Dogfen ir Cyhoedd

Dr Gwynne Jones
Prif Weithredwr – Chief Executive

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

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

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	**PLANNING AND ORDERS COMMITTEE**
DYDD MERCHER, 7 RHAGFYR 2016 am 1.00 o'r gloch y.p.	**WEDNESDAY, 7 DECEMBER, 2016 at 1.00 p.m.**
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI	**COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI**
Swyddog Pwyllgor — **Mrs. Mairwen Hughes 01248 752516**	**Committee Officer**

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

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

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

R h a g l e n

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

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

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

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 14)

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

4 YMWELIADAU SAFLE_(Tudalennau 15 - 16)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliadau safle cynllunio a gynhaliwyd ar 16 Tachwedd, 2016.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 17 - 26)

6.1 20C310B/EIA/RE – Rhyd y Groes, Rhosgoch
6.2 23C280F – Plas Llanfihangel, Capel Coch
6.3 34C681 – Stâd Ty'n Coed, Llangefni
6.4 36C338A – Ysgol Henblas, Llangristiolus
6.5 45C468 – Bodrida Bach, Brynsiencyn

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 27 - 52)

7.1 15C215C – Tyddyn Bwrtais, Llangadwaladr
7.2 15C30H/FR – Fferm Pen y Bont, Malltraeth
7.3 25C242 – Tyn Cae, Coedana, Llannerchymedd

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

7.4 39C561/FR/TR – Y Lodge, Ffordd Caergybi, Porthaethwy
7.5 44C102A – Hazelbank, Rhosybol

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 A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 53 - 62)

11.1 23C339 – Tyn Llidiart, Talwrn
11.2 48C197 – Penclegir, Gwalchmai

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 63 - 66)

12.1 19LPA1030/CC – Ysgol Santes Fair, Ffordd Longford, Caergybi

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Tachwedd 2016

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Ann Griffith (Cadeirydd) Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-Gadeirydd) Y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeffrey M. Evans, John Griffith, K P Hughes, W T Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Raymond Jones, Nicola Roberts.
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (DFJ), Cynorthwywyr Cynllunio, Swyddog Priffyrdd (JAR), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr T. Ll Hughes (cais 12.6); P S Rogers (cais 7.3); Ieuan Williams (cais 12.3).

---

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod.

2 DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Datganodd y Cynghorydd T. Victor Hughes ddiddordeb personol mewn perthynas â chais 6.2 a dywedodd ei fod wedi cael cyngor gan Adran Gyfreithiol yr Awdurdod a Swyddfa Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru ei bod yn briodol iddo gymryd rhan yn y drafodaeth ar y cais hwn.

Datganodd y Cynghorydd T. Victor Hughes ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.1.

Datganodd y Cynghorydd W T Hughes ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 6.1.

Datganodd y Cynghorydd R O Jones ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 6.1.

Dywedodd y Cynghorydd Peter Rogers, er nad yn aelod o'r Pwyllgor, y byddai'n datgan diddordeb ac yn gadael y Siambr mewn perthynas â chais 11.1.

Datganodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ddiddordeb yng nghyswllt cais 6.2. a dywedodd y byddai'n gadael y Siambr ar ei gyfer.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Hydref, 2016 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIADAU Â SAFLEOEDD

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau â safleoedd cynllunio a gynhaliwyd ar 19 Hydref, 2016 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Cyhoeddodd y Cadeirydd fod siaradwyr cyhoeddus wedi eu cofrestru i annerch y Pwyllgor mewn perthynas â cheisiadau 7.2, 7.3, 12.2 a 12.6.

6 CEISIADAU A FYDDAI'N CAEL EU GOHIRIO

6.1 20C310B / EIA / RE - Cais llawn i adeiladu fferm arae solar 49.99MW ynghyd ag offer, seilwaith a gwaith ategol cysylltiedig ar dir ger Rhyd y Groes, Rhosgoch

(Wedi iddynt ddatgan diddordeb sy'n rhagfarnu mewn perthynas â'r cais hwn, gadawodd y Cynghorwyr W T Hughes ac R O Jones y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad yn ei gylch).

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

6.2 36C338A - Cais llawn i godi annedd a garej ar wahân ar dir gyferbyn ag Ysgol Henblas, Llangristiolus

(Wedi iddo ddatgan diddordeb yn y cais, gadawodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais arno).

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

7 CEISIADAU YN CODI

7.1 15C215C - Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd â gosod tanc septig ar dir ger Tyddyn Bwrtais, Llangadwaladr

(Oherwydd iddo ddatgan diddordeb yn y cais, nid oedd y Cynghorydd T. Victor Hughes yn bresennol yn ystod y drafodaeth na'r penderfyniad arno).

Safodd y Cynghorydd Ann Griffith i lawr fel Cadeirydd y Pwyllgor ar gyfer y cais hwn er mwyn rhoi sylw i'r mater fel Aelod Lleol. Cadeiriwyd y drafodaeth ar yr eitem gan yr Is-Gadeirydd.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Hydref, 2016 penderfynodd y Pwyllgor y dylid ymweld â'r safle a gwnaed hynny'n ddiweddarach ar 19 Hydref, 2016.

Dywedodd y Cynghorydd Ann Griffith, sef Aelod Lleol, nad oes unrhyw wrthwynebiadau i'r cais yn lleol. Nododd fod safle'r cais wedi ei leoli o fewn cyrion pentref Llangadwaladr. Mae Llangadwaladr yn anheddiad rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac o dan HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Credai na fyddai caniatáu'r cais hwn yn cael effaith andwyol ar y dirwedd a'i fod yn gais tirlenwi addas. Cyfeiriodd y Cynghorydd Griffith at y cyfeiriad yn adroddiad y Swyddog at effaith datblygiad o'r fath ar yr AHNE; 'roedd hi oedd o'r farn na fyddai annedd yn y lleoliad hwn yn cael effaith negyddol ar yr AHNE.

Dywedodd y Cynghorydd Peter Rogers, sef Aelod Lleol, fod yr ymgeisydd yn gofalu am ei fam oedrannus sydd yn byw yn Tyddyn Bwrtais. Mae'r annedd wedi bod yn y teulu ers dros ganrif. Ar hyn o bryd mae'r ymgeisydd yn byw mewn carafán ar y safle. Dywedodd y Cynghorydd Rogers y gellid cynnwys amod gydag unrhyw ganiatâd er mwyn cyfyngu unrhyw ddatblygiad pellach ar y tir.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad yw'r cynnig yn cael ei ystyried yn gais mewnlenwi derbyniol oherwydd y pellter rhwng yr annedd arfaethedig a'r rhan o'r pentrefan sydd wedi ei datblygu ac y byddai'n gadael bwlch rhwng y pentref a'r annedd. Mae safle'r cais o fewn yr AHNE. Yr argymhelliad oedd gwrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes fod Llangadwaladr yn anheddiad rhestredig lle gellir caniatáu plotiau unigol; mae patrwm o anheddau o'r fath yn bodoli eisoes ym mhentref Llangadwaladr. Cynigiodd y dylid cymeradwyo'r cais. Eiliodd y Cynghorydd Jeff Evans y cynnig.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies y gallai datblygiad o'r fath gael effaith andwyol ar y dirwedd a'r AHNE. Cynigiodd bod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig.

Yn dilyn y bleidlais **PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd ystyriwyd bod y cais yn cydymffurfio gyda Pholisi 50.**

(Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, cafodd y cais ei ohirio'n otomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i swyddogion baratoi adroddiad ar y rhesymau a roddwyd dros ganiatáu'r cais).

7.2 44C102A - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar dir y tu cefn i Hazelbank, Rhosybol

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Medi 2016 argymhellodd y Pwyllgor y dylid ymweld â'r safle a gwnaed hynny ar 21 Medi, 2016. Yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Hydref 2016, gohiriwyd rhoi sylw i'r cais er mwyn rhoi cyfle i'r ymgeisydd gyflwyno rhybudd ar yr eiddo cyfagos. Mae hynny bellach wedi ei wneud.

Siaradodd Ms. Rerrie Roma, sef yr ymgeisydd, o blaid y cynnig. Dywedodd fod safle'r cais y tu ôl i'w hannedd o'r enw Hazelbank. Mae ei merch hynaf yn ddifrifol anabl ac mae ganddi anghenion cymhleth. Nid yw ei chartref presennol, sef Hazelbank yn cwrdd â'i hanghenion mwyach. Byddai'r annedd arfaethedig yn un a adeiladwyd i'r pwrpas yn bennaf, gyda rhandy i'w merch a'i gofalwyr. Mae ei merch angen cymorth un i un a byddai rhoi'r caniatâd yn ei galluogi i gael cymorth trwy'r adeg a mynediad i gymorth cymunedol yn amlach. Byddai hyn yn gwella ansawdd ei bywyd a byddai'n parhau i fedru byw yn agos i'w theulu. Dywedodd Ms. Rerrie ymhellach y byddai gwerthu ei thŷ, Hazelbank, yn rhoi sefydlogrwydd ariannol iddi a fyddai'n ei galluogi i adeiladu tŷ pwrpasol ar gyfer ei theulu a'i merch anabl. Dywedodd Ms Rerrie ei bod yn deall sylwadau yn adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor sy'n nodi y dylid gwrthod y cais oherwydd datblygiad tandem; mae'r annedd arfaethedig yn gorwedd rhwng ffin anheddiad pentref Rhosybol. Nododd y byddai gan yr annedd fynediad arall hefyd rhag ofn y byddai angen un. Mae digon o dir o amgylch Hazelbank i ganiatáu preifatrwydd oddi wrth yr annedd newydd.

Holodd y Pwyllgor Ms. Rerrie ynghylch a oedd wedi ystyried troi'r adeiladau allanol niferus yn annedd neu eu dymchwel ac adeiladu ar ôl-troed yr adeiladau allanol hynny; byddai hyn yn osgoi gorfod ymwthio i'r cefn gwlad. Eglurodd Ms Rerrie bod yna fater preifatrwydd ar gyfer Hazelbank a'r annedd newydd arfaethedig; dyma pam ei bod wedi dewis y safle dan sylw. Holodd y Pwyllgor ymhellach ynghylch pam nad oedd yr ymgeisydd wedi ystyried ymestyn ei heiddo, sef Hazelbank, ar gyfer ei merch anabl. Ymatebodd Ms Rerrie y byddai'n gostus iawn iddi hi a'r awdurdod lleol i adnewyddu hen dŷ. Y rheswm am adeiladu o'r newydd oedd y byddai'n gost effeithiol ar gyfer y teulu i'r dyfodol.

Siaradodd y Cynghorydd W T Hughes fel Aelod Lleol a dywedodd fod y teulu wedi bod yn byw ym mhentref Rhosybol ers dros 25 mlynedd. Mae Ms Rerrie yn dymuno darparu ar gyfer ei merch anabl ar gyfer y dyfodol. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi gwrthwynebu'r mynediad i'r safle datblygu.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais wedi ei ohirio yn y cyfarfod diwethaf er mwyn caniatáu i'r ymgeisydd gyflwyno rhybudd ar eiddo cyfagos. Mae ei chymydog wedi gwrthod gostwng uchder y wal rhwng y ddau eiddo ar hyn o bryd. Byddai hwn yn fater i'r ymgeisydd ei ddatrys pe bai'r Pwyllgor yn penderfynu cymeradwyo'r cais. Dywedodd y Swyddog fod Rhosybol yn cael ei nodi fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn sy'n caniatáu ceisiadau am blotiau unigol o fewn neu ar gyrion pentref. Dywedodd fod y fynedfa i'r safle yn annerbyniol oherwydd y byddai'r datblygiad yn gyfystyr â datblygiad tandem h.y. un tŷ y tu ôl i'r llall ac yn rhannu'r un fynedfa. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, pe bai'r Pwyllgor yn dymuno cymeradwyo'r cais, y byddai modd gosod amod 'Grampian' yn datgan na all unrhyw ddatblygiad

ddigwydd heb gytundeb rhwng y ddwy ochr bod uchder y wal rhwng y ddau eiddo yn cael ei ostwng. Yr argymhelliad oedd gwrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans fod darparu cymorth a chyfleusterau ar gyfer plentyn anabl yn ganmoladwy. Wedi iddo ymweld â'r safle nid oedd yn ystyried bod rheswm i beidio â chefnogi'r cais gan nad yw'n ymwthio nac yn amharu ar unrhyw AHNE; nid oedd yn ystyried y byddai unrhyw broblemau o ran datblygiad tandem. Cynigiodd y Cynghorydd Evans y dylid cymeradwyo’r cais. Eiliodd y Cynghorydd WT Hughes y cynnig.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies, er ei fod yn cydymdeimlo ag awydd yr ymgeisydd i ddarparu cartref pwrpasol ar gyfer ei merch anabl, roedd yn ystyried bod y mynediad i'r safle yn beryglus. Roedd o'r farn y dylai'r ymgeisydd ailymgeisio am ganiatâd cynllunio unwaith y bydd y mater ynghylch gostwng uchder y wal wedi ei ddatrys. Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies fod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd T V Hughes y cynnig.

Yn dilyn y bleidlais **PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog, ond gydag amod Grampian mewn perthynas â’r mynediad oherwydd ystyrir na fydd y cais yn creu datblygiad tandem.**

(Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, cafodd y cais ei ohirio'n otomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i swyddogion baratoi adroddiad ar y rhesymau a roddwyd dros ganiatáu'r cais).

7.3 45C84M / ENF - Cais ôl-weithredol ar gyfer newid defnydd a wneir o dir i fod yn gae chwarae ynghyd â chreu mynedfa newydd yn Pendref, Penlon, Niwbwrch

Safodd y Cynghorydd Ann Griffith i lawr fel Cadeirydd y Pwyllgor ar gyfer y cais hwn er mwyn rhoi sylw i'r mater fel Aelod Lleol. Cadeiriwyd y drafodaeth at yr eitem gan yr Is-Gadeirydd.

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

Dywedodd Mr. John Ifan Jones, sef siaradwr cyhoeddus a oedd yn gwrthwynebu’r cynnig, ei fod yn cynrychioli'r trigolion lleol. Dywedodd fod y tir yn Pendref, Penlon wedi bod yn dir amaethyddol ac yn dir pori ers cryn amser. Mae Polisi Cynllunio D7 - cadw defnydd amaethyddol yng nghategorïau 1, 2 a 3 yn berthnasol i’r cais; mae’r cais hwn yn disgyn i gategori 3. Mae'r tir yn ymylu ar yr AHNE ac Ardal Cadwraeth Arbennig. Mae Polisi 33 o Gynllun Lleol yn dweud bod cadwraeth ardaloedd o'r fath yn hollbwysig. Mae Polisi D9 yn gwahardd datblygu mewn ardaloedd sensitif ac nid yw’n caniatáu effeithio ar gymeriad tir. Dywedodd fod yna gae chwarae eisoes yn yr ysgol gynradd leol ynghyd â chae chwarae arall a grëwyd yn ddiweddar ar gost sylweddol i'r Cyngor. Mae llygredd sŵn yn sgil defnyddio safle'r cais. Mae'n groes i Bolisi CH1 a Pholisi NCT21 - dylid gosod cyfleusterau mewn lleoliadau pentref ar gyfer ardaloedd gwledig. Mae Cyngor Cymuned Rhosyr wedi mynegi gwrthwynebiad i'r cais oherwydd bod y safle yn rhy bell o’r prif glwstwr tai i fod yn ased gwerthfawr i'r gymuned. Dywedodd hefyd fod y fynedfa i'r cae chwarae yn llawer mwy peryglus na'r cais blaenorol am gyfleuster

parcio ar gyfer bwyty a wrthodwyd fis Rhagfyr diwethaf. Mae mynedfa newydd ar ffordd 60 milltir yr awr ac mae mwy o gerddwyr yn defnyddio'r llwybr arfordirol cyfagos.   Roedd yn ystyried nad oedd y peryglon o lifogydd wedi cael digon o sylw.

Holodd y Pwyllgor Mr. Jones ynghylch pwy sy'n defnyddio'r cae chwarae gan nad yw'r tîm pêl-droed lleol yn bodoli mwyach yn y pentref a holodd hefyd pa ddefnydd y mae'r cais yn bwriadu ei wneud o'r tir. Atebodd Mr Jones ei fod yn amlwg bod plant a phobl ifanc wedi bod yn defnyddio'r cae gan fod trigolion wedi bod yn clywed sŵn a rhegi yn dod oddi yno. Dywedodd fod caniatâd wedi ei wrthod i'r ymgeisydd greu maes parcio ar y tir ond roedd yn ystyried bod y cais hwn yn llawer gwaeth gan y bydd y cae yn cynnwys maes parcio a bydd mwy o bobl yn defnyddio'r tir ar gyfer gweithgareddau chwaraeon.

Siaradodd Mr Liam Barrie, sef yr ymgeisydd, o blaid y cynnig.   Dywedodd eu bod yn cynnig cae chwarae at ddefnydd y gymuned. Yn wreiddiol roedd y cae dan sylw yn rhan o'u busnes ac 'roedd ffermwr lleol yn prydlesu'r tir ganddynt fel tir pori. Cysylltodd y tîm pêl-droed lleol â nhw ar y pryd i ofyn a allent ddefnyddio'r cae. Dywedodd y gallai ei fusnes gyfiawnhau colli'r arian a enillwyd – gellid cyfiawnhau drwy ganiatáu i'r gymuned a'i gwsmeriaid yn y bwyty lleol ddefnyddio'r cae. 'Roeddent wedi cytuno i blannu dros fil o goed o amgylch y cae cyfagos yn ystod y 12 mis diwethaf i bwrpas sgrinio. Mae maes parcio dynodedig wedi ei greu. Trefnwyd sesiynau ymarfer i blant ynghyd â sesiynau saethyddiaeth a croquet.

Holodd y Pwyllgor Mr. Barrie am y defnydd cymunedol y bwriedir ei wneud o'r cae ac am y pryderon lleol o ran materion diogelwch yn sgil plant yn cerdded o'r pentref ar ffordd brysur. Atebodd Mr Barrie nad oedd y cais arfaethedig yn gais am gae pêl-droed dynodedig; mae'n gae i blant a'r gymuned ei ddefnyddio at ddibenion hamdden. Dywedodd fod yna lwybr troed o'r pentref i'r safle.

Dywedodd y Cynghorydd Peter Rogers, sef Aelod Lleol, ei fod yn cefnogi'r cais. Nododd ei fod wedi trefnu i gae fod ar gael ar gyfer y tîm pêl-droed lleol rai blynyddoedd yn ôl ond na wnaed cais am ganiatâd cynllunio. Pwysleisiodd fod angen cyfleuster o'r fath i blant a phobl ifanc pentref Niwbwrch, mae hon yn ardal ddifreintiedig. Bwriedir cau'r ysgol gynradd leol yn y dyfodol ac ni fydd unrhyw gyfleuster yn yr ardal. Mae angen cefnogi busnesau lleol fel hyn sy'n barod i helpu'r gymuned.

