Dogfen ir Cyhoedd

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

Dr Gwynne Jones
Prif Weithredwr – Chief Executive
CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cyngor - Council Offices
LLANGEFNI
Ynys Môn - Anglesey
LL77 7TW

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

RHYBUDD O GYFARFOD		NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION		PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 4 IONAWR 2017 am 1 y.p.		WEDNESDAY, 4 JANUARY, 2017 at 1:00 p.m.
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI		COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI
Swyddog Pwyllgor	Ann Holmes 01248 752518	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

Lewis Davies
Jeffrey M Evans
Ann Griffith (Cadeirydd/Chair)
John Griffith
K P Hughes
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 neu Swyddog parthed unrhyw eitem o fusnes.

3 COFNODION CYFARFOD 7 RHAGFYR, 2016_(Tudalennau 1 - 12)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 7 Rhagfyr, 2016.

4 YMWELIADAU SAFLE_(Tudalennau 13 - 14)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliad safle Cynllunio a gynhaliwyd ar 21 Rhagfyr, 2016.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 15 - 24)

6.1 20C310B/EIA/RE – Rhyd y Groes, Rhosgoch

6.2 23C280F – Plas Llanfihangel, Capel Coch

6.3 25C242 – Tyn Cae, Coedana, Llanerchymedd

6.4 34C304K/1/EIA/ECON – Coleg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni

6.5 45C468 – Bodrida Bach, Brynsiencyn

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 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 25 - 42)

7.1 15C30H/FR – Fferm Pen y Bont, Malltraeth

7.2 34C681 – Stâd Ty'n Coed, Llangefni

7.3 36C338A – Ysgol Henblas, Llangristiolus

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_(Tudalennau 43 - 54)

10.1 34C700 – 1 Ty'n Pwll, Rhostrehwfa

10.2 35C262C – Tyn Pwll, Llangoed

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 55 - 76)

12.1 14C171J/ENF – Stryttwn Farm, Tynlon

12.2 21LPA727A/CC – Ysgol Parc y Bont, Llanddaniel

12.3 34LPA1013B/DA/CC – Ffordd Gyswllt, Llangefni

12.4 39LPA589P/CC – Ysgol David Hughes, Porthaethwy

12.5 42C253 – Ysgol Gynradd Pentraeth, Pentraeth

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 77 - 78)

13.1 39C295B/LB – Swyddfa Bwcio, Ffordd Cynan, Porthaethwy

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Rhagfyr 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, Nicola Roberts.
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (DFJ), Cynorthwywyr Cynllunio, Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd Raymond Jones.
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd RA Dew (Aelod Portffolio - Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Datblygu Economaidd) Aelodau Lleol: Y Cynghorydd Peter S. Rogers (cais 7.2); Y Cynghorwyr Jim Evans, R. Meirion Jones ac Alun Mummery (cais 7.4).

DRAFT

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod.

2 DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Datganodd y Cynghorydd T V Hughes ddiddordeb personol mewn perthynas â chais 6.4 ond dywedodd ei fod wedi cael cyngor gan Adran Gyfreithiol y Cyngor a Swyddfa Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru ei bod yn briodol iddo gymryd rhan yn y mater hwn.

Datganodd y Cynghorydd T V Hughes ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu yng nghyswllt cais 7.1.

Datganodd y Cynghorydd W T Hughes ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu yng nghyswllt cais 6.1.

Datganodd y Cynghorydd R O Jones ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu yng nghyswllt cais 6.1.

Datganodd y Cynghorydd Nicola Roberts ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu yng nghyswllt cais 6.3.

Datganodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ddiddordeb yng nghyswllt cais 6.4 a dywedodd y byddai'n gadael y Siambr ar gyfer y drafodaeth ar y cais.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Tachwedd, 2016 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 16 Tachwedd, 2016 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd siaradwyr cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.2 a 7.4.

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

(Ar ôl datgan diddordeb a oedd yn rhagfarnu yng nghyswllty y cais hwn, gadawodd y Cynghorwyr W T Hughes ac R O Jones y cyfarfod cyn y drafodaeth a'r penderfyniad arno.)

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

6.2 23C280F - Cais llawn i godi sied amaethyddol a pharlwr godro, ynghyd â chreu pwll slyri yn Plas Llanfihangel, Capel Coch

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

6.3 34C681 - Cais amlinellol ar gyfer codi 8 annedd a 2 annedd fforddiadwy gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl, ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau a gwaith cysylltiedig ar dir y tu cefn i Stad Coed Tyn, Llangefni

(Ar ôl datgan diddordeb a oedd yn rhagfarnu yng nghyswllt y cais hwn, gadawodd y Cynghorydd Nicola Roberts y cyfarfod cyn y drafodaeth a'r penderfyniad arno.)

PENDERFYNWYD y dylid ymweld â'r safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog a roddwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

6.4 36C338A - Cais llawn i godi annedd a garej ar wahân ar dir gyferbyn ag Ysgol Henblas, Llangristiolus

(Ar ôl datgan diddordeb yn y cais hwn, gadawodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cyfarfod cyn 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.

6.5 45C468 - Cais llawn i addasu adeilad allanol i greu annedd, adeiladu mynedfa i gerbydau, gosod gwaith trin pecyn ynghyd â chodi strwythur lliniaru ecoleg yn Bodrida Bach, Brynsiencyn

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

(Ar ôl datgan diddordeb yn y cais, nid oedd y Cynghorydd T. Victor Hughes yn bresennol yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad yn ei gylch).

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 cyfarfod gan yr Is-Gadeirydd ar gyfer yr eitem hon.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais 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. Yn y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor a gynhaliwyd ar 2 Tachwedd, 2016 penderfynwyd caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd yr ystyriwyd bod y cynnig yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y Swyddog Cynllunio yn parhau i fod o'r farn bod y plot yn weledol ar wahân i bentrefan Llangadwaladr gan olygu y byddai'n ymwthiad annymunol y y cefn gwlad ac y byddai'n erydu cymeriad a harddwch naturiol yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Nododd y byddai'n anodd gwrthod unrhyw ddatblygiadau preswyl yn y dyfodol ar y cae; byddai hyn yn cael effaith andwyol ar yr ardal leol. 'Roedd y Swyddog yn argymell gwrthod.

Cadarnhaodd y Cynghorydd K P Hughes ei benderfyniad blaenorol i gefnogi'r cais a chynigiodd bod y cais yn cael ei gymeradwyo. Cyfeiriodd y Cynghorydd Jeff Evans at y sylwadau yn y cyfarfod diwethaf a oedd yn dweud bod Llangadwaladr yn bentref rhestredig ac y gellir cymeradwyo plotiau unigol a dywedodd bod patrwm o anheddau o'r fath eisoes yn bodoli yn y pentref. Eiliodd y cynnig i gymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies y byddai'r cais hwn yn ymwthio i'r cefn gwlad a chynigiodd 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 cadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i gymeradwyo'r cais gyda'r amodau a nodir gan y Swyddogion.

DRAFT

7.2 15C30H / FR - Cais llawn i newid defnydd a wneir o dir amaethyddol i ymestyn y parc carafanau presennol i leoli 14 o garafanau teithiol ychwanegol, ynghyd â gosod tanc septig ar dir yn Pen y Bont Farm Touring & Camping, Malltraeth

Cyflwywnyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol, y Cynghorydd Peter Rogers. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Tachwedd, 2016 penderfynodd y Pwyllgor y dylid ymweld â'r safle a gwnaed hynny'n ddiweddarach ar 16 Tachwedd, 2016.

Siaradodd yr ymgeisydd, Mr Jeff Hughes o blaid y cynnig. Dywedodd Mr Hughes fod y Llywodraeth wedi gofyn i ffermwyr arallgyfeirio yn y 1980au hwyr. Yn dilyn trafodaeth gydag ADAS dywedodd eu bod wedi ystyried agor safle ar gyfer carafanau sefydlog yn Fferm Pen y Bont. Awgrymodd yr awdurdod cynllunio na fyddai safle ar gyfer carafanau sefydlog yn cael ei gymeradwyo ac felly gwnaed cais am safle ar gyfer carafanau teithiol. Cyflwynwyd y cais a'r unig wrthwynebiad iddo oedd gan Gyfoeth Naturiol Cymru oherwydd bod y safle ar orlifdir. Mewn ymateb, gostyngwyd y cyfnod agor fel ei fod yn agor ym Mawrth yn hytrach nag Ebrill ac yn cau ym Medi yn hytrach na mis Hydref gan y byddai'r tywydd yn fwy ffafriol. Roedd hyn yn foddhaol i bob parti a chafwyd caniatâd cynllunio. Y rheswm pam ei fod yn gofyn am yr estyniad bychan hwn i'r safle yw pan agorwyd y safle yn 1989, 'roedd 90% o'r carafanau teithiol yn rhai un echel ac yn 15 neu 16 troedfedd o hyd. Gan fod y rhan fwyaf o garafanau erbyn hyn yn rhai echel ddwbl ac yn 21-22 troedfedd o hyd maent yn cymryd mwy o le. Rheswm Cyfoeth Naturiol Cymru dros wrthwynebu'r cais hwn yw'r effaith ar fywyd gwyllt. Dywedodd yr ymgeisydd eu bod wedi plannu cannoedd o fetrau o wrychoedd dros y 25 mlynedd diwethaf ac wedi agor pum pwll mawr ac wedi gostwng nifer y stoc ar ardaloedd nythu yn y gwanwyn ar gyfer adar sy'n bridio. Nid yw'r ardal sydd o dan ystyriaeth ond yn 1.9 erw, gan adael 275 o erwau ar gyfer amaethyddiaeth a bywyd gwyllt.

Dywedodd Mr Hughes ymhellach fod de-orllewin Ynys Môn wedi dod yn boblogaidd iawn gyda thwristiaid, yn enwedig Ynys Llanddwyn, Coedwig Niwbwrch ac aber Malltraeth ac y byddai cael dim ond wyth o lecynnau ychwanegol ar gyfer carafanau teithiol o gymorth i letya'r bobl hyn sy'n dymuno ymweld â'r ardal. Yn ogystal, gallai busnesau lleol fod ar eu hennill yn sgil pobl yn aros yn Fferm Pen y Bont.

Holodd y Pwyllgor Mr. Hughes ynghylch amlder llifogydd yn Fferm Pen y Bont. Atebodd Mr Hughes mai'r unig dro y gwelodd ef lifogydd oedd ar ddydd Gŵyl San Steffan y llynedd ac mai dim ond eiddo ei fam sydd ger y fferm a effeithiwyd.

Cadarnhaodd y Cynghorydd Ann Griffith, fel un o'r Aelodau Lleol, ei bod wedi ymweld â'i hetholwyr ar Ŵyl San Steffan y llynedd oherwydd y glaw mawr oedd wedi effeithio ar Ynys Môn. Dywedodd ei bod wedi ymweld â Fferm Pen y Bont ac nad oedd llifogydd yno. Dywedodd ei bod yn cefnogi'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Peter Rogers, sef Aelod Lleol arall, ei fod yn llwyr gefnogol i'r cais oherwydd y twf enfawr y rhan hon o'r Ynys oherwydd bod twristiaid yn ymweld â'r ardal. Mae'r ymgeisydd wedi arallgyfeirio i gael safle carafanau teithiol ar ei fferm, a bydd yr 8 llecyn ychwanegol yn cael eu lleoli ar ardal a ddefnyddir fel lle chwarae ar hyn o bryd ac nid oedd yn ystyried y byddai effaith ar fywyd gwyllt.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod safle'r cais o fewn ffin Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Cors Ddyga. Mae'r SoDdGA yn nodedig am ei gymuned o adar

sy'n nythu ar laswelltir llaith isel ac am ei gynefin o ddolydd gwlyb sydd dan fygythiad a diddordeb botanegol ei ffosydd a'i gyrsiau dŵr. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi gwrthwynebu'r bwriad oherwydd yr effaith debygol ar SoDdGA Cors Ddyga. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru hefyd wedi mynegi gwrthwynebiad cryf oherwydd bod y safle o fewn y parth llifogydd. Dywedodd y Swyddog ymhellach, pe byddai'r cais yn cael ei gymeradwyo, fod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi nodi y byddent yn cyfeirio'r mater i Llywodraeth Cymru. 'Roedd y Swyddog yn argymell gwrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans na fu llifogydd gormodol ar safle'r cais. Oherwydd bod lle chwarae eisoes ar y safle arfaethedig dywedodd ei fod o'r farn na fyddai effaith ormodol ar fywyd gwyllt. Cynigiodd bod y cais yn cael ei gymeradwyo, a hynny'n groes i argymhelliad y Swyddog.

Dywedodd y Cynghorydd T V Hughes fod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio ar gyfer safle carafanau teithiol eisoes. Mae safle'r cais arfaethedig, y ffermdy, y tai allan a'r bloc toiledau ar yr un lefel â'r safle carafanau teithiol presennol. Nid oes hanes o lifogydd yn Fferm Pen y Bont. Yn ystod yr ymweliad â safle'r cais, gwelwyd ffosydd dwfn ar y ddwy ochr i'r ffordd at y fferm. Dywedodd fod y fferm hon wedi arallgyfeirio'n llwyddiannus a bod angen annog prosiectau tebyg ar Ynys Môn ac yn arbennig yn y rhan hon o'r Ynys. Fodd bynnag, roedd gan y Cynghorydd Hughes bryderon ynghylch gosod tanc septig ar y safle; roedd o'r farn y byddai cynllun triniaeth wedi ei selio yn fwy priodol. Cyfeiriodd at TAN 16 sy'n ymwneud â safleoedd carafanau a gwersylla. Eiliodd y Cynghorydd T V Hughes y cynnig o ganiatáu.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid glynu wrth farn Cyfoeth Naturiol Cymru. Mae Cors Ddyga yn Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a dylid ei gwarchod. Cynigiodd y Cynghorydd Davies y dylid gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig i wrthod.

Yn dilyn y bleidlais: -

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan yr ystyriwyd nad yw'r risg o lifogydd yn ddigonol i gyfiawnhau gwrthod y cais ac oherwydd y defnydd presennol a wneir o'r tir nid oedd yn cael ei ystyried y byddai cymeradwyo'r cais yn cael effaith andwyol sylweddol ychwanegol ar y SoDdGA.

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

7.3 25C242 - Cadw pwll, ynghyd â gwaith draenio yn Tyn Cae, Coedana, Llannerch-y-medd

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr ymgeisydd wedi cytuno i gyflwyno adroddiad hydro-daeareg i roi sylw i bryderon lleol ynghylch effaith bosib y pwll ar y system draenio ar gyfer yr anheddau cyfagos. Yr argymhelliad oedd gohirio rhoi sylw i'r cais.

PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais er mwyn rhoi cyfle i'r ymgeisydd gyflwyno adroddiad Hydro-daeareg.

7.4 39C561 / FR / TR - Cais llawn i godi Canolfan Zorb ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau a maes parcio ar dir ger The Lodge, Ffordd Caergybi, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelodau Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Chwefror, 2016 penderfynodd y Pwyllgor y dylid ymweld â'r safle a gwnaed hynny'n ddiweddarach ar 17 Chwefror, 2016.

Anerchwyd y Pwyllgor gan Ms. Jess Madge a oedd yn siarad yn gyhoeddus fel un a oedd yn gwrthwynebu'r cais. Dywedodd Ms Madge fod yr ymgeiswyr yn dymuno sefydlu'r busnes newydd hwn ar lannau Afon Menai a rhwng dwy bont hanesyddol. Mae twristiaid a thrigolion lleol yn ymdroi yn rheolaidd yma i syllu ar y pontydd a'r mynyddoedd. Byddai llawer yn dadlau mai hon yw'r olygfa orau yng Nghymru. Mae'r rhan hon yn rhan eiconig o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae zorbio yn weithgaredd lle mae pêl enfawr yn rholio i lawr llethr ac mae'r ymgeiswyr yn ceisio caniatâd i godi adeilad a maes parcio ar y safle. Yn ogystal, er mwyn gweithredu, byddai angen iddynt adeiladu rhyw fodd o gadw'r bêl ar y trywydd iawn, naill ai gwter mawr neu ddwy linell o ffensys, ynghyd â rhwyd fawr sy'n debyg i gôl pêl-droed fawr iawn i stopio'r bêl. Ar ôl hynny bydd angen iddynt nôl y bêl a gallai hynny olygu defnyddio beic cwad. Yn ogystal, cymerwyd yn ganiataol y byddent angen ffens i gadw allan da byw sy'n pori ar y tir cyfagos. Dywedodd Ms Madge y bu cryn wrthwynebiad i'r cais hwn gan sefydliadau ac unigolion lleol. Maent yn gwrthwynebu am amrywiaeth eang o resymau, gan gynnwys pryderon am y cynefin a bywyd gwyllt yn y SoDdGA cyfagos, tarfu ar lonyddwch Ynys Tysilio a risg i ddiogelwch y ffordd. Dywedodd Ms Madge fod dyletswydd statudol ar y Cyngor i reoli'r Ardal unigryw hon o Harddwch Naturiol Eithriadol a chyfeiriodd at Ddeddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000. Ni fyddai'r Ganolfan Zorbio yn cadw nac yn gwella harddwch naturiol y gornel unigryw hon yn Ynys Môn. Byddai'r maes parcio a'r fynedfa yn siŵr o fod yn weledol ymwthiol, hyd yn oed yn fwy felly pan fo'n cynnwys cerbydau ac mae'n anochel y byddai'r cae wedi ei fritho gyda'r holl baraffernalia y byddai busnes o'r fath eu hangen i weithredu.

Holodd y Pwyllgor Ms. Madge ynghylch pam ei bod wedi datgan na fyddai'r cais yn cadw nac yn gwella harddwch naturiol yr ardal. Cyfeiriodd Ms. Madge at y Ddeddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy a nododd na fyddai plannu coed a gwrychoedd yn cadw'r hyn sydd eisoes ar y safle.

Anerchwyd y Pwyllgor gan Ms Anna Matthews a oedd yn siarad yn gyhoeddus o blaid y cais. Dywedodd Ms Matthews y byddai gwrthod y cais hwn yn gamgymeriad i Ynys Môn gan ei fod yn cyd-fynd yn berffaith â'r cynllun datblygu ar gyfer AHNE Ynys Môn a'i nod o ddatblygu gweithgareddau effaith isel, fel y cynnig hwn, o fewn yr ardaloedd hyn. Mae'r ffaith bod y safle yn agos at yr A55 a'r tir mawr o gymorth i annog pobl i ymweld ag Ynys Môn a bydd yn gwella economi'r Ynys sydd ar ei hôl hi o gymharu ag economi'r tir mawr. Yn ddiweddar daeth Gogledd Cymru yn bedwerydd mewn pleidlais ynghylch y lleoedd lle mwyaf poblogaidd yn y byd ar gyfer twristiaeth antur. Nid yw'r safle yn weladwy o'r cilfannau gwylio gerllaw ac ni fydd yn amharu ar yr olygfa eiconig. Bydd gosod y safle o fewn cyfuchliniