prosiect. Bydd y prosiect yn adfywio'r gymuned ar gyfer pobl ifanc fel y gallant fwynhau a chymryd rhan mewn gweithgareddau awyr agored yn y Parc Chwaraeon Trefol. Mae Pwyllgor y Parc Chwaraeon Trefol wedi cymryd drosodd y Parc Sglefrio blaenorol a leolwyd ar y safle hwn. Roedd mynd i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol a phroblemau cyffuriau ac alcohol wedi bod yn bryder i drigolion lleol yn yr hen barc sglefrio. Dywedodd Mr Davies fod Swyddogion y Parc Chwaraeon Trefol wedi bod mewn ymgynghoriad gyda Heddlu Gogledd Cymru ynghylch y problemau hyn a bwriedir gosod system teledu cylch cyfyng ar y safle fel y gellir monitro drwy wahanol dechnolegau TG.

Dywedodd y Cynghorydd Dylan Rees, sef Aelod Lleol a Chadeirydd y Parc Chwaraeon Trefol, y byddai'n datgan diddordeb sy'n rhagfarnu ac yn gadael y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais ar y cais hwn ar ôl iddo ddweud gair fel aelod lleol. Roedd y Cynghorydd Rees yn dymuno diolch i Mr. Davies am y weledigaeth hon i ddatblygu Parc Chwaraeon Trefol o'r fath ar safle'r hen barc sglefrio yn Llangefni. Roedd o'r farn y bydd y Parc Chwaraeon yn gaffaeliad mawr i Dref Llangefni a'r Ynys gyfan. Gadawodd y Cynghorydd Dylan Rees y cyfarfod wedi hynny.

Roedd y Cynghorydd Nicola Roberts, Aelod Lleol hefyd yn dymuno llongyfarch Swyddogion y Parc Chwaraeon Trefol am y weledigaeth o greu cyfleuster o'r fath yn Llangefni. Nododd y bydd Cyngor Tref Llangefni yn warantwr i'r datblygiad.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod un llythyr yn gwrthwynebu wedi dod i law o eiddo cyfagos ers cwblhau'r adroddiad i'r Pwyllgor. Roedd y llythyr yn datgan bod problemau cyson gydag ymddygiad gwrthgymdeithasol, cyffuriau ac alcohol pan oedd y parc sglefrio ar y safle.

Dywedodd ei fod yn falch bod Mr Peter Davies wedi datgan y bydd rheolaeth y safle yn cael ei fonitro'n llym.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymhellach fod Cyngor Tref Llangefni wedi ymateb erbyn hyn trwy ddweud bod y datblygiad hwn yn nes at eiddo cyfagos na'r parc sglefrio blaenorol. Nododd fod y wal ddringo a'r gampfa yn nes at yr eiddo cyfagos. Nododd y Swyddog, er ei fod yn derbyn bod y datblygiad yn agosach i'r eiddo cyfagos, fod y byffer a ddarperir i'r gerddi cefn yn ddigonol ac nad yw'r parc yn cael effaith ar fwynderau.

Roedd Aelodau'r Pwyllgor yn gwbl gefnogol i'r cais a chynigiodd y Cynghorydd Raymond Jones bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cynghorydd Lewis Davies y cynnig.

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

12.3 43C77G / VAR / ENF – Cais o dan Adran 73A i amrywio amodau (06) tirlunio, coed a llwyni, (07) gwrych yng nghefn lleiniau 1-3, (15) gwarchod y tai a gymeradwywyd rhag sŵn ynghyd â dileu amod (05) tocio neu ddymchwel coed neu wrychoedd oddi ar ganiatâd cynllunio cyfeirnod 43C77D yn Gerlan, Pontrhydybont

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

Dywedodd y Cynghorydd Trevor Ll. Hughes, Aelod Lleol, fod coed wedi cael eu torri yn groes i amodau cyn-cychwyn mewn perthynas â'r cais hwn. Nododd fod caniatâd cynllunio wedi'i roi i godi 3 annedd ar y safle; roedd un annedd wedi ei chodi eisoes ac roedd y ddwy arall wrthi'n cael eu hadeiladu ar hyn o bryd. Dywedodd fod pryderon wedi eu mynegi'n lleol mewn perthynas â'r cais hwn a dywedodd ei fod yn anfodlon gyda cheisiadau ôl-weithredol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr ymgeisydd yn gofyn am gael gwared ar un amod ac y byddai gofynion gweddill yr amodau'n cael eu hamrywio i alluogi cyflwyno'r wybodaeth angenrheidiol yn dilyn dechrau'r gwaith. Mae'r datblygiad ar hyn o bryd yn torri amodau 05, 06, 07 a 15 ym mhenderfyniad cynllunio 43C77D. Dywedodd y Swyddog bod rhaid i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol i dderbyn amodau i sicrhau nad yw coed / gwrychoedd ar y safle neu ffiniau'r safle yn cael eu tocio, eu brigdorri neu eu dymchwel heb ganiatâd; bod y safle'n cael ei dirweddu a bod coed a llwyni'n cael eu plannu a bod y gwrych ar ymyl y safle yn cael ei ddiogelu. Dywedodd ymhellach y bydd angen cytuno amodau i blannu coed i amddiffyn y tai rhag sŵn o ganolfan y Llu Awyr

Brenhinol yn y Fali. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y dylid cyflwyno'r wybodaeth berthnasol cyn pen 4 mis i ddyddiad cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies bod yn rhaid cydymffurfio ag amodau cynllunio a'i fod yn bryderus bod ceisiadau cynllunio ôl-weithredol yn parhau i gael eu cyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Dywedodd Y Cynghorydd Jeff Evans, Aelod Lleol, ei fod ef hefyd yn pryderu am y ceisiadau cynllunio ôl-weithredol a gyflwynir i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Rhaid i ddatblygwyr gydymffurfio ag amodau sydd wedi eu gosod. Fodd bynnag, nododd y bydd yr ymgeisydd yn cael 4 mis i gwrdd â'r amodau a osodwyd a phlannu coed / gwrychoedd newydd ar y safle hwn.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid caniatáu'r cais ac eiliodd y Cynghorydd K. P. Hughes y cynnig.

Ymataliodd y Cynghorydd Lewis Davies rhag pleidleisio.

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

12.4 45C432C – Cais llawn i godi dwy annedd ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn Graig Fawr, Dwyran

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Is-gadeirydd, sydd hefyd yn Aelod Lleol.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies fod yr Is-gadeirydd wedi gofyn am i'r cais gael ei ohirio gan nad ymgynghorwyd yn ddigonol gyda'r gymuned mewn perthynas â'r cais hwn. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr Is-gadeirydd wedi anfon e-bost i'r adran yn datgan nad oedd yn gallu bod yn bresennol yn y cyfarfod oherwydd salwch ac roedd yn poeni na fyddai pryderon y gymuned leol yn cael eu lleisio yn y cyfarfod. Roedd hi wedi cysylltu â'r adran ymhellach yn gofyn i'r Pwyllgor ystyried ymweld â'r safle oherwydd materion llifogydd, priffyrdd a dylunio.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid ymweld â'r safle ac eiliodd y Cynghorydd Nicola Roberts y cynnig.

PENDERFYNWYD ymweld â'r safle.

13 MATERION ERAILL

13.1 38C219H / LB – Cais adeilad rhestredig i newid defnydd ac addasu ac ymestyn yr adeilad allanol presennol i greu annedd yn Cae Mawr, Llanfechell

Dywedodd y Swyddog Datblygu Cynllunio bod y cais wedi cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor yn ei gyfarfod ym mis Chwefror 2016 pan nodwyd bod hwn yn gais a wnaed gan 'swyddog perthnasol' fel y diffinnir hynny yng Nghyfansoddiad y Cyngor dan baragraff 4.6.10.2. Mae'r cais wedi cael ei sgriwteiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Ers y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ym mis Chwefror 2016 dywedodd fod trafodaethau wedi cael eu cynnal ynglŷn â dyluniad diwygiedig tri agoriad bwaog i ddrychiad blaen yr adeilad cyfredol yn hytrach na blocio i ffwrdd rannau isaf yr agoriadau bwaog. Yr argymhelliad yw caniatáu ond byddai angen cadarnhad gan CADW gan fod yr adeilad yn un rhestredig.

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

PENDERFYNWYD bod y cais yn cael ei anfon ymlaen at CADW i'w ystyried.

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

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 12 Mai 2016

- PRESENNOL:** Y Cynghorwyr Lewis Davies, Ann Griffith, John Griffith, K P Hughes, W T Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Richard Owain Jones, Raymond Jones, Jeffrey M.Evans a Nicola Roberts.
- WRTH LAW:** Prif Weithredwr,
Pennaeth Swyddogaeth (Busnes y Cyngor)/Swyddog Monitro,
Pennaeth Gwasanaethau Democrataidd,
Swyddog Pwyllgor (MEH).
- YMDDIHEURIADAU:** Dim
- HEFYD YN
BRESENNOL:** Y Cynghorydd Bob Parry OBE FRAGS – Cadeirydd y Cyngor Sir
-

1 DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Ni chafwyd unrhyw ddatganiadau o ddiddordeb.

2 ETHOL CADEIRYDD

Etholwyd y Cynghorydd Ann Griffith yn Gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

3 ETHOL IS-GADEIRYDD

Etholwyd y Cynghorydd Richard Owain Jones yn Is-Gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

**Y CYNGHORYDD BOB PARRY OBE FRAGS
FEL CADEIRYDD Y CYNGOR SIR**

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU SAFLEOEDD CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 18 Mai, 2016

- PRESENNOL:** Y Cynghorydd Ann Griffith (Cadeirydd)
Y Cynghorwyr Lewis Davies, John Griffith, Kenneth Hughes,
Victor Hughes
- WRTH LAW:** Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu (NJ)
- YMDDIHEURIADAU:** Y Cynghorwyr Jeff Evans, Vaughan Hughes, Richard Owain Jones
- HEFYD YN
BRESENNOL:** Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Jim Evans, R. Meirion Jones, Alun Mummery
(ar gyfer eitem 1)
-

1 31C170D – Cais llawn i godi 17 o anheddau (12 gyda 2 ystafell wely, 4 gyda 3 ystafell wely ac 1 byngalo gyda 3 ystafell wely) ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr ar dir ger Hen Lôn Dyfnia, Llanfairpwll

Edrychodd yr Aelodau ar y safle o safbwynt y cynlluniau a gyflwynwyd. Rhoes y Swyddog grynodedb o'r gwrthwynebiadau a'r pryderon a godwyd gan drigolion lleol fel bod modd ystyried y pryderon hynny yn eu cyd-destun. Edrychodd yr Aelodau ar y system ddraenio arfaethedig a'r trefniadau o ran priffyrdd ynghyd â natur a dwysedd y tai yn yr ardal.

2 45C432C – Cais llawn i godi dwy annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau ar dir yn Graig Fawr, Dwyran

Cafodd yr eitem hon ei chadeirio gan y Cynghorydd John Griffith oherwydd roedd Cadeirydd y Pwyllgor, sef y Cynghorydd Ann Griffith, yn bresennol ar yr ymweliad safle fel Aelod Lleol.

Edrychodd yr Aelodau ar y safle a'r ardal o'i gwmpas gan gymryd i ystyriaeth y pryderon a'r gwrthwynebiadau a godwyd mewn perthynas â'r risg o lifogydd a diogelwch ar y briffordd. Yn ogystal, rhoddwyd sylw i natur a math y tai a oedd yn yr ardal o gwmpas y safle yn y cyd-destun hwn.

**Y Cynghorydd Ann Griffith
Cadeirydd**

This page is intentionally left blank

6.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

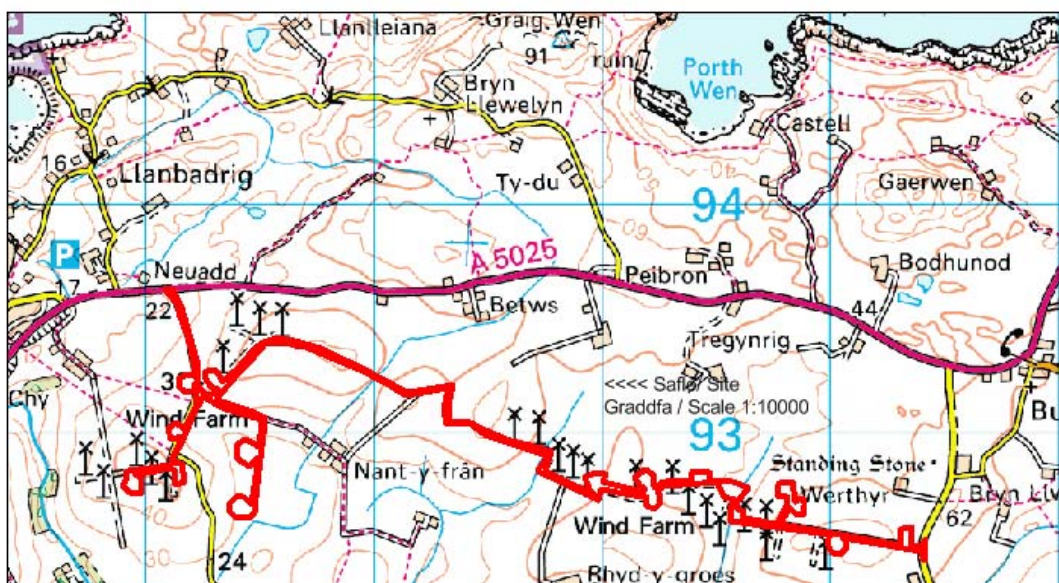
Rhif y Cais: **20C102L/EIA/RE** Application Number

Ymgeisydd Applicant

TPG Wind Ltd

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

Rhyd y Groes Wind Farm, Rhosgoch



Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DFJ)

Argymhelliad:

Gohiro er mwyn ail drefnu ymweliad safle.

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

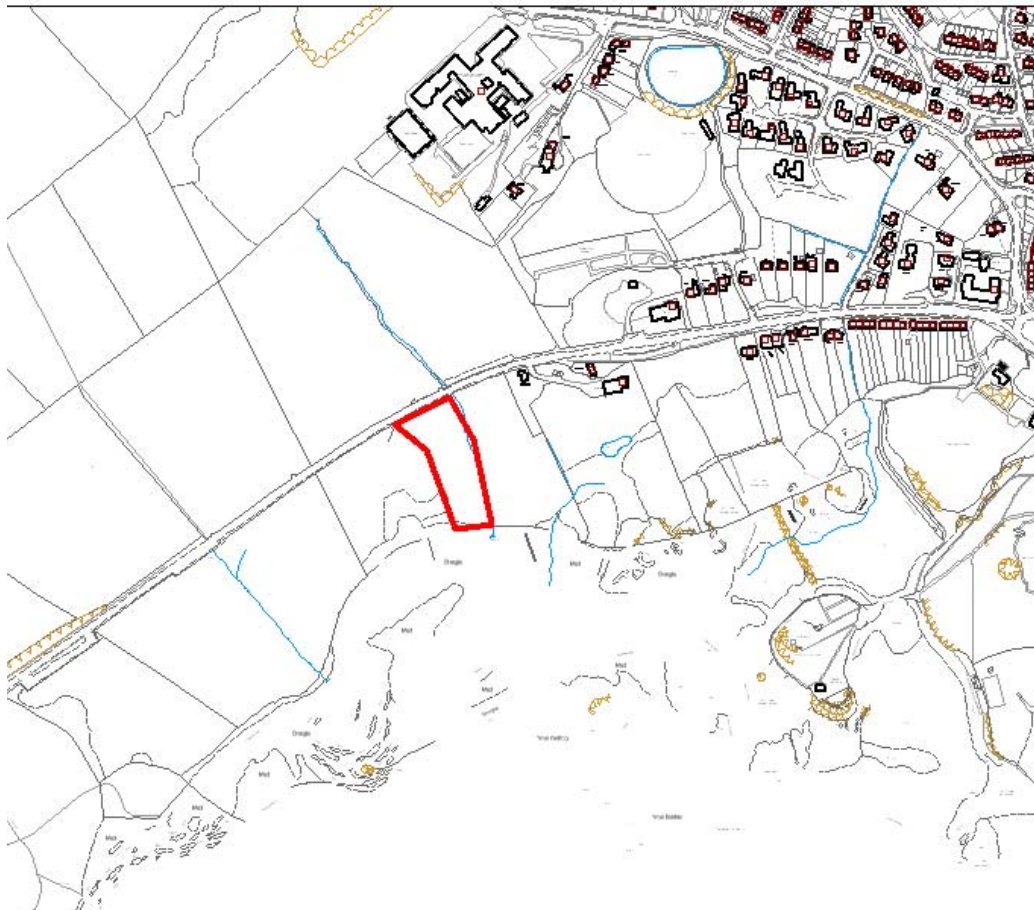
Rhif y Cais: **39C561/FR/TR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr George Ulrich

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

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



Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Gohirio

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

Pwyllgor Cynllunio: 11/05/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae safle'r cais y tu allan i'r ffin ddatblygu ar gyfer Llanfairpwll yn y Cynllun Lleol, er ei fod yn gyfagos iddi. Hysbysebwyd y cais fel un sy'n tynnu'n groes i'r Cynllun Lleol.

Yn ogystal, mae'r Cynghorwyr Meirion Jones ac Alun Mummery wedi galw'r cais i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor.

Yn ei gyfarfod ar 11 Mai 2016, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais ac fe ymwelwyd â'r safle ar 18 Mai.

Hysbysir yr Aelodau bod yr ymgeisydd ar 12 Mai, wedi cyflwyno apêl oherwydd diffyg penderfyniad. Gofynnwyd am ymchwiliad cyhoeddus er mwyn croesholi tystion mewn perthynas â materion priffyrdd, draenio a chynllunio. Yn unol â newidiadau deddfwriaethol diweddar, mae gweithdrefn farnwrol ddeuol yn berthnasol am gyfnod o 4 wythnos yn achos apeliadau oherwydd diffyg penderfyniad ac yn ystod y cyfnod hwnnw, mae modd i'r awdurdod wneud penderfyniad ar y cais. Os yw'r cais yn cael ei wrthod, yna mae'r apêl yn mynd yn ei blaen yn erbyn y gwrthodiad. Os yw'r cais yn cael ei gymeradwyo, gall yr ymgeisydd naill ai dynnu'r apêl yn ôl neu barhau i apelio yn erbyn unrhyw un o'r amodau y mynnwyd arnynt.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi ei leoli ar gyffordd Hen Lôn Dyfnia gyda Ffordd Penmynydd ac mae mewn cae . Mae safle'r cais y tu allan i ffin ddatblygu'r pentref yn y Cynllun Lleol ar gyfer Ynys Môn, er ei fod yn gyfagos iddi. Fodd bynnag, mae'r safle o fewn y ffin yn y CDU a stopiwyd.

Mae'r cais fel y cafodd ei gyflwyno yn gais llawn i godi 17 o anheddau o amgylch ffordd stad ganolog oddi ar Lôn Dyfnia. Mae'r cynllun yn cynnwys 12 annedd 2 ystafell wely, 4 annedd 3 ystafell wely ac 1 byngalo 3 ystafell wely a chreu mynedfa i gerbydau a cherddwyr (mae mynedfa wedi cael ei hagor i'r safle ac mae rhywfaint o gerrig sadio wedi cael eu gosod ond mae'r gwaith bellach wedi dod i ben) . Mae'r cynllun wedi ei ddiwygio o gymharu â'r un a gyflwynwyd yn wreiddiol i ddarparu troedffordd y tu allan i'r safle – roedd y cynllun a gyflwynwyd yn wreiddiol yn darparu troedffordd ar Ffordd Penmynydd, gyda rhan ohoni'n arwain i mewn i'r stad. Darperir troedffordd o fewn y stad ac sydd wedi'i chysylltu â'r droedffordd allanol.

2. Mater(ion) Allweddol

Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle wedi ei derbyn trwy gyhoeddi caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer 11 annedd dan gyfeirnod 31C170A. Y prif fater yw pa mor dderbyniol ydi'r cynllun arfaethedig ar gyfer 17 o anheddau a materion priffyrdd a draenio.

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4: Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D28: Llechi Naturiol
Polisi D29: Safon Dylunio
Polisi D32 : Tirlunio
Polisi FF12: Safonau Parcio Ceir

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 26: Parcio Ceir
Polisi 32: Tirwedd
Polisi 42: Dylunio
Polisi 48: Meini Prawf Datblygu Tai.

Cynllun Unedol a ddaeth i ben

Polisi GP2: Dyluniad
Polisi TR10: Safonau Parcio
Polisi HP2: Dwysedd Tai
Polisi HP3: Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 8

NCT 12: Dylunio

NCT 17: Trafnidiaeth

CCA Tai Fforddiadwy

CCA Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cyngorydd Meirion Jones: Yn gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu'r cais oherwydd pryderon preswylwyr, goblygiadau i ddiogelwch y ffordd, pryderon draenio a dwysedd a nifer yr anheddau arfaethedig. Bydd yn gofyn am ymweliad â'r safle.

Y Cyngorydd Alun Mummery: Pryderon gan y Cyngor Cymuned a thrigolion lleol ynghylch y cysylltiad i Lôn Penmynydd a bydd yn gofyn am ymweliad â'r safle.

Y Cyngorydd Jim Evans: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned: Mewn perthynas â'r cynllun a gyflwynwyd yn wreiddiol, mynegwyd pryder ynglŷn ag effaith y cais ar y lefelau traffig ar gornel y safle ar Ffordd Penmynydd sydd eisoes yn beryglus oherwydd ei gosodiad a'r patrwm parcio ar y stryd - bydd y nifer o anheddau a gynigir yn gwaethygu'r broblem. Dylid cymryd hyn i ystyriaeth wrth wneud penderfyniad ar y cais ac yn yr amodau a osodir ar unrhyw ganiatâd – credir bod cais blaenorol wedi ei ganiatáu ar yr amod bod gwaith gwella yn cael ei wneud ar y gornel. Mae pryder hefyd ynglŷn â lled Lôn Dyfnia ac a yw'n ddigonol ar gyfer y lefelau traffig arfaethedig yn sgil y datblygiad newydd.

Mewn perthynas â'r lluniadau diwygiedig a dderbyniwyd yn hwyr yn 2015, mae'r Cyngor Cymuned yn derbyn y gwelliannau i'r cynllun ond yn parhau i fod yn bryderus ynglŷn â draenio'r safle a'r angen i sicrhau nad oes unrhyw berygl o lifogydd. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn ni chafwyd ymateb i'r lluniadau a ddiwygiwyd ar 30 Mawrth 2016.

Priffyrdd: Mae'r cynllun gwreiddiol yn ddiffygiol o ran gwelededd ac nid yw'n darparu unrhyw welliannau fel y cytunwyd pan ystyriwyd y cais blaenorol ac mae'r cynllun a gyflwynwyd yn

annerbyniol ar gyfer y nifer uwch o anheddau. O ganlyniad i'r trafodaethau, mae cynllun gosodiad newydd wedi dod i law ac ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol yn awr gydag amodau.

Draenio: Gofynnwyd am mwy o fanylion ynghylch y dull o gael gwared ar ddŵr wyneb mewn ymateb i'r cynllun gwreiddiol. Gofynnwyd am fanylion ychwanegol hefyd mewn perthynas â'r cynllun diwygiedig a chadarnhawyd eu bod yn dderbyniol gydag amodau

Dŵr Cymru: Amodau safonol mewn perthynas â chael gwared ar ddŵr wyneb.

Gwasanaeth Tai: Mae galw mawr am dai fforddiadwy yn Llanfairpwll a gofynnir am i 30% o'r unedau fod yn rhai fforddiadwy.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd: Mae'r CDU yn ystyriaeth o bwys – mae'r safle yn rhan o dir y mae Arolygydd y CDU wedi argymhell y dylid ei gynnwys o fewn y ffin ddatblygu ar gyfer y pentref. Dylid ystyried y cais yn erbyn nodiadau canllawiau polisi; mae angen tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad.

Gwasanaeth Addysg: Dyma effaith y datblygiad:

Ysgol Feithrin Llanfairpwll – byddai'n golygu 1 disgybl ychwanegol ond mae'r ysgol feithrin yn llawn felly byddai angen cyfraniad at 1 lle ychwanegol;
Ysgol Llanfairpwll – Blynyddoedd 4 -11 – byddai'n golygu 3 o ddisgyblion ychwanegol ond mae lle ar gyfer 21
Ysgol David Hughes – Blynyddoedd 7-11 - byddai'n golygu 3 o ddisgyblion ychwanegol ond mae lle ar gyfer 185
Ysgol David Hughes - Blynyddoedd 12 a 13 - byddai'n golygu 1 disgybl ychwanegol ond mae lle i 10

Ymateb y cyhoedd:

Derbyniwyd 18 llythyr yn gwrthwynebu mewn ymateb i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Mae'r gwrthwynebiadau yn seiliedig ar:

Mwy o draffig ac effaith ar ddiogelwch y briffordd;
Nid yw'r gwelliannau ffordd a gynigir yn mynd i'r afael â'r pryderon a godwyd;
Nid yw'n cwrdd â gofynion gwelededd dan NCT 18 ;
Nid yw troedffordd hyd at bont yr A55, fel sy'n ofynnol o dan y cais blaenorol, yn cael ei darparu mwyach er gwaethaf y cynnydd yn y niferoedd;
Dim digon o le parcio mewn man lle mae parcio ar y stryd eisoes yn broblem;
Dylai fod yn ofynnol i wella'r briffordd cyn gynted â phosib;
Mae angen meddwl ymlaen a blaengynllunio mewn perthynas â gwelliannau priffyrdd oherwydd bod tir arall yn yr ardal wedi'i ddynodi ar gyfer datblygu tai ychwanegol;
Materion preifatrwydd;
Mynediad heb awdurdod i annedd a adeiladwyd eisoes;
Cynlluniau diwygiedig ar yr un cais yn gamarweiniol ac ni ddylid eu caniatáu;
Pryderon draenio a llifogydd;
Dim digon o leoedd yn yr ysgol i ddelio â mwy o blant;
Mae'r cynllun yn or-ddatblygiad o'r safle ac yn groes i ganllawiau a fabwysiadwyd;
Dylid blaenoriaethu'r ddarpariaeth tai fforddiadwy ;
Nid yw'r polisiâu rheoleiddio tai fforddiadwy yn gweithio.

Mae'r cynllun wedi cael sylw gan yr ymgynghorion statudol mewn perthynas â'r effeithiau ar y briffordd ac ystyrir ei fod yn dderbyniol. Er efallai y codir tai ychwanegol yn yr ardal o dan gynlluniau

sy'n cael eu hystyried ar hyn o bryd, nid oes modd rhoi rheidrwydd ar ymgeisydd y safle hwn i ddarparu neu i ariannu unrhyw waith ac eithrio'r gwaith y bydd angen ei wneud i wasanaethu'r datblygiad dan sylw yn y cais hwn. Mae'r sawl yr ymgynghorwyr â nhw ynghylch materion technegol yn hapus gyda'r cynigion.

Ar ôl pwyso a mesur, ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol o ran ei osodiad a'i ddyluniad ac mewn perthynas â dwysedd y datblygiad.

Yn unol â pholisïau, mae'n rhaid darparu elfen o dai fforddiadwy ac fe reoleiddir hynny gan gytundeb cyfreithiol safonol a ddefnyddir ar gyfer y mwayfrif o safleoedd perthnasol. Mae'r Gwasanaeth Addysg wedi cadarnhau y byddai'r datblygiad yn creu'r angen am 1 lle ychwanegol yn yr ysgol feithrin. Mae gan yr annedd a adeiladwyd eisoes ganiatâd annibynnol ac ymchwiliwyd eisoes i faterion mewn perthynas â mynedfa honedig.

Mae cyflwyno lluniadau diwygiedig dan gais sengl yn arfer safonol ac fe'i ffurfioliwyd yn ddiweddar gan Lywodraeth Cymru mewn newidiadau deddfwriaethol a ddaeth i rym ym Mawrth 2016.

Cafwyd gohebiaeth o blaid y cais gan yr asiant

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

31C170: Cais am ddatblygiad preswyl sy'n cynnwys codi 24 annedd fforddiadwy ar ran o AO 1426 Frondeg Terrace, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll: Gwrthodwyd Apêl yn erbyn methiant i benderfynu 01/11/94.

31C170A: Cais amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl ar OS 1426 Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll. Cymeradwywyd - 05/02/07

31C170B/DA: Cais manwl ar gyfer codi 11 annedd. Cymeradwywyd 09/02/10

31C170C: Adeiladu tŷ ar OS 1429. Cymeradwywyd 30/11/10.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae'r safle y tu allan i ffin ddatblygu'r pentref yng Nghynllun Lleol Ynys Môn ond yn gyfagos iddi. Fodd bynnag, mae o fewn y ffin ddiffiniedig yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Derbyniwyd yr egwyddor o ddatblygu yn y caniatâd amlinellol a'r caniatâd ar gyfer materion a gadwyd yn ôl ar gyfer 11 annedd yn y cae. Adeiladwyd unedau tai eraill yn bellach y tu allan i'r ffin ddatblygu a ddiffinnir yn y Cynllun Lleol ers hynny, ond o fewn y ffin yn y CDU. Yn ogystal, ar hyn o bryd nid oes gan Ynys Môn gyflenwad o dir ar gyfer codi tai am bum mlynedd. O ran diwallu'r gofyniad hwn, bydd datblygu tai, gan gynnwys llawer o dai fforddiadwy y mae gwir angen amdanynt, mewn lleoliad cynaliadwy ar gyrion un o'r pentrefi mwyaf ar yr Ynys ac a ddiffinnir yn ganolfan eilaidd o dan Bolisi HP3, yn unol â pholisïau'r UDP sydd o bwys sylweddol, yn cyfrannu at y cyflenwad tai.

Cynllun, Dwysedd a Dyluniad: Roedd y cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol am 11 uned tra bod y cynllun a gyflwynir yn awr yn gofyn am ganiatâd ar gyfer 17 o unedau. Mae pryderon wedi eu mynegi ynglŷn â dwysedd, gosodiad a diffyg cydymffurfiaeth â dogfennau cyfarwyddyd cynllunio atodol mewn perthynas â'r cynllun a gyflwynwyd. Mae Polisi HP2 y CDU yn cefnogi ffigwr cyfartalog o 30 annedd yr hectar. Mae'r cyfartaledd yn ffigwr sy'n cymryd i ystyriaeth drefi fel Caergybi a Llangefni lle mae'r dwysedd datblygu yn uchel a mannau mwy gwledig lle mae'r datblygiadau fwy ar wasgar. Mae'r safle yn mesur 0.4 hectar a byddai disgwyl iddo ddarparu ar gyfer 12 uned fel ffigwr cyfartalog, tra bod y cynllun yn ceisio darparu 17 o unedau. Er bod pryderon wedi cael eu mynegi nad yw'r cynllun yn

cwrdd â chanllawiau cynllunio atodol mewn perthynas â maint y gerddi, agoswydd a dwysedd, nid yw'r cynllun yn annhebyg i ddatblygiadau eraill yn yr ardal. O ystyried yr angen dybryd am unedau tai fforddiadwy a'r angen am unedau tai yn gyffredinol i fodloni'r gofyniad cyflenwad tir 5 mlynedd, ystyrir, at ei gilydd, fod y cynllun yn dderbyniol.

Effeithiau ar y Briffordd: Fel y cyflwynwyd ef yn wreiddiol, roedd yr Awdurdod Priffyrdd yn ystyried bod y cynllun yn annerbyniol. Mae'r cynnig yn awr yn cynnwys troedffordd 2m o led o fewn y safle o flaen plotiau 3 i 7 yn gyfagos â ffordd stad 5m o led. Bydd y droedffordd yn parhau ar hyd ffyrdd y safle ar Hen Lôn Dyfnia ac ar hyd Ffordd Penmynydd ar hyd ffin y safle. Bydd cerbydion Hen Lôn Dyfnia yn cadw lled o 5m. Bwriedir ailalinio'r cyffyrdd i roi blaenoriaeth i draffig ar Hen Lôn Dyfnia gyda chyffordd ar gornel Lôn Penmynydd. Bwriedir gosod croesfan i gerddwyr i'r de o'r fynedfa gerbydol i'r tai ar Hen Lôn Dyfnia. Mae gwrthwynebwyr yn codi pryderon ynghylch y posibilrwydd o fwy o barcio ar y stryd a lled a hyd y droedffordd arfaethedig ac mewn perthynas â gofynion y llain gweledd. Fodd bynnag, ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol yn ei gyd-destun. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi awgrymu amodau.

Effeithiau ar Ddraenio: Mae'r cynllun a gyflwynwyd yn wreiddiol wedi ei ddiwygio i ddarparu storfa argyfwng ar y safle pe bai llifogydd yn digwydd, gyda chysylltiad yn cael ei ddarparu i system ffos gerrig ar dir cyfagos (sydd hefyd yn gwasanaethu stad Cae Gethin sydd gerllaw) gyda gorlif i draen tir. Mae'r Adain Ddraenio wedi cadarnhau bod y cynllun yn dderbyniol mewn egwyddor ac mae'r profion mandylledd y gofynnwyd amdanynt wedi cael eu derbyn ac maent yn foddhaol. Mae'r Adain Ddraenio wedi awgrymu amodau ar unrhyw ganiatâd.

Tai Fforddiadwy a Lleoedd Ysgol: Mae'r datblygiad fel y'i cyflwynwyd yn sbarduno'r angen am dai fforddiadwy a cheisir 5 uned fel 30% o'r datblygiad yn unol â pholisiau cyfredol. Bwriedir gwneud cytundeb Adran 106 i sicrhau'r ddarpariaeth. Mynegwyd pryder am y cynnydd yn nifer y plant ysgol sy'n debygol o fod angen lle yn yr ysgol o ganlyniad i'r datblygiad ac mae'r Adran Addysg wedi cadarnhau y bydd y datblygiad yn creu'r angen am un lle ychwanegol yn Ysgol Feithrin Llanfairpwll. Bydd cyfraniad tuag at y lle ychwanegol hwn yn cael ei ddiogelu fel rhan o'r cytundeb cyfreithiol.

Effeithiau ar Fwynderau: Mae'r cynllun o 17 o anheddau yn uwch na'r dwysedd cyfartalog ar gyfer y datblygiad y cyfeirir ato dan Bolisi HP2 y CDU ond o ystyried cyd-destun y safle a'r ffaith fod polisi cynllunio cenedlaethol yn hyrwyddo lleoli datblygiadau mewn lleoliadau cynaliadwy a gwneud y defnydd gorau o dir, ac o gofio bod diffyg cyflenwad tai a thai fforddiadwy, ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol o ran mwynderau ehangach. Mae pellter o 20m rhwng y tai ar y safle a'r eiddo cyfagos o'r enw Cae Cyd. Mae deiliad yr annedd honno wedi gofyn bod y gwrych yn cael ei gadw am resymau preifatrwydd ond er mwyn delio â materion draenio, cynigir y dylid gosod ffens. Mae amod yn cael ei gynnwys i sicrhau bod uchder unrhyw ffens yn gwarchod preifatrwydd. Mae pellter o 20m rhwng y plotiau cyntaf wrth fynd i mewn i'r safle a'r anheddau yn Hen Lôn Dyfnia ar yr ochr arall i'r ffordd. Mae 13m rhwng y byngalo y bwriedir ei godi a Rhos Frondeg ond o ystyried natur unllawr yr annedd, y ffens a'r ffordd gyhoeddus rhyngddynt, nid ystyrir y bydd unrhyw effeithiau annerbyniol. Mae ychydig llai na 20m rhwng plotiau 10 ac 11 fel y cynigiwyd a'r annedd a adeiladwyd yn ddiweddar ar Ffordd Penmynydd; ar ei agosaf mae plot 9 o fewn 13m i gornel agosaf (garej) yr annedd hon ond unwaith eto, nid ystyrir y bydd yn golygu elfen annerbyniol o edrych drosodd neu golli preifatrwydd i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae pellteroedd rhwng plotiau ar draws y ffordd stad ei hun rhwng 13 a 15m.

Effaith ar yr Iaith Gymraeg: Cefnogir y cynllun gydag adroddiad ar effaith y datblygiad ar yr iaith Gymraeg. Bydd rhan o'r datblygiad yn cael ei neilltuo ar gyfer tai fforddiadwy i gwrdd ag anghenion lleol. Nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael unrhyw effaith andwyol ar gymeriad ieithyddol yr ardal

7. Casgliad

Derbyniwyd yr egwyddor o ddatblygiad preswyl trwy roi caniatâd amlinellol. Mae'r gosodiad a gyflwynwyd yn wreiddiol wedi cael ei ddiwygio er mwyn mynd i'r afael â'r pryderon a godwyd gan yr Awdurdod Priffyrdd. Gydag amodau, ystyrir bod y dyluniad, y cynllun a'r gwelliannau priffyrdd yn dderbyniol.

8. Argymhelliad

Caniatáu gyda'r amodau canlynol ac yn amodol ar gytundeb Adran 106 i ddarparu 5 uned o dai fforddiadwy a chyfraniad tuag at un lle meithrin ychwanegol yn Ysgol Gynradd Llanfairpwll.

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn ag ef cyn pen mlynedd i dyddiad y caniatâd hwn.

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

(02) Ni fydd gwaith ar unrhyw ran arall o'r datblygiad a ganiateir yma'n cychwyn hyd oni fydd y gwaith priffyrdd a ddangosir ar ddarluniadau Richard Broun Associates 4035 03 diwygiad B a 4035 05 wedi ei gwblhau ac ar gael i'w defnyddio.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y ffyrdd.

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

Rheswm: Er budd diogelwch ar y ffyrdd.

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

Rheswm: Er budd mwynderau ac er mwyn sicrhau gwelededd digonol.

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

Rheswm: Er mwyn sicrhau gwelededd digonol.

(06) Bydd y fynedfa'n cael ei chwblhau gydag arwyneb bitwmen neu ddeunydd addas arall fel y cytunir arno ar bapur gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd mwynderau.

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

Rheswm: Er budd mwynderau.

(08) Rhaid cwblhau'r cynllun draenio dŵr wyneb a gymeradwywyd ac a ddangosir ar luniad 4035 03 diwygiad B gan Richard Broun Associates cyn i neb symud i fyw i unrhyw un o'r anheddau.

Rheswm: Sicrhau bod y safle wedi'i ddraenio'n ddigonol.

(09) Er gwaethaf amod 08 uchod, ni chaniateir i unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes y bydd dyluniadau manwl a manylion adeiladu'r systemau draenio dŵr budr a dŵr wyneb wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd rhaid gweithredu'r datblygiad wedi hynny yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau cynllun draenio boddhaol ar gyfer y safle.

(10) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes y bydd cynllun rheoli a chynnal ar gyfer y system draenio dŵr wyneb a ffordd y stad wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd rhaid gweithredu'r datblygiad wedi hynny yn unol â'r manylion a gymeradwywyd

Rheswm: Er budd mwynderau.

(11) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes y bydd cynllun ar gyfer darparu goleuadau stryd wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd rhaid cwblhau'r cynllun a gymeradwywyd cyn i neb sumud i fyw i unrhyw un o'r anheddau.

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal a diogelwch y briffordd.

(12) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes y bydd manylion y ffens derfyn ar gyfer y safle wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd rhaid i'r cynllun gynnwys ffensys i sicrhau preifatrwydd deiliaid cyfagos y tu cefn i blotiau 1, 2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 a 17.

Rheswm: Er mwyn sicrhau ffurf foddhaol i'r datblygiad ac er budd preifatrwydd cymdogion.

(13) Bydd raid gweithredu'r datblygiad yn unol â'r lluniadau canlynol ac eithrio fel sy'n ofynnol i'w gymeradwyo dan yr amod a osodwyd.

WM Design SH1326 AL.0.2 Cynllun Lleoliad Safle

WM Design SH1326 AL.0.1 Cynllun Safle Arfaethedig

WM Design SH1326 AL.1.1 Gosodiad Tŷ 3 Yst. Wely

WM Design SH1326 AL.2.1 Gosodiad Tŷ 2 Yst. Wely

WM Design SH1326 AL.3.1 Byngalo

Broun Associates 4035 03 diwygiad B – Gosodiad Priffyrdd a Draenio Arfaethedig

Broun Associates 4035 05 Gosodiad Priffyrdd Arfaethedig a hynny fydd angen eu cymeradwyo dan yr amodau a osodwyd.

Rheswm Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn

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.

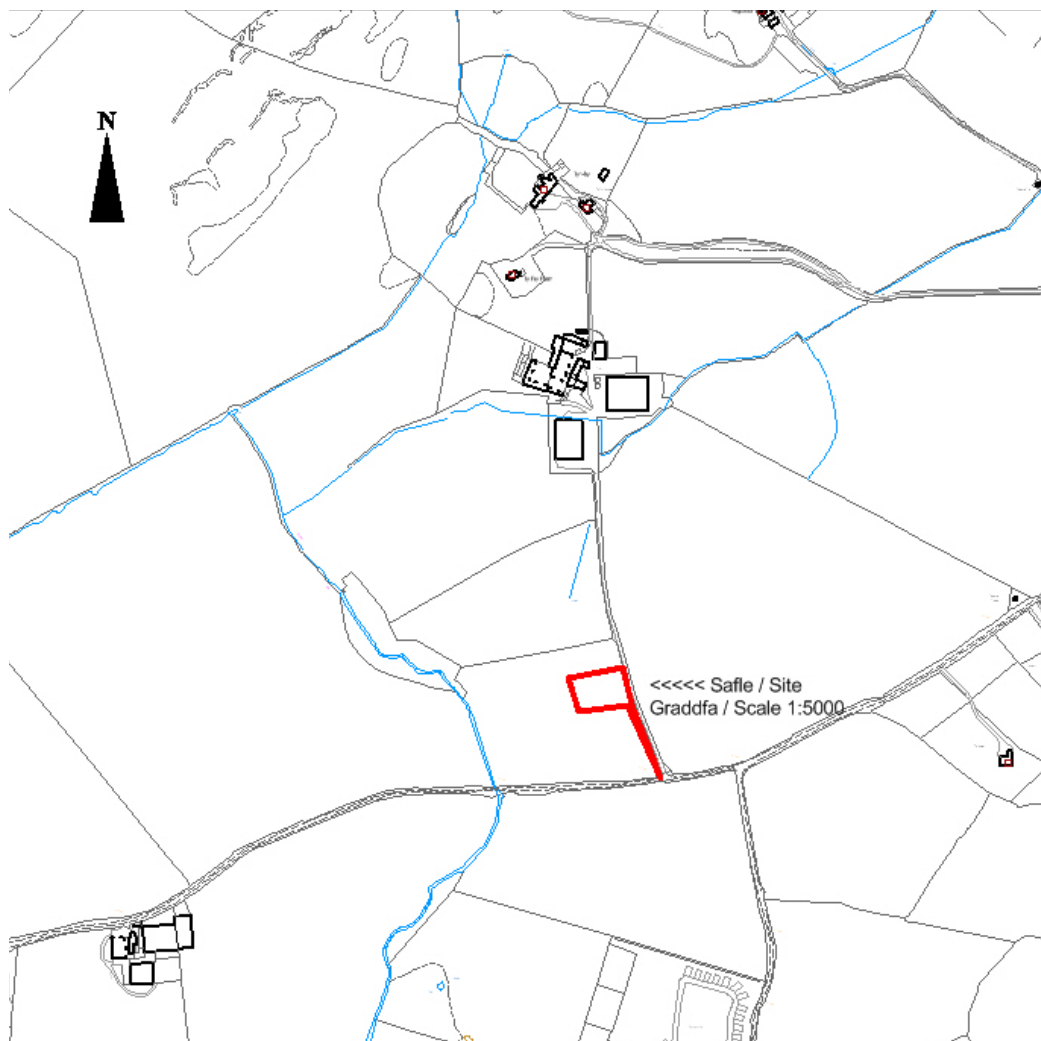
Rhif y Cais: **42C127B/RUR** Application Number

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: 01/06/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DFJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyfeirio i'r Pwyllgor oherwydd, ar ddyddiad ei gyflwyno, roedd person a chanddo gysylltiadau agos gyda'r ymgeisydd yn berthynas agos i 'swyddog perthnasol' fel y nodir ym mharagraff 4.6.10.2 Cyfansoddiad y Cyngor. Nid yw'r 'swyddog perthnasol' bellach yn gyflogedig gan y Cyngor.

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

Yn ei gyfarfod ar 29.07.15m penderfynodd y pwyllgor ohirio'r cais er mwyn ymweld â'r safle. Ymwelwyd â'r safle ar 19 Awst 2015 ond penderfynwyd gohirio'r drafodaeth ar y cais er mwyn derbyn ac ystyried sylwadau pellach.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un am annedd ar gyfer menter wledig mewn cefn gwlad agored ac mae'n ffurfio rhan o gae mawr ac agored. Mae'r tir yn goleddfu'n raddol o'r briffordd gyhoeddus tuag at brif adeiladau'r fferm ac mae'r annedd wedi ei lleoli wrth ochr y trac fferm sy'n arwain at y fferm.

Ceir mynediad i'r annedd yn uniongyrchol o'r trac fferm hwn ac mae'r adeilad yn ymddangos fel un syml, un llawr gyda rhywfaint o le byw yn y to. Argymhellir yr isod fel lle byw:

Llawr Gwaelod: Garej, cyntedd a thoiled, ymolchfa, swyddfa, cegin/ystafell fwyta, ystafell haul, lolfa, ystafell ymolchi a dwy ystafell wely.

Y gofod yn y to: Storfa, landin, ystafell ymolchi ac ystafell wely.

Argymhellir gosod to o lechi naturiol (gyda ffenestri ynddo), bydd y waliau allanol yn cael eu chwipio a bydd y ffenestri a'r drysau allanol o orffenwaith PVCu.

Rhaid i ffensys gael eu gosod o gwmpas terfyn y safle i nadu anifeiliaid i fynd i mewn ac yn ychwanegol at hyn, bydd bwnd pridd

2. Mater(ion) Allweddol

Yn anorfod, mae cais o'r math yma'n codi nifer o faterion eang ac amrywiol y mae'n rhaid eu cymryd i ystyriaeth. Mae'r holl faterion hyn wedi cael eu hasesu wrth baratoi'r adroddiad hwn, ond dyma yn fy marn i, yw'r materion allweddol:

- A yw menter wledig yn cyfiawnhau'r llety preswyl a gynigir o ystyried amcanion polisiau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol a lleol sy'n ceisio cyfyngu ar ddatblygiadau newydd yn y cefn gwlad;
- Os gellir ei gyfiawnhau, a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn niweidio'r ardal o gwmpas yr Adeilad Rhestredig a'r Parc a'r Gerddi Hanesyddol; a

- Beth yw'r ystyriaethau allweddol eraill y mae angen rhoi sylw iddynt yn yr achos hwn.

3. Brif Bolisiâu

Mae'r cynllun datblygu statudol yn cynnwys y Cynllun Lleol a'r Cynllun Fframwaith. Mae dyletswydd statudol i wneud penderfyniad ar y cais yn unol â'r cynllun datblygu lleol oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall.

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
 Polisi 31 – Y Dirwedd
 Polisi 41 – Cadwraeth Adeiladau
 Polisi 42 – Dyluniad
 Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai
 Polisi 53 – Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A6 – Tai yn y Cefn Gwlad
 Polisi D3 – Ardal Cadwraeth Tirwedd
 Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad
 Polisi 22 – Adeiladau Rhestredig
 Polisi 29 – Dyluniad a Safle

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
 Polisi GP2 – Dyluniad
 Polisi EN1 – Cymeriad y Dirwedd
 Polisi EN10 – Tirweddau, Parciau a Gerddi
 Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau
 Polisi HP6 – Anheddau yn y Cefn Gwlad agored

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8, Gorffennaf 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

Cylchlythyr 60/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Gellir gweld yr ymatebion i'r ymgynghoriad gwreiddiol ar y ffeil cynllunio. Gellir eu crynhoi fel a ganlyn:

Y Cyngorydd Vaughan Hughes – Dim ymateb i'r ymgynghoriad

Y Cyngorydd Ieuan Williams - Dim ymateb i'r ymgynghoriad

Y Cyngorydd Derlwyn R Hughes – Cefnogi'r cais

Cyngor Cymuned – Dim sylwadau ar yr amod bod y cais yn dderbyniol i'r adran gynllunio

Awdurdod Priffyrdd – Yn argymhell bod y lle parcio'n cael ei gwblhau cyn cychwyn defnyddio'r adeilad fel annedd a'i fod yn cael ei gynnal wedyn. Dygir sylw hefyd at y ffaith bod y datblygiad wedi'i leoli yn ymyl llwybr cyhoeddus ac nad yw rhoi caniatâd cynllun'n golygu y gall yr ymgeisydd ymyrryd gyda'r hawl dramwy gyhoeddus hon.

Adain Ddraenio'r Cyngor – Yn cadarnhau bod y cynnig y tu allan i'r ardal a wasanaethir gan garthffos gyhoeddus a bod rhaid dylunio ac adeiladu'r gwaith trin carthion a'r ffosydd cerrig ar gyfer dŵr wyneb i safonau cydnabyddedig. Nodir y bydd efallai angen caniatâd gan Gyfoeth Naturiol Cymru i ollwng o'r gwaith trin carthffosiaeth.

Dŵr Cymru - O ran carthffosiaeth; yn nodi y bwriedir darparu system breifat ar gyfer trin carthion ac yn cynghori'r ymgeisydd i ymgynghori gyda Cyfoeth Naturiol Cymru sydd â mewnbwn i'r modd y caiff y dull hwn o gael gwared â dŵr budr ei reoli. O ran y cyflenwad dŵr, dim yn codi unrhyw wrthwynebiadau. Nodir bod prif beipen ddŵr yn croesi tir y mae'r ymgeisydd yn berchen arno ac mae amodau mewn perthynas â datblygiadau yn ymyl prif gyflenwadau dŵr ynghlwm er gwybodaeth.

Cyfoeth Naturiol Cymru - Yn dweud bod y cais wedi cael ei asesu fel un risg isel o safbwynt amgylcheddol ac yn amgáu nodyn cynghori safonol ar gyfer datblygwyr mewn perthynas â mesurau rheoli llygredd. Atgoffir yr Awdurdod o'i ddyletswyddau dan adran 40 Deddf yr Amgylchedd Naturiol a Chymunedau Gwledig (NERC) 2006 i ystyried cadwraeth bioamrywiaeth ac yn awgrymu y dylid mofyn cyngor gan ymgynghorydd ecolegol yr awdurdod.

Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor – Dywed nad oes unrhyw gofnodiadau o rywogaethau dan NERC ar gael ar gyfer y safle hwn ac oherwydd bod safle'r cais yn dir pori sydd wedi cael ei wella, nid yw o'r farn bod unrhyw faterion bioamrywiaeth i bryderu amdanynt.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Dim ymateb i'r ymgynghoriad.

Adain Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd y Cyngor – Cadarnhau bod Tŷ Fry yn adeilad rhestredig Graddfa II* a bod y gerddi hefyd â'r un raddfa.

CADW – Cadarnhau nad eu rôl nhw yw gwrthwynebu neu gefnogi ceisiadau cynllunio ond yn hytrach, rhoi i'r awdurdod cynllunio lleol asesiad o effaith debygol y cynnig ar henebion cofrestredig neu Barciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig. Mae'r datblygiad arfaethedig yn gorwedd tua 460 metr i'r de o'r parc a'r ardd hanesyddol cofrestredig Graddfa II* yn Nhŷ Fry. Dywed CADW fod Tŷ Fry yn dŷ ac yn ardd bwysig o'r 17eg ganrif sydd o bwys mawr a diddordeb hanesyddol. Mae'r ardd mewn cyflwr da ac wedi cael ei gosod allan ar ffurf rhodfeydd wedi eu codi, grisiau wedi eu torri o'r graig a llwyfannau gwyllo mewn tirwedd sydd â chreigiau a ffrydiau hwnt ac yma. Mae'r ffordd y mae'r cynllun yn gwneud defnydd o'r tiffurfiau naturiol, afreolaidd yn anarferol i ddiwedd yr ail ganrif ar bymtheg.

Yn yr achos hwn, mae Cadw o'r farn bod gan y datblygiad y potensial i gael effaith weledol andwyol ar olygfeydd ar draws y dirwedd o'r gerddi, a bod angen rhoi ystyriaeth ddigonol i'r effaith hon (gan gynnwys yr effaith gronnol) wrth wneud penderfyniad ar y cais cynllunio.

Yr Ymddiriedolaeth Gerddi - Dim ymateb i'r ymgynghoriad.

Cyhoeddusrwydd – Derbyniwyd nifer o sylwadau gan ddeiliaid un eiddo penodol yn gwrthwynebu'r cais. Gellir crynhoi'r prif bwyntiau fel a ganlyn:

Cwestiynau ynghylch cywirdeb y cynlluniau a'r darluniau a gyflwynwyd.

Pryderon ynghylch gwybodaeth anghywir a ffeithiau gwallus honedig a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd honedig.

Dim yn cytuno bod y cynnig yn cwrdd â gofynion NCT6.

Opsiynau eraill ar gael e.e. anheddau presennol yn Rhoscefnhir, defnyddio adeiladau presennol neu leoliadau eraill ar y fferm.

Dim angen amaethyddol wedi'i brofi.

Effaith gronnol andwyol ar yr ardal o gwmpas tŷ a gerddi hanesyddol rhestredig Tŷ Fry.

Effaith ar amwynder a phreifatrwydd.

Ymyrraeth ac effaith niweidiol yr annedd arfaethedig ar 'un o'r darnau olaf o'r olygfa wreiddiol sydd ar gael' wrth edrych arni o'r llwyfannau gwyllo pwysicaf yng ngerddi Tŷ Fry.

Effaith ar y 'stribedyn byffer' o dir amaethyddol agored ym mhentref Rhoscefnhir.

Lleoliad amlwg yn y cefn gwlad agored.

Mae maint yr adeilad a'r deunyddiau adeiladu y bwriedir eu defnyddio yn amhriodol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

A/1436 - Codi annedd amaethyddol gyda phorth i gar ar ran o gael OS rhif 636 yn Tŷ Fry, Pentraeth. Caniatawyd 7 Medi, 1970.

42C127 - Codi sied amaethyddol ynghyd ag altro'r fynedfa bresennol i gerbydau yn Tŷ Fry, Rhoscefnhir. Caniatawyd 6 Mehefin, 1996.

42C148 - Dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd newydd ar y safle yn Fferm Tŷ Fry, Rhoscefnhir. Caniatawyd Gorffennaf 14, 1999.

42C148A - Cynlluniau manwl diwygiedig ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd newydd a garej ddwbl breifat ar y safle yn Fferm Tŷ Fry, Rhoscefnhir. Caniatawyd 4 Ebrill, 2001.

42C148B - Codi ystafell wydr yn Tŷ Fry, Rhoscefnhir. Caniatawyd 4 Tachwedd, 2002.

42C127A - Codi adeilad amaethyddol yn Tŷ Fry, Rhoscefnhir. Caniatawyd 20, Medi 2006.

41C124 - Cais llawn i godi un tyrbin gwynt 44m o uchder hyd at yr hwb, rotor o hyd at 56m ar ei draws a 71m o uchder i flaen fertigol y llafn ynghyd â chodi gorsaf trawsnewidydd, adeilad cyfleustodau a thrac mynediad newydd a llain galed ar dir yn Tŷ Fry, Rhoscefnhir. Tynnwyd yn ôl 26 Ionawr 2012

41C124A / SCR - Cais sgrinio i godi un tyrbin gwynt 44m o uchder hyd at yr hwb, rotor o hyd at 56m ar ei draws a 71m o uchder i flaen fertigol y llafn ynghyd â chodi gorsaf trawsnewidydd, adeilad cyfleustodau a thrac mynediad newydd a llain galed ar dir yn Tŷ Fry, Rhoscefnhir. Tynnwyd yn ôl 26 Ionawr 2012

41C124B - Cais llawn i godi un tyrbîn gwynt 44m o uchder hyd at yr hwb, rotor o hyd at 56m ar ei draws a 72m o uchder i flaen fertigol y llafn ynghyd â chodi gorsaf trawsnewidydd, adeilad cyfleustodau a thrac mynediad newydd a llain galed ar dir yn Tŷ Fry, Rhoscefnhir. Ffeil wedi ei chau heb benderfyniad

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

A oes modd cyfiawnhau'r llety preswyl arfaethedig?

Mae polisi lleol mewn perthynas â datblygiad yn y cefn gwlad wedi'i gynnwys ym mholisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a pholisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, Polisi Cynllunio Cymru (PPW) 8fed Argraffiad (2016) ac fe'i cefnogir gan gallawiau yn Nodyn Cyngor Technegol 6 (TAN 6): Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010).

TAN 6 yn ystyriaeth o bwys wrth benderfynu ar geisiadau fel yr un a gynigir yn yr achos hwn. Dywedir yn TAN 6 y gellir gwneud eithriad i'r rhagdybiaeth gyffredinol yn erbyn datblygiad preswyl yn y cefn gwlad ar gyfer datblygu ail annedd ar ffermydd sefydledig sy'n ddiogel o safbwynt ariannol a lle mae trefniadau ymrwymol cyfreithiol yn eu lle i ddangos y bydd y cyfrifoldeb am redeg busnes y fferm wedi cael ei drosglwyddo (neu am gael ei drosglwyddo gyda chaniatâd) i berson fengach na'r gweithiwr gwreiddiol; neu lle mae angen ymarferol cyfredol am weithiwr amser llawn ychwanegol 0.5 neu fwy. O ran olyniaeth, mae TAN6 yn dweud bod rhaid i'r cynigion ddangos bod gweithiwr olynol yn hanfodol bwysig i lwyddiant parhaus y business ac nad oes modd cwrdd â'r angen hwnnw mewn unrhyw fodd rhesymol arall. Yn ogystal, pan mae un neu ragor o'r eithriadau wedi cael eu bodloni, mae TAN6 yn caniatáu i'r cynigion gael eu hystyried yn ffariol ar yr amod bod y fenter wedi bod ar ei thraed am o leiaf 3 blynedd ac wedi gwneud elw am o leiaf un ohonynt a bod yr angen am y swydd o safbwynt y fenter a'r busnes yn ariannol gadarn ac yn debygol o barhau felly; na fyddai modd cwrdd â'r anghenion gweithredol drwy godi annedd arall neu addasu adeilad sydd eisoes ar gael ar dir y daliad neu llety arall addas yn yr ardal a bod yr holl ofynion cynllunio arferol eraill wedi cael eu bodloni.

Y fenter wledig yn yr achos hwn yw Fferm Tŷ, fferm da byw (defaid/gwartheg cig eidion), sydd oddeutu 130 hectar ac yn cael ei rhedeg mewn partneriaeth rhwng yr ymgeisydd a'i rieni. Mae daliad y fferm yn cynnwys ffermdy lle mae'r teulu'n byw ar hyn o bryd, adeiladau mawr modern fframiau dur a rhaid adeiladau amaethyddol traddodiadol.

Yn dilyn cyngor gan ymgynghorydd amaethyddol annibynnol y Cyngor, derbynnir bod y trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r cyfrifoldeb am y fenter yn eu lle; mae'r gweithiwr olynol a nodwyd sef Mr Gwilym Jones, yn hanfodol bwysig i lwyddiant parhaus y fenter; a bod y meini prawf eithrio a nodir yn TAN 6 wedi cael eu bodloni. Derbynnir hefyd bod y cynnig yn cwrdd â'r profion ariannol a chynllunio arferol eraill a nodir in TAN 6 a bod y fenter yn ariannol gadarn ac y byddai trefniadau mynediad, lleoliad a dyluniad yr annedd arfaethedig ar gyfer y fenter yn dderbyniol.

O ganlyniad, daethpwyd i'r casgliad bod y cynnig wedi'i ei gyfiawnhau ac y byddai ei ganiatáu, mewn egwyddor, yn gyson â'r ymagwedd polisi a nodir uchod.

A fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar yr ardal o amgylch Tŷ Fry a Gerddi Tŷ Fry

Effaith ar adeilad rhestredig Tŷ Fry a'r ardd hanesyddol - Mae'r Fferm a'r Ffermdy presennol wedi eu lleoli gerllaw Tŷ Fry a'r gerddi ac maent wedi eu cynnwys yn y gofrestr statudol o adeiladau rhestredig ar Ynys Môn ac yng Nghymru fel rhai gradd II * ac yn y Gofrestr o Barciau Hanesyddol hefyd fel gerddi gradd II *. Mae lefel y raddfa'n golygu ei fod yn adeilad arbennig o bwysig o fwy na

diddordeb arbennig. Dim ond oddeutu 6% o Adeiladau Rhestredig Gradd II * sydd yng Nghymru. Mae'r ardd hefyd yn cael statws Gradd II *.

Mae'r dadansoddiad a gynhwysir yn yr adroddiad hwn yn dilyn ymweliadau safle manwl. Bydd yr Aelodau'n cofio y trefnwyd ymweliad safle ar y 19.08.2015.

Mae safle'r cais yn gorwedd tua 460 metr i'r de o'r parc a'r ardd hanesyddol gofrestrredig Gradd II* yn Tŷ Fry. Er bod y safle y tu allan i'r 'lleoliad hanfodol' (yr ardal sydd yn uniongyrchol y tu allan i'r 'Parc neu'r Ardd' lle byddai "datblygiad anaddas" yn niweidio naill ai osodiad gweledol neu osodiad hanesyddol y safle), mae'n dod o fewn yr ardal lle ceir 'golygfeydd sylweddol' o 'brif wylfan' yn y gerddi sy'n darparu golygfeydd panoramig a phell dros y tir fferm cyfagos tuag at Eryri.

Mae adran 66 (1) Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn nodi dyletswydd gyffredinol o ran adeiladau rhestredig wrth ymarfer swyddogaethau cynllunio:

'In considering whether to grant planning permission for development which affects a listed building or its setting, the local planning authority or, as the case may be, the Secretary of State shall have special regard to the desirability of preserving the building or its setting or any features of special architectural or historic interest which it possesses.'

Mae awdurdod barnwrol yn mynnu y dylai'r person sy'n gwneud penderfyniad ar y cais roi "cryn bwys a phwysau" ar y ddyletswydd i "roi ystyriaeth arbennig i ddymunoldeb sicrhau cadwraeth yr adeilad neu'r ardal o'i gwmpas" ac yn wyneb y ddyletswydd honno, mae'r mater hwn wedi cael ei asesu'n ofalus.

Yn hyn o beth, ystyrir bod yr annedd arfaethedig yn ddigon pell ac wedi ei gwahanu'n ffisegol oddi wrth yr adeilad rhestredig er mwyn sicrhau cadwraeth yr adeilad a'r ardal o'i gwmpas. Mae'n werth nodi bod y ffermdy presennol a'r adeiladau amaethyddol mawr ar safle'r fferm wedi eu lleoli rhwng y ddau adeilad ac y bydd hynny'n helpu i sgrinio'r adeilad rhestredig a'r annedd arfaethedig oddi wrth ei gilydd.

Nid yw'r un ddyletswydd fodd bynnag, yn ymestyn i Barciau a Gerddi o Ddiddordeb Arbennig. Nid yw'r term 'lleoliad hanfodol' yn cael ei ddefnyddio yn gyffredin ar gyfer datblygiadau arfaethedig a allai effeithio ar yr ardal o gwmpas adeiladau rhestredig ond mae'n cael ei ddefnyddio yn gyffredin ac yn cael ei nodi'n ffisegol yn y Cofrestrau o Dirweddau, Parciau a Gerddi o Ddiddordeb Arbennig yng Nghymru ac ar gyfer Safleoedd Treftadaeth y Byd (STB) ac yn eu Cynlluniau Rheoli priodol. Mae'r term yn gysyniad a ddyfeisiwyd ar gyfer y Cofrestrau o Dirweddau, Parciau a Gerddi o Ddiddordeb Arbennig ac mae'n cyfeirio at ardal yn uniongyrchol y tu allan i'r 'Parc neu Ardd' lle byddai "datblygiad anaddas" yn niweidio naill ai edrychiad neu osodiad hanesyddol y safle. Mae'r cwestiwn ynghylch yr hyn a olygir gan "ddatblygiad amhriodol" yn dibynnu'n fawr iawn ar rinweddau a nodweddion arbennig pob safle ond, yn gyffredinol, gellir nodi tri math, sef:

- Adeiladau neu strwythurau sydd oherwydd eu maint, deunyddiau neu ddyluniad, yn tynnu oddi wrth atyniad gweledol y safle.
- Mathau eraill o ddatblygiad a fyddai oherwydd eu natur yn anghymarus ac o bosib, yn ymyrryd ag atyniad gweledol y safle.
- Unrhyw fath arall o ddatblygiad sy'n ei gwneud yn fwy anodd i'r cyhoedd naill ai rwan neu yn y dyfodol i werthfawrogi hanes arbennig y safle.

Wrth ystyried effaith y datblygiad ar 'olygfeydd arwyddocaol', sydd, yr un modd â 'lleoliad hanfodol'

wedi cael ei ddyfeisio ar gyfer STB a Pharciau a Gerddi, mae'r ystyr yn hunanesboniadol. Y rhain yw'r golygfeydd (a all fod yn rhai mewnol, allanol, cyfyng neu bell) pwysicaf ac arwyddocaol o safbwynt hanesyddol sy'n gysylltiedig â'r safle penodol hwnnw. Byddai 'datblygiad amhriodol' yn y cyd-destun hwn yn golygu datblygiad a fyddai'n naill ai'n rhwystro neu ymyrryd â'r golygfeydd hyn.

Fel y disgrifiwyd uchod, byddai modd gweld yr annedd o'r ardd gofrestredig. Yn anochel, byddai ychwanegu annedd at y dirwedd hon yn cyflwyno rhywfaint o newid, fodd bynnag, wedi pwyso a mesur, nid ystyrir y byddai graddfa'r newid yn amhriodol nac ychwaith yn cael effaith annerbniol ar bwysigrwydd neu bwysigrwydd neu werth y gerddi.

Mae'r 'golygfeydd arwyddocaol' 'tuag allan' yn rhai pell ar draws a dros y tir fferm cyfagos tuag at Eryri a ffurf adeiledig pentref Rhoscefnhir ynghyd â'r ffermdy presennol ac adeiladau'r fferm sydd eisoes yn nodweddion amlwg. O gymharu, mae'r annedd arfaethedig yn ddomestig o ran ei graddfa, dros 400m o bellter o'r gerddi cofrestredig, wedi ei hadeiladu gyda deunyddiau addas, ac wedi ei lleoli mewn modd sensitif yn y topograffi. Mae'r golygfeydd 'tuag allan' o'r ardd hanesyddol yn eang ac ni fyddai safle'r cais ond yn cymryd cyfran fechan o'r panorama hwn ac nid ystyrir y byddai, wedi ei chyfuno â datblygiadau sy'n bodoli eisoes, yn cyfyngu ar neu'n rhwystro'n golygfeydd hyn i'r graddau y byddai'n ymddangos yn amhriodol neu'n anghymarus.

Yng ngoleuni'r dadansoddiad hwn a'r hyn sy'n dilyn, nid ystyrir bod unrhyw gyfiawnhad dros ystyried dulliau eraill o ddarparu'r llety sydd ei angen, e.e. trwy addasu neu ystyried lleoliadau eraill o fewn y daliad tir ehangach fel safle ar gyfer yr annedd arfaethedig.

I gloi, mae'r datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â'r profion cyfreithiol a pholisi ac yn dderbyniol.

Ystyriaethau perthnasol allweddol eraill

Y Dirwedd a'r effaith weledol – Mae safle'r cais yn y cefn gwlad agored ac i raddau, bydd yn nodwedd ynysig yn y dirwedd.

Fodd bynnag, mae NCT 6 yn cadarnhau:

'Un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ei ben ei hun yng nghefn gwlad agored yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato'. Fel yr amlinellir uchod, derbynnir bod yr amgylchiadau hyn yn bodoli yn yr achos hwn, felly, er y bydd yn niweidio rhywfaint ar y dirwedd, mae hyn yn amlwg yn cael ei wrthbwysu gan yr angen am lety i gefnogi'r fenter amaethyddol a hynny'n gyson â'r dadansoddiad a nodir uchod.

Er gwaethaf y ffaith y gellir cefnogi datblygiad ynysig mewn egwyddor, dywed NCT 6 *'Dylai awdurdodau cynllunio lleol wrthod ceisiadau cynllunio ar gyfer anheddau mentrau gwledig sy'n amlwg yn y dirwedd'* ac mae'r effaith a gâi codi annedd ar y safle arbennig hwn wedi cael ei hasesu gan roi ystyriaeth i hyn. Bydd y datblygiad yn weladwy o ddarn o'r briffordd gyhoeddus gyfagos ac yn amlwg iawn o'r llwybr cyhoeddus sy'n rhedeg i lawr trac y fferm a thrwy'r fferm. Mae cymeriad uniongyrchol yr ardal o gwmpas y safle'n un o dirwedd donnog yn gymysg â choed aeddfed a gwrychoedd sefydledig. Er bod modd gweld y safle o gryn bellter, bydd yr effaith fwyaf ar yr ardal leol e.e. y llwybr cyhoeddus, rhannau o'r priffyrdd cyhoeddus cyfagos a rhai eiddo cyfagos. Mae'n werth nodi bod y ffermdy a'r adeiladau fferm cyfredol yn nodwedd amlwg a blaenllaw yn y dirwedd leol hon a bod y datblygiad ynysig presennol fyn ganlyniad anochel o ganrifoedd o weithgarwch amaethyddol gyda hynny'n ffurfio patrwm sy'n nodweddiadol o ddatblygiadau yn yr ardal. Ystyrir felly y gall y cynnig hwn, oherwydd ei raddfa ddomestig, y lleoliad, y safle a'i ddyluniad ymdoddi i mewn i'r dirwedd hon heb ymddangos yn anghymarus neu fel nodwedd amlwg a fyddai'n achosi niwed annerbyniol. Mae'r cais hefyd yn cynnwys cynigion tirlunio a fydd, wrth iddynt aeddfedu dros amser, yn darparu mesurau lliniaru ychwanegol sy'n golygu y bydd y datblygiad yn integreiddio ymhellach i'r ardal o'i gwmpas.

O ran y dirwedd, ystyrir na fyddai'r datblygiad yn ymlwg ac ar y cyfan, mae'r effaith yn dderbyniol.

Amwynder Trigolion Lleol – rhoddwyd ystyriaeth ofalus i'r materion a godwyd ac a nodir uchod. Nid ystyrir y byddai'r datblygiad yn achosi unrhyw niwed sylweddol i fwynderau lleol neu i breifatrwydd eiddo cyfagos. Mae'r cais yn un am adeilad preswyl er mwyn cefnogi'r gweithgareddau presennol. Bydd yn cael ei leoli gryn bellter o unrhyw eiddo cyfagos y tu allan i ddaliad y tir. Nid yw'r adeilad, ar ei ben ei hun neu ar y cyd â gweithgareddau eraill, yn debygol o achosi unrhyw bryderon dilys mewn perthynas â'r materion hyn.

7. Casgliad

Ystyrir bod anghenion y fenter wledig yn cyfiawnhau'r llety preswyl arfaethedig a bod y cynnig fel y'i cyflwynwyd yn dderbyniol o ran ei effaith ar adeiladu a gardd hanesyddol Tŷ Fry ac ar y dirwedd leol ehangach.

Er mwyn gwarchod y cefn gwlad rhag y risg o bwysau am dai newydd, bwriedir gosod amod meddiannaeth er mwyn sicrhau bod yr annedd arfaethedig yn cael ei chadw i ddiwallu'r angen a nodwyd (gweler amod 04 isod). Er bod y ffermdy presennol yn Fferm Tŷ Fry eisoes ag amod meddiannaeth arno, bwriedir cyflwyno amod mwy diweddar yn ei le sy'n debyg i'r 'model' o amod a argymhellir ar hyn o bryd yn TAN6.

Yn yr un modd, ystyrir y byddai'n briodol yn yr achos hwn hefyd i ddefnyddio rhwymedigaeth gynllunio i glymu'r anheddau presennol ac ym menter wledig Fferm Tŷ Fry i'r adeiladau a'r tir cyfagos.

Wrth wneud fy mhenderfyniad, rwyf wedi ystyried yr holl faterion perthnasol eraill a godwyd mewn gohebiaeth, fodd bynnag, nid yw'r un o'r ffactorau hyn yn ddigon i newid fy nghasgliadau cyffredinol

8. Argymhelliad

Rhoi caniatâd i'r Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd **gymeradwyo'r** cais yn amodol ar weithredu ymrwymiad dan Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y cafodd ei diwygio) yn cynnwys y darpariaethau isod:

Ni chaniateir gwerthu, prydlesu neu gael gwared ar yr annedd mewn unrhyw fodd ac eithrio gyda'r eiddo.

Ni chaniateir gwerthu, prydlesu neu gael gwared ar yr eiddo mewn unrhyw fodd ac eithrio gyda'r annedd.

Ni chaniateir gwerthu, prydlesu neu gael gwared ar yr eiddo mewn unrhyw fodd ac eithrio fel un lot na fedrir ei wahanu.

(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) Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion am y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebaw allanol y datblygiad wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y datblygiad wedyn yn mynd rhagddo'n unol â'r manylion y cytunwyd arnynt oni bai y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig ymlaen llae i unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er mwyn bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(03) 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. Bydd y gwaith plannu a thirluno hwn yn cael ei wneud wrth fodd llwyr yr awdurdod cynllunio lleol yn ystod y tymor plannu cyntaf yn 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 goeden neu lwyn yn marw neu'n cael ei difrodi neu ei niweidio neu'n cael clefyd difriol yn ystod y cyfnod hwn, bydd un newydd o faint a rhywogaeth debyg i'r un wreiddiol yn cael eu plannu yn ei lle yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai fod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad.

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

(04) Bydd meddiannaeth yr annedd newydd a ganiateir trwy hyn a'r annedd bresennol a adwaenir fel Fferm Ty Fry wedi ei chyfyngu i:

a) rhywun sy'n gweithio'n bennaf neu'n gyfan gwbl, neu a oedd yn gweithio ddiwethaf, ar fenter wledig yn yr ardal, neu weddw, gŵr gweddw neu bartner sifil sy'n goroesi unigolyn o'r fath, ac i unrhyw ddibynyddion preswyl; neu os gellir dangos nad oes meddianwyr cymwys o'r fath,

b) unigolyn neu unigolion a fyddai'n gymwys i'w hystyried ar gyfer tai fforddiadwy o dan bolisiâu tai'r awdurdod lleol, neu weddw, gŵr gweddw neu bartner sifil sy'n goroesi unigolyn o'r fath, ac i unrhyw ddibynyddion preswyl.

Rheswm: I ddiffinio sgôp y caniatad ac i sicrhau nad oes defnydd amhriodol yn digwydd.

(05) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau'r mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r manylion fel y cawsant eu cyflwyno cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a'i gadw wedyn i'r pwrpas hwnnw'n unig.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch ar y ffyrdd.

(06) Mae darpariaethau Dosbarth A, B, C, D, E ag F o'r Rheolau Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu ac yn ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael ei eithrio, a serch darpariaeth y Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ni ddefnyddir unrhyw ran o'r modurdy sydd ynghlwn fel ystafelloedd y gellir byw ynddynt.

Rheswm: Mae'r safle mewn ardal lle na fyddai caniatâd i annedd na fyddai yn gysylltiedig neu na fyddai ei angen er budd hanfodol amaethyddiaeth neu goedwigaeth fel arfer yn cael ei ganiatáu ond rhoddwyd caniatâd ar ôl ystyried amgylchiadau arbennig yr achos.

(07) Cyfyngir y lle byw i'r hyn a ddangosir ar y cynlluniau rhifau (20) 01 Rev C and (20) 02 Rev C a ni chaniateir defnyddio'r modurdy fel lle byw.

Rheswm: Mae'r safle mewn ardal lle na fyddai caniatâd i annedd na fyddai yn gysylltiedig neu na fyddai ei angen er budd hanfodol amaethyddiaeth neu goedwigaeth fel arfer yn cael ei ganiatáu ond

rhoddwyd caniatâd ar ôl ystyried amgylchiadau arbennig yr achos.

(08) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir dan y caniatad hwn yn gwbl unol â'r cynlluniau isod a gyflwynwyd dan gais cynllunio rhif 42C127B/RUR:

Rhif Dyluniad/ Dogfen:	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad o'r Dyluniad
Rhif gwaith : 5073		
(20) 01 Rev C	09.12.15	Cynllun llawr arfaethedig
(20) 02 Rev C		Cynllun o'r atig bwriedig
(20) 03 Rev C		Cynllun o'r to arfaethedig
(20) 04 Rev E		Drychiadau arfaethedig
(20) 05 Rev D		Drychiadau arfaethedig
(20) 06 Rev A		Croestoriad arfaethedig A-a
(91) 01 Rev D		Cynllun safle arfaethedig
(91) 02 Rev D		Croestoriad o'r safle arfaethedig
(91) 03 Rev D		Croestoriad arfaethedig
(91) 04 Rev A		Cynllun safle arfaethedig
(9-) 1001 Rev A		11.09.2015.

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.

Pwyllgor Cynllunio: 01/06/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Is-Gadeirydd.

Yn ei gyfarfod 11 Mai 2016, penderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais.

Ymwelwyd â'r safle ar 18 Mai ac mae'r Aelodau bellach yn gyfarwydd ag ef a'i amgylchedd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Defnyddir y tir hwn ar hyn o bryd i ddibenion amaethyddol / pori ac mae'n gorwedd o fewn anheddiad Dwyran. Mae'r safle wrth ymyl dwy annedd sy'n cael eu hadeiladu ar hyn o bryd ac a gafodd ganiatâd cynllunio ym mis Medi 2013. Mae'r safle o flaen y ffordd a adwaenir fel Lôn Fain. Mae cymysgedd o anheddau un llawr, byngalos dormer ac eiddo deulawr yn yr ardal.

Mae'r cais yn gais llawn i godi dwy annedd deulawr, lled ar wahân.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy'n codi gyda'r cais yw p'un a yw'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, effaith y datblygiad ar eiddo cyfagos a'r ardal o'i gwmpas a ph'un a fydd y datblygiad yn effeithio ar ddiogelwch y briffordd.

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, 2016, 8fed 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 gwrthwynebiad

Aelod Lleol, y Cynghorydd A Griffith – Galw'r cais i mewn oherwydd nad yw'n gydnaws â'r ardal a materion diogelwch y briffordd

Awdurdod Priffyrdd - Argymell rhoi caniatâd amodol.

Adran Draenio – Mae'r manylion yn dderbyniol.

Dŵr Cymru – Argymell caniatâd gydag amodau.

Ymateb gan aelodau'r cyhoedd

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ar y safle a thrwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 7 Ebrill, 2016 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd chwech llythyr yn gwrthwynebu a deiseb yn cynnwys 36 o enwau wedi dod i law yn yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd fel a ganlyn:

i) Diogelwch y Briffordd

ii) Mae'r safle yn rhan o orlifdir a bydd codi lefelau'r tir yn gwaethygu'r sefyllfa ac yn arwain at lifogydd i eiddo cyfagos.

iii) Anghydnaws â'r ardal o'i gwmpas.

iv) Tynnu'n groes i bolisiau cyfredol

v) Dim angen anheddau yn yr ardal gan nad yw nifer o dai newydd yn gwerthu yn y pentref

Mewn ymateb i'r materion a godwyd byddwn yn ymateb fel a ganlyn;

i) Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad yn amodol ar gynnwys amod priffyrdd safonol ar y caniatâd.

ii) Nid yw'r safle wedi ei leoli o fewn parth llifogydd. Mae lefelau'r tir wedi cael eu codi ar y safle cyfagos ac ar gyfer y datblygiad arfaethedig gan fod y safle'n goleddfu i lawr o'r briffordd tuag at gefn y cae amaethyddol. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, rydym yn aros am wybodaeth bellach yng nghyswllt traenio ac ar ôl derbyn y wybodaeth honno fe'i hanfonir ymlaen at yr Adain Draenio i'w hystyried.

iii) Fel y nodwyd uchod, mae'r safle wedi ei leoli o flaen Lôn Fain. Mae cymysgedd o wahanol fathau o dai ar hyd Lôn Fain gyda bythynnod deulawr, byngalos, byngalos dormer a'r unedau deulawr newydd sydd bron wedi eu cwblhau. Oherwydd yr uchod a'r ffaith fod y byngalo i'r gogledd o'r safle dros 30 metr i ffwrdd o safle'r cais ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac ni fydd yn anghydnaws gyda'r patrwm datblygu cyfredol nac yn niweidiol i'r ardal o'i amgylch.

iv) Gweler y paragraff cyd-destun polisi yn y prif ystyriaethau cynllunio dan adran 6 isod.

v) Mae'r safle ym mhentref Dwyran ac ar dir sydd wedi'i leoli rhwng y rhannau o'r pentref sydd wedi eu datblygu a gellir ystyried ei fod yn blot 'mewnlenwi'. Er bod Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y gellir cefnogi 'plotiau sengl fel arfer', gellir cefnogi uned tai pâr hefyd a hynny er mwyn annog mwy o anheddau 'fforddiadwy trwy ddyluniad' o fewn aneddiadau ac oherwydd bod y cynnig hwn yn golygu codi dwy o anheddau pâr ystyrir bod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn dderbyniol. Mae gan y pentref ysgol gynradd leol a meddygfa ac mae wedi'i leoli ar y llwybr trafnidiaeth gyhoeddus.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45C432 - Cais llawn i godi dau anedd newydd ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau ar dir gyferbyn a Graig Fawr, Dwyran – Caniatau 16/09/13

45C432A/VAR - Cais i newid amod (11) ar ganiatad cynllunio 45C432 er mwyn cwblhau y ffordd stad cyn preswyl ym yr anheddau ar dir gyferbyn a Graig Fawr, Dwyran – Caniatau 09/01/14

45C432B/DEL - Cais o dan Adran 73 i dynnu amodau (05), (06) and (07) (côd cartrefi cynaliadwy) o ganiatad cynllunio rhif 45C423A/VAR (codi dau anedd a chreu mynedfa newydd i geir) ar dir gyferbyn â Graig Fawr, Dwyran – Caniatau 28/10/15

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Mae Dwyran yn Anheddiad Rhestredig o dan bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac yn Bentref o dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Gan fod y cais yn un am dai pâr ystyrir ei fod yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 gan ei fod yn darparu dwy anedd sy'n fforddiadwy yn ôl eu dyluniad.

Mae safle'r cais union drws nesaf a chyferbyn ag anheddau preswyl ac ystyrir felly ei fod yn dderbyniol fel cais 'mewnlenwi' a'i fod yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

Effaith ar eiddo cyfagos – Ni fwriedir y bydd unrhyw ffenestri yn nrychiad ochr yr unedau arfaethedig. Bydd yr anheddau arfaethedig o leiaf 30 metr i ffwrdd o ffin yr eiddo cyfagos i'r gogledd o'r safle (1 Lôn Fain). Bydd yr anheddau arfaethedig 11 metr i ffwrdd o dalcen yr unedau sy'n cael eu hadeiladu ar hyn o bryd a 22 metr i ffwrdd o du blaen Penhenlli sydd ar ochr arall y ffordd. Oherwydd y pellteroedd hyn ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â gofynion y Canllawiau Cynllunio Atodol o ran pellter rhwng datblygiadau.

Yr effaith ar yr ardal o'i gwmpas – Mynegwyd pryder gan Aelod Lleol ac aelodau o'r cyhoedd y bydd y datblygiad yn anghydnaws â chymeriad yr ardal gyfagos. Mae cymysgedd o wahanol fathau o dai ar hyd Lôn Fain ac mae dyluniad yr anheddau arfaethedig yr un fath â'r anheddau sy'n cael eu hadeiladu ar hyn o bryd, serch hynny ni chaif y datblygiad effaith ar yr ardal cyfagos.

Yr effaith ar ddiogelwch y briffordd – Bydd yr anheddau arfaethedig yn cael eu gwasanaethu gan y fnyedfa gyfredol i gerbydau a ganiatawyd o dan gais cynllunio 45C432 wrth ddelio â datblygiad preswyl y tir cyfagos. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y cynllun yn dderbyniol gyda'r amodau priffyrdd safonol.

7. Casgliad

Ystyrir bod codi dau dŷ pâr yn dderbyniol yn y lleoliad hwn gan fod y safle o fewn anheddiad Dwyran

ac wrth ymyl eiddo preswyl. Ni fydd y cynnig yn amharu ar fwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid anheddau cyfagos nac yn cael effaith andwyol ar yr ardal o'i gwmpas nac ar ddiogelwch y briffordd.

Oherwydd yr uchod 'rwy'n argymhell caniatáu yn amodol ar dderbyn manylion draenio boddhaol o ran y ffos gerrig arfaethedig.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad 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) Ni chaniateir i ddŵr wyneb a / neu tir arllwys lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus.

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

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

- i. Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr safleoedd ac ymwelwyr
- ii. Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
- iii. Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad
- iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
- v. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a chyflenwi.

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

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

(04) 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.

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

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
2083:16:2	25/02/2016	Cynllun safle presennol
2083:16:1	25/02/2016	Cynllun Lleoliad
Datganiad Dyluniad a Mynediad	25/02/2016	Datganiad Dyluniad a Mynediad
2083:16:3	25/02/2016	Cynllun safle arfaethedig
2083:16:4	25/02/2016	Cynllun Drychiadau, llawr a

o dan cais cynllunio rhif 45C432C.

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

12.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

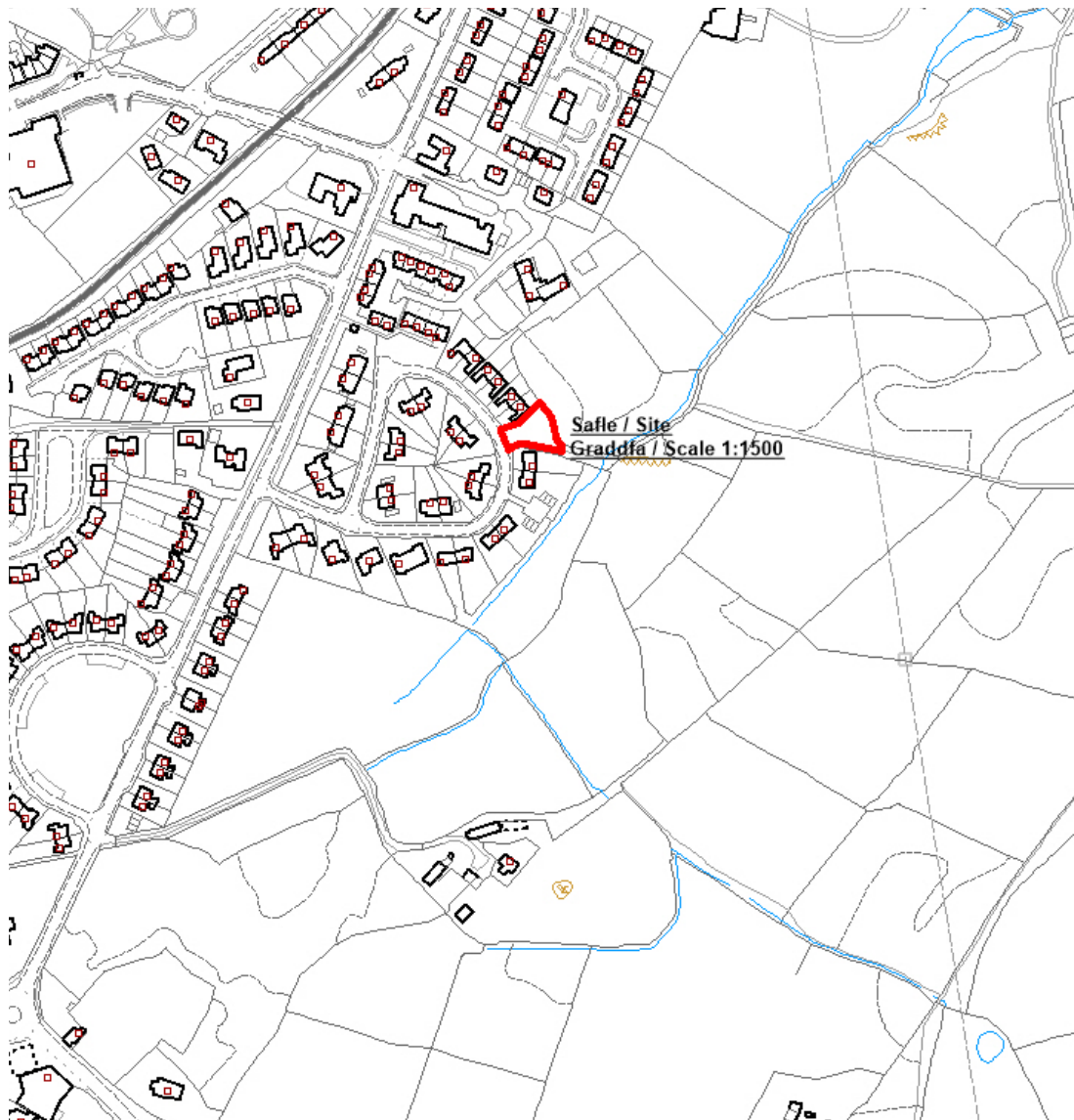
Rhif y Cais: **11C567A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr David Rothwell

**Cais llawn i godi dau annedd un talcen ynghyd a creu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger /
Full application for the erection of two semi-detached dwellings together with the construction
of a vehicular access on land adjacent to**

24 Awelfyn, Amlwch



Pwyllgor Cynllunio: 01/06/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd R. O. Jones.

1. Y Safle a'r Bwriad

Bwriedir codi dwy annedd a fydd ynghlwm ac yn cael eu hadeiladu ar lefelau gwahanol oherwydd bod y safle ar oleddf.

Mae'r safle ei hun o siâp lletem ac wedi ei leoli ochr yn ochr â llwybr troed ar ffordd gylchol Stad Awelfryn.

Mae'r safle'n wag ac yn flêr.

2. Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor y datblygiad
- Addasrwydd y safle ac effaith ar fwynderau
- Materion priffyrdd

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2: Lleoliad Tir ar gyfer Tai

Polisi D3: Y Dirwedd

Polisi D4: Safle a Dyluniad

Polisi FF12: Parcio

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1: Polisi Cyffredinol

Polisi 26: Parcio

Polisi 31: Y Dirwedd

Polisi 42: Dyluniad

Polisi 48: Meini Prawf ar gyfer Codi Tai

Polisi 49: Aneddiadau Diffiniedig

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (a Stopiwyd)

Polisi GP1: Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2: Dyluniad

Polisi EN1: Y Dirwedd

Polisi TR10: Safonau Parcio

Polisi HP3: Datblygiadau Tai Newydd

Polisi SG4/6: Draeniad

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Polisi Cynllunio Cymru, 8fed Argraffiad

CCA Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol, y Cynghorydd R O Jones: Gofyn i'r cais gael ei roi gerbron y Pwyllgor

Cyngor Tref: Pryderon ynghylch gorddatblygu a pharcio

Priffyrdd: Amodau

Derbyniwyd 7 o lythyrau a deiseb ac arni 14 o lofnodion (gyda rhai o'r llofnodeion wedi ysgrifennu llythyrau ar wahân hefyd) yn codi pwyntiau megis:

Dim angen;

Gorddatblygiad;

Niweidiol i fwynderau;

Edrych drosodd;

Colli goleuni;

Ar lefel uwch;

Bydd y ffenestri yn y talcen yn edrych drosodd;

Ychydig o le parcio sydd ar gael yn yr ardal a bydd y cais hwn yn gwneud y sefyllfa'n waeth;

Pam mae angen symud arwydd y llwybr troed;

Dim yn fforddiadwy i bobl leol;

Dim yn gydnaws â chymeriad yr ardal;

Gostwng gwerth eiddo;

Yn anodd i gerbydau argyfwng gael mynediad yn ystod y gwaith adeiladu;

Bydd y broblem parcio ar y stryd yn gwaethgu - cerddwyr eisoes yn cael anhawster defnyddio'r pafin

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

11C567: Cais llawn ar gyfer codi annedd newydd ynghyd a creu mynedfa newydd i geir ar dir ger 24 Awelfryn, Amlwch. Caniatáu – 24/06/2011

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffiniau'r anheddiad ac o'r herwydd, ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol mewn egwyddor.

Roedd y cais cynllunio blaenorol a ganiatawyd yn un am adeilad o faint tebyg ar ôl-troed tebyg. Fodd bynnag, caniatâd ar gyfer un annedd oedd hwnnw.

Bydd yr anheddau arfaethedig ar uchder sydd rhwng yr anheddau ar y naill ochr. Nid ystyrir y bydd eu perthynas gyda'r eiddo cyfagos yn niweidiol i'w mwynderau a byddant yn debyg i'r rheiny sydd eisoes wedi eu codi ar rannau eraill o'r stad.

Ni fydd y balconïau'n cael effaith andwyol ar fwynderau oherwydd eu cyfeiriadedd a'u lleoliad, bydd modd gweld rhywfaint o erddi'r eiddo cyfagos ond byddai hynny'n wir am rai o'r ffenestri hefyd fel y gwelir mewn manau eraill.

Tra cydnabyddir nad oes lle parcio ar y stryd, nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu'r cais.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad 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 manylion llawn am y gwaith ar y terfynau gan gynnwys y modd y bwriedir eu cynnal yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwy ganddo ar bapur cyn cychwyn ar unrhyw waith.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(03) Bydd ffenestri ochr y llawr uwch yn cael eu gwydro gyda gwydr aneglur bob amser.

Rheswm: Er budd mwynderau.

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

Rheswm: Er budd mwynderau.

(05) Serch y cynlluniau a gyflwynwyd ac oni fydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cymeradwyo fel arall ar bapur, ni fydd y llwybr cyhoeddus sydd yn ymyl y safle yn gulach na 1.8m ar ei hyd lle mae'n ymuno â safle'r cais.

Rheswm: Er bydd diogelwch y sawl sy'n defnyddio'r llwybr troed.

(06) Bydd raid adeiladu pob dreif gerbydau ar oleddf na fydd yn ddim mwy serth nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ochr agosaf y llwybr cerdded cyffiniol.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y ffordd fawr.

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

Rheswm: Er budd diogelwch ar y ffordd fawr.

(08) 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: Er budd diogelwch ar y ffordd fawr.

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.

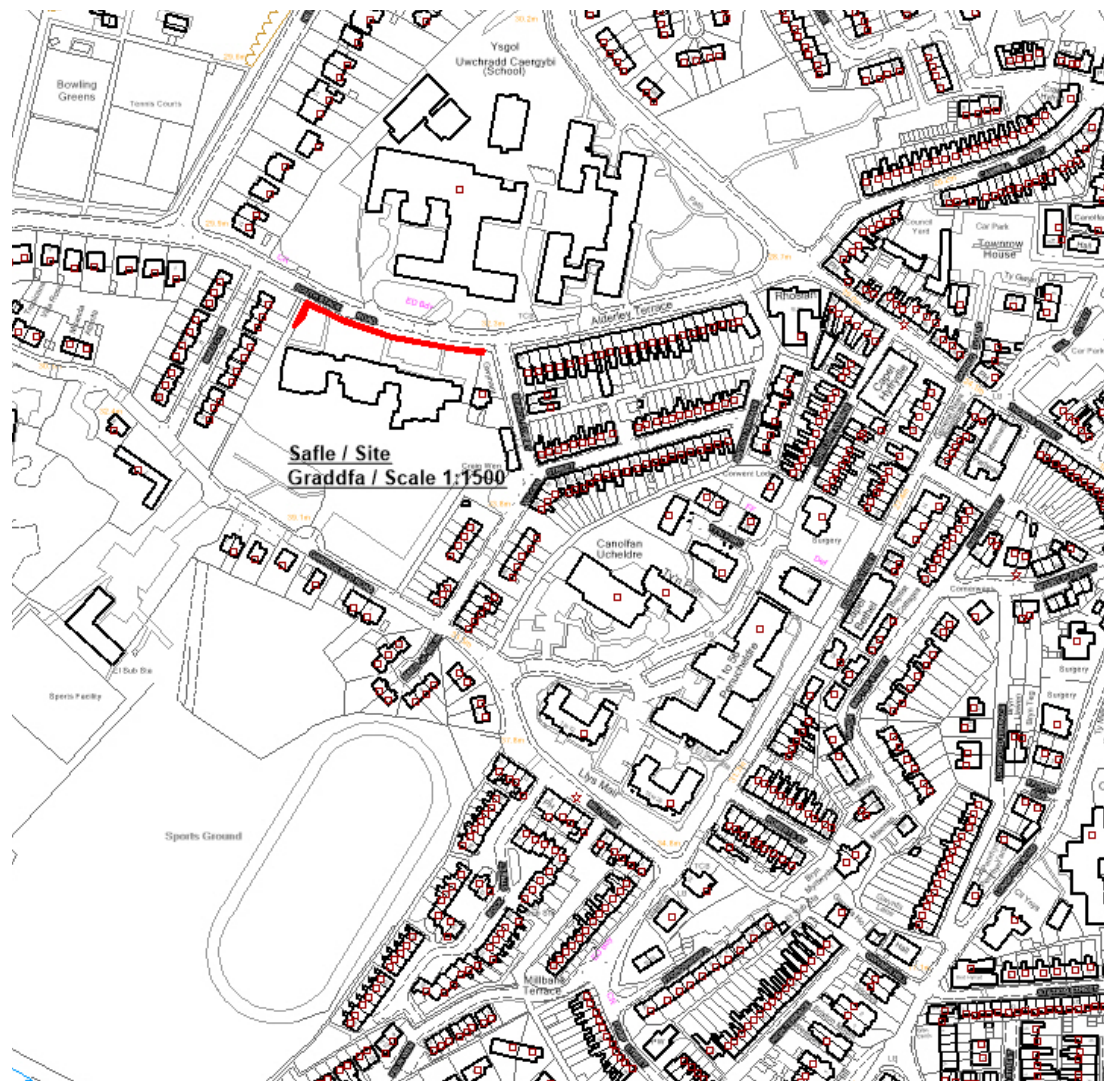
Rhif y Cais: **19LPA37E/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Lifelong Learning

Cais llawn i osod ffens ddiogelwch newydd y tu cefn i'r wal ffin bresennol ar hyd Ffordd Ynys Lawd yn / Full application to place a new security fence behind the existing boundary wall along South Stack Road at

Bloc Cybi Block, Caergybi / Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 01/06/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Y Cyngor yw perchennog y tir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn hen Ysgol Uwchradd Caergybi ar Ffordd Ynys Lawd yng Nghaergybi.

Mae ysgol gynradd newydd wrthi'n cael ei hadeiladu ar y safle dan gais cynllunio cyfeirnod 19LPA37B/CC a ganiatawyd yn 2015.

Mae'r cais yn un i godi ffens ddiogelwch newydd ar hyd y wal restredig bresennol ar hyd Ffordd Ynys Lawd.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 30 - Tirwedd

Polisi 42 - Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi Cynllunio Cymru (8^{fed} Argraffiad), Ionawr 2016

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Trefor Lloyd Hughes – Trefn Dirprwyedig

Aelod Lleol Dafydd Rhys Thomas - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Jeffery Evans - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Tref – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tri ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle, rhoi hysbyseb yn y papur newydd lleol ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 18/05/2016 a 25/05/2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr adran sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19LPA37A/CC - Dymchwel yr hen ysgol bresennol ynghyd a chodi neuadd chwaraeon ar dir ger Cybi Site, Holyhead High School, Caergybi - Tynnu yn nôl 10/11/2008

19LPA37B/CC - Cais llawn i ddymchwel rhan o adeilad presennol, addasu ag ehangu er mwyn creu ysgol gynradd newydd ynghyd a chreu maes parcio newydd yn Cybi Site, Holyhead High School, Caergybi – Caniatáu 06/08/2015

19LPA37C/CC/SCR - Barn sgrinio i ddymchwel rhan o adeilad presennol, addasu ag ehangu er mwyn creu ysgol gynradd newydd ynghyd a chreu maes parcio newydd yn Cybi Site, Holyhead High School, Caergybi EIA ddim ei angen 09/06/2015

19LPA37D/CC/LB - Cais Adeilad Rhestredig i ddymchwel rhan o adeilad presennol, addasu ag ehangu er mwyn creu ysgol gynradd newydd ynghyd a chreu maes parcio newydd yn Cybi Site, Holyhead High School, Caergybi Caniatáu 13/11/2015

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un i godi ffens ddiogelwch newydd ar hyd Ffordd Ynys Lawd yng Nghaergybi. Mae'r ffens ddiogelwch y bwriedir ei chodi yn mesur 2.3 metr.

Yn ôl y cynlluniau a'r croestoriadau arfaethedig, nid yw'r ffens ddiogelwch a'r giât newydd yn sownd wrth wal yr Adeilad Rhestredig na'i sylfeini. Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio (metal) yn briodol o ystyried y safle a'i gyd-destun.

Nid ystyrir y byddai'r cynllun arfaethedig yn cael effaith ar gymeriad yr ardal o'i gwmpas, gosodiad yr Adeilad Rhestredig (sef yr ysgol a'r wal) i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau ei wrthod. Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith ar eiddo cyfagos oherwydd mae'n wynebu Ffordd Ynys Lawd

7. Casgliad

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

8. Argymhelliad

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

Rhif Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
-	22/04/2016	Mynedfa a Datganiad o Gyfiawnhad
1294:100 Rev B	22/04/2016	Cynllun Lleoliad
14196-TE-803 Rev E	22/04/2016	Triniaeth ar hyd y terfyn
14196-TE-810 Rev B	22/04/2016	Triniaeth ar hyd y terfyn

o dan cais cynllunio rhif 19LPA37E/CC.

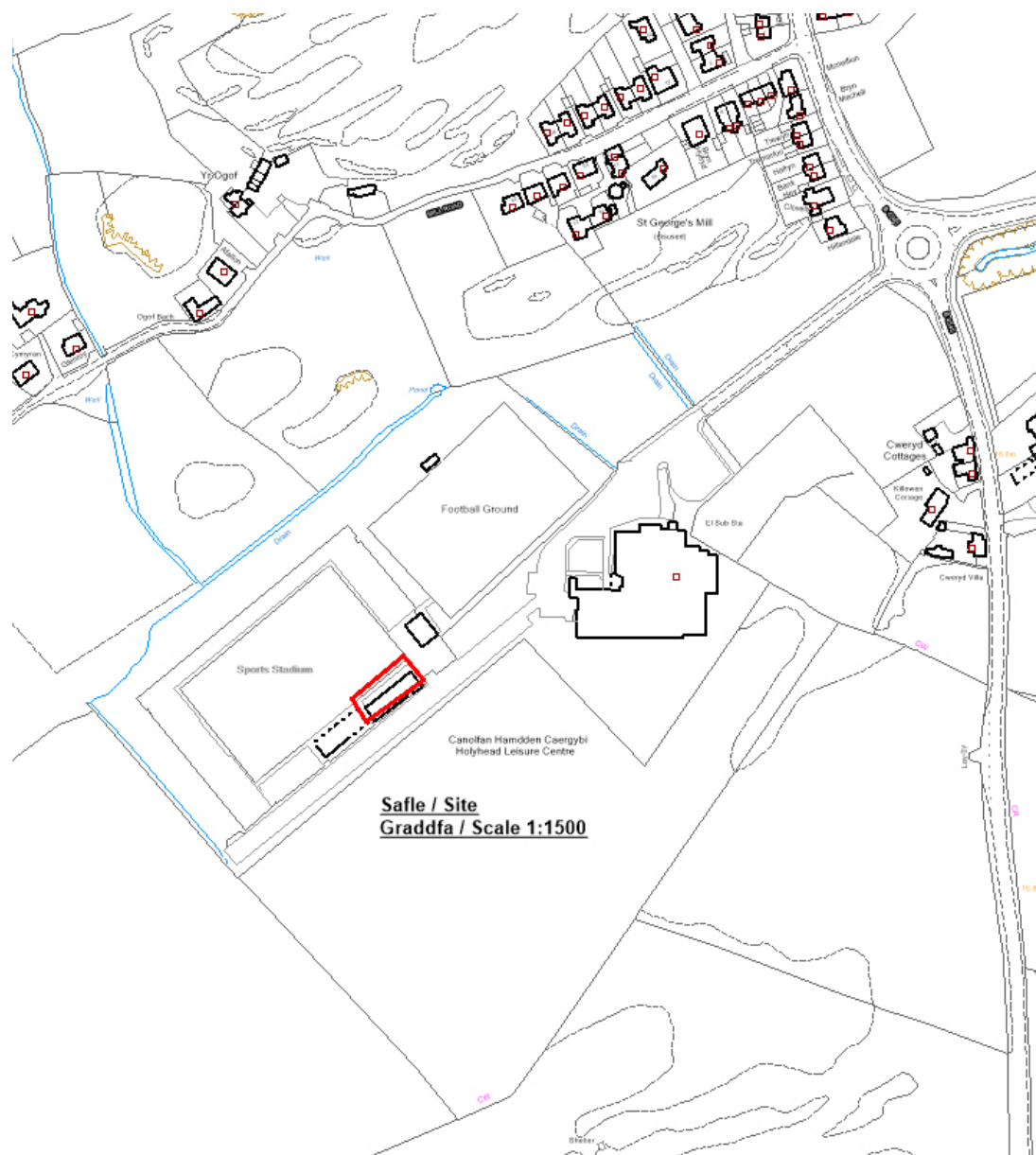
Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

Rhif y Cais: **19C845J/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Richard Parry

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (01) o ganiatâd cynllunio rhif 19C845E (lleoli y clwb) er mwyn estynnu'r cyfnod ar gyfer lleoli y clwb yn / Application under Section 73 for the variation of condition (01) of planning permission reference 19C845E (siting of a clubhouse) so as to allow for an extension to the period for the siting of the clubhouse at

Holyhead Hotspurs, Caergybi / Holyhead

Pwyllgor Cynllunio: 01/06/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Y Cyngor yw perchennog y tir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais ym maes pêl-droed Hotspurs Caergybi y tu cefn i Ganolfan Hamdden Caergybi.

Mae'r cynnig yn un i amrywio amod (01) yng nghais cynllunio 19C845E fel y gellir ehangu tŷ'r clwb.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynllun yn dderbyniol.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 30 - Tirwedd

Polisi 42 - Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D1 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EP9 - Adwerthu y Tu Allan i'r Canolfannau Presennol

Polisi TO11 – Cyfleusterau Chwaraeon a Hamdden

Polisi Cynllunio Cymru (8^{fed} Argraffiad), Ionawr 2016

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Trefor Lloyd Hughes – Trefn Dirprwyedig

Aelod Lleol Dafydd Rhys Thomas - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Jeffery Evans - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Tref – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tri ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle, rhoi hysbyseb yn y papur newydd lleol ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 02/06/2016 a 06/06/2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr adran sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C845 – Gosod cysgodfan i wylwyr yn y New Oval Canolfan Hamdden Caergybi, Caergybi – Caniatau 04/03/2004

19C845A – Newid defnydd y tir i leoli adeilad 'pre-fabricated' i'w ddefnyddio fel clwb yng Nghanolfan Hamdden Caergybi, Caergybi Caniatau 27/07/2006

19C845B – Adeiladu ystafell ffisio o dan stand y gwylwyr yn Yr Ofal, Canolfan Hamdden Caergybi, Caergybi Caniatau 14/04/2008

19C845C – Cadw'r gwaith altro a'r estyniadau i'r Clwb, Yr Ofal, Canolfan Hamdden Caergybi, Caergybi Caniatau 16/01/2209

19C845D – Cais i godi lle sefyll i wylwyr dan do yn Canolfan Hamdden Caergybi, Caergybi Caniatau 08/04/2010

19C845E – Cais i ddiwygio amod (01) ar ganiatad cynllunio 19C845A ar gyfer estynnu'r cyfnod ar gyfer lleoli y clwb yn Yr Oval, Canolfan Hamdden Caergybi, Caergybi Caniatau 16/08/2011

19C845F – Cais i ddiwygio amod (01) ar ganitad cynllunio 19C845C ar gyfer estynnu'r cyfnod ar gyfer cadw'r estyniadau i'r clwb yn Yr Oval, Canolfan Hamdden Caergybi, Caergybi Caniatau 16/08/2011

19C845G – Cais ôl-weithredol i gadw'r estyniad i'r clwb yn Holyhead Hotspurs Clubhouse, Caergybi Caniatau 22/01/2013

19C845H - Cais llawn i osod caban symudol ar y safle i'w ddefnyddio fel siop marchnata clwb pel droed yn Holyhead Hotspurs Clubhouse, Caergybi Caniatau 04/08/2015

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un i gael cadw'r caban presennol a gymeradwywyd gan gais cynllunio cyfeirnod 19C845 am 5 mlynedd arall. Yn unol â'r caniatâd cynllunio presennol, byddai'n rhaid symud y caban erbyn 25/07/2016.

Mae'r caban presennol wedi'i leoli ar dir y clwb pêl droed sydd wedi ei amgylchynu gan ffens ddiogelwch uchel.

Nid ystyrir y byddai'r cynllun arfaethedig yn cael effaith ar fwynderau'r ardal gyfagos, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol nac ychwaith ar unrhyw eiddo o'i gwmpas i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

7. Casgliad

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

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(01) Rhaid cael gwared o'r adeilad a ganiateir yma fel na fydd olion ohono ar y tir erbyn 01/06/2021 ag adfer y tir i'r hyn ydoedd cyn 31/07/2021.

Rheswm: Am gyfnod dros dro'n unig y rhoes yr awdurdod cynllunio lleol ganiatâd gan eu bod yn dymuno ailystyried y sefyllfa ar 01/06/2021 yn wyneb yr amgylchiadau fydd yn bod yr adeg honno.

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

Rhif Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
-	10/05/2016	Cynllun lleoliad a chynllun safle
-	10/05/2016	Cynllun edrychiad arfaethedig
-	10/05/2016	Cynllun llawr arfaethedig

o dan cais cynllunio rhif 19C845J/VAR.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

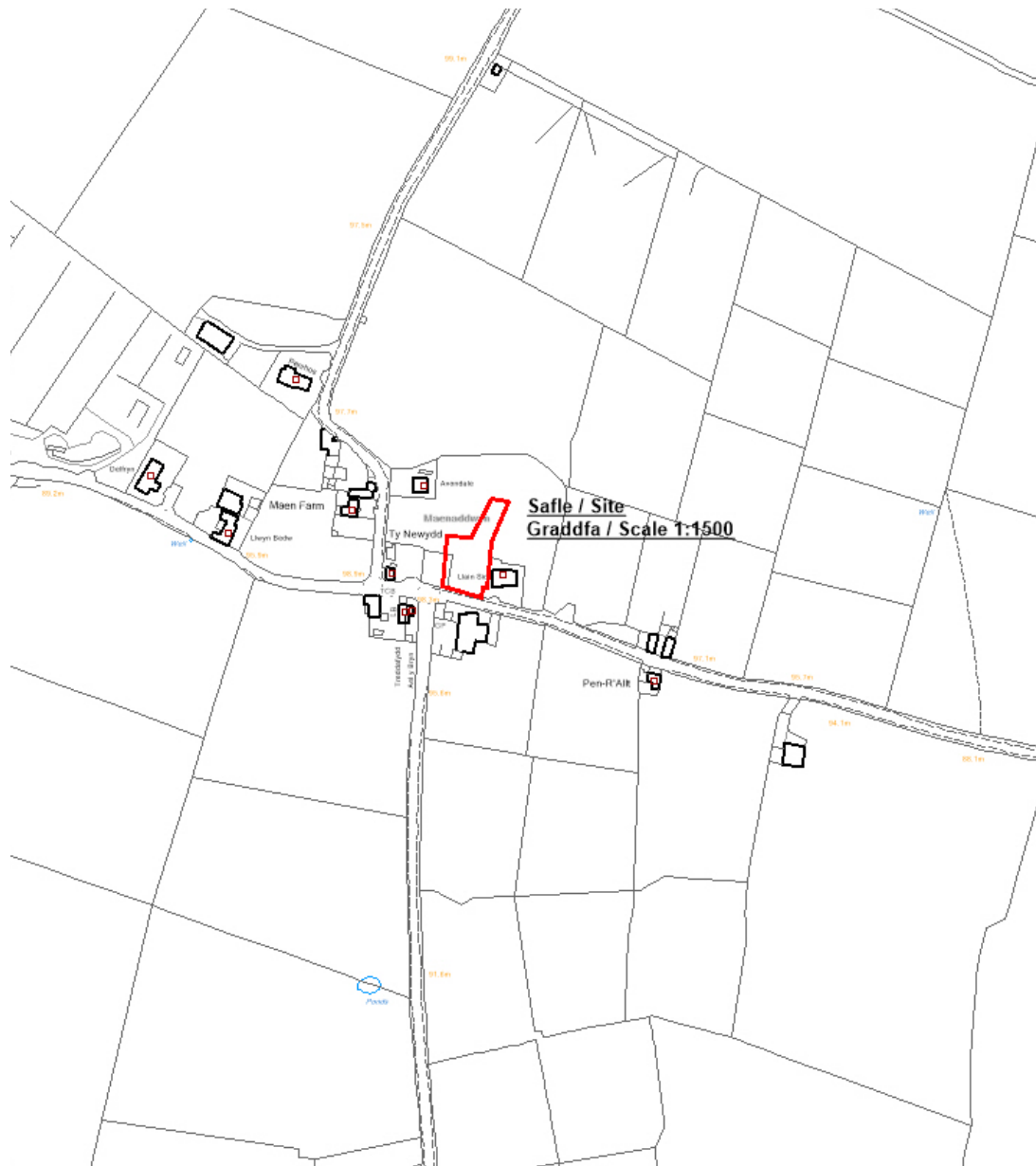
Rhif y Cais: **23C334** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Thomas & Mrs Rhian Hughes

Cais llawn ar gyfer codi annedd, creu mynedfa i gerbydau ynghyd a gosod tanc septig ar dir ger / Full application for the erection of a dwelling, construction of a vehicular access together with the installation of a septic tank on land near

Ty Newydd, Maenaddwyn



Pwyllgor Cynllunio: 01/06/2016

Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan fod yr ymgeisydd yn swyddog perthnasol fel y diffinnir hynny yn y Cyfansoddiad.

Mae'r cais wedi cael ei sgrwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.19.4 y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais llawn i godi annedd, adeiladu mynedfa i gerbydau a gosod tanc septig ar dir ger Tŷ Newydd, Maenaddwyn.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol ydi a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, a yw'n cyd-fynd â'r Ardal Tirwedd Arbennig, yr effaith ar eiddo cyfagos, ystyriaethau priffyrdd ac a fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar osodiad yr adeiladau rhestredig cyfagos.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Policy 50 – Anheddau Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Policy HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Dim sylwadau

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

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

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

Priffyrdd - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Draenio – Sylwadau

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd - Sylwadau

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ar y safle a thrwy ddsbarthu llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 19 Mai, 2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law yn gwrthwynebu'r bwriad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos -

Ni fydd y bwriad yn amharu ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos oherwydd y pellteroedd rhwng y cynnig a'r eiddo presennol.

Polisi – Mae Maenaddwyn wedi ei nodi'n Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac yn Bentref Bach a Chlwstwr o dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau am blotiau sengl o fewn, neu ar ymyl anheddiad yn dderbyniol dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ystyrir bod y plot dan sylw yn blot mewnlenwi clir gan fod eiddo ar y naill ochr a'r llall iddo.

Mae Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn datgan y gellir caniatáu datblygiadau preswyl o fewn ardaloedd Pentrefi Bychan a Chlystyrau yn amodol ar y meini prawf a restrir.

Lleoliad Adeiladau Rhestredig

Mae asesiad o'r effaith ar dreftadaeth wedi dod i law er mwyn asesu a fyddai gan y datblygiad effaith negyddol ar osodiad yr adeiladau rhestredig cyfagos. Dwy anedd ar gyffordd Maenaddwyn yw'r adeiladau rhestredig.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â meini prawf Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(06) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno'n ysgrifenedig o flaen llaw gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd.

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

(07) 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 ac er bodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

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

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

(09) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan gais cynllunio rhif 23C334.

Cynllun Lleoliad / Bloc arfaethedig	1273-A3-02	13/4/16
Cynllun Lleoliad / Bloc cyfredol	1273-A3-01	13/4/16
Drychiadau Arfaethedig	1273-A3-03	13/4/16
Golygfa 3D arfaethedig	1273-A3-06	13/4/16
Golygfa 3D arfaethedig	1273-A3-07	13/4/16
Cynllun Llawr Gwaelod Arafethedig	1273-A3-04	13/4/16
Cynllun Llawr cyntaf Arfaethedig	1273-A3-05	13/4/16

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. Polisiâu Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

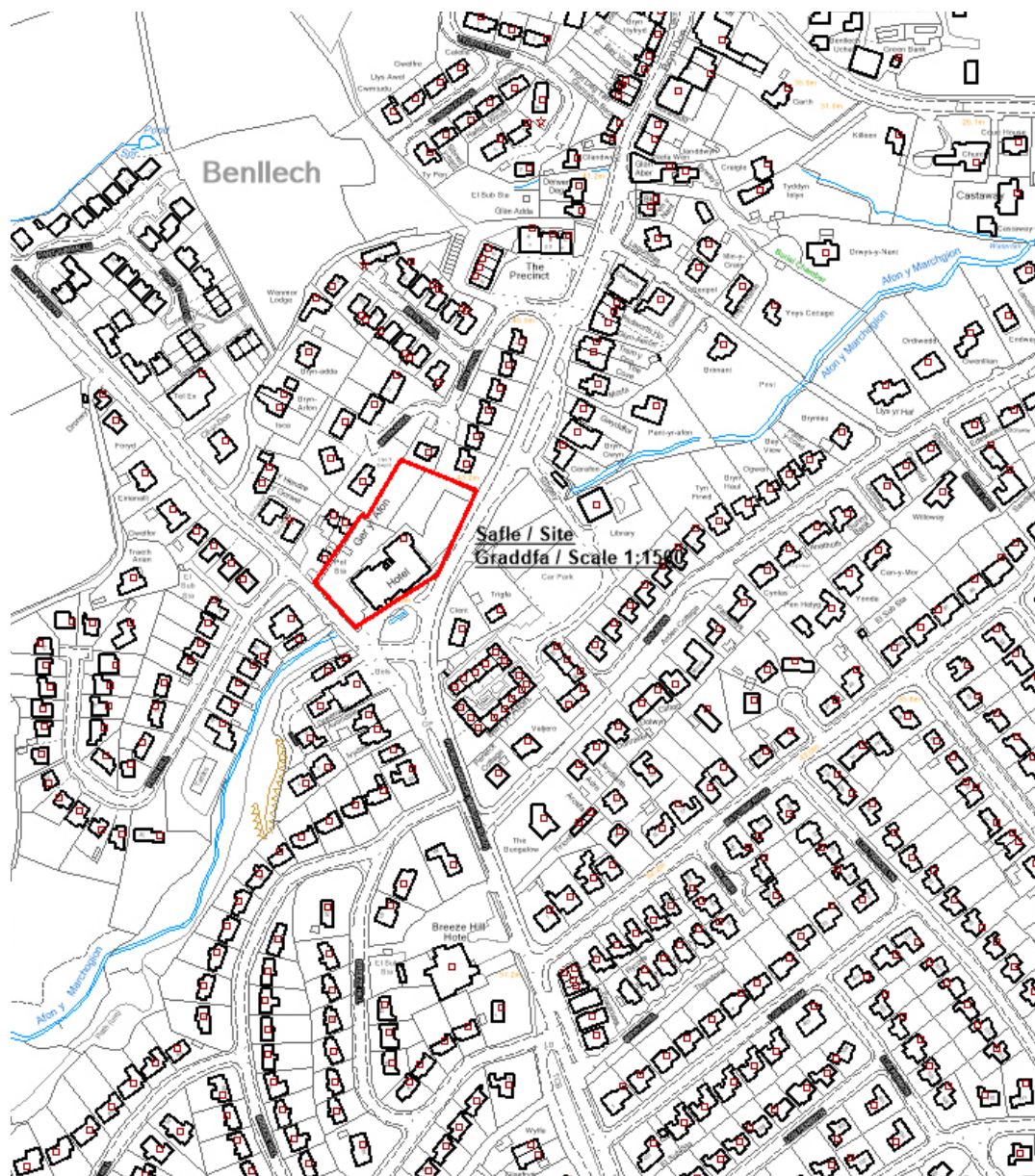
Rhif y Cais: **30C302M** Application Number

Ymgeisydd Applicant

McCarthy and Stone Retirement Lifestyles Ltd

Cais llawn i ddymchwel yr adeilad presennol ynghyd a chodi bloc o fflatiau (36 fflatiau) yn ei le yn / Full application for demolition of the existing building together with the erection of a block of flats (36 flats) in its place at

Plas Glanrafon Hotel, Benllech



Pwyllgor Cynllunio: 01/06/2016

Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Derlwyn Hughes. Mae hwn hefyd yn gais mawr y mae'r Swyddog yn credu y dylid ei ddwyn i sylw'r Aelodau.

1. Y Safle a'r Bwriad

Bwriedir dymchwel gwesty'r Glanrafon ac adeiladu bloc o fflatiau sy'n cynnwys 35 o gartrefi ymddeol. Bydd y bloc yn cynnwys llofa i breswylwyr, ystafell wastraff fewnol, ystafell gwefru batris (bygis), cyntedd diogel, swyddfa rheolwr tŷ, ystafelloedd i westeion, gerddi a manau parcio.

Bydd yr adeilad yn rhannol 3 llawr a rhannol 4 llawr gyda mynediad i Ffordd Bangor a Lôn Pant y Cudyn.

Mae prydles McCarthy & Stone yn gosod cyfyngiad ar oed y deiliaid. Er y gall unrhyw un brynu fflat, mae'r fflatiau'n cael eu gwerthu ar sail prydles 999 mlynedd sy'n cynnwys amod eu bod ar gyfer pobl dros 60 oed yn unig. Yn achos cwpl, bydd y rhan honno o'r brydles yn cael ei bodloni os yw un o'r preswylwyr yn hŷn na 60 oed a'r llall yn hŷn na 55 oed. Bydd gan y rheolwr swyddfa ond ni fydd yn byw ar y safle. Bydd y rheolwr ar ddyletswydd yn ystod oriau gwaith arferol ac mae llinell ofal 24 awr o fewn y datblygiad fel y gall trigolion alw am gymorth os bydd unrhyw argyfwng yn codi pan nad yw'r rheolwr ar ddyletswydd. Rhaid i'r trigolion dalu ffi wasanaeth sy'n talu am gyflog y rheolwr ac am gynnal a chadw'r cyfleusterau cymunedol.

2. Mater(ion) Allweddol

- Yr egwyddor o ddatblygu
- Materion mwynderau
- Tai fforddiadwy
- Llifogydd
- Ysyrtaethau Priffyrdd

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi Strategol 1 – Pentrefi a threfi

Polisi Strategol 5 – Yr Iaith Gymraeg

Polisi A1 – Cyflenwad Tai

Polisi A2 – Tir ar gyfer Tai

Polisi A3 – Graddfa a chyflwyniad graddol

Polisi D1 – Yr Amgylchedd

Polisi D4 – Lleoliad a Dyluniad

Polisi CH4 – Llety a Gwasanaeth

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 26 – Safleodd Parcio
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai
Polisi 49 – Trefi/Pentrefi Diffinedig
Polisi 51 – Safleodd Mawr

Cynllun Unedol Ynys Môn a ddaeth i ben

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi TR10 – Safonau Lleoedd Parcio
Polisi HP2 – Dwysedd Tai
Polisi HP3 - Datblygu Tai Newydd - Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd
Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy
Polisi HP11 - Cartrefi Preswyl a Nyrsio.
Polisi SG2 - Datblygu a Llifogydd.
Polisi SG4 - Cael Gwared â Charthion Aflan
Polisi SG6 - Dwr yn Llifo Oddi Ar Yr Wyneb.

Polisi Cynllunio Cymru (Argraff 8)

NCT 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd

NCT 12: Dyluniad

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol, y Cynghorydd D Hughes: Yn dymuno i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor.

Priffyrdd: Amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru: Amodau

Dŵr Cymru: Amodau

Derbyniwyd 48 o lythyrau gan gynnwys 5 yn gwrthwynebu.

Mae pwyntiau a godwyd yn y gwrthwynebiad yn cynnwys;

Edrych drosodd;

Cynnydd mewn traffig;

Nid oes digon o le parcio;

Dyluniad ddim yn cydweddu â'r ardal o'i gwmpas;

Dim budd i'r ardal – ychwanegu pwysau ar y gwasanaethau cymdeithasol i oedolion;

Nid yw'n fforddiadwy i bobl leol;

Colli preifatrwydd – bydd yr holl ffenestri yn y cefn yn edrych drosodd - rhai gyda balconïau Juliet;

Nid yw'r bobl sydd o blaid y datblygiad yn byw yn agos ato;

Lle bydd traffig y gwaith adeiladu yn parcio?

Adeilad yn rhy uchel ac yn cael effaith ormesol ac yn ddolur llygad ar y nenlinell

Colli golygfeydd;

Effaith ormesol ar fwynderau;

Erydiad yr iaith Gymraeg;
Peryglon iechyd o'r is-orsaf a sŵn;
Diffyg lle parcio yn achosi problemau y stryd;
Dim ffensio i gadw un goeden pinwydd yr Alban aeddfed;
Sut fath o ffensio a gynigir i gadw preifatrwydd;
Nid yw'r estyniad i'r ystafell fwyta'n cael ei ddangos ar gynllun 7 Bryn Siriol

Mae'r llythyrau o blaid yn crybwyll gwella edrychiad yr adeilad ac yn dweud y bydd yn darparu uned ddeniadol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim sy'n berthnasol i'r cais hwn.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor datblygu

Mae'r safle o fewn ffiniau'r anheddiad ac felly gellir cefnogi'r egwyddor o ddatblygu tai.

Fodd bynnag, mae'r cynnig yn golygu colli gwesty.

Yn y cyswllt hwn, dylid cydnabod na wnaed unrhyw ddefnydd o'r adeilad ers nifer o flynyddoedd a'i fod yn mynd â'i ben iddo. Ar ben hynny, cyflwynwyd Adroddiad Dichonoldeb gyda'r cais sy'n dangos bod y ffigurau elw a cholled a ragwelir yn dangos lefel isel iawn o fasnachu gyda fawr ddim gallu i wneud elw. Oherwydd hynny, ynghyd â'r buddsoddiad sylweddol y byddai angen ei wneud i adnewyddu'r adeilad i safon masnach, ni fyddai'n ymarferol cynnal y fath ddefnydd ohono.

Materion mwynderau

Mae amrywiaeth o wahanol fathau o adeiladau a dyluniadau yn y rhan o Fennech ac ni ellir dweud bod unrhyw unffurffedd.

Er bod yr adeilad yn un 4 llawr yn rhannol, nid yw ei ddyluniad yn ei wneud yn ymwithiol yn y strydweidd ac nid yw'n sefyll allan yn ormodol. Bydd yn cymryd lle adeilad sylweddol sydd yn mynd â'i ben iddo ac ystyrir y bydd yn gwella'r lleoliad canol tref hwn.

Y ffin de-ddwyreiniol

Mae'r drychiad ar hyd Ffordd Bangor yn gostwng o bedwar llawr yn y pen deheuol i dri llawr ac wedyn i dri llawr gyda dormeri yn pen gogleddol. Mae'r crynswth tri llawr yng nghanol y drychiad yn adlewyrchu meintiau a llinellau bondo'r gwesty presennol. Mae'r bloc i ben gogleddol y drychiad yn gostwng i dri llawr gyda dormeri i ostwng llinell y grib i helpu i gadw golygfeydd o'r arfordir a'r môr dros yr adeilad newydd arfaethedig ar gyfer y tai i'r gogledd orllewin o'r safle. Yn ogystal, mae'r defnydd o ffenestri dormer yn adlewyrchu'r tai cyfagos. Mae'r bloc pedair llawr yn mhen deheuol y drychiad yn ymestyn i bedwar llawr i greu pwynt trosiannol rhwng topograffi'r safle o'r gogledd-ddwyrain i'r de-orllewin. Ar hyn i bryd mae 29m rhwng yr adeilad ar y safle a'r tŷ cyfagos. Mae'r datblygiad newydd yn golygu bod 5 ychwanegol rhynddynt gan gynyddu'r pellter hwn i 34m.

Ffin de-orllewinol

Mae'r drychiad ar hyd Lon Pant Y Cudyn yn dri llawr. Er ei fod uwch na'r adeilad cyfredol mae wedi ei

osod 6m yn bellach yn ôl o ffin y safle a'r tai cyfagos. Ar hyn o bryd mae 36.5m rhwng yr adeilad cyfredol a thai cyfagos; mae'r datblygiad arfaethedig yn cynyddu hyn i 42.5m. Mae'r drychiad hefyd yn creu gwell strydwedd oherwydd bod y drychiad yn wynebu'r stryd. Mae hynny'n wahanol i'r adeilad cyfredol nad oes ganddo unrhyw berthynas â'r stryd neu'r tai cyfagos ac yn creu ymdeimlad o faes parcio yn y cefn ac adeiladau o fath cefnau tai.

Ffin gogledd - orllewinol

Mae'r drychiad ar hyd ffin gogledd – orllewinol y safle yn cynnwys cymysgedd o wahanol uchderau i ddarparu ar gyfer topograffi'r safle a'r tai cyfagos. Pwrpas y cam yn grib o'r de i'r gogledd ydi caniatáu i'r eiddo i'r gogledd-orllewin gadw eu golygfeydd dros do'r adeilad arfaethedig tuag at yr arfordir a'r môr. Mae'r orsaf heddlu yn y gornel ogledd-orllewinol yn gyfagos i'r talcen arfaethedig. Er bod ôl-troed yr adeilad wedi symud yn agosach at y ffin yn y fan hon, sef 12m yn hytrach na 16.5m, ni fwriedir y bydd prif ffenestri yn y talcen arfaethedig a fyddai'n edrych drosodd ar ei lefelau uchaf. Mae lolfa'r preswylwyr ar y llawr gwaelod wedi ei gwydro ond mae'n is na safle gorsaf yr heddlu a rhwystrir golygfeydd dros dir gorsaf yr heddlu. Er y cynigir datblygu lle mae'r maes parcio presennol yn gyfagos i'r eiddo o'r enw Llys Y Gwynt, cedwir pellter o 29m rhwng drychiadau'r ddau. Mae cyfeiriadedd y ddau dy rhwng gorsaf yr heddlu a Llys y Gwynt o'r de-orllewin i'r gogledd-ddwyrain ac felly nid ydynt yn edrych yn uniongyrchol tuag at y safle. Nid oes ffenestri yn talcen gerllaw'r safle felly nid oes modd edrych drosodd i ystafelloedd y tŷ hwn. Mae drychiad yr adeilad arfaethedig sy'n cynnwys ffenestri wedi ei osod 21m yn ôl o'r ffin i atal edrych drosodd yn uniongyrchol i erddi'r tai hyn. Yn ogystal, oherwydd topograffi'r safle mae'r bloc tri llawr a gynigir yma yn is na'r tai cyfagos. Mae hyn yn gostwng effaith weledol y bloc i ddau lawr pan edrychir o'r ffin hon. Mae'r gwrych sydd ar hyd y ffin hon yn creu byffer gweledol rhwng y safle a'r gerddi cyfagos o ran preifatrwydd.

Ffin gogledd-ddwyrainol

Mae'r drychiad ar hyd ffin y gogledd-ddwyrain yn cynnwys tri llawr gyda ffenestri dormer. Er bod ôl-troed yr adeilad yn agosach na'r gwesty blaenorol, sef 30m yn hytrach na 45m, mae'r talcenni yn dal i fod ddigon pell o'r eiddo cyfagos. Nid oes unrhyw brif ffenestri yn wynebu'r eiddo cyfagos ac mae'r holl ffenestri yn y lolfa a'r ystafelloedd gwely yn wynebu i gyfeiriadau amgen i atal edrych drosodd.

Dylid nodi bod hwn lleoliad yng nghanol y dref lle gellir disgwyl dwyseddau tai uwch a bod adeiladau yn agosach i'w gilydd.

O ystyried yr uchod, ystyrir bod y cynigion yn dderbyniol ond gydag amod sy'n nodi bod raid i rai ffenestri fod o wydr aneglur.

Mae amod wedi ei osod i gadw coeden yr oedd bwriad i gael gwared arni'n wreiddiol yn dilyn cynnal asesiad o'i gwerth mwynderol. Bydd hyn yn golygu y bydd riad colli 2 le parcio ond nid ystyrir bod hyn yn annerbyniol ac ni fydd yn cael effaith sylweddol ar y pwysau ar y briffordd.

Cysgodi

Yr eiddo a effeithid fwyaf fyddai 1 a 2 Lon Pant y Cudyn ac mae'r asesiad wedi ei wneud mewn perthynas â'r rhain.

Canol gaeaf (22 Rhagfyr)

Am 9am, mae'r datblygiad newydd yn taflu cysgod sy'n cyrraedd yr anheddau hyn. Mae'n werth nodi bod hyn yn wir am y cysgod a deflir yr adeilad cyfredol hefyd. Erbyn canol dydd, nid yw'r cysgod a deflir gan yr adeilad arfaethedig yn effeithio ar yr anheddau ac erbyn 3pm mae'n adeg y gwyll ac mae'r ardal gyfan mewn cysgod oherwydd i'r haul fod ar ei bwynt isaf yn yr awyr yn ystod y flwyddyn

gyfan.

Cyhydnos y Gwanwyn (20 Mawrth)

Yn dangos nad yw'r anheddau cyfagos yn cael eu heffeithio gan gysgod a deflir gan yr adeilad arfaethedig ar unrhyw adeg yn ystod y dydd.

Canol yr Haf (21 Mehefin)

Yn dangos nad yw'r anheddau cyfagos yn cael eu heffeithio gan gysgod a deflir gan yr adeilad arfaethedig ar unrhyw adeg yn ystod y dydd.

Cyhydnos y Hydref (23 Medi)

Yn dangos nad yw'r anheddau cyfagos yn cael eu heffeithio gan gysgod a deflir gan yr adeilad arfaethedig ar unrhyw adeg yn ystod y dydd.

Tai Fforddiadwy

Oherwydd nifer yr unedau a gynigir rhaid darparu elfen o dai fforddiadwy neu wneud cyfraniad ariannol i'r gronfa Dai. Yn dilyn trafodaethau mewn perthynas â hyfywedd y cynllun derbyniwyd y dylid sicrhau cyfraniad ariannol o £ 150,000.

Llifogydd

Mae rhan o'r safle o fewn Parth Llifogydd C2 fel y dangosir yn y mapiau cyngor datblygu ar gyfer TAN15.

Mae Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Mae hyn yn dangos na ddylai'r datblygiad gael llifogydd mewnol yn ystod y digwyddiad dylunio 1: 100 mlynedd. Bu hanes o lifogydd yn Ffordd Bangor a'r cynnig, ni fydd y cynnig yn newid y llwybrau dros y tir ac o'r herwydd ni ddylai gynyddu'r perygl o lifogydd yn rhywle arall. Yn ystod digwyddiad eithafol (0.1%) nid yw'n bosib / debygol y bydd dyfnderoedd llifogydd yn fwy na'r lefelau a nodir yn TAN 15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd.

Gan gadw'r materion uchod mewn cof, nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru yn gwrthwynebu'r cynllun ac maent yn awgrymu amodau i bwrpas lliniaru. Ar ben hynny, yng ngoleuni gofynion TAN 15 lle cyfyngir datblygiadau mewn parthau C2, ac yn wyneb y wybodaeth a ddarparwyd gan yr ymgeiswyr a CNC ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

Priffyrdd

Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ynghylch y cais ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad ond mae'n awgrymu amodau.

Rhywogaethau a Warchodir

Cyflwynwyd adroddiad Ecolegol sy'n dangos nad oes unrhyw dystiolaeth o bresenoldeb rhywogaethau a warchodir, ond mae'n awgrymu ffyrdd o ddarparu ar gyfer ystlumod gyda blychau ystlumod addas a goleuo. Mae'r manylion hyn yn dderbyniol i CNC.

7. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad 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) Oni bai y cytunir fel arall yn ysgrifenedig bydd rhaid i'r ffenestri ar y llawr cyntaf a'r ail lawr yn y talcen ar unedau 29,30, 35 a 36 gynnwys gwydr aneglur bob amser ac yn rhai sy'n agor mewn modd i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(03) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda (1) y cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(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) Ni ddylai lefel y llawr daear uwch arfaethedig fod wedi'i osod ddim is na 49.22m uwchlaw datwm ordnans. Ni ddylai lefel y llawr daear is arfaethedig fod wedi'i osod ddim is na 46.3m.

Rheswm: Diogelu'r datblygiad rhag llifogydd.

(07) Mae'n rhaid cyflwyno manylion am y wal gynnal/derfyn arfaethedig (gan gynnwys uchder i'r brig nad yw'n is na 0.5m uwchlaw lefelau'r palmant cyfagos) a dull ei hadeiladu i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo ganddo.

Rheswm: Sicrhau bod llwybrau llif ar gyfer llifogydd dŵr wyneb a llifogydd afonol dros y tir yn cael eu cynnal ac nid eu cyflwyno ar y safle.

(08) Bydd rhaid cyflwyno manylion am y trefniadau arfaethedig i gael gwared ar ddŵr wyneb i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a bydd rhaid iddo gytuno arnynt. Dylai unrhyw ddŵr sy'n arllwys i'r afon gyfagos gael ei gyfyngu i hynny o ddŵr sy'n arllwys ar hyn o bryd o safle'r cais. Dylid mabwysiadu'r defnydd o egwyddorion draenio cynaliadwy os oes modd.

Rheswm: Sicrhau dull boddhaol o gael gwared ar ddŵr wyneb a pheidio â gorlwytho'r cwrs dŵr sy'n derbyn y dŵr.

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.

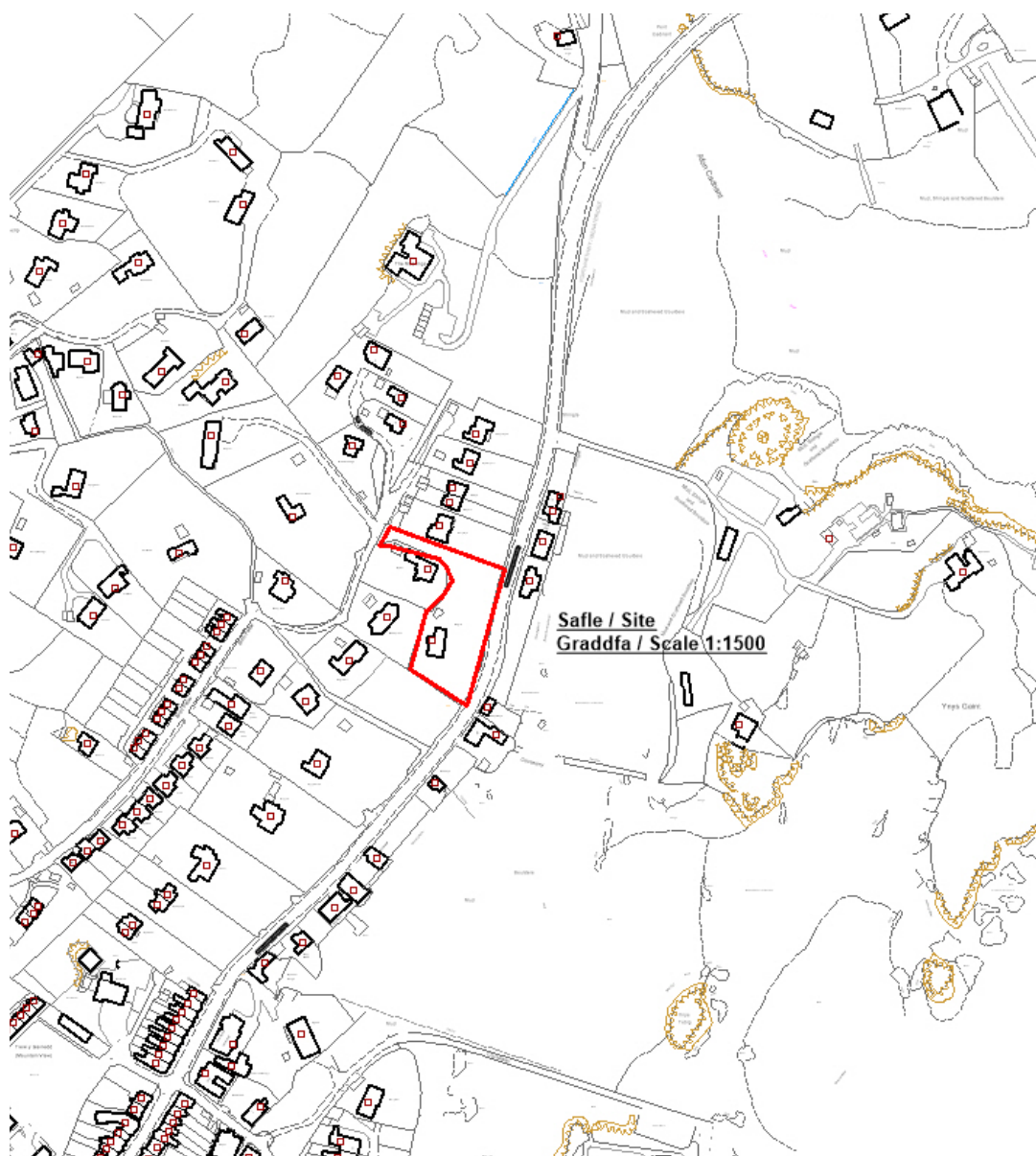
Rhif y Cais: **39C176C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr David Morewood

Cais llawn i addasu ac ehangu yr annedd presennol ynghyd a dymchwel y modurdy presennol a chodi modurdy newydd gyda fflat hunain gynhaliol uwchben yn / Full application for alterations and extensions to the existing dwelling together with demolition of the existing garage and erection of a new garage with self-contained flat above at

Gogarth, Cadnant Road, Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 01/06/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais aelod lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais llawn i wneud gwaith altro ac ymestyn yn y Gogarth, Porthaethwy.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol ydi a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, a yw'n cyd-fynd â'r Ardal Tirwedd Arbennig, yr effaith ar eiddo cyfagos ac ystyriaethau priffyrdd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirlunio

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 58 - Estyniadau

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 EN1 – Ardal Tirwedd Arbennig

Polisi HP7a – Gwaith altro

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Dim argymhelliad

Aelod Lleol (Y Cyngorydd Meirion Jones) – Wedi gofyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ei ystyried.

Aelod Lleol (Y Cyngorydd Jim Evans) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Y Cyngorydd Alun Mummery) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd – Dim argymhelliad

Draenio – Sylwadau ar faterion dŵr wyneb

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau

Dŵr Cymru – Cymeradwyaeth Amodol

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ar y safle a thrwy ddsbarthu llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 16 Mai, 2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 6 llythyr wedi dod i law yn gwrthwynebu'r bwriad.

Mae'r prif resymau dros wrthwynebu fel a ganlyn:-

- * Edrych Trosodd
 - Parcio, troi a mynediad i gerbydau
 - Maint a Dyluniad y cynnig
 - Edrych allan o gymeriad yn yr ardal
 - Gorddatblygu
 - Golygfeydd
 - Tirlithriad / Ymsuddiant

Mewn ymateb i'r prif resymau dros wrthwynebu: -

- Nid ystyrir y byddai'r bwriad yn edrych dros eiddo cyfagos i'r fath raddau fel y gellid ei wrthod. Bydd ffenestr y talcen tua 20 metr i ffwrdd o'r eiddo o'r enw Glyder. Mae Glyder yn llawer uwch na Gogarth felly ystyrir bod Glyder yn edrych dros Gogarth.
- Mae'r adran briffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn hapus gyda'r lle parcio, y lle troi a'r fynedfa i gerbydau.
- Mae maint a dyluniad yr estyniad yn dderbyniol ac yn cydweddu â'r annedd bresennol a'r ardal.
- Nid ystyrir bod y bwriad yn gorddatblygu safle'r cais.
- Nid yw golygfeydd yn ystyriaeth gynllunio
- Bydd tirlithriad / ymsuddiant yn cael sylw yn y cyfnod Rheoliadau Adeiladu.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Prif ystyriaethau cynllunio

Lleoliad, Dyluniad, Edrychiad Allanol, Tirweddu a Mwynderau

Mae Polisïau 1, 42, yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, D4, D29 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd, 4.11 Hybu Cynaliadwyedd trwyDdylunio Da, Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru): CCA Dylunio ar y Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig, GP1 a GP2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd oll yn berthnasol mewn perthynas â lleoliad, dyluniad ac edrychiad allanol. Ystyrir y bydd y datblygiad yn cydymffurfio â'r darpariaethau polisi hyn.

Mae'r cais wedi cael ei ddiwygio ers iddo gael ei gyflwyno'n wreiddiol. Nid yw'r ymgeisydd yn dymuno i'r cais gael ei drin fel anecs ond fel addasiadau i'r brif annedd. Mae maint yr estyniad wedi gostwng ac mae'r ffenestri velux yn y to wedi cael eu hepgor.

Mae dyluniad yr estyniad yn dderbyniol ac yn cyd-fynd â'r annedd wreiddiol a'r ardal gyfagos.

Effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos

alcen tua 20 metr i ffwrdd o'r eiddo o'r enw Glyder. Mae Glyder yn llawer uwch na Gogarth felly ystyrir bod Glyder yn edrych dros Gogarth.

Manylion Dŵr Wyneb

Mae'r ymgeisydd ar hyn o bryd yn ymchwilio i sut y byddir yn delio â dŵr wyneb o'r estyniad. Gofynnir i'r Pwyllgor roi sylw i'r cais tra'n disgwyl am y manylion ynghylch sut y ceir gwared ar ddŵr wyneb.

7. Casgliad

Mae'r safle'n hen ddigon mawr ar gyfer y cynnig heb iddo edrych yn gyfyng a heb orddatblygu'r safle er niwed i gymeriad yr ardal neu fwynderau eiddo cyfagos. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar Faterion Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig, Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio, Paragraff 4.11 Hybu Cynaliadwyedd trwy Ddylunio Da, Rhifyn 8 Cyfarwyddyd Polisi Cynllunio (Cymru) a pholisïau sydd yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

8. Argymhelliad

Caniatau

(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) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan gais cynllunio rhif 39C176C

Drychiadau a Chynlluniau Llawr Arfaethedig	15/4/16
Cynllun safle arfaethedig	18/4/16
Cynllun Lleoliad	29/2/16
Drychiadau a Chynlluniau Llawr Cyfredol	8/1/16
Cynllun Safle Cyfredol	8/1/16

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. Polisïau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Pwyllgor Cynllunio: 01/06/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn gan yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais ar hyd Lôn Ravenspoint yn Nhrearddur. Mae'r adeilad yn un mawr ar wahân.

Mae'r cynnig yn un i newid defnydd rhan o'r adeilad yn lety Gwely a Brecwast, gwaith altro ac ehangu yn cynnwys balconi, dymchwel y garej bresennol ynghyd ag adeiladu garej newydd yn ei lle.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 38 - Datblygiad ar yr Arfordir

Polisi 42 - Dyluniad

Polisi 58 – Ehangu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP7a – Ehangu

Polisi Cynllunio Cymru (8^{fed} Argraffiad), Ionawr 2016

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Trefor Lloyd Hughes – Wedi galw'r cais i mewn oherwydd bod yr adeilad newydd mor agos at dai eraill.

Aelod Lleol Dafydd Rhys Thomas - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Jeffery Evans - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 27/05/2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr adran sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C499 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ar dir yn Fron y Graig, Ravenspoint Road, Bae Trearddur Caniatáu 15/12/2011

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cynnig yn un i newydd defnydd yr annedd bresennol yn llety gweld a brecwast.

Fel rhan o'r cynllun arfaethedig, bydd y garej bresennol yn cael ei dymchwel ac un newydd yn cael ei hadeiladu yn yr ardd gefn. Bydd y garej arfaethedig yn mesur 14.7 metr gan 5 metr a bydd yn 4.9 metr o uchder. Nid ystyrir y byddai'r bwriad i ddymchwel y garej bresennol a chodi un newydd yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Ni fydd unrhyw ffenestri yn y garej y bwriedir ei chodi ac o'r herwydd, nid yw edrych drosodd yn broblem.

Mae'r cynnig hefyd yn un i newydd defnydd yr annedd yn fusnes gweld a brecwast. Bydd y llawr gwaelod yn cael ei newid yn ardal i westeion eistedd a chael bwyd a bydd swyddfa ym mlaen yr adeilad a bydd cefn yr adeilad yn parhau i gael ei ddefnyddio fel cegin a lle bwyta preifat.

Lleolir y busnes gwely a brecwast ar y llawr cyntaf a bydd yno dair ystafell wely, y cyfan yn rhai 'en-suite'. Bydd yr ail lawr yn parhau i fod ar gyfer defnydd preifat gyda dwy ystafell wely ac ystafell ymolchi. Fel rhan o'r cynllun arfaethedig, bydd estyniad yn cael ei godi ar y drychiad ochr fel y gellir ymestyn ystafell 3 i Westeion. Byddai to crib ar yr estyniad ac nid ystyrir y byddai'r estyniad hwn yn cael effaith ar gymeriad yr annedd nac ychwaith ar yr ardal o'i chwmpas.

Yn olaf, fel rhan o'r datblygiad arfaethedig, bydd balconïau newydd yn cael eu codi fel rhan o'r cynllun. Bydd un balconi bychan yn cael ei godi yn yr estyniad newydd i ystafell wely rhif 3 i westeion. Bydd balconi mawr hefyd yn cael ei godi yn ffyrnt yr adeilad yn edrych dros y bae a'r môr. Bydd amod yn cael ei roddi ar y rhybudd o benderfyniad mewn perthynas â'r balconi er mwyn sicrhau na fydd yna broblem o ran edrych drosodd fel rhan o'r cynllun arfaethedig.

Nid ystyrir y byddai'r cynllun arfaethedig yn cael effaith ar yr ardal o'i gwmpas, yr ardal arfordirol nac ychwaith ar eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

7. Casgliad

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

8. Argymhelliad

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

Rhif Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
2381:16:01	27/04/2016	Cynllun Lleoliad
2381:16:03	27/04/2016	Cynllun Safle Arfaethedig
2381:16:4	27/04/2016	Cynllun Llawr Presennol
2381:16:5	27/04/2016	Cynllun Edrychiad Presennol
2381:16:6	27/04/2016	Cynllun Edrychiad Presennol
2381:16:7a	27/04/2016	Cynllun Llawr Gwaelog a Llawr Cyntaf Arfaethedig
2381:16:8a	27/04/2016	Cynllun Edrychiad Arfaethedig
2381:16:9a	27/04/2016	Cynllun Edrychiad Arfaethedig
2361:16:10	27/04/2016	Cynllun Llawr Ail Arfaethedig
2361:16:11	27/04/2016	Cynllun Modurdy Arfaethedig
2361:16:12	27/04/2016	Cynllun Modurdy Presennol

o dan cais cynllunio rhif 46C499A

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun ar gyfer sgrin balconi ar hyd y balconi a nodir A-B, C-D ac E-F ar y cynllun sydd ynghlwm wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo. Bydd y datblygiad wedyn yn mynd rhagddo'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd ac yn cael ei gadw am byth. Bydd rhaid i unrhyw sgrin newydd fod o'r un dyluniad ac uchder oni bai y cytunwyd fel arall ar bapur gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl.

(04) Caiff y modurdy a ganiateir trwy hyn, ei defnyddio fel modurdy breifat yn unig, yn gysylltiedig a defnyddio'r annedd gyfagos a amlinellil yn goch yn y cynllun lleoliad ac nid am unrhyw fath o ddefnydd masnachol na busnes.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

13.1

Materion Eraill

Other Matters

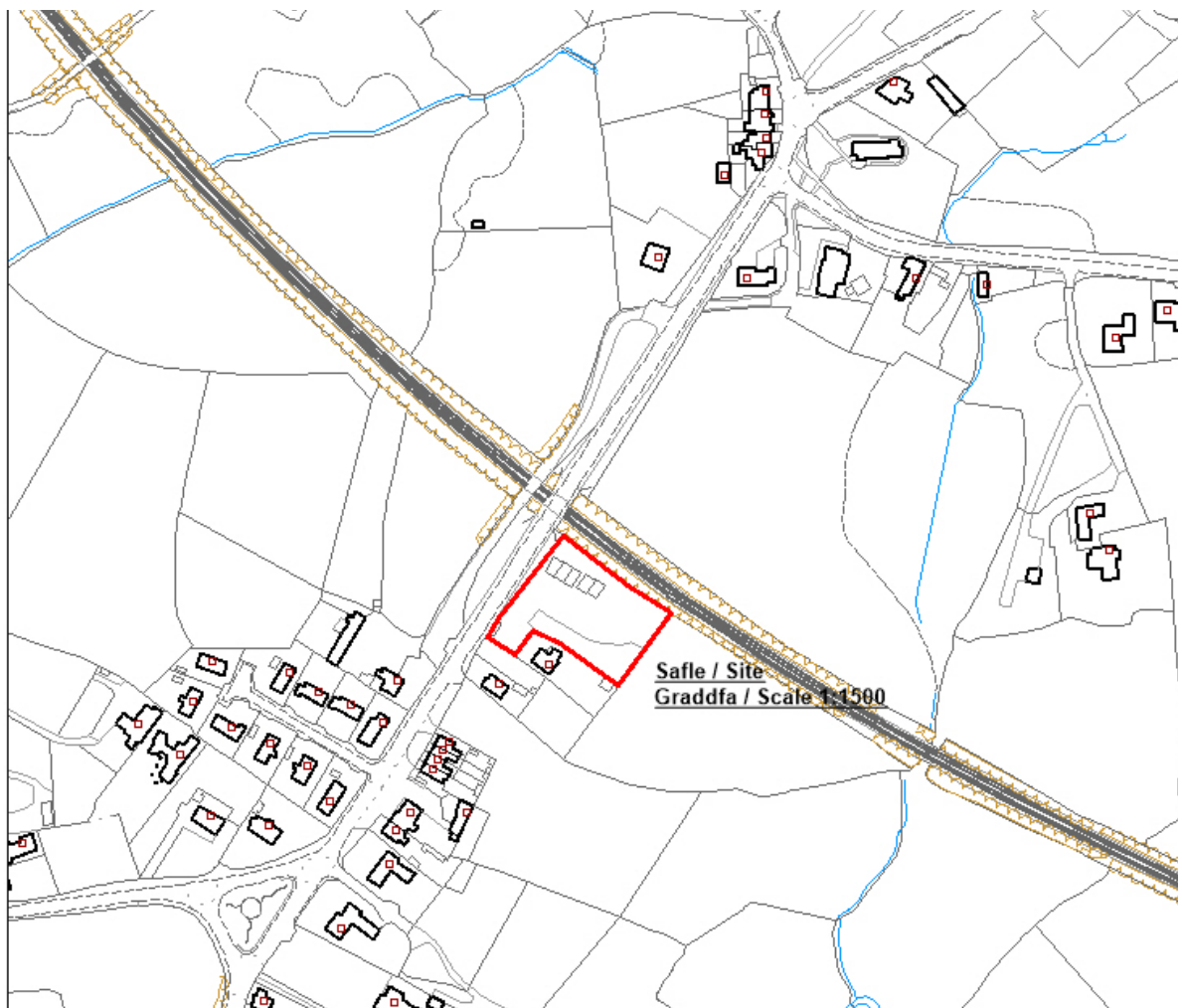
Rhif y Cais: **28C116U** Application Number

Ymgeisydd Applicant

JPR Property Developments Ltd & Anglesey Construct

Cais dan Adran 73A i ddiwygio cyn-amodau (05) samplau o'r deunyddiau to, (06) disgrifiadau masnachol o'r duenyddiau gorffenedig, (11) ffordd y stâd, (12) cynnal a chadw'r mynedfa a'r ffordd stâd, (13) swm, (14) cynllun draenio, (15) sustem draenio cynaliadwy ar penderfyniad apel cyfeirnod rhif APP\6805\A\07\2053627 er mwyn ganiatâu eu rhyddhau wedi i gwaith cychwyn ar y safle ynghyd a dileu amod (16) tai fforddiadwy yn / Application under Section 73A to vary pre-conditions (05) samples of roofing materials, (06) trade descriptions of finishing materials, (11) estate road, (12) maintenance of access and estate road, (13) noise, (14) drainage scheme, (15) sustainable drainage systems on appeal decision reference no. APP\6805\A\07\2053627 so as to allow for their discharge following commencement of works on site together with the deletion of condition (16) affordable housing at

Ganolfan Arddio Maelog / Maelog Garden Centre, Llanfaelog



Pwyllgor Cynllunio: 01/06/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (JBR)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

I gynghori Aelodau fod apel wedi ei gyflwyno i'r Arolygaeth Cynllunio (Cyfeirnod Apel APP/L6805/A/16/3149562) yn erbyn penderfyniad yr Awdurdod Cynllunio Lleol dyddiedig 8^{ed} Mawrth 2016 yn gwrthod cais rhif 28C116U:

Cais dan Adran 73A i ddiwygio cyn-amodau (05) samplau o'r deunyddiau to, (06) disgrifiadau masnachol o'r duenyddiau gorffenedig, (11) ffordd y stâd, (12) cynnal a chadw'r mynedfa a'r ffordd stâd , (13) swm, (14) cynllun draenio, (15) sistem draenio cynaliadwy ar penderfyniad apel cyfeirnod rhif APP\6805\A\07\2053627 er mwyn ganiatâu eu rhyddhau wedi i gwaith cychwyn ar y safle ynghyd a dileu amod (16) tai fforddiadwy yn Canolfan Arddio Maelog, Llanfaelog.

Gan fod penderfyniad y Pwyllgor i wrthod y cais yn groes i argymhellad Swyddog, yna yn unol â pharagraff 4.6.13 o Gyfansoddiad y Cyngor, cynghorwyr felly sy'n gyfrifol am gyflwyno achos y Cyngor yn yr apel.

Rydym eisios wedi cysylltu a Cynghorwyr Lewis Davies a T Victor Hughes, fel cynigydd ac eilydd, er mwyn iddynt paratoi achos y Cyngor.