Dywedodd y Cynghorydd Ann Griffith, sef Aelod Lleol, ei bod wedi galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu arno oherwydd pryderon a chefnogaeth i'r cais o fewn y gymuned leol. Mae'r Cyngor Cymuned wedi mynegi ei wrthwynebiad i'r cais. Dywedodd y Cynghorydd Griffith y bydd Ysgol yr Unfed Ganrif ar Hugain yn cael ei datblygu ym mhentref Niwbwrch yn y dyfodol agos a fydd yn ymgorffori'r holl gyfleusterau ar gyfer y plant.

Cafwyd diweddariad i'r adroddiad gan y Rheolwr Datblygu Cynllunio a chadarnhaodd bod 94 o lythyrau o gefnogaeth a deiseb gyda 50 o lofnodion yn gwrthwynebu'r cais wedi dod i law, ond nid oedd cyfeiriadau wedi cael eu rhoi ar y ddeiseb. Mae llythyr yn gwrthwynebu wedi dod i law gan Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig. Dywedodd y Rheolwr ei fod yn ystyried bod newid y defnydd a wneir o'r tir

i faes chwarae ynghyd â chreu mynedfa newydd yn dderbyniol ac na fyddai'n cael effaith andwyol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans ei fod yn croesawu datblygiad o'r fath at ddefnydd y gymuned leol. Dywedodd nad yw hwn yn gae pêl-droed dynodedig; ardal hamdden ar gyfer y gymuned ydyw yn hytrach.

‘Roedd y Cynghorydd Nicola Roberts hefyd yn cefnogi’r cais ac yn croesawu datblygiad o'r fath fel mantais gymunedol ar gyfer pentref Niwbwrch. Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Jeff Evans y cynnig.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei wrthod ac eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig i wrthod.

Yn dilyn y bleidlais ddilynol **PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, gyda’r amodau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

Ymataliodd y Cynghorwyr T V Hughes a Raymond Jones rhag pleidleisio).

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Nid ystyriwyd unrhyw geisiadau o’r fath yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Nid ystyriwyd unrhyw geisiadau o’r fath yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU SY’N TYNNU’N GROES I BOLISI

Nid ystyriwyd unrhyw geisiadau o’r fath yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 45C468 - Cais llawn i droi adeilad allanol yn annedd, creu mynedfa i gerbydau, gosod gwaith trin ynghyd â chodi strwythur lliniaru ecolegol yn Bodrida Bach, Brynsiencyn

(Er nad yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion, datganodd y Cynghorydd Peter Rogers ddiddordeb sy’n rhagfarnu a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r pleidleisio).

Cyflynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu arno gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i Aelod Lleol. ‘Roedd y cais wedi cael sylw gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Cafwyd diweddariad gan y Rheolwr Datblygu Cynllunio i'r adroddiad a gyflwynwyd i'r Pwyllgor gan nodi bod Adroddiad Strwythurol bellach wedi dod i law gan yr ymgeisydd. Mae'r Adroddiad Strwythurol yn herio dehongliad y Swyddog o'r gwaith adeiladu newydd sydd ei angen. Dywedodd ymhellach bod yr Awdurdod Priffyrdd wedi cyflwyno argymhellion y dylid gosod amod gyda'r cais bod raid creu man pasio ar y ffordd i safle'r cais. Gofynnodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio am ganiatâd y Pwyllgor i ohirio'r cais er mwyn mynd i'r afael â'r materion a godwyd fel y nodir uchod.

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

PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais er mwyn caniatáu rhagor o amser i swyddogion ystyried cynnwys yr arolwg strwythurol a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd a hefyd i drafod y man pasio ar y briffordd y gofynnwyd amdano gan yr Awdurdod Priffyrdd.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 15C30H / FR - Cais llawn i newid defnydd a wneir o dir amaethyddol i ymestyn y parc carafanau cyfredol i leoli 14 o garafanau teithiol ychwanegol, ynghyd â gosod tanc septig ar dir yn Pen y Bont Farming Touring and Camping, Malltraeth

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol, y Cynghorydd Peter Rogers.

Cynigiodd y Cynghorydd T V Hughes y dylid ymweld â safle'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Ann Griffith fel Aelod Lleol. Y rheswm a roddwyd dros ymweld â'r safle oedd i gael golwg ar y safle i garafannau teithiol a gwersylla sydd ym Mhen y Bont ar hyn o bryd.

PENDERFYNWYD ymweld â'r safle i edrych ar safle'r cais.

12.2 20C304A - Cais llawn i newid defnydd o ran o annedd i Ddosbarth A3 (bwyd poeth i fynd allan) ynghyd â chreu mynedfa i gerddwyr yn Bron Wendon, Cemaes

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

Dywedodd Mrs Anna Fern, sef siaradwr cyhoeddus a oedd yn gwrthwynebu'r cynnig, ei bod yn cynrychioli trigolion Penrhyn,Cemaes. Dywedodd fod y trigolion wedi mynegi pryderon o ran parcio a'r traffig ychwanegol yn sgil danfoniadau a chasglu gwastraff. Nid oes troedffordd ger y safle. Mae Penrhyn, Cemaes yn ardal o harddwch eithriadol ac yn agos i'r llwybr arfordirol.

Gofynnodd y Pwyllgor i Mrs. Fern a oes unrhyw eiddo busnes gwag ym mhentref Cemaes ar gyfer darparu cyfleuster o'r fath. Dywedodd Mrs Fern bod yna siopau gwag ar y stryd fawr yng Nghemaes a chredai fod y rhent a godir

amdanynt yn rhesymol. Gofynnodd y Pwyllgor i Mrs. Fern hefyd a yw o'r farn bod angen cyfleuster o'r fath yng Nghemaes. Dywedodd Mrs Fern ei bod ar ddeall mai nod yr ymgeisydd yw denu busnes gan bobl sy'n cerdded ar hyd y llwybr arfordirol.

Siaradodd Mrs. Marcie Layton, sef yr ymgeisydd, o blaid y cynnig. Dywedodd Mrs. Layton mai ei nod yw darparu siop prydau iach i bobl ym mhentref Cemaes. Dywedodd fod y gyfradd gordewdra yng Nghymru yn uchel ac roedd yn ystyried y gallai gyfrannu o ran helpu i gynnig opsiynau bwyd iach i bobl yn hytrach na'r gwasanaethau tecawê arferol oherwydd nad oedd o'r farn bod y stryd fawr yng Nghemaes angen opsiwn arferol arall o’r fath. Dywedodd Mrs Layton ei bod yn gobeithio y byddai’n well gan bobl sy'n cerdded ar y llwybr arfordirol a phobl yn y gymuned gael opsiwn bwyd iach ger yr arfordir. Dywedodd ei bod yn cael ei mentora a’i chefnogi gan Prime Cymru i allu cynnig dewisiadau bwyd iach i bobl. Gallai menter o’r fath arwain at gyfleoedd cyflogaeth i bobl leol.

Holodd y Pwyllgor Mrs. Layton pam nad yw'n dymuno rhentu siop ar y stryd fawr yng Nghemaes. Holodd y Pwyllgor hefyd a fyddai modd i bobl allu defnyddio eu ceir i gyrraedd y siop arfaethedig oherwydd culni'r ffordd yn Penrhyn. Dywedodd Mrs Layton nad oedd yn dymuno gadael ei heiddo oherwydd rhesymau personol; ‘roedd hi o'r farn bod digon o ddarparwyr gwasanaethau bwyd yng nghanol pentref Cemaes. Dywedodd y gallai darpar gwsmeriaid barcio yn y maes parcio Harry Furlong sy’n agos iawn at ei heiddo. Mae llety gwyliau yn y cyffiniau a gallai pobl sy’n cerdded ar hyd y llwybr arfordirol archebu eu bwyd a’i gasglu ar eu ffordd adref. Gofynnodd y Pwyllgor ymhellach sut y byddai'r ymgeisydd yn rheoli sbwriel a gwastraff bwyd o’i heiddo. Dywedodd Mrs Layton ei bod yn bwriadu defnyddio deunydd pecynnu pydradwy a bambŵ; byddai biniau ychwanegol yn cael eu darparu hefyd.

Cwestiynodd y Cynghorydd W T Hughes, Aelod Lleol, a oedd angen siop fwyd arall yng Nghemaes; ar hyn o bryd mae deg o siopau bwyd mewn pentref bach. Roedd o'r farn y byddai'r traffig a pharcio yn broblem yn ardal Penrhyn petai'r cais yn cael ei gymeradwyo.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai’r materion allweddol y mae angen eu hystyried yw'r effaith ar eiddo cyfagos, materion priffyrdd ac a ydi’r cynnig yn dderbyniol o safbwynt polisi. Mae'r cynnig yn golygu newid y defnydd a wneid o ran o'r annedd i fod yn siop prydau i fynd allan; nid oes cyfleusterau parcio ar gael a bydd yr holl draffig yn cael ei gyfeirio i’r maes parcio gerllaw. Mae Polisïau Cynllunio yn cefnogi menter busnes o’r fath ond mae’r siop hon (math A3) yn fwy addas i leoliad canol pentref. Byddai'r cais arfaethedig yn niweidio mwynderau’r ardal breswyl a byddai'n cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos. Amlygodd y Swyddog y byddai cymeradwyo'r cais yn cyfateb i ganiatáu eiddo A3 ac na fyddai unrhyw reolaeth ar unrhyw ddefnydd o'r eiddo i’r dyfodol. Yr argymhelliad oedd y dylid gwrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans y gallai sefydliad bwyta'n iach fod o fudd i bentref Cemaes.

Dywedodd y Cynghorydd R O Jones fel Aelod Lleol ei fod yn cefnogi menter o'r fath. ‘Roedd o’r farn y byddai pobl sy'n cerdded ar hyd y llwybr arfordirol yn

croesawu opsiwn bwyta'n iach. Cynigiodd y Cynghorydd Jones fod y cais yn cael ei gymeradwyo am gyfnod o 2 flynedd. Eiliodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y cynnig.

Dywedodd y Cynghorydd Nicola Roberts, er ei bod yn cefnogi'r syniad o sefydliad bwyta'n iach, roedd yn ystyried bod y safle wedi ei leoli o fewn ardal breswyl a'i fod yn annerbyniol oherwydd materion parcio a thraffig. Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts bod y cais yn cael ei wrthod. Eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig i wrthod.

Yn dilyn y bleidlais **PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog fel y nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

12.3 23C280F - Cais llawn i godi sied amaethyddol a pharlwr godro yn Plas Llanfihangel, Capel Coch

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

Siaradodd y Cynghorydd Ieuan Williams fel Aelod Lleol a gofynnodd am ymweliad â'r safle o ganlyniad i bryderon lleol y dylid lleoli'r safle yn nes at yr hen adeiladau fferm, yr effaith ar y dirwedd a'r effaith ar ddraenio yn yr ardal.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid ymweld â'r safle ac eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig.

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

12.4 23C280G - Cais llawn i addasu adeiladau allanol i greu 10 annedd, gosod gwaith trin pecyn ynghyd â gwelliannau i'r fynedfa bresennol yn Plas Llanfihangel, Capel Coch

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais wedi ei dynnu'n ôl gan yr ymgeiswyr.

Cais wedi ei dynnu'n ôl.

12.5 25C242 - Cadw pwll, ynghyd â gwaith draenio yn Tyn Cae, Coedana, Llannerch-y-medd

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

'Roedd y Cynghorydd K P Hughes, sef Aelod Lleol, wedi galw'r cais i mewn i'w benderfynu a gofynnodd i'r Pwyllgor ymweld â'r safle o ganlyniad i bryderon a godwyd gan Gyngor Cymuned Llannerch-y-medd a thrigolion lleol mewn perthynas â materion llifogydd posib yn yr ardal.

Cynigiodd y Cynghorydd W T Hughes y dylid ymweld â'r safle ac eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig.

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

12.6 46C572 - Cais llawn i addasu adeiladau allanol yn dair annedd, gosod pecyn trin carthion ynghyd â gwelliannau i'r fynedfa yn Glan Traeth, Trearddur

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

Siaradodd Mr Patrick McHugh, sef yr ymgeisydd, o blaid y cynnig. Dywedodd ei fod yn dymuno cywiro sylw yn yr adroddiad gan yr Aelod Lleol ac Adnoddau Naturiol Cymru. Dywedodd nad oes unrhyw lifogydd yn digwydd lle bwriedir gosod y gwaith trin preifat fel yr awgrymir gan yr Aelod Lleol. Mae'r ardal rhybudd llifogydd ar y map ar gyfer Trearddur yn dangos yn glir bod y lleoliad arfaethedig uwchlaw'r ardal lle mae llifogydd yn digwydd. Mae manylion y cais yn cynnwys darpariaeth ar gyfer gwaith trin preifat i wasanaethu'r datblygiad. Nid yw hwn yn 'fath newydd o danc septig', nid yw'n danc septig o gwbl. Yn hytrach, gwaith trin carthffosiaeth ydyw sy'n arllwys dŵr glân o ansawdd y gellir ei yfed. Diystyriwyd cael tanc septig oherwydd yr ardal perygl o lifogydd sydd gerllaw. Dywedodd Mr McHugh hefyd nad oedd y safle yn goleddfu i lawr tuag at y tai fel yr awgrymwyd gan yr Aelod Lleol. Mae'r datblygiad arfaethedig ar ben uchaf y cae ac yn goleddfu i ffwrdd o'r tai tuag at yr ardal lle mae perygl o lifogydd.

Holodd y Pwyllgor Mr. McHugh pam y ffafriwyd gwaith trin preifat yn hytrach na chysylltu â'r brif garthffos. Cytunodd Mr. McHugh y byddai'n well ganddo pe bai'r cais yn cysylltu â'r brif garthffos ond dywedodd bod pellter o hyd at 140 metr rhwng y datblygiad â'r brif garthffos; mae gwahaniaeth uchder o 1.5 medr rhwng lefel y datblygiad fferm a'r briffordd. Yn dilyn trafodaeth gyda Pheirianwyr Datblygu byddai'r gost o gysylltu â'r brif garthffos dros £40k yn fwy na'r gwaith trin carthion. Holodd y Pwyllgor a oes ardal risg llifogydd ger y datblygiad hwn. Dywedodd Mr McHugh fod ardal risg llifogydd yn gyfagos ond nad yw'r gwaith trin carthion yn yr ardal honno - dim ond gerllaw. Holodd y Pwyllgor pa ddefnydd fyddai'r ymgeisydd yn ei wneud o'r datblygiad. Dywedodd Mr McHugh fod y fferm wedi bod yn nheulu ei wraig am bron i ganrif. Byddai'r tair annedd arfaethedig yn cael eu cadw ar gyfer defnydd y teulu.

Dywedodd y Cynghorydd T. Ll Hughes, sef Aelod Lleol a oedd wedi galw'r cais i mewn, fod trigolion Lôn Melin Stanley ger y safle datblygu wedi dweud bod yna rai problemau llifogydd yn yr ardal. Dywedodd ei bod yn ymddangos nad oes unrhyw wrthwynebiad yn lleol i'r datblygiad arfaethedig ond bod rhai pryderon wedi eu mynegi bod angen cwblhau'r mynediad i'r safle cyn cychwyn datblygu'r safle.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod polisïau cynllunio yn cefnogi cynlluniau addasu o'r fath ar gyfer adeiladau gwledig ar yr amod eu bod yn cwrdd â meini prawf penodol; mae'r datblygiad arfaethedig hwn yn addasiad addas iawn ar y safle. Gan fod y datblygiad o fewn buarth fferm ni fydd yn cael effaith andwyol ar y dirwedd nac yn effeithio ar yr AHNE. Nid yw Adnoddau Naturiol Cymru nac Adain Ddraenio'r Awdurdod wedi mynegi pryder mewn perthynas â'r gwaith carthffosiaeth preifat.

Dywedodd y Swyddog ymhellach fod bwriad i wella'r fynedfa i'r safle a bod yr amodau a osodir yn nodi bod yn rhaid cwblhau'r gwelliannau i'r fynedfa cyn i neb symud i fyw i'r anheddau. Cytunodd y Swyddog Priffyrdd gyda sylwadau'r Swyddog Cynllunio a dywedodd gan ddweud y byddai'n ddymunol pe bai'r gwelliannau yn cael eu gwneud i'r fynedfa cyn cychwyn y datblygiad.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes ei fod yn gefnogol i'r cais ond y dylid cwblhau'r fynedfa i'r safle cyn cychwyn ar y datblygiad.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cynghorydd KP Hughes y cynnig.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, gyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig ynghyd ag amod ychwanegol bod raid cwblhau'r fynedfa i'r safle cyn cychwyn ar y datblygiad.

13 MATERION ERAILL

Nid ytyriwyd unrhwy faterion eraill yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Y CYNGHORYDD ANN GRIFFITH
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU SAFLEOEDD CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 16 Tachwedd, 2016

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Ann Griffith – Cadeirydd Y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeffrey M. Evans, John Griffith, K.P. Hughes, T. Victor Hughes, Nicola Roberts.
WRTH LAW:	Swyddog Cynllunio (IWJ).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd Vaughan Hughes.
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Peter S. Rogers (cais 1); Ieuan Williams (cais 2).

---

1 15C30H/FR – CAIS LLAWN I NEWID DEFNYDD TIR AMAETHYDDOL I YMESTYN Y PARC CARAFANNAU PRESENNOL ER MWYN GWNEUD LLE AR GYFER 14 O GARAFANNAU TEITHIOL YCHWANEGOL YNGHYD Â GOSOD TANC SEPTIG AR DIR YN FFERM CARAFANNAU TEITHIOL A GWERSYLLA PEN Y BONT, MALLTRAETH

Aeth yr aelod i ymweld â'r safle a chawsant weld safle'r cais a'r cwrs dŵr cyfagos. Soniwyd wrth yr aelodau am hanes cynllunio'r safle a'r safle cyfredol i garafannau teithiol. Dywedwyd wrth yr aelodau hefyd bod y safle mewn Parth Llifogydd a'i fod hefyd yn Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig.

2 23C280F – CAIS LLAW I GODI SIED AMAETHYDDOL A PHARLWR GODRO YN PLAS LLANFIHANGEL, CAPEL COCH

Dangoswyd safle'r cais i'r aelodau. Daeth yn amlwg yn ystod yr ymweliad â'r safle bod y sied amaethyddol arfaethedig a'r parlwr godro wrthi'n cael eu hadeiladu.

3 25C242 – CADW PWLL YNGHYD Â GWAITH DRAENIO YN TYN CAE, COEDANA, LLANNERCH-Y-MEDD

Dangoswyd y pwll arfaethedig i'r aelodau yn ogystal â'r draen hidlo gorlif a'r cwrs dŵr cyfredol.

Y CYNGHORYDD ANN GRIFFITH
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

6.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

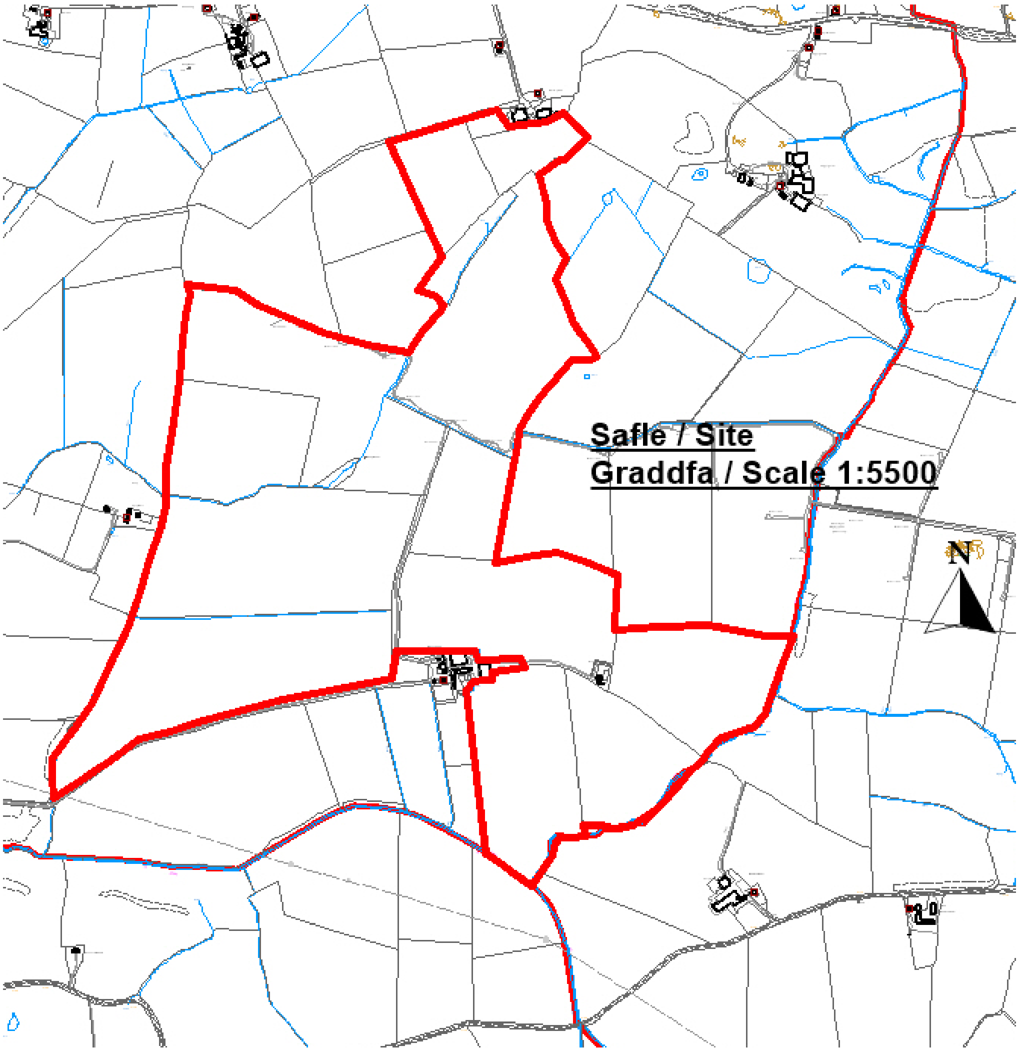
Rhif y Cais: **20C310B/EIA/RE** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Countryside Renewables (North Anglesey) Ltd

Cais llawn ar gyfer adeiladu fferm arae solar 49.99MWp ynghyd ag offer a isadeiledd cysylltiedig a gwaith ategol ar dir ger / Full application for the construction of a 49.99MW solar array farm together with associated equipment, infrastructure and ancillary works on land adjacent to

Rhyd y Groes, Rhosgoch



Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Gohirio

Er mwyn asesu gwybodaeth ychwanegol sydd wedi ei dderbyn gan yr Asiant

6.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

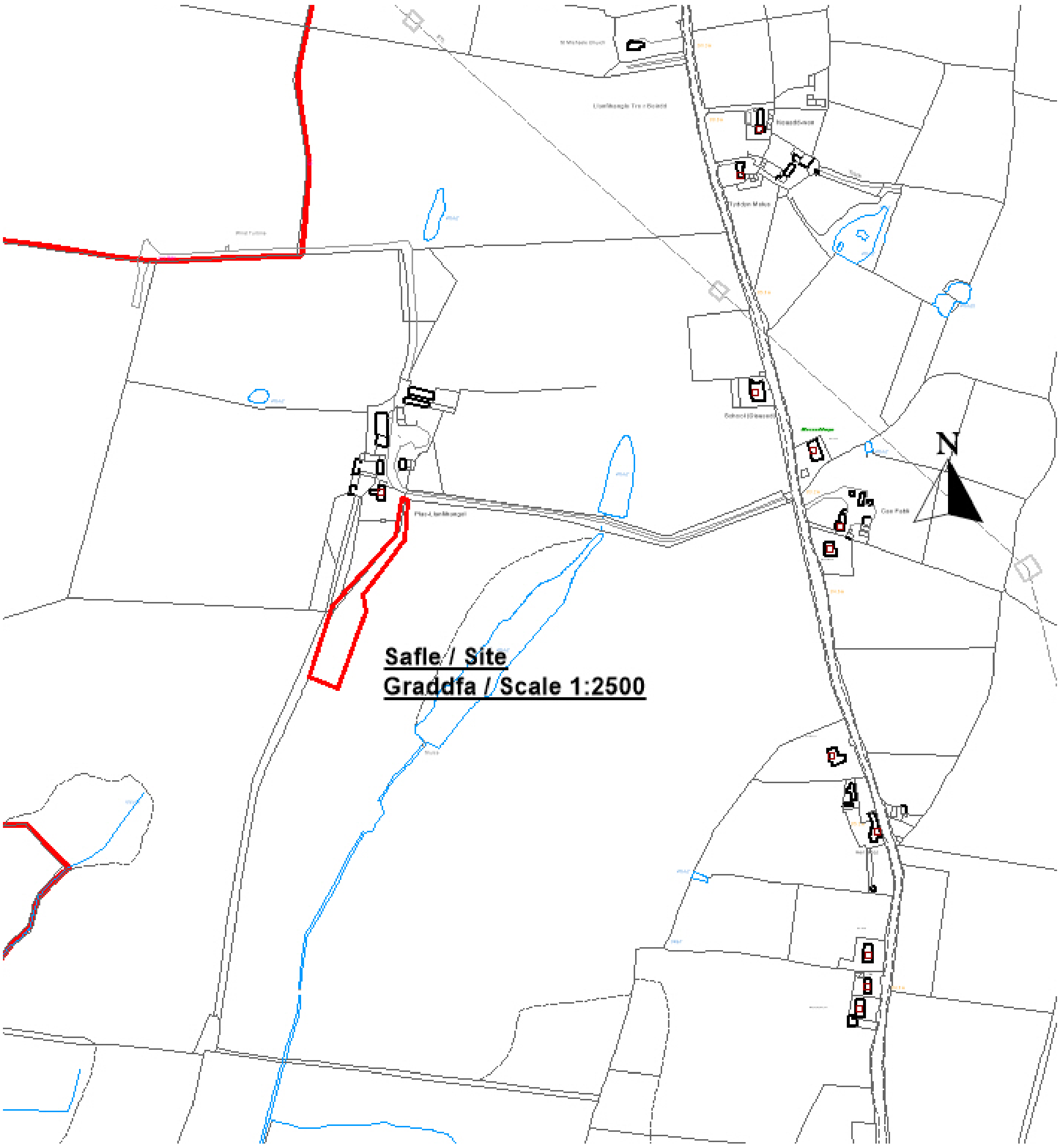
Rhif y Cais: **23C280F** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Eurig Jones & Mr Owen Rowlands

Cais llawn ar gyfer codi sied amaethyddol a parlwr godro ynghyd a chreu pwll slyri yn / Full application for the erection of an agricultural shed and milking parlour together with the construction of a slurry pit at

Plas Llanfihangel, Capel Coch



Pwyllgor Cynllunio: **07/12/2016**

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad: Gohirio

Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

Yn ei gyfarfod ar 2il Tachwedd 2016, argymhellodd aelodau'r pwyllgor y dylid ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle hwnnw ar 16eg Tachwedd 2016 ac mae'r aelodau bellach yn gyfarwydd gyda'r safle a'r ardal o'i gwmpas.

Ers y pwyllgor diwethaf rydym wedi derbyn ymatebion pellach gan Cyfoeth Naturiol Cymru sydd yn holi am wybodaeth ychwanegol ynghylch a gael gwared a gwastraff a fydd yn deillio o'r datblyiad. Argymhellir gohirio'r cais tan bydd y wybodaeth wedi ei dderbyn a'i asesu'n llawn.

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

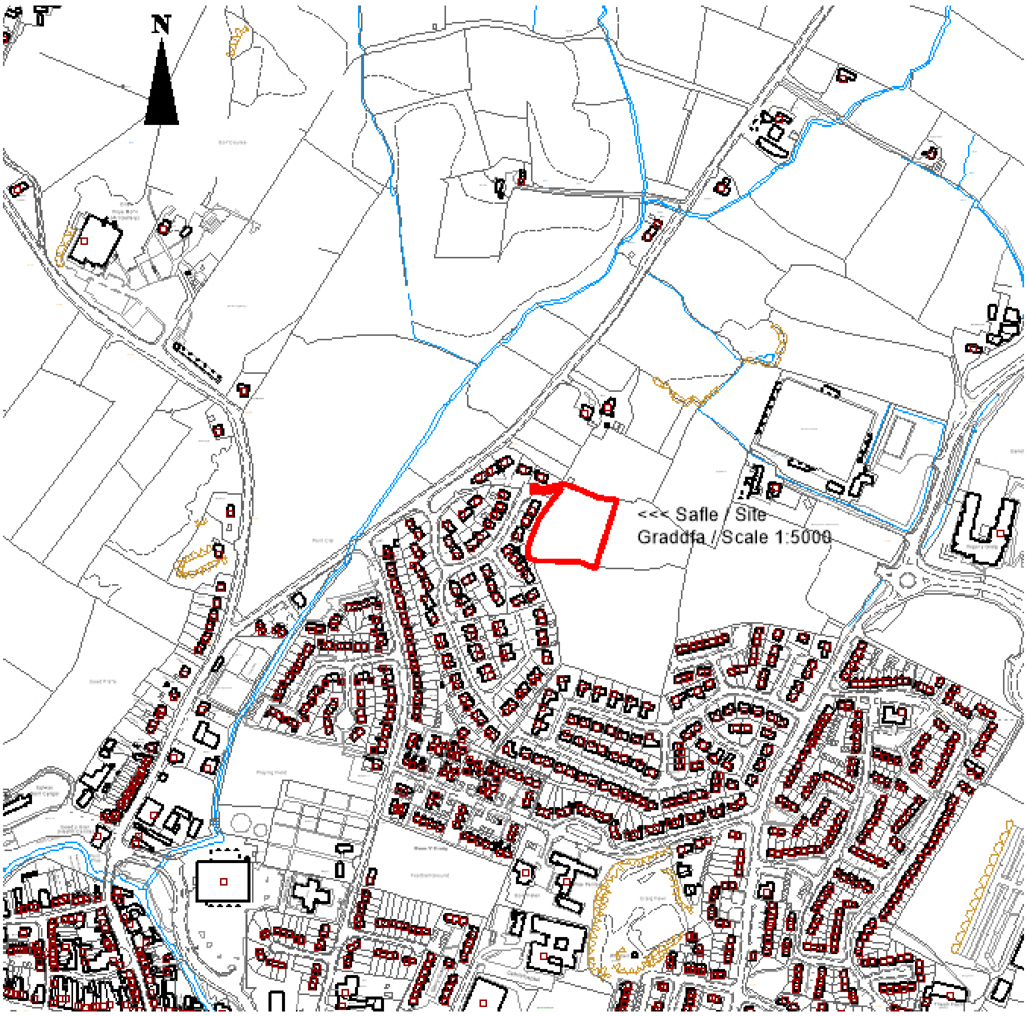
Rhif y Cais: **34C681** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Hughes Bros Ltd

Cais amlinellol ar gyfer codi 8 annedd a 2 annedd fforddiadwy gyda'r holl materion wedi'u gadw'n ôl ynghyd a creu mynedfa newydd a gwaith cysylltiedig ar dir y tu cefn i / Outline application for the erection of 8 dwellings and 2 affordable dwellings with all matters reserved together with the construction of a new vehicular access and associated works on land to the rear of

Tyn Coed Estate, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Ymweliad Safle.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ystyrir ei fod yn angenrheidiol i aelodau ymweld a'r safle i werthfawrogi maint a chyd-setyn y bwriad cyn gwneud penderfyniad ar y cais cynllunio.

6.4 Gweddill y Ceisiadau **Remainder Applications**

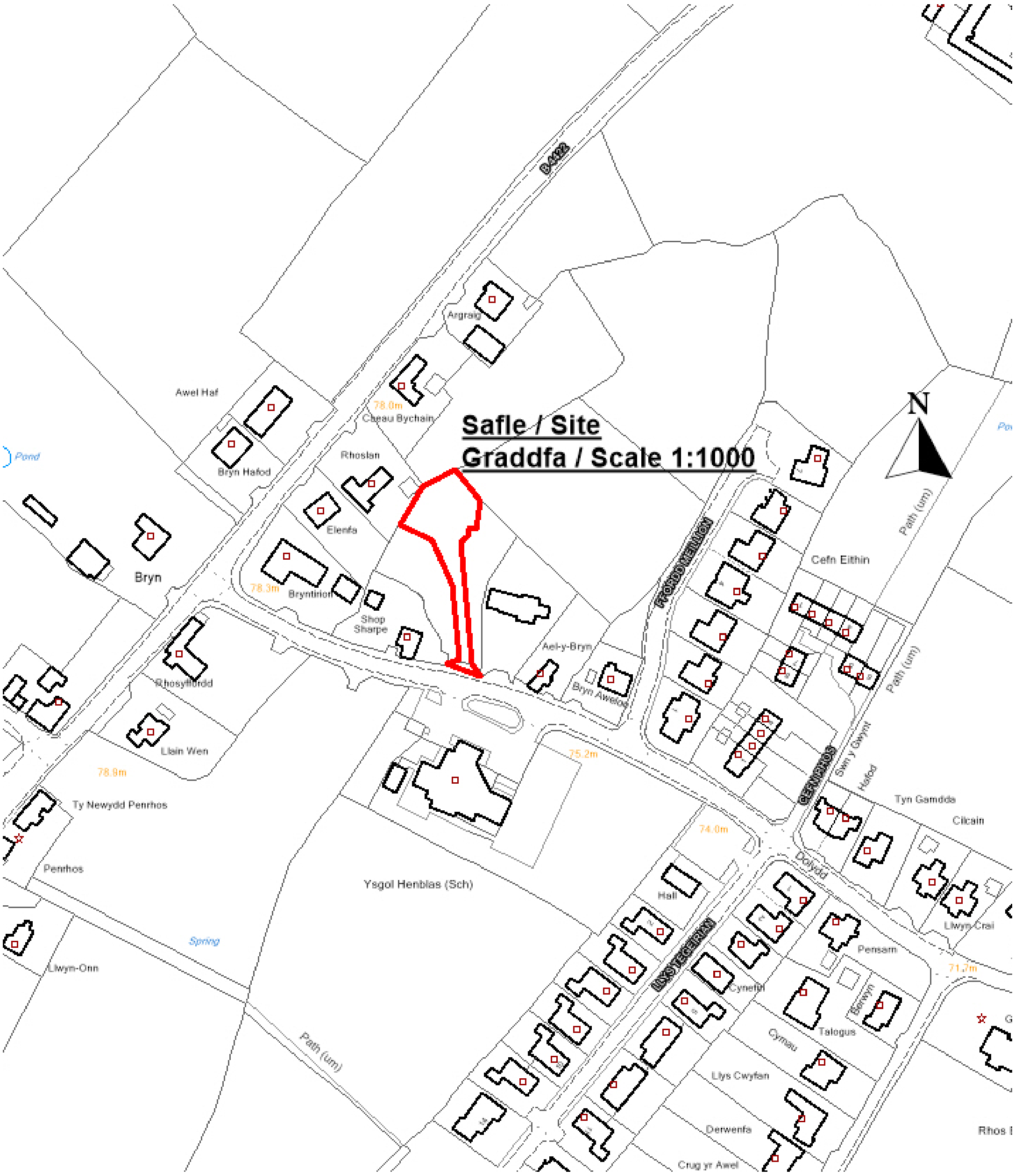
Rhif y Cais: **36C338A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Steven Owen

Cais llawn i godi annedd ynghyd a chodi modurdy arwahan ar dir gyferbyn a / Full application for the erection of a dwelling and detached garage on land opposite

Ysgol Henblas, Llangristiolus



Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (NJ)

Argymhelliad:

Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Fel mae'r Aelodau'n gwybod, cafodd y cais ei ohirio yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2[ail] Tachwedd, 2016 er mwyn cael gwybodaeth bellach mewn perthynas â draenio a phriffyrdd.

Mae'r wybodaeth ychwanegol mewn perthynas â phriffyrdd wedi dod i law ac mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y manylion yn dderbyniol. Fodd bynnag, mae'r llain weledig yn croesi tir trydydd parti ac rydym wedi gofyn I'r ymgeisydd gyflwyno rhybudd i'r perchenog a newid y tystysgrifau perchnogaeth tir sy'n rhan o'r cais. Mae manylion pellach ynglŷn â draenio wedi eu derbyn ac 'roeddynt yn cael eu asesu pan ysgrifenwyd yr adroddiad hwn. Mae'r argymhelliad yn parhau yn un o ohirio ar hyn o bryd.

6.5 Gweddill y Ceisiadau **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **45C468** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Simon Rogers

Cais llawn i newid defnydd adeilad allanol i annedd, creu mynedfa i gerbydau, gosod sustem trin carthffosiaeth ynghyd a codi strwythur lliniaru ecoleg yn / Full application for conversion of outbuilding into a dwelling, the construction of a vehicular access, the installation of a package treatment plant together with the erection of an ecology mitigation structure at

Bodrida Bach, Brynsiencyn

Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Fel y mae Aelodau yn ymwybodol fe ohiriwyd y cais yn y cyfarfod Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2il Tachwedd 2016 yn dilyn derbyn gwybodaeth ychwanegol a'r cais Awdurdod Priffyrdd bod y cais yn cynnwys man pasio.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn mae'r Asiant yn dal mewn trafodaethau â'r Awdurdod Priffyrdd mewn perthynas â lleoliad y man pasio.

Mae'r Asiant hefyd wedi cadarnhau y bydd yn lleihau maint yr estyniad cefn. Bydd hyn yn golygu y bydd y cais yn cydymffurfio â'r polisïau a chanllawiau trawsnewid presennol ac o ganlyniad y gellir eu cefnogi. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn rydym yn dal i ddisgwyl y lluniau diwygiedig. O ganlyniad i'r materion hyn sydd heb eu datrys fy argymhelliad yw gohirio unrhyw benderfyniad ar y cais hwn.

7.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

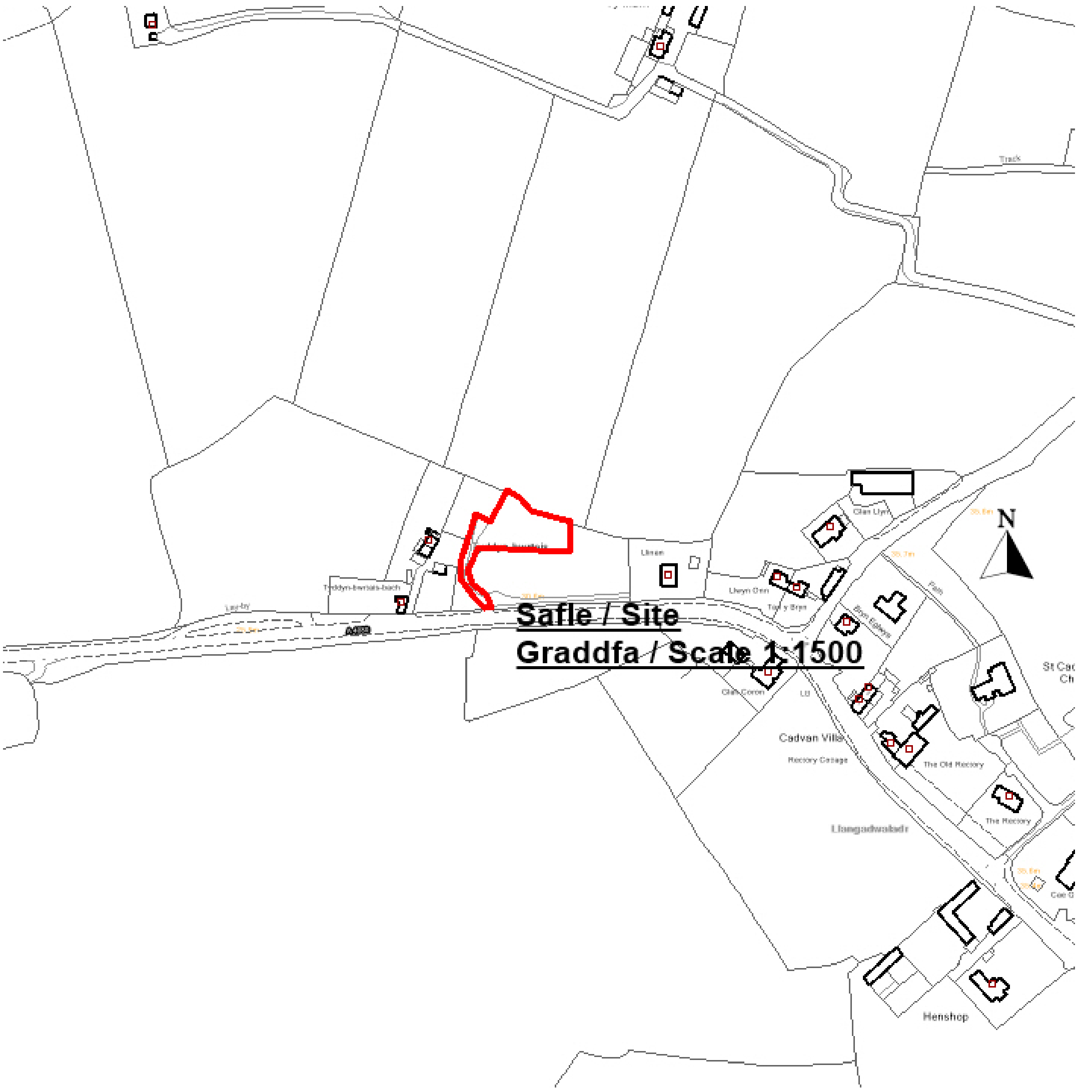
Rhif y Cais: **15C215C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Alvan Jones

Cais llawn i godi annedd ynghyd a gosod tanc septic ar dir ger / Full application for the erection of a dwelling together with the installation of a septic tank on land adjacent to

Tyddyn Bwrtais, Llangadwaladr



Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

Yn ei gyfarfod ar 5ed Hydref 2016, penderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 18fed Hydref 2016 a bydd yr Aelodau bellach yn gyfarwydd gyda'r safle a'r ardal o'i gwmpas.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2il Tachwedd, 2016 bydd yr Aelodau'n cofio i'r cais gael ei gymeradwyo'n groes i argymhelliad y swyddog am y rhesymau a ganlyn:

i) Mae'r cais yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn

Mewn ymateb i'r uchod, fe ddywedwn fel a ganlyn:

Mae Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn dweud na fyddai caniatâd cynllunio ond yn cael ei ryddhau fel arfer ar gyfer anheddau sengl o fewn neu ar gyrion pentrefi a phentrefannau:-

......Llangadwaladr....

ar yr amod na fyddai'r cynnig yn niweidio cymeriad ffisegol neu gymdeithasol yr ardal gan gadw'r meini prawf isod mewn golwg:-

1. Mae'n amlwg bod y cynnig yn rhan o'r anheddiad neu'n estyniad bychan rhesymol i'r rhan ohono sydd wedi ei ddatblygu'n barod ac ni fyddai'n ymwthio mewn modd annymunol i'r dirwedd nac ychwaith yn niweidio cymeriad a mwynderau'r ardal leol...

Mae'r annedd arfaethedig fwy na 50 o fetrau i ffwrdd o'r eiddo cyfagos, sef Llinan. Mae 71 o fetrau rhwng cornel yr annedd arfaethedig a drychiad blaen Llinan.

Mae'r rhan o Langadwaladr sydd wedi ei datblygu tua'r dwyrain i safle'r cais. Mae'r rhan o'r pentref sydd wedi ei datblygu yn cynnwys clwstwr o anheddau ger cyffordd yr A4080 gyda'r ffordd fawr Dosbarth III sy'n arwain i Fethel. Mae'r clwstwr hwn o 11 o dai yn ffurfio rhan adeiledig y pentref ac mae safle cais 130 o fetrau i ffwrdd o dalcen yr eiddo a adwaenir fel Llwyn Onn sydd ar ymyl y rhan honno o'r pentref sydd wedi ei datblygu. Oherwydd y pellteroedd hyn rhwng safle'r cais a'r rhan o Langadwaladr sydd eisoes wedi ei datblygu, nid yw'n estyniad derbyniol i'r pentref ac o'r herwydd nid yw'n ddatblygiad 'mewnlenwi' ac o'r herwydd mae'r cais yn gwrthdaro gyda Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

Mae Polisi HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn nodi y caniateir anheddau sengl ar safleoedd 'tirlenwi' neu safleoedd derbyniol eraill sy'n uniongyrchol gyfagos i'r rhan ddatblygedig o'r anheddiad ac ar yr amod na fyddent yn achosi niwed gormodol i gymeriad y grŵp nac unrhyw ymyrraeth weledol niweidiol i'r tirlun cyfagos. O ganlyniad i'r pellter rhwng yr annedd arfaethedig a'r rhan ddatblygedig o'r pentrefan ni ystyrir y cais fel cais 'mewnlenwi' derbyniol. Gallai codi annedd at y safle hwn olygu datblygiadau preswyl pellach ar y cae a fyddai'n cael effaith niweidiol ar yr ardal leol.

Mae’r safle wedi’i leoli y tu allan i fframwaith dangosol y pentrefan o dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd a rhaid felly ei ystyried fel lleoliad cefn gwlad. Mae Polisi A6 Cynllun Strwythur Gwynedd, Polisi 53 y Cynllun Lleol a Pholisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd yn caniatau datblygiadau preswyl yng nghefn gwlad dim ond pan mae angen y gellir ei gyfiawnhau am yr annedd er mwyn gwasanaethu gofynion swyddogaethol daliad amaethyddol neu goedwigaeth. Nid yw’r cais a gyflwynir yn un ar gyfer annedd amaethyddol a does dim cyfiawnhad dros beidio â dilyn y polisïau sydd wedi’u cymeradwyo yn y cyswllt penodol hwn.

1. Casgliad

Mae’r plot yn weledol ar wahân i’r pentrefan a byddai’n cynnwys ymyrraeth annymunol i’r tirlun dynodedig gan erydu cymeriad a harddwch naturiol yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol yn groes i bolisiau a chyngor cynllunio lleol a chenedlaethol. Byddai datblygiad preswyl y llecyn hwn o dir yn ei gwneud hi’n anodd gwrthod datblygiadau preswyl pellach ar y cae gan gael effaith andwyol ar yr ardal gyfagos. Mae’r safle wedi’i leoli tu allan i ffrâm ddangosol y pentrefan o dan Bolisi HP5 o’r Cynllun Datblygu Unedol a does dim cyfiawnhad amaethyddol ar gyfer annedd ar y safle.

Mae datblygiad y safle yn annerbyniol yn nhermau gweledol ac felly nid yw’n briodol iddo gael ei ystyried fel safle eithriad ar gyfer tai fforddiadwy. Cymeradwywyd yr eiddo Llinan gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn groes i argymhelliad y Swyddog yn 2006 a bydd effaith cronnus caniatáu’r datblygiadau hyn yn cael effaith niweidiol sylweddol ar gymeriad a harddwch naturiol yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a phentrefan Llangadwaladr ei hun.

Wedi ystyried yr holl bethau uchod a’r holl ystyriaethau materol eraill fy argymhelliad yw un o wrthod gan fod datblygiad preswyl y safle hwn yn gwrthdaro â pholisïau presennol.

2. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r plot wedi eu gwahanu oddi wrth hamled Llangadwaladr a byddai datblygu annedd yn y lleoliad hwn yn ymwthiad annymunol i'r tirwedd, sydd yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig, yn groes i Bolisïau A3, D1 a D29 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, Polisïau 1, 30, 42, 48 a 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn a Pholisïau esblygol GP1, GP2, EN2 a HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd, ynghyd â'r cyngor a geir o fewn Polisi Cynllunio Cymru (9^{fed} Argraffiad).

(02) Mae'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn y buasai'r bwriad yn golygu codi tŷ mewn cefn gwlad a dim tystiolaeth fod ar neb ei angen am gyfnod hir at ddibenion amaethyddiaeth neu goedwigaeth; o'r herwydd tynnai'r datblygiad yn groes i Bolisi A6 o Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a'r wybodaeth a roddir yn Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad).

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

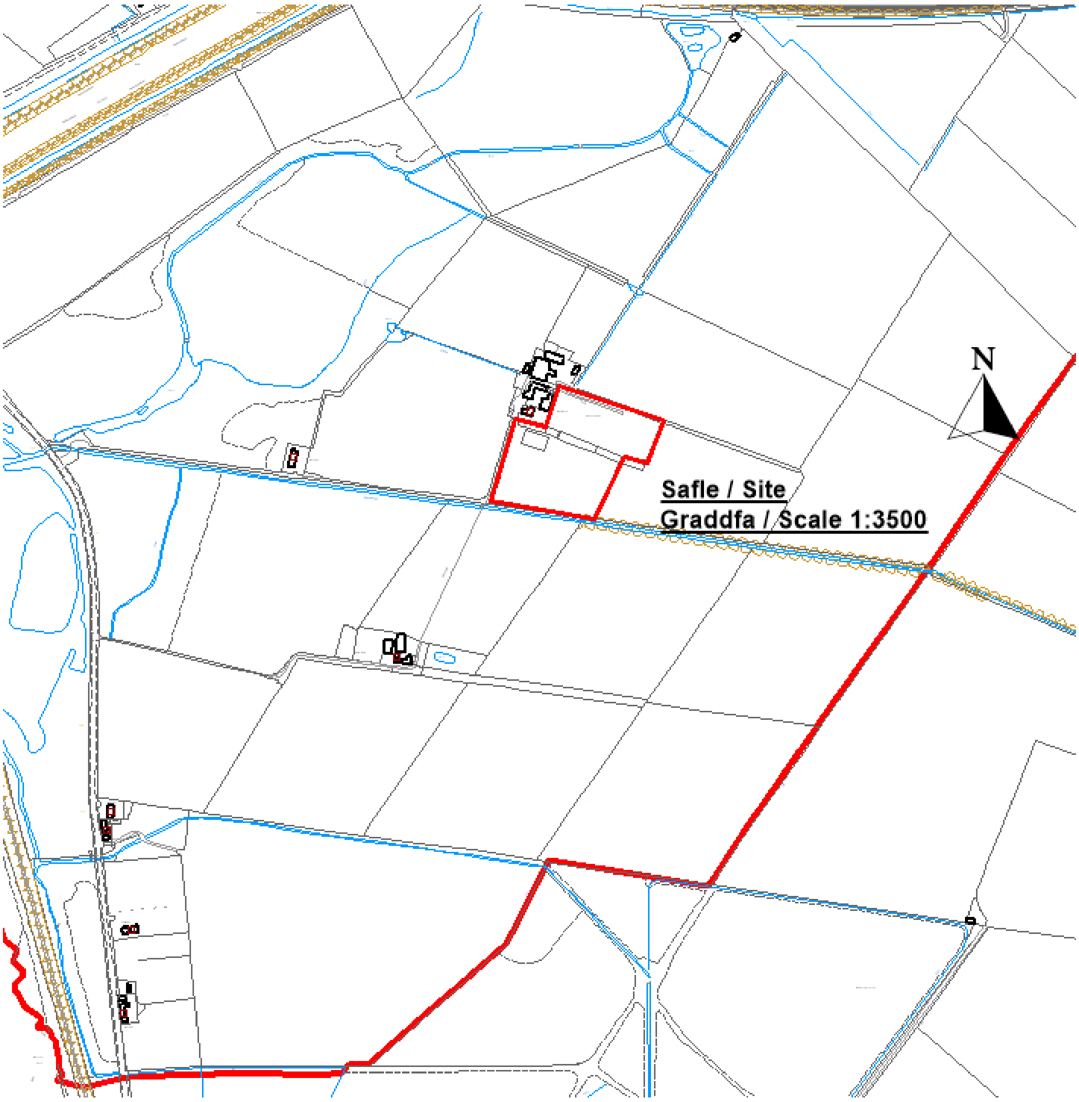
Rhif y Cais: **15C30H/FR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Jeff Hughes

Cais llawn i newid defnydd tir amaethyddol er mwyn ymestyn y maes carafannau presennol i lleoli 14 o garafannau symudol ychwanegol ynghyd a gosod tanc septig ar dir yn / Full application for change of use of agricultural land to extend the existing caravan park to site a further 14 touring caravans together with the installation of a septic tank on land at

Pen y Bont Farm Touring & Camping, Malltraeth



Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2016

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

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

A gais yr Aelod Lleol – y Cynghorydd P Rogers

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2[il] Tachwedd, 2016 fe benderfynnodd yr Aelodau ymwled a'r safle cyn dod I benderfynniad ar y cais. Ymwelwyd a'r safle ar 16 Tachwedd, 2016, a bydd yr Aelodau bellach yn gyfarwydd a'r safle a'I osodiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle 500 metr i'r dwyrain o'r A4080 ac ar gyrion anheddiad Malltraeth. Mae'n cynnwys tir amaethyddol a'r safle carafanau presennol mewn lleoliad agored. Mae'r safle i'r de o'r caeau sy'n cael eu defnyddio ar hyn o bryd ar gyfer carafanau. Mae'r safle o fewn ffin Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Cors Ddyga ac yn gyfan gwbl o fewn Parth Llifogydd C1.

Cais lllawn yw hwn i newid y defnydd a wneir o dir amaethyddol er mwyn ymestyn y parc carafanau i gynnwys lleiniau ar gyfer 14 o garafanau ychwanegol

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais ydi a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r polisïau cyfredol a Nodyn Cyngor Technegol 15 ac a fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Cors Ddyga sy'n cael ei warchod.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 - Polisi Cyffredinol
Polisi 12 - Safleoedd Teithiol Newydd
Polisi 13 - Safleoedd Teithiol
Polisi 28 - Llifogydd
Polisi 31 - Tirwedd
Polisi 33 - Cadwraeth Natur
Polisi 42 - Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi CH1 - Twristiaeth
Polisi CH5 - Safleoedd Carafanau Teithiol
Polisi D3 - Tirwedd
Polisi D4 - Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29 - Dyluniad

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 - Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 - Dyluniad
Polisi EN1 - Cymeriad Tirwedd
Polisi EN6 - Safleoedd Cenedlaethol

Polisi TO6 - Carafanau Teithiol
Polisi SG2 - Datblygu a Llifogydd

Polisi Cynllunio Cymru, 2016, 9fed Argraffiad

Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 15 - Datblygu a'r Perygl o Lifogydd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol, y Cynghorydd P Rogers – Galw'r cais i mewn oherwydd pryderon cymunedol

Aelod Lleol, y Cynghorydd A Griffith - Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned - Dim ymateb hyd yma

Awdurdod Priffyrdd – Dim argymhelliad

Adain Ddraenio - Cyfleusterau draenio annigonol

Dŵr Cymru - Sylwadau safonol

Cyfoeth Naturiol Cymru - Gwrthwynebu

Iechyd yr Amgylchedd - Sylwadau safonol

Ymateb gan aelodau'r cyhoedd

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ar y safle a thrwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 9 Medi, 2016 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau gyda sylwadau wedi dod i law yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

15C30 – Creu safle carafanau teithiol ar Fferm Bont, Malltraeth. Caniatawyd 12:02:88

15C30A - Newid defnydd o adeilad allanol i fod yn bloc toiledau, ynghyd â gosod tanc septig newydd yn Fferm Bont, Malltraeth. Caniatawyd 04:08:88

15C30B - Addasu adeiladau allanol i greu stablau marchogaeth, merlota a chadw ceffylau yn Fferm Bont, Malltraeth. Caniatawyd 09:03:89

15C30C - Newid defnydd o dir amaethyddol i greu 8 o leniau ychwanegol ar gyfer carafanau ynghyd ag ymestyn y safle carafanau presennol i ddarparu ar gyfer 10 llain ychwanegol yn Pen y Bont, Malltraeth - Gwrthodwyd 14/11/01

15C30D - Lleoli 10 o leiniau carafanau teithiol ychwanegol o fewn ffin y safle presennol ynghyd â newid defnydd o dir amaethyddol cyfagos i ddarparu ar gyfer 8 o leiniau pellach ar gyfer defnydd tymhorol (1 Ebrill hyd 30 Medi bob blwyddyn) a newidiadau i'r fynedfa bresennol i gerbydau yn Pen y Bont, Malltraeth - Cymeradwywyd 16/12/02

15C30E - Newid defnydd o dir ar gyfer cadw 12 carafan rhwng 30 Medi - 1 Ebrill bob blwyddyn yn Pen y Bont, Malltraeth - Cymeradwywyd 27/05/03

15C30F - Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw ar gyfer codi sied amaethyddol i gadw peiriannau yn Pen y Bont, Malltraeth - Datblygiad a Ganiateir 25/10/10

15C30G - Cais llawn i newid defnydd o dir amaethyddol i ymestyn y parc carafanau presennol i gynnwys lleoli 14 carafán deithiol ynghyd â gosod tanc septig newydd ar dir yn Pen y Bont, Malltraeth - Tynnwyd yn ôl 30/06/16

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Mae safle'r cais fewn o fewn ffiniau Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Cors Ddyga. Mae'r SoDdGA yn nodedig am ei gymuned o adar bridio, ei iseldir glaswelltog llaith, ei gynefin o ddolydd gwlyb sydd dan fygythiad a ddiddordeb botanegol ei ffosydd a'i gyrsiau dŵr.

Mae Polisi 12 Cynllun Lleol Ynys Môn yn dweud na chaniateir estyniadau i safleoedd presennol, na lleiniau ychwanegol ar gyfer carafanau teithiol neu bebyll ar safleoedd, oni bai bod y cynnig yn cydymffurfio gyda meini prawf rhestredig. Un o'r meini prawf (v) yw na fydd y cynnig yn amharu ar safle neu ardal o ddiddordeb ecolegol, gwyddonol neu archeolegol. Yn eu hymateb i'r ymgynghoriad mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi gwrthwynebu'r cynnig oherwydd yr effeithiau tebygol ar SoDdGA Cors Ddyga ac nid ydynt yn ystyried y gellid addasu'r cynnig mewn unrhyw ffordd a fyddai'n cael gwared ar eu pryderon.

Mae Polisi 33 Cynllun Lleol yn datgan y bydd y Cyngor "yn gwrthod caniatáu unrhyw ddatblygiad a fydd yn cael effaith annerbyniol ar unrhyw SoDdGA naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol ...".

Mae Polisi TO6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn datgan na roddir caniatâd i safleoedd newydd ar gyfer carafanau teithiol neu bebyll, nac i estyn safleoedd cyfredol nac i leiniau ychwanegol ar gyfer carafanau teithiol neu bebyll oni bai nad ydynt yn achosi niwed annerbyniol i'r amgylchedd.

Mae Polisi EN6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn datgan bod y bydd raid rhoi sylw arbennig i ddatblygiad sy'n debygol o arwain at beryg i Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig neu a all gael effaith andwyol ar fath safle, ac na roddir caniatâd oni bai bod y rhesymau dros y datblygiad yn amlwg yn gorbwyso'r gwerth y safle ei hun.

Mae'r caeau sy'n agos at y datblygiad arfaethedig yn addas ar gyfer adar sy'n bridio ar laswelltir llaith isel ac sydd angen tirwedd agored a llonydd. Bydd unrhyw ddatblygiad i mewn i'r SoDdGA - gan gynnwys unrhyw blanhigion sydd dros 1.5m o uchder ar gyfer sgrinio - yn cael effaith ar addasrwydd yr ardal ar gyfer adar nythu a phosibilrwydd o golli bioamrywiaeth. Bydd y maes carafanau ar agor yn ystod y tymor bridio i adar yn y gwanwyn a'r haf sy'n cyd-ddigwydd â'r tymor bridio ar gyfer y rhywogaethau sy'n nodwedd o'r safle hwn. Byddai'r datblygiad arfaethedig nid yn unig yn lleihau arwynebedd y tir oddi ar y SoDdGA ond efallai'n cynyddu effeithiau tarfu mewn caeau cyfagos o fewn y SoDdGA ac felly'n peryglu cyfanrwydd y safle.

Mae'r bwriad felly'n groes i Bolisi 12 a Pholisi 33 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi TO6 a Pholisi EN6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Llifogydd - Mae'r cynnig wedi ei leoli o fewn parth C1, fel y'i diffiniwyd gan y map cyngor datblygu (argae). Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi dweud yn eu hymateb bod y wybodaeth yn eu map llifogydd, sy'n cael ei ddiweddaru bob chwarter, yn cadarnhau bod y safle o fewn yr amlinelliad llifogydd eithafol.

Mae Polisi 28 Cynllun Lleol yn nodi y gwrthodir ceisiadau ar gyfer datblygu "mewn ardaloedd sy'n agored i orlifiadau llanw neu lifogydd afon" neu "a fyddai'n golygu colli gorlifdir naturiol".

Nod TAN 15 : Datblygu a'r Perygl o Lifogydd yw:

- Cyfeirio datblygiadau newydd i ffwrdd o'r ardaloedd hynny lle mae perygl mawr o lifogydd
- Lle mae'n rhaid ystyried ceisiadau mewn ardaloedd risg uchel (parth C) dim ond y datblygiadau hynny y gellir eu cyfiawnhau ar sail y profion a amlinellir yn Adrannau 6 a 7 a leolir o fewn ardaloedd o'r fath.

Mae paragraff 6.2 yn TAN 15 yn nodi y dylid cyfeirio datblygiadau newydd i ffwrdd o ardaloedd sydd o fewn parth C a thuag at dir ym mharth A, neu fel arall i barth B, lle bydd llifogydd afonol neu arfordirol yn llai o broblem ... Ni ellir cyfiawnhau datblygiad, gan gynnwys seilwaith trafnidiaeth, oni bai y gellir dangos : -

i) ei fod wedi ei leoli ym mharth C i gynorthwyo neu i fod yn rhan o gynllun adfywio gan yr awdurdod lleol neu strategaeth gan yr awdurdod lleol i gynnal anheddiad; neu

ii) bod ei leoli ym mharth C yn angenrheidiol er mwyn cyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol a gefnogir gan yr awdurdod lleol, a phartneriaid allweddol eraill, er mwyn cynnal anheddiad neu ranbarth;

ac

iii) ei fod yn gydnaws â nodau PCC ac yn cwrdd â'r diffiniad o dir a ddatblygwyd eisoes (ffig 2PPW); a

iv) bod canlyniadau posib unrhyw lifogydd ar gyfer y math penodol o ddatblygiad wedi cael eu hystyried, ac y cafwyd nhw'n dderbyniol o ran y meini prawf a gynhwysir yn adrannau 5 a 7 ac atodiad 1.

Mae'r cynnig yn bodloni meini prawf (ii) o'r profion a restrir ym mharagraff 6.2 gan y bydd yn cyfrannu at gyfleusterau cyflogaeth a thwristiaeth yn yr ardal drwy ddenu mwy o ymwelwyr i'r ardal. Fodd bynnag, nid yw'r bwriad yn bodloni meini prawf (iii) na (iv) y prawf gan fod safle'r cais yn dir amaethyddol sydd heb ei ddatblygu o'r blaen ac mae'r asiant wedi cadarnhau nad yw'n fodlon gwario'r arian ar gyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd.

Yn unol â Ffigur 2, Adran 5, TAN 15 mae safle carafanau teithiol yn cael ei gategoreiddio fel datblygiad hynod fregus.

Felly, ni ellir cefnogi'r cynnig gan nad yw'n cydymffurfio â gofynion TAN 15

7. Casgliad

Bydd y cynnig, oherwydd ei natur a'i leoliad, yn cael effaith andwyol ar Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Cors Ddyga. Nid yw'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a'r Perygl o Lifogydd, ac felly argymhellir gwrthod.

8. Argymhelliad

Refuse

(01) Mae safle'r cais o fewn parth C1, fel y'i diffinnir gan y Mapiau Cyngor Datblygu y cyfeirir atynt o dan Nodyn Cyngor Technegol 15 'Datblygu a'r Perygl o Lifogydd' (Gorffennaf 2004). Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisïau 1 a 28 y Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisïau GP1 ac SG2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad) a Nodyn Cyngor Technegol 15 - Datblygu a'r Perygl o Lifogydd (Gorffennaf 2004).

(02) Bydd y cynnig yn effeithio ar natur agored yr ardal, sydd wedi'i dynodi'n Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ac fe allai effeithio ar ei ddiddordeb adaregol. Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisi 12 a Pholisi 33 y Cynllun Lleol a Pholisi TO6 a Pholisi EN6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad) .

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

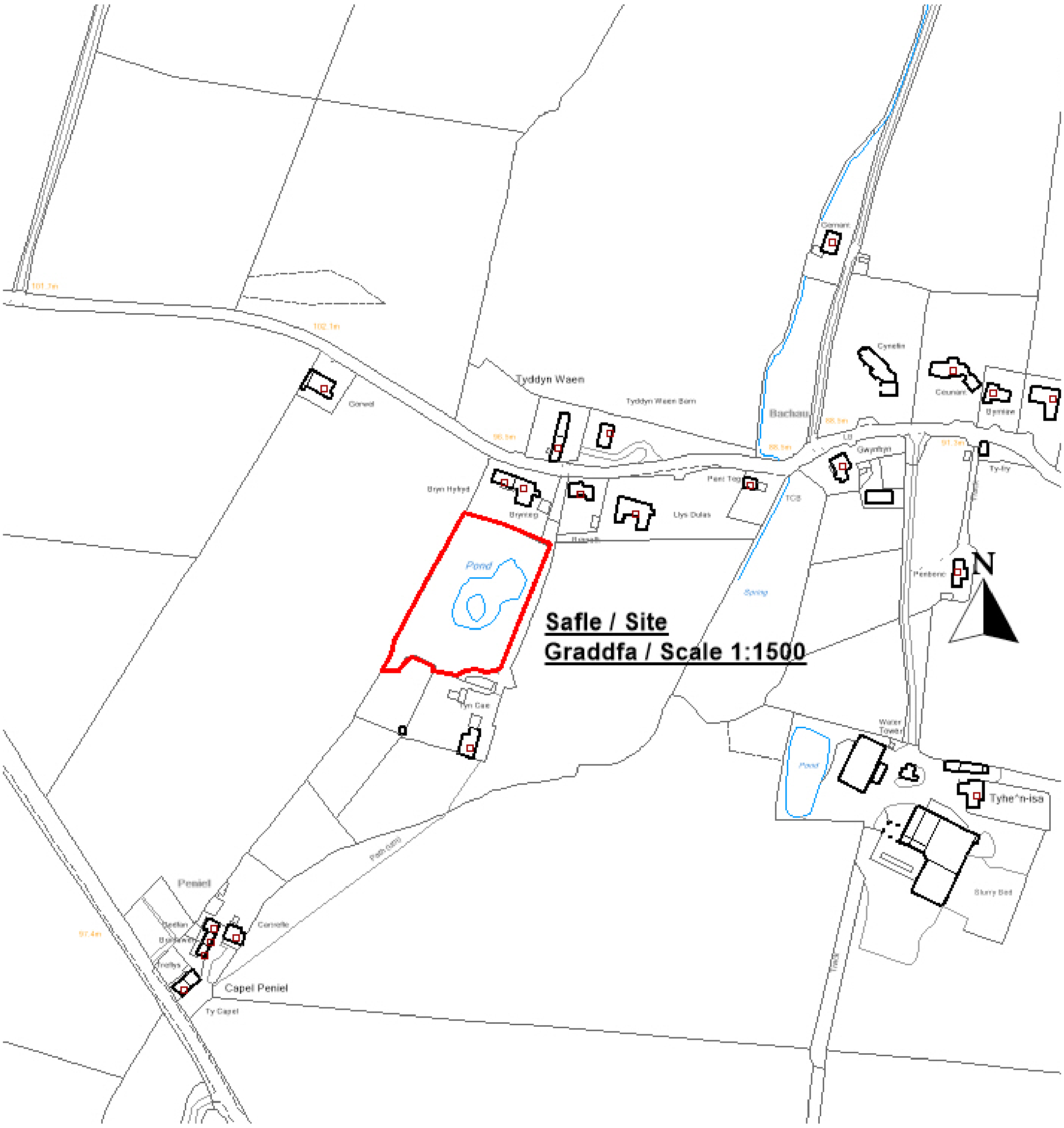
Rhif y Cais: **25C242** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Gordon Sutherland

Cadw pwll ynghyd a gwaith draenio yn / Retention of pond together with drainage works at

Tyn Cae, Coedana, Llanerchymedd



Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (IWJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol – Y Cynghorydd Kenneth P Hughes.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2il Tachwedd, 2016 fe benderfynnodd yr Aelodau ymwled a'r safle cyn dod I benderfynniad ar y cais. Ymwelwyd a'r safle ar 16 Tachwedd, 2016, a bydd yr Aelodau bellach yn gyfarwydd a'r safle a'I osodiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cynnig yn un i gadw pwll a gwaith draenio cysylltiedig. Ers i'r gwaith gael ei wneud ar y safle, mae'r cais wedi cael ei gyflwyno fel un ôl-weithredol.

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn ardal wledig yng Nghoedana, Llannerch-y-medd. Gwnaed y gwaith datblygu ar dir amaethyddol y tu allan i gwrtil Tyn Cae, Llannerch-y-medd. Mae'r safle wedi ei amgylchynu gan wrychoedd ynghyd â ffens bren sydd wedi ei chodi ar y ffin ogleddol.

Mae'r pwll yn nodwedd synthetig ac mae oddeutu 46 metr o hyd, 24 metr o led, ag arwynebedd oddeutu 760 metr sgwâr ac mae oddeutu 0.45 metr ar ei ddyfnaf.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a ydyw'r datblygiad yn dderbyniol ai peidio o ran ei ffaith ar fwynderau'r ardal, eiddo cyfagos ac edrychiad yr ardal.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 30 – Tirlunio
Polisi 42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 - Amgylchedd

Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi EN1 - Tirlunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Kenneth P Hughes – Gofyn i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio i'w benderfynu. Pryderon ynghylch y risg o lifogydd i eiddo cyfagos.

Y Cynghorydd John Griffith – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cynghorydd Llinos Medi Huws - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned – Yn gwrthwynebu am y rhesymau canlynol:

i. Y gwaith datblygu wedi'i wneud cyn cael caniatâd cynllunio
ii. Mae'r pwll yn fawr
iii. Pryderon y bydd y pwll yn gorlifo ac yn achosi llifogydd mewn eiddo cyfagos
iv. Arogleuon drwg yn dod o'r pwll

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol –
Pryderon ynghylch rhywogaethau a ddiogelir a phresenoldeb madfallod cribog. Fodd bynnag, daw'r datblygiad â buddion o ran bywyd gwyllt ac amrywiaeth ecolegol yn lleol.

Iechyd yr Amgylchedd – mae'r adran wedi cadarnhau na chafwyd unrhyw gwynion fod y datblygiad wedi achosi unrhyw niwsans, materion iechyd cyhoeddus neu faterion a all fod wedi effeithio ar weithrediad unrhyw systemau draenio a thanciau septig cyfagos. Cafwyd ar ddeall bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ymgynghori gyda Chyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas â'r datblygiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim wedi mynegi unrhyw bryderon ynghylch llifogydd. Dim ymateb wedi i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ddarparu manylion pellach am rywogaethau a ddiogelir.

Draenio - Ymddengys y cynnig yn foddhaol mewn egwyddor. Mae'r pwll wedi cael ei ffurfio islaw lefel gorffenedig y ddaear ac nid os unrhyw dystiolaeth bod dŵr o gyrsiau dŵr neu ffosydd cyfredol yn mynd i mewn iddo. Mae lefelau'r dŵr yn y pwll fe ymddengys, yn adlewyrchu lefel y trwythiad dŵr daear cyfredol a'r unig lif ychwanegol sy'n mynd iddo yw'r llif o'r tir uchel cyfagos; rheolir hyn gyda draeniau hidlo a'r pwll a chânt eu cyfeirio wedyn i arllwysfa addas.

Swyddog Llwybrau – Dim sylwadau

Awdurdod Priffyrdd Lleol – Dim sylwadau i'w cynnig oherwydd ni fydd unrhyw ddefnydd ychwanegol o'r briffordd gyhoeddus yn gysylltiedig â'r defnydd y bwriedir ei wneud o'r safle.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Derbyniwyd nifer o lythyrau ac mae'r prif bwyntiau a godwyd wedi eu crynhoi isod:

- Mae'r pwll yn fawr ac mae'n cael effaith andwyol a'r garthbyllau a thanciau septig cyfagos
- Gallai'r datblygiad gael effaith ar bremiymau yswiriant eiddo cyfagos
- Nid yw'r angen ar gyfer pwll mor fawr wedi cael ei brofi
- Mae tai cyfagos mewn perygl o lifogydd oherwydd y pwll
- Mae lefelau tir wedi cael eu codi
- Mae'r pwll yn gorlifo i'r system ddraenio leol ac ni fedr ymdopi gyda'r dŵr ychwanegol. Mae'r llif ychwanegol o ddwr yn llifo i lawr o'r brif ffordd tuag at eiddo preswyl gan achosi perygl i yrwyr a cherddwyr

- Mae'r ffens yn fawr
- Nid yw'r pwll yn nodwedd naturiol yn y tir ac nid oes unrhyw bwrpas iddo. Ymhellach, nid yw'r pwll naill ai'n sicrhau cadwraeth cymeriad, amwynder neu fywyd gwyllt y tir lleol a'r cyrsiau dwr ac nid yw'n eu gwella ychwaith
- Pryderon y gallai'r pwll achosi risg o safbwynt iechyd a diogelwch i drigolion lleol a phobl sy'n cerdded ar hyd llwybr cyhoeddus cyfagos
- Cae oedd y tir lle mae'r pwll wedi'i leoli yn flaenorol
- Mae'r pwll wedi cael ei ffurfio dros gyfnod o flynyddoedd
- Dim problemau gyda dŵr wyneb cyn i'r pwll gael ei greu
- Dulliau eraill ar gael i ddelio gyda dŵr wyneb yn hytrach na chreu pwll
- Nid yw'r darluniadau'n nodi bod unrhyw fodd o leihau / stopio'r llif o ddŵr i'r pwll ac mae hynny'n codi pryderon ynghylch llifogydd

- Dim dimensiynau neu gyfrifiadau wedi cael eu cyflwyno gyda'r cynlluniau sy'n dangos y gall y system dwr wyneb ymdopi gyda'r dŵr ychwanegol
- Mae arogleuon drwg yn dod o'r pwll
- Pryderon y bydd y pwll yn cael ei ddefnyddio i ddibenion masnachol

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r effaith a gaiff y datblygiad o bosib ar fwynderau preswyl yr ardal ac eiddo cyfagos yn fater allweddol wrth wneud penderfyniad ar y cynnig hwn.

Yn ogystal, rhaid ystyried a fyddai'r datblygiad yn cael effaith annerbyniol ai peidio ar y dirwedd.

Nid oedd y manylion fel y'u cyflwynwyd yn wreiddiol yn dderbyniol. Derbyniwyd cynlluniau a manylion pellach ac ystyrir bod y rhain yn ddigonol i fedru gwneud penderfyniad ar y cais. Mae'r manylion hyn sy'n ymwneud â manylebau draenio wedi bod yn destun ail ymgynghoriad sydd wedi arwain at oedi gyda phenderfynu ar y cais.

Yn ôl yr ymgeisydd, chafodd y pwll mo'i greu fel nodwedd dwr addurniadol ond fel pwll teneuo sy'n cynnwys dŵr sy'n llifo ar y tir. Bydd dŵr wedyn yn gwasgaru drwy'r broses anweddu a threiddiad.

Ystyrir bod digon o le ar y safle ar gyfer y datblygiad. Ystyrir bod ei leoliad, ei ddyluniad a'i faint yn dderbyniol ac na fydd yn amharu ar fwynderau'r ardal nac ychwaith ar eiddo preswyl lleol.

Mae'r sgrin a ddarperir rhwng y datblygiad a'r tai annedd cyfagos yn lliniaru unrhyw effaith. Mae'r sgrin yn cynnwys y gwrychoedd cyfredol ynghyd â ffens bren a oedd eisoes wedi ei chodi. Er nad yw'r ffens hon yn rhan o'r cais, mae manylion am ei gwneuthuriad wedi cael eu cynnwys fel rhan o'r cais ac o'r herwydd, cynhaliwyd asesiad o'i heffaith a'i lleoliad fel rhan o'r broses o benderfynu ar y cais.

Ystyrir nad yw'r ffens, sydd oddeutu 2 fetr o uchder yn cael effaith andwyol ar yr ardal nac ychwaith ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos. Yn wir, fel y dywedwyd eisoes, mae'r ffens yn lliniaru'r effaith rhwng y datblygiad ac eiddo cyfagos.

Yn ychwanegol, mae gwelliannau i'r gwrychoedd ar y ffin ogleddol wedi cael eu cynnig fel rhan o'r cais.

Nid ystyrir bod y pwll, oherwydd ei faint a'i leoliad yn y cefn gwlad, yn cael effaith niweidiol ar y dirwedd.

Oherwydd bod y pwll islaw lefel y ddaear, ystyrir nad yw'r weladwy yn y dirwedd ac o ganlyniad, nid yw'n cael effaith andwyol ar gymeriad ac edrychiad yr Ardal Dirwedd Arbennig.

Nodir o gynnwys yr ohebiaeth a gafwyd yn sgil y cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais, bod pryderon mawr wedi codi mewn perthynas â llifogydd.

Fel rhan o'r broses o benderfynu ar y cais, ymgynghorwyd gyda Chyfoeth Naturiol Cymru ynghyd ag adain ddraenio'r Awdurdod drwy gydol y broses ymgeisio a rhoddwyd gwybod iddynt am bryderon y gwrthwynebwyr.

Pan mae'n glawio'n drwm a lefel y dŵr yn codi, mae draen hidlo gorlif yn caniatáu i ddŵr ollwng o'r pwynt hwnnw i'r cwrs dwr cyfredol sydd tua gogledd ddwyrain y pwll. Bydd dwr o'r cwrs dwr cyfredol wedyn yn gollwng i'r prif ddraen ar gyfer dwr wyneb.

Mae byndiau wedi cael eu hadeiladu er mwyn ailgyfeirio'r dŵr wyneb i'r cwrs dwr cyfredol. Ymhellach, mae'r ymgeisydd wedi dweud ei fod yn bwriadu adeiladu bwnd ar y ffin ogleddol rhwng y pwll a'r eiddo cyfagos er mwyn siŵr y bydd unrhyw ddŵr ychwanegol yn cael ei gyfeirio i'r cwrs dŵr cyfredol.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau nad ydynt yn dymuno cyflwyno unrhyw sylwadau ac nid ydynt wedi codi unrhyw bryderon o ran llifogydd. Ymhellach, mae'r adran ddraenio wedi dod i'r casgliad bod y 'cynnig yn ymddangos yn foddhaol mewn egwyddor. Mae'r pwll wedi cael ei ffurfio islaw lefel gorffenedig y ddaear ac nid os unrhyw dystiolaeth bod dŵr o gyrsiau dwr neu ffosydd cyfredol yn mynd i mewn iddo. Mae lefelau'r dŵr yn y pwll fe ymddengys, yn adlewyrchu lefel y tabl dwr daear gyfredol a'r unig lif ychwanegol sy'n mynd iddo yw'r llif o'r tir uchel cyfagos; rheolir hyn gyda draeniau hidlo a'r pwll a chânt eu cyfeirio wedyn i arllwysfa addas'.

Rhaid pwysleisio mai mater sifil nad oes wnelo fod ddim â'r broses gynllunio yw difrod i eiddo. Hefyd, mae'r effaith a gaiff datblygiad ar danciau septig a charthbyllau yn fater sydd y tu allan i'r broses gynllunio.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi dweud nad ydynt yn dymuno gwneud unrhyw sylwadau ar y cais oherwydd ni fydd unrhyw ddefnydd ychwanegol yn cael ei wneud o'r briffordd gyhoeddus yn ei sgil. Yn ogystal, mae'r swyddog llwybrau wedi cadarnhau nad oes ganddo unrhyw sylwadau ar y cais.

Nodwyd nad oes unrhyw arolwg o rywogaethau a ddiogelir wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Serch hynny, mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor wedi dweud y daw'r datblygiad 'a buddion o ran bywyd gwyllt ac amrywiaeth ecolegol yn lleol'. O'r herwydd, ystyrir y bydd y datblygiad yn annog bioamrywiaeth ac yn dod â buddion ychwanegol o ran bywyd gwyllt. Bydd unrhyw niwed a wneir i rywogaethau a ddiogelir yn cael sylw dan y ddeddfwriaeth berthnasol.

Cyflwynir y cais ar gais yr Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn unol â chyngor Llywodraeth Cymru yn Nodyn Cyngor Technegol 9: Gorfodi Rheolaeth Gynllunio yn dilyn ymchwiliad gorfodaeth i'r mater.

Mae'r cyngor a geir ar faterion o'r fath ym mharagraff 9 Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9: Gorfodi Rheolaeth Gynllunio yn nodi .....

'Lle bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn ei bod yn debygol y câi caniatâd cynllunio diamod ei roi ar gyfer datblygiad sydd eisoes wedi'i gyflawni, y ffordd iawn o fynd ati yw awgrymu i'r person sy'n gyfrifol am y datblygiad diawdurdod y dylent gyflwyno cais ôl-weithredol am ganiatâd cynllunio, a hynny'n gyflym.'

Nid yw'r ffaith a gafodd y datblygiad anawdurdodedig ei gyflawni'n fwriadol ai peidio'n berthnasol. Beth bynnag, nid yw'n drosedd i wneud gwaith datblygu heb gael y caniatâd cynllunio angenrheidiol yn gyntaf. Mae yna ddarpariaethau yn y Ddeddf sy'n caniatáu ar gyfer cyflwyno cais ôl-weithredol am ganiatâd.

Nid ystyrir y byddai'n ddoeth nac er budd ehangach y cyhoedd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gymryd camau gorfodaeth gynllunio ffurfiol yn yr achos hwn, waeth beth oedd y cymhelliant ac a weithredwyd yn fwriadol neu fel arall.

Er y gellir dadlau bod gan unrhyw ddatblygiad y potensial i niweidio mwynderau deiliaid eiddo cyfagos neu gymeriad yr ardal leol, y cwestiwn y mae'n rhaid ei ofyn ydyw a yw'r effaith hwnnw mor niweidiol fel ei fod yn cyfiawnhau gwrthod y cais. Wedi pwyso a mesur, nid ystyrir bod y datblygiad anawdurdodedig hwn am gael effaith mor andwyol fel y gellir cyfiawnhau ei wrthod. Ymhellach, nid ystyrir y gellid cyfiawnhau ei wrthod mewn apêl.

Mae'r cais sy'n cael ei drafod yma wedi cael ei ystyried yn wyneb cyngor a roddwyd yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9: Gorfodi Rheolaeth Gynllunio ynghyd â'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Yn unol â'r cyngor sydd wedi ei gynnwys yn y ddogfen hon.....

'*Dylai'r camau gorfodi fod yn gymesur â'r rheolau cynllunio sydd wedi'u torri; mae'n amhriodol fel arfer cymryd camau gorfodi ffurfiol yn erbyn achos o dorri rheolau dibwys neu dechnegol nad yw'n peri unrhyw niwed i amwynder cyhoeddus. Dylid anelu at gywiro effeithiau torri'r rheolau cynllunio ac nid cosbi'r person(au) sy'n eu torri. Hefyd, ni ddylid cymryd camau gorfodi dim ond er mwyn cysoni datblygiad na cheisiwyd caniatâd ar ei gyfer ond sydd, fel arall, yn dderbyniol'.*

7. Casgliad

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn ardal wledig ac ystyrir bod datblygiad fel hyn yn dderbyniol mewn ardaloedd o'r fath. Cymerwyd mwynderau deiliaid eiddo preswyl cyfagos i ystyriaeth, fodd bynnag, nid ystyrir y gellid gwrthod y cais ac amddiffyn hynny mewn apêl. Mae'r ystyriaethau draenio a llifogydd wedi cael eu hasesu gan Gyfoeth Naturiol Cymru ynghyd â'r Adain Ddraenio ac nid ydynt wedi gwrthwynebu mewn unrhyw fodd i'r cynllun.

Wedi ystyried yr holl bolisïau cynllun, yr holl ffeithiau perthnasol a'r ystyriaethau cynllunio, ystyrir y dylid caniatáu'r cais.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais am y rhesymau a ganlyn:

(01) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei wneud yn gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynwyd isod dan gais cynllunio cyfeirnod 25C242

Rhif y Darluniad /y Ddogfen	Dyddiad Derbyn	Disgrifiad o'r Cynllun
2204:14:3a	01/02/2016	Cynllun o'r Safle Arfaethedig
2204:1:3	01/02/2016	Cynllun o'r Safle Arfaethedig
2204:14:1	01/02/2016	Cynllun Lleoliad
2204:14:2	01/02/2016	Cynllun o'r Safle cyn Adeiladu
2204:14:2	01/02/2016	Cynllun o'r Llwybr Llifogydd cyn Adeiladu

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

9. Polisïau Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Rhif 9)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur

Nodyn Cyngor Technegol 9: Gorfodi Rheolaeth Cynllunio

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

7.4 Gweddill y Ceisiadau **Remainder Applications**

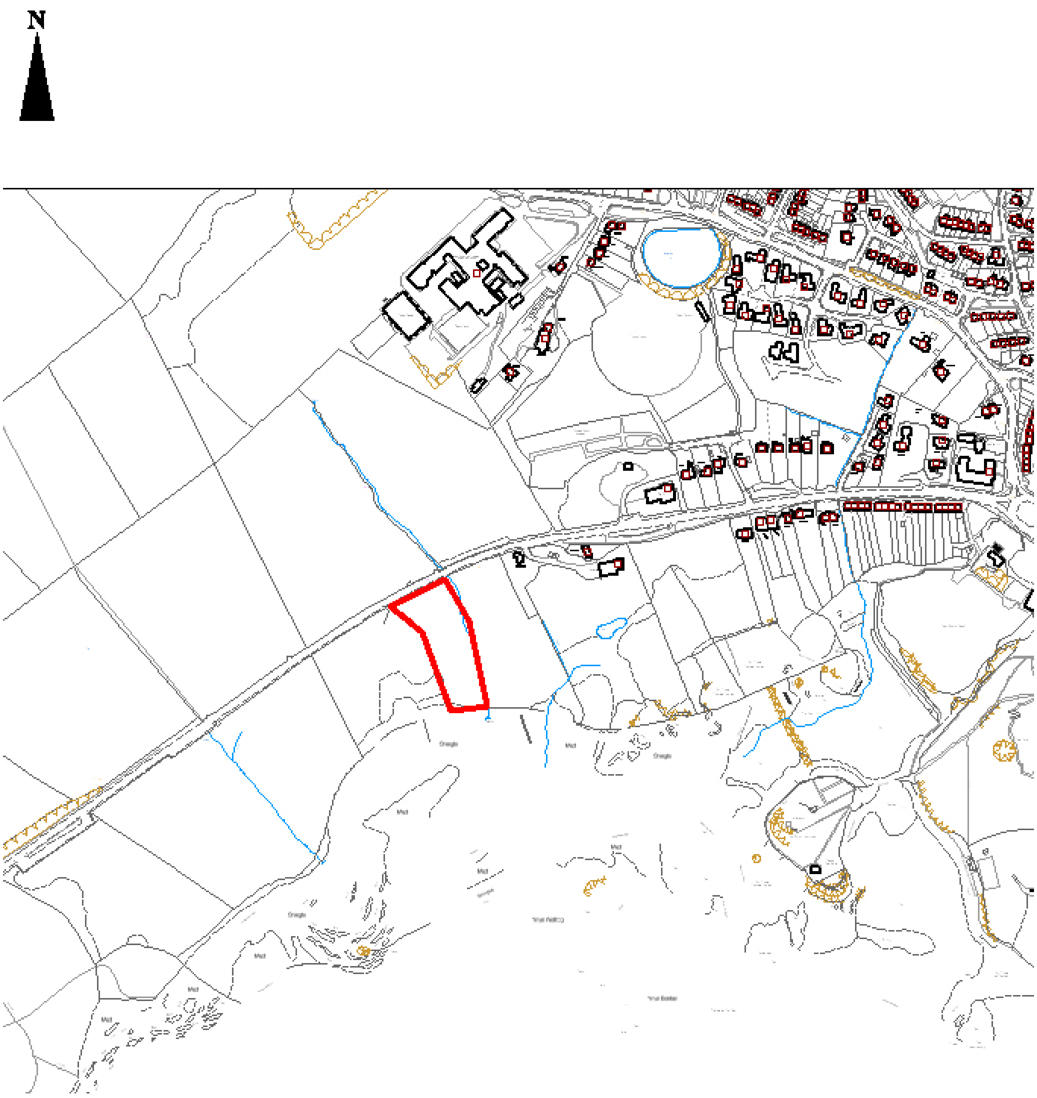
Rhif y Cais: **39C561/FR/TR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr George Ulrich

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

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



Pwyllgor Cynllunio: **07/12/2016**

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i godi Canolfan Zorb ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau, dymchwel ac ailadeiladu 180 metr o wal gerrig ac adeiladu maes parcio a chaban derbyn ar dir ger The Lodge, Ffordd Caergybi, Porthaethwy.

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

- Codi caban i'w ddefnyddio fel derbynfa ar ffurf cynhwysydd gyda chladin pren. Bydd to glaswellt wedyn yn gorchuddio'r cynhwysydd a'r lloches.
- Ffurfio bwnd 2 metr o uchder i sgrinio'r prif adeilad
- Lleoli rhedfa zorbio a rhwyd cargo i stopio'r peli
- Llwyfan glaswellt a grisiau pren i esgyn i'r llwyfan
- Codi ffens o byst pren a rheiliau ar hyd y rhedfa zorb ar uchder o 1.2m
- Cyfleuster Ecogrid ar gyfer parcio 10 car ym mhen uchaf y safle
- Gosod gwaith trin
- Adeiladu mynedfa newydd i gerbydau
- Dymchwel 180 metr o'r wal gerrig a'i hailadeiladu a'i gosod yn ôl 4.5 metr i mewn i'r safle sydd ar oleddf

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

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Brif Bolisïau

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

Polisi 17 - Cyfleusterau Hamdden a Chymuned
Polisi 14 – Cyfleusterau Hamdden a Chymuned
Polisi 26 – Parcio Ceir
Polisi 30 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi 36 – Datblygiad ar yr Arfordir
Polisi 41 – Cadwraeth Adeiladau
Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi B1 – Cyflogaeth
Polisi B9 – Cyflogaeth
Polisi CH1 – Twristiaeth a Hamdden
Polisi D1 – Amgylchedd
Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad
Polisi D5 – Amgylchedd
Polisi D9 – Amgylchedd
Polisi 22 – Datblygiadau agos i Adeiladau Rhestredig
Polisi D29 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi PO7 – Twristiaeth
Polisi PO8a – Arfordir heb ei ddatblygu
Polisi EP4 – Cyfleoedd Cyflogaeth Eraill
Polisi TR10 – Safonau Leoedd Parcio
Polisi TO1 – Atyniadau Newydd ac Estyniadau/Atyniadau Presennol
Polisi TO11 – Cyfleusterau Chwaraeon a Hamdden
Polisi EN2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi EN8 – Datglydiad ar yr Arfordir
Polisi EN13 - Cadwraeth Adeiladau

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

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

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

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

Adran Draenio – Sylwadau safonol

Dŵr Cymru – Argymell cymeradwyo gydag amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim gwrthwynebiad

Adain Iechyd yr Amgylchedd – Sylwadau safonol

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

Heddlu Gogledd Cymru – Sylwadau safonol

Asiantaeth Cefnffyrdd Llywodraeth Cynulliad Cymru - Cymeradwyo gydag amodau

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

Swyddog Llwybr yr Arfordir – Sylwadau ar gyfeiriad y llwybr

Hysbysebwyd y cynnig drwy godi rhybudd ger y safle ac ysgrifennwyd at ddeiliaid eiddo cyfagos yn rhoi gwybod iddynt am y bwriad. Mae'r cais hefyd wedi cael ei hysbysebu yn y papur newydd lleol gan fod y datblygiad yn agos at lwybr cyhoeddus ac o fewn amgylchedd Adeiladau Rhestredig. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 2 Tachwedd, 2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 365
o lythyrau wedi dod i law yn gwrthwynebu'r cais ac 85 yn cefnogi.

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

- Effaith ar yr AHNE a'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig
- Cynnydd mewn traffig a materion Diogelwch Ffyrdd
- Byddai'r datblygiad yn gosod cynsail ar gyfer datblygu pellach ar y safle
- Effaith ar y Llwybr Arfordirol
- Ni fyddai'r swyddi a'r dwristiaeth a grëir gan y datblygiad yn sicrhau digon o gynnydd yn yr arian a geir o dwristiaeth
- Effaith ecolegol y datblygiad a tharfu ar fywyd gwyllt ar dir cyfagos

- Nid hwn yw'r lle cywir
- Effaith weledol
- Llygredd sŵn
- Effaith o'r Arfordir
- Materion llifogydd
- O fewn amgylchedd Adeiladau Rhestredig yn yr ardal

Y prif resymau dros gefnogi oedd: -

- Manteision economaidd
- Ychydig iawn o effaith weledol
- Ni fydd y datblygiad yn niweidio twristiaeth
- Bydd yn denu twristiaid i'r ardal
- Effaith fechan
- Creu swyddi

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Safle

Mae safle'r cais y tu allan i ffin ddatblygu Porthaethwy, mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, o fewn cae amaethyddol sydd ar lethr ac sy'n ffinio â'r A5 ar gyrion Porthaethwy ger Afon Menai.

Mae rhan o Lwybr Arfordir Cymru sy'n cysylltu Porthaethwy gyda Llanfairpwll yn rhedeg ar hyd ffiniau'r safle ar ddwy ochr.

Y Cynnig

Y Rhedfa Zorbio

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

Caban Derbynfa

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

Y Llwyfan Lansio

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

Y Parth Atal

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

Byndio

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

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

Byddai mynedfa newydd i gerbydau'n cael ei hadeiladu gyda llain welededd 4.5 metr x 90 metr sy'n golygu dymchwel 180 metr o'r wal gerrig hanesyddol a chodi wal arall yn ei lle a fyddai wedi ei gosod 4.5 i mewn i'r safle sydd ar oleddf.

Mae'r cynnig yn cynnwys darpariaeth ar gyfer hyd at 10 o geir a defnyddio system eco-grid.

Ystyriaethau Priffyrdd

Mae Asiantaeth Cefnffyrdd Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi cadarnhau eu bod yn cefnogi'r cais gydag amodau wedi eu geirio'n briodol.

Ystyriaethau Polisi

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

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

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

Mae Polisi 30 Cynllun Lleol Ynys Môn yn nodi y bydd y Cyngor yn rhoi blaenoriaeth i ddiogelu a

gwella'r dirwedd pan fydd yn ystyried ceisiadau cynllunio. Mae'r dull hwn yn cael ei ailadrodd ym Mholisi EN2 y CDU a Stopiwyd.

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

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

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

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)

Mae paragraff 7.1.1 (Datblygu Economaidd) yn datgan:-

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

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

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

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

Dywed paragraff 11.1.6: -

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

Dywed paragraff 1.1.7

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

Mae paragraffau 5.3.5, 5.3.6 a 5.5.5 o Bolisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9) Tachwedd 2016 yn datgan mai'r prif amcan wrth ddynodi AHNE yw cadw a gwella eu harddwch naturiol. Rhaid rhoi'r statws gwarchodaeth uchaf posib i AHNE i'w diogelu rhag datblygiadau amhriodol a rhaid rhoi pwys mawr ar gadw a gwella harddwch naturiol yr ardaloedd hyn. Nid yw dynodiad statudol, o reidrwydd, yn gwahardd datblygu, ond mae'n rhaid i gynigion datblygu gael eu hasesu'n ofalus o ran eu heffaith ar y diddordebau treftadaeth naturiol hynny y bwriedir i'r dynodiad eu gwarchod

Mae Adrannau 16 & 66 (1) Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn gosod dyletswydd gyffredinol i roi sylw arbennig i gadwraeth adeiladau rhestredig neu eu hamgylchedd neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd ganddynt.

NCT 23 – Datblygu Economaidd

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

Dywed paragraff 3.1.1:-

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

Dywed Paragraff 3.1.2

Mae datblygu cynaliadwy'n hanfodol er mwyn creu economïau gwledig cadarn a chymunedau hyfyw. Mewn ardaloedd gwledig, dylai awdurdodau cynllunio lleol ddefnyddio dull dilyniannol o weithredu wrth neilltuo tir at ddefnydd economaidd mewn cynlluniau datblygu, ac mae'r dull hwn o weithredu'n cael ei ystyried yn fanylach yn y Nodyn Cyngor Technegol hwn (adran 1.27). Gall lleoliadau llai ffafriol fod yn briodol hefyd os yw'r manteision a geir o ganlyniad yn fwy nag effeithiau niweidiol y datblygiad. Wrth farnu'r manteision hyn, dylai awdurdodau gyfeirio at yr ystyriaethau sydd wedi'u datgan yn flaenorol yn y Nodyn Cyngor Technegol hwn (adran 2.1.5) h.y. y swyddi sy'n cael eu creu, opsiynau eraill, a rhinweddau arbennig.

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

Effeithiau Gweledol

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

Mae delweddau yn y ddogfen ategol yn dangos lleoliad y safle mewn perthynas â'r golygfeydd o'r ddwy bont ac o'r ddau bwynt golygfa ar yr A5. Mae'r pedwar lleoliad hyn yn rhai sensitif iawn ond oherwydd cyfuniad o bellter (dros 300 metr) a llystyfiant ystyrir mai cymedrol/bychan fyddai'r effeithiau ac na fyddent yn sylweddol. Gellir gweld y safle o ran fechan o'r llwybr troed (400m i ffwrdd) sy'n mynd o amgylch Ynys Tysilio.

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

Mae'r safle'n weladwy o Lwybr Arfordir Cymru o bellteroedd sy'n llai na 100 metr. Mae'r golygfeydd yn bennaf tuag at Afon Menai a'r pontydd. Mae'r safle'n weladwy ar unwaith wrth fynd ar y llwybr o'r A5 lle mae'n weladwy yng nghyd-destun Pont Britannia, Afon Menai a chaeau amethyddol. Yn bellach ar hyd y llwybr, tuag at Afon Menai gellir gweld y safle'n fewndirol ac mae'n llai amlwg mewn perthynas â'r golygfeydd o Afon Menai a'r pontydd. Mae'r effaith ar olygfeydd o'r rhan fechan hon o'r Llwybr Arfordirol i'r ddau gyfeiriad yn debygol o fod yn gymedrol – sylweddol sy'n arwain at

ddirwywiad amlwg yn yr olygfa.

Yr Effaith ar y Dirwedd

Prif ddiben yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol yw cadw a gwella harddwch naturiol yr ardal ddynodedig. Mae'r posibilrwydd o effeithiau andwyol ar ansawdd weledol, llonyddwch a mynediad i’r AHNE wedi eu nodi yn y disgrifiad gwaelodlin a Pholisïau Cynllun Rheoli'r AHNE. Mae'r datblygiad yn cymryd ardal gymharol fach o dir ac mae’r ardal a allai gael ei heffeithio wedi ei chyfyngu i 500m. Ni fyddai unrhyw goed na gwrychoedd yn cael eu tynnu; fodd bynnag, byddai mân newid topograffig i'r lle parcio a’r bwnd o amgylch yr adeilad yn cael effaith sylweddol ar y rhan bertnasol o'r safle. Byddai adlinio’r wal yn creu ymyl syth i’r safle yn hytrach na'r ffin gyfredol sy’n crymu’n ysgafn. Mae'r ffens gyfochrog a’r rhwyd yn cyflwyno ffurfiau sy’n annodweddiadol yn y lleoliad.

Byddai’r gwaith adeiladu yn sgil adlinio’r wal derfyn a’r effaith weithredol yn effeithio ar lonyddwch yr ardal a byddai’r effaith fwyaf ger Afon Menai lle mae’r symudiadau ar yr A5 yn llai arwyddocaol.

Byddai newid o faint canolig yn y dirwedd leol yn arwain at effeithiau cymedrol-sylweddol o fewn yr amgylchedd agos, gan leihau i effaith fychan-cymedrol yn bellach i ffwrdd o’r lleoliad ei hun.

Yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

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

Ni ellir dweud bod y cynnig yn 'gwarchod neu’n gwella' yr AHNE ac felly nid yw'n cydymffurfio â Pholisi 30 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn na Pholisi EN2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Yr Amgylchedd Adeiledig a Chadwraeth Adeiledig

Byddai'r datblygiad yn cael effaith ar y wal derfyn gerrig ar gyfer Cefnffordd yr A5 yn y lleoliad sensitif iawn hwn ac ar gadwraeth neu wella amgylchedd y ddau adeilad rhestredig eiconig (Pont Grog y Borth – Graddfa 1).

Rhaid rhoi ystyriaeth i Adran 66 (1) sy'n rhoi sylw arbennig i ddymunoldeb cadw adeiladau rhestredig a'u lleoliadau neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sy'n perthyn iddynt.

Effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos

Mae'r eiddo agosaf oddeutu 75 medr i ffwrdd o safle'r cais. Nid ystyrir y bydd y cais yn cael effaith negyddol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos oherwydd y pellter hwn.

7. Casgliad

Ar ôl pwyso a mesur y manteision 'economaidd / twristiaeth' yn erbyn yr effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol / Amgylchedd yr Adeiladau Rhestredig, ystyrir bod yr effaith ar yr AHNE ac Amgylchedd yr Adeiladau Rhestredig cyfagos yn gorbwyso’r manteision economaidd a thwristiaeth.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Byddai’r datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Ni fyddai'r datblygiad yn cadw nac yn gwella harddwch naturiol yr ardal ddynodedig. Byddai hyn yn groes i ddarpariaethau Polisïau 1 a 30 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, Polisi D1 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi EN2 yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a Pholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9 Tachwedd, 2016).

(02) Byddai’r datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar amgylchedd yr adeiladau rhestredig a byddai'n groes i ddyletswydd gyffredinol yr awdurdod cynllunio lleol dan Adrannau 16 a 66 (1) Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990, Polisi D22 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 41 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, Polisi EN13 yn y CDU a Stopiwyd a pharagraff 11 Cylchlythyr 61/96 y Swyddfa Gymreig ac Egwyddorion Cadwraeth Llywodraeth Cynulliad Cymru (Cadw).

(03) Byddai dymchwel y wal gerrig hanesyddol sy’n agos at y ddwy bont rhestredig ac Afon Menai yn arwain at golli nodwedd sy'n cyfrannu'n sylweddol at edrychiad a chymeriad y lleoliad sensitif pwysig a byddai felly’n ddifrifol niweidiol i fwynderau gweledol y lleoliad.

9. Polisïau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 15 - Datblygu a Risg Llifogydd
Nodyn Cyngor Technegol 23 - Datblygu Economaidd

Adrannau 16 & 66 (1) Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

Paragraff 11Cylchlythyr 61/96 gan y Swyddfa Gymreig

Egwyddorion Cadwraeth Llywodraeth Cynulliad Cymru

Canllawiau Cynllunio Atodol - Amgylchedd Trefol a Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru, 9fed Argraffiad, Tachwedd 2016

7.5 Gweddill y Ceisiadau **Remainder Applications**

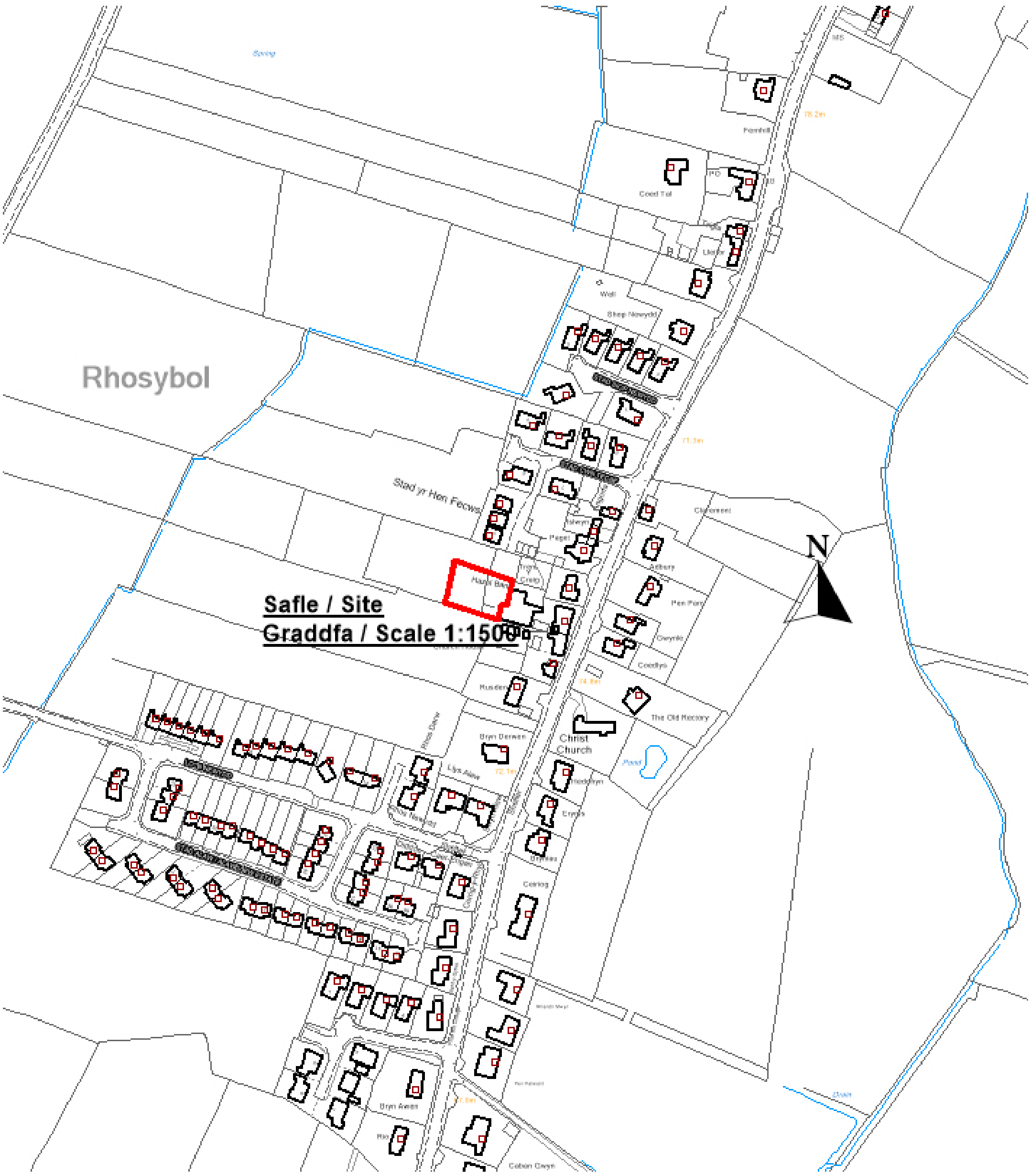
Rhif y Cais: **44C102A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Ms Roma Rerrie

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

Hazelbank, Rhosybol



Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Medi 2016, argymhellodd aelodau’r pwyllgor y dylid ymweld â’r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 21 Medi ac mae’r aelodau bellach yn gwybod am y safle a’r ardal o’i gwmpas.

Yn ei gyfarfod ar 2 Tachwedd 2016, penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu’r cais yn groes i argymhelliad y swyddog am y rhesymau canlynol:

- Nid ystyrir bod y cais yn un am ddatblygiad tandem

- Byddai’r cynnig yn darparu cartref ar gyfer
person ifanc ac ni fyddai’r datblygiad yn anghydnaws â’r ardal

Mewn amgylchiadau o’r fath, dywed paragraff 4.6.12.1 Cyfansoddiad y Cyngor:
“Pan fo’r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i’r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i’r Pwyllgor nodi’r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau’r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi’r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad.”

Yn unol â Pharagraff 4.6.12.2:

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

O’r herwydd, bydd yr adroddiad hwn yn rhoi sylw i’r materion hyn.

- Nid ystyrir bod y cais yn un am ddatblygiad tandem

Mewn ymateb i’r rheswm uchod, mae’r safle y tu cefn i Hazelbank, Rhosybol. Ystyrir y byddai’r cynnig yn arwain at leol annedd yn union y tu cefn i eiddo cyfredol ac y byddai hynny’n gyfystyr â datblygiad tandem fel y cyfeirir at hynny ym Mharagraff 9.2.13 Polisi Cynllunio Cymru.

Mae lleoli un annedd y tu ôl i un arall yn cael effaith andwyol ar fwynderau’r eiddo yn y tu blaen oherwydd mwy o symudiadau gan draffig a cherddwyr gan achosi niwed i fwynderau’r sawl sy’n byw ynddynt.

- Byddai’r cynnig yn darparu cartref ar gyfer person ifanc ac ni fyddai’r datblygiad yn anghydnaws â’r ardal

Mewn ymateb i’r rheswm uchod, rydym o’r farn nad yw’r datblygiad yn anghydnaws â phatrwm datblygiad yn yr ardal. Mae caniatâd cynllunio yn mynd gyda’r tir ac ni fyddai’n rhesymol cyfyngu defnydd o’r annedd i berson penodol.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Byddai'r cynnig yn arwain at ddatblygiad 'tandem' a fyddai’n effeithio’n andwyol ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfredol a’r eiddo arfaethedig. O'r herwydd, mae'r cynnig yn groes i Bolisïau A2, A3, D4, D28 a D29 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisïau 1, 42, 48 a 50 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisïau GP1, GP2 a HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad).

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

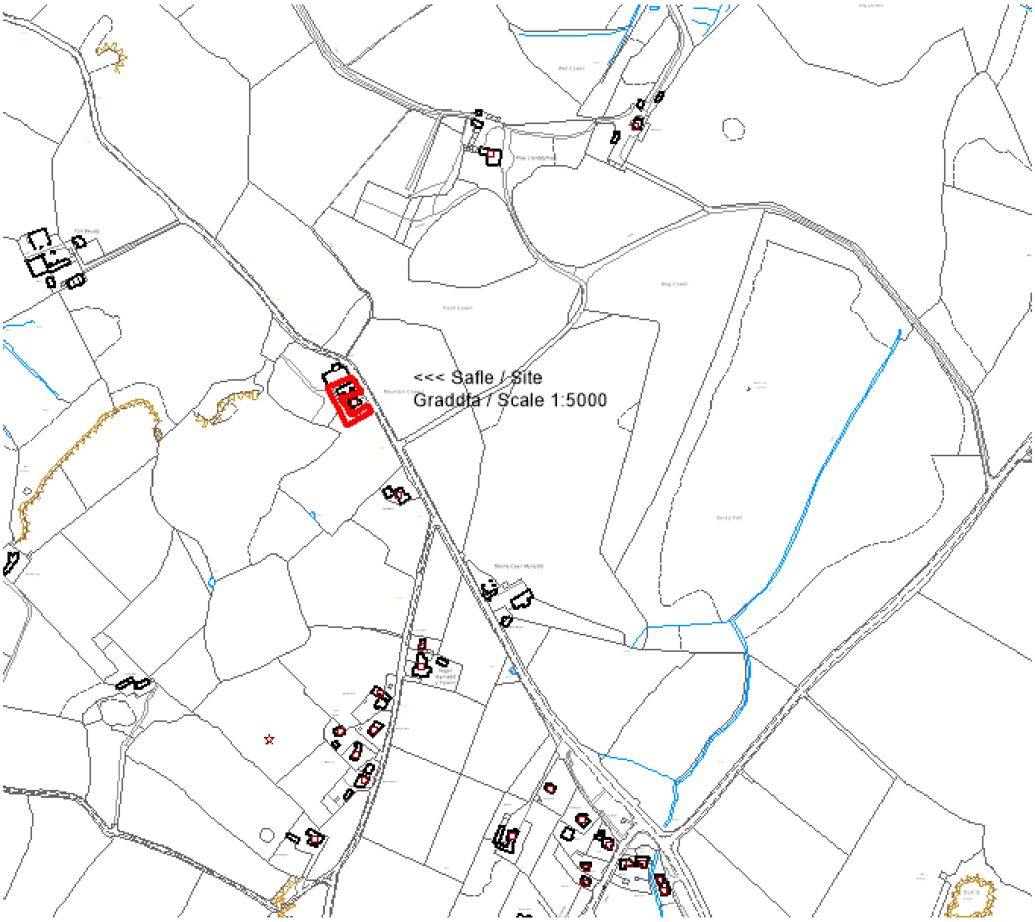
Rhif y Cais: **23C339** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Elfed a Miss Bethan Williams

Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol i dau annedd yn / Full application for conversion of outbuilding into two dwellings at

Tyn Llidiart, Talwrn



Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol yn yr Adran Gynllunio.

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i droi adeilad allanol yn 2 annedd ynghyd ag addasiadau ac estyniadau, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a gosod tanc carthion newydd yn Nhy'n Llidiart, Talwrn.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydi'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisi.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Policy 42 - Dyluniad
Polisi 55 – Newid defnydd adeiladau allannol
Polisi 58 - Estyniadau

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 EN1 – Tirwedd
Polisi HP7a – Estyniadau
Policy HP8 – Addasiadau Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad), Tachwedd 2016

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Cynghorydd Dylan Rees – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

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

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

Cyngor Tref – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd – Caniatâd Amodol

Draenio – Sylwadau Safonol

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau Safonol

Dŵr Cymru – Sylwadau Safonol

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dau ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle, ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 11/11/2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr adran sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

23C23 – Ail-godi adeiladau ar hen sylfeini er mwyn godro gwartheg yn Ty'n Llidiart, Talwrn, Caniatawyd 07/10/85.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Cynllunio

Mae Polisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn yn datgan:

Caniateir addasu adeilad, sydd heb ei leoli oddi mewn i neu ar gyrion aneddiad, yn annedd neu lety gwyliau dim ond os:

i. Yw'r adeilad yn strwythurol gadarn a bod modd ei drosi heb wneud gwaith ailadeiladu neu ymestyn helaeth a fyddai gyfystyr â chodi annedd newydd.
ii. Cedwir unrhyw nodweddion cynhenid o bwys sy'n rhan o'r adeilad a bod unrhyw nodweddion hanesyddol neu bensaernïol yn cael eu diogelu.

iii. Yw'r cynllun addasu'n parchu cymeriad, maint a lleoliad yr adeilad presennol ac yn golygu gwneud mân addasiadau allanol yn unig, oni bai y gellir dangos y byddai hynny'n arwain at wella edrychiad yr adeilad yn sylweddol.
iv. Na fyddai'r cynnig, yn cynnwys unrhyw gwrtil a seilwaith cysylltiedig, yn achosi unrhyw ymyrraeth annymunol i'r tirlun, na niwed i amwynder yr ardal leol.
v. Gwneir darpariaeth foddhaol o ran mynediad, parcio, gofod amwynder, a threfniadau carthffosiaeth.

Mae Polisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn datgan;

Caniateir troi adeilad sydd eisoes yn bodoli mewn clwstwr, pentrefan/pentrefyn, neu yn y cefn gwlad agored yn annedd neu'n llety gwyliau os:

i) Yw'r adeilad yn strwythurol gadarn a bod modd ei drosi heb wneud gwaith ailadeiladu neu ymestyn helaeth a fyddai gyfystyr â chodi annedd newydd.

ii) Cedwir unrhyw nodweddion cynhenid o bwys sy'n rhan o'r adeilad a bod unrhyw nodweddion hanesyddol neu bensaernïol yn cael eu diogelu.
iii) Yw'r cynllun addasu'n parchu cymeriad, maint a lleoliad yr adeilad presennol ac yn golygu gwneud mân addasiadau allanol yn unig, oni bai y gellir dangos y byddai hynny'n arwain at wella edrychiad yr adeilad yn sylweddol.

iv) Na fyddai'r cynnig, yn cynnwys unrhyw gwrtil a seilwaith cysylltiedig, yn achosi unrhyw ymyrraeth anymunol i'r tirlun, na niwed i amwynder yr ardal leol.
v) Gwneir darpariaeth foddhaol o ran mynediad, parcio, gofod amwynder, a threfniadau carthffosiaeth.

Mae'r Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol ar Addasu Adeiladau Gwledig yn datgan bod rhaid i estyniadau fod yn eilradd i'r strwythur gwreiddiol a dylai cynlluniau fabwysiadu'r egwyddor o addasu'r adeilad yn hytrach na newid yr edrychiad yn sylweddol i gyd-fynd â'r defnydd newydd.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais ar gyfer troi adeilad allanol ac adeiladau cysylltiedig yn ddau annedd gydag estyniad bychan un llawr gyda tho brig yn cael ei gynnig i'r drychiad De Orllewin. Mae'r cynnig yn parchu cymeriad yr adeilad gwreiddiol ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar unrhyw gymdogion gerllaw. Mae'r cynnig yn darparu cynllun sympathetig ac fe'i cefnogir gan gynlluniau a chyngor cynllunio. Mae'r Adroddiad Strwythurol yn cadarnhau bod yr adeilad presennol yn strwythurol gadarn. Mae'r adeilad yn addas ar gyfer ei drosi heb yr angen i ail-adeiladu.

Mae modd cynnal lefel addas o breifatrwydd rhwng y safle a'r eiddo presennol, sef Ty'n Llidiart, gan ei fod wedi ei amgau'n addas.

Darperir mynedfa newydd ar gyfer cerbydau er mwyn creu allanfa i'r unedau arfaethedig, mae'r adran briffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r fynedfa newydd, gydag amodau ysgrifenedig.

Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar yr ardal tirwedd arbennig nac ar eiddo preswyl gerllaw.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â Pholisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn a Bolisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

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

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(**04) Rhaid i'r ffenestri, drysau ac unrhyw wynebfyrddiau a soffitiau ar y datblygiad a gymeradwyir yma fod o ddefnydd goed meddal neu galed, oni bai ei fod yn cael ei gytuno fel arall mewn ysgrifen gan yr awdurdod cynllunio lleol.**

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(05**) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd 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.

(06) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda llain welededd 2.4 metr x 50 metr ar yr ochr Ogledd Orllewinol a llain welededd 2.4 metr x 70 metr ar yr ochr Dde Ddwyreiniol. O fewn y lleiniau gwelededd, ni chaniateir codi unrhyw beth sy'n fwy na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos ar unrhyw adeg.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(**09) Ofewn mis o gychwyn defnyddio'r fynedfa a ganiateir yma am y tro cyntaf, bydd y fynedfa bresennol sy'n gwasanaethu'r safle'n cael ei chau'n barhaol a bydd ffin y briffordd yn cael ei hadfer yn unol â manylion i'w cytuno arnynt ar bapur gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.**

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(10) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif 23C339 a'r Arolwg o Rywogaethau wedi eu Diogelu a gynhaliwyd gan Sam Dyer Ecology ddyddiedig 22/09/16 a'r Arolwg Strwythurol a gynhaliwyd gan J McKernon & Co dyddiedig 24/10/16.

Cynllun Safle Bwriedig	1325-A3-07	18/11/16
Edrychiadau 3D	1325-A3-07	14/11/16
Edrychiadau Bwriedig	1325-A3-05	14/11/16
Cynlluniau llawr Bwriedig	1325-A3-06	14/11/16
Adroddiad Gwarchodaeth rhywogaethau	Sam Dyer	Dyddiedig 22/09/16
Arolwg Strwythurol	J McKernon	Dyddiedog 24/10/16
Cynllun Lleoliad/Bloc Bwriedig	1325-A3-02a	22/11/16

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

11.2 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

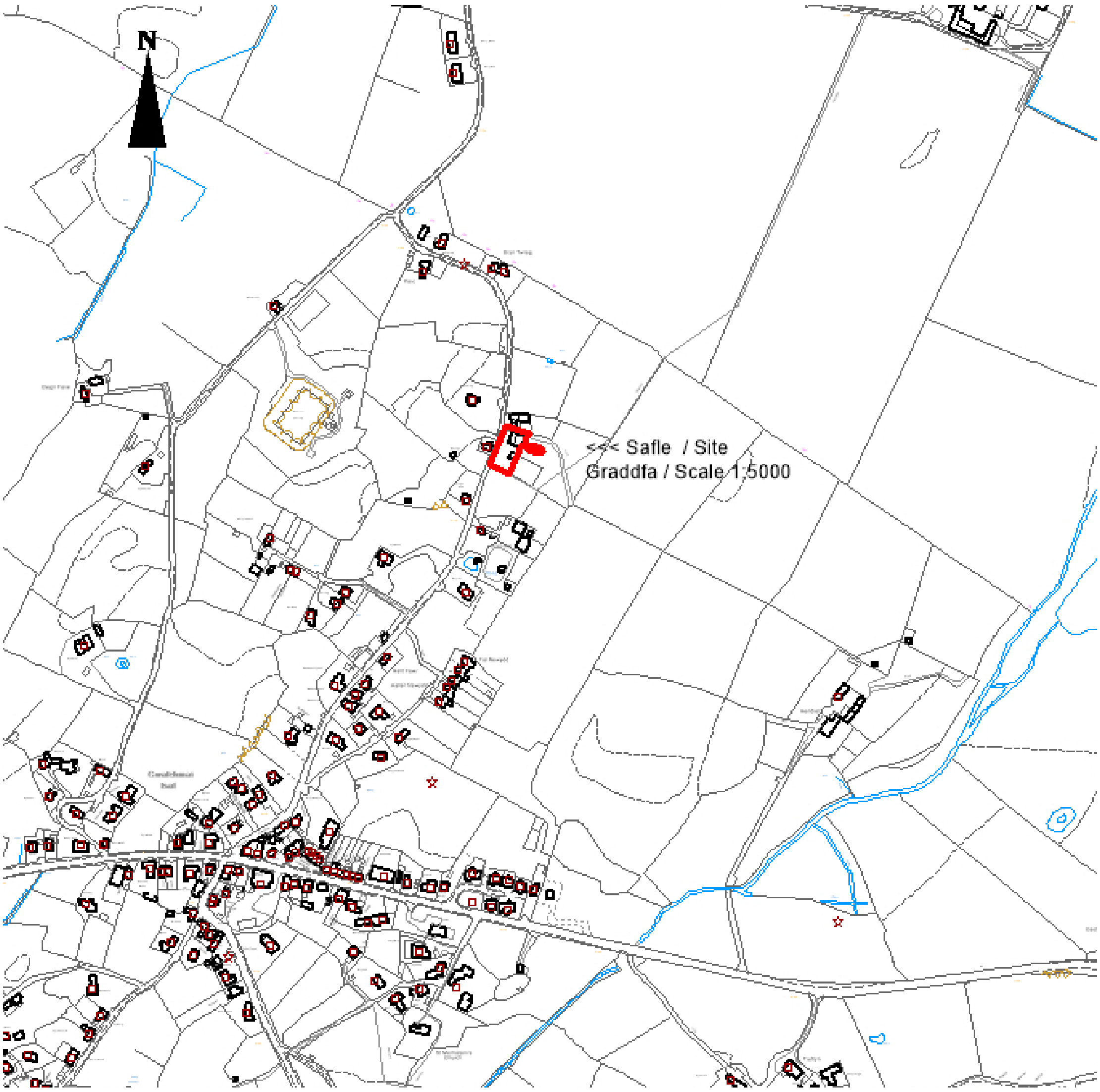
Rhif y Cais: **48C197** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr William Gwyn Thomas

Cais llawn i newid defnydd adeilad allanol i annedd gan cynnwys balconi ynghyd a chreu gwelliannau i'r fynedfa presennol ar dir gyferbyn a / Full application for the conversion of an outbuilding into a dwelling which includes a balcony together with improvements to the existing vehicular access on land opposite

Penclegir, Gwalchmai



Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais gan berthynas agos i swyddog perthnasol fel y diffinnir yng Nghyfansoddiad y Cyngor.

Mae'r Swyddog Monitro wedi adolygu'r ffeil.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle mewn lleoliad cefn gwlad i'r gogledd o bentref Gwalchmai. Mae'r adeilad gyferbyn â thai a bwriedir ei addasu i fod yn annedd ddeulawr. Gwneir gwelliannau i'r fynedfa i'r safle fel rhan o'r cynnig.

2. Mater(ion) Allweddol

Yr egwyddor o ddatblygu a'i effaith ar fwynderau preswyl a lleol.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31- Tirwedd
Polisi 35 – Cadwraeth Natur
Polisi 55 - Addasiadau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D9 – Ardaloedd Amgylcheddol Sensitif
Polisi D10 – Planhigion ac Anifeiliad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 - Cymeriad Tirwedd
Polisi EN4 - Bioamrywiaeth
Polisi HP 8 - Addasiadau Gwledig
Polisi SG4 - Carthffosiaeth
Polisi SG5 - Cyfleusterau Preifat ar gyfer trin Carthion
Polisi SG6 - Dŵr Wyneb Goferu

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol - Dylunio yn yr Amgylchedd Trefol a Gwledig Adeiledig

Polisi Cynllunio Cymru - Rhifyn 9

NCT 5 - Cadwraeth Natur a Chynllunio
NCT 6 - Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

NCT 12 - Dylunio
NCT 18 – Cludiant

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cynghorydd N Roberts - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cynghorydd D Rees - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cynghorydd B Parry OBE- dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd – gofynnwyd am lain welededd 70m x 2m ac mae wedi ei chynnwys ar y lluniadau a gyflwynwyd. Disgwylir ymateb gan yr Awdurdod Priffyrdd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru – mae'r manylion ecolegol yn dderbyniol. Sylwadau mewn perthynas â draenio ar gyfer y cyfnod gweithredol.

Draenio - manylion yn foddhaol mewn egwyddor

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – dylid dilyn yr argymhellion yn yr adroddiad rhywogaethau a warchodir er mwyn gwella'r sefyllfa bywyd gwyllt

Dŵr Cymru - cais i'r Cyngor ailymgynghori os bydd y cynnig yn newid fel ei fod yn defnyddio'r system garthffosiaeth gyhoeddus

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ar y safle a thrwy ysgrifennu at gymdogion. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau yn sgil y cyhoeddusrwydd. Daeth y cyfnod hysbysu i ben ar 9 Tachwedd ac nid oes unrhyw sylwadau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: mae'r polisïau sydd yn y cynllun datblygu a'r CDU a stopiwyd yn cefnogi cynlluniau i addasu adeiladau gwledig ar yr amod eu bod yn cwrdd â meini prawf penodol. Cais yw hwn i addasu adeilad allanol mawr er mwyn creu uned ddeulawr. Mae digon o le i greu ardaloedd parcio a gardd. Gwneir gwelliannau i'r fynedfa i'r safle er mwyn darparu lleiniau gweledddd 2.0m x 70m. Nid oes bwriad i ychwanegu at yr adeilad ond bwriedir gwneud peth gwaith newydd i godi wal solet yn lle estyll Swydd Efrog yn ogystal â chreu agoriadau newydd. At ei gilydd, cedwir cymeriad a siâp yr adeilad, yn enwedig os edrychir arno o'r drychiad ochr y ffordd. Cefnogir y cais gan adroddiad ar gadernid strwythurol yr adeiladau i gefnogi'r gwaith.

Effeithiau Traffig: Gwneir gwelliannau i'r fynedfa i'r safle fel rhan o'r cynnig ond fe'i defnyddir ar hyn o bryd i ddibenion amaethyddol. Mae digon o le ar y safle i geir droi a pharcio.

Ecoleg: Cefnogir y cais gan adroddiadau ac arolygon priodol ac ystyrir eu bod yn dderbyniol.

Effeithiau ar Drigolion a Mwynderau: Mae'r cynllun wrth ochr a gyferbyn â thai sydd yno'n barod. Mae'r cynnig o fewn y cwrtil presennol ac nid ystyrir y bydd yr effeithiau y pryderir amdanynt o ran y dirwedd neu fwynderau yn digwydd. Mae'r cynnig yn ddigon pell oddi wrth y tai cyfagos fel na fydd unrhyw edrych drosodd annerbyniol neu golli preifatrwydd.

Draenio: Mae manylion y cais yn cynnwys darparu cyfarpar preifat ar gyfer trin carthion ac ystyrir ei fod yn dderbyniol.

7. Casgliad

Mae polisi cynllunio'n caniatau addasu adeiladu gwledig ar gyfer defnydd preswyl. Ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol o fewn y cyd-destun polisi hwn.

8. Argymhelliad

Caniatau'r datblygiad gyda'r amodau a ganlyn

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

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

(02) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad yn unol â'r argymhellion yn yr Arolwg Rhywogaethau a Warchodir gan Sam Dyer Ecology dyddiedig Medi 2016 ac a gyflwynwyd dan gyfeirnod cynllunio 48C197.

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

(03) Bydd raid gosod y fynedfa gyda lleiniau gwelededd 2.0m x 70.0m yn unol â'r Cynllun Safle Arfaethedig a dderbyniwyd ar 17 Tachwedd 2016 o dan gais 48C197 cyn i'r defnydd a ganiateir yma gychwyn a bydd raid ei chynnal wedyn ar gyfer oes y datblygiad . Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes y bydd cynllun tirlunio ar gyfer yr ardal y tu ôl i'r llain welededd o fewn ffiniau'r safle wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid i'r cynllun hwnnw gynnwys gwrychoedd o rywogaethau brodorol neu waliau cerrig neu gloddiau neu gyfuniad ohonynt. Ni chaiff neb symud i fyw i'r annedd hyd nes y bydd y gwaith tirlunio hwn wedi ei gwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: er budd diogelwch y briffordd a mwynderau.

(04) Bydd raid bwrw ymlaen yn unol â'r dogfennau a'r cynlluniau canlynol:

Arolwg Rhywogaethau a Warchodir gan Sam Dyer Ecology dyddiedig Medi 2014
Cynllun Lleoliad a dderbyniwyd ar 17 Tachwedd, 2016
Cynllun Safle Arfaethedig 17 Tachwedd, 2016
Cynllun Arfaethedig ar gyfer y Llawr Gwaelod a Drychiadau, 17 Tachwedd, 2016
Cynllun Arfaethedig ar gyfer y Llawr Cyntaf a Drychiadau, 13 Hydref, 2016

Rheswm: er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn ac er lles mwynderau

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

This page is intentionally left blank

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

Rhif y Cais: **19LPA1030/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

St Mary's Primary School

Cais llawn i osod ystafell addysg symudol yn / Full application for the siting of a mobile classroom at

Ysgol Santes Fair/St Mary's School, Ffordd Longford Road, Caergybi/Holyhead

Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (AL)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais gan yr Awdurdod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn Ysgol Gynradd y Santes Fair, Lôn Longford, Caergybi.

Mae'r cais yn un i godi ystafell ddosbarth symudol newydd ar diroedd yr ysgol.

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
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 (9fed Argraffiad)

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Arwel Roberts – No response received at the time of writing this report

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

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

Cyngor Tref – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau ydi 02/12/2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C742: Gwaith altro ac ehangu yn Ysgol y Santes Fair – caniatawyd ar 03/03/2000

19C742A: Codi portacabin newydd ar gyfer ei ddefnyddio fel clwb ar ôl ysgol yn Ysgol y Santes Fair – caniatawyd ar 04/03/2004.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un i godi ystafell ddosbarth symudol newydd ar diroedd Ysgol y Santes Fair, Caergybi.

Bydd yr adeilad y bwriedir ei godi ar un llawr ac o fewn tiroedd cyfredol yr ysgol. Bydd y waliau wedi eu gwneuthur o bren cyfansawdd wedi'i inswleiddio gyda chladin allanol o blastig, bydd y to o bren haenog wedi ei inswleiddio a ffenestri UPV a drysau pren. Bydd ramp pren newydd gyda chanllaw hefyd yn cael ei osod i bwrpas mynediad. Ystyrir bod y deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol. Nid ystyrir y bydd y cynllun yn cael effaith ar fwynderau'r ardal a deiliaid 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 gydag amodau ac ar yr amod na cheir unrhyw sylwadau gwrthwynebus yn dilyn y cyfnod cyhoeddusrwydd.

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

Rhif Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
PBSS1624	04/11/2016	Cynllun llawr a drychiad
01	04/11/2016	Cynllun Lleoliad a safle
-	04/11/2016	Cynllun sylfaen

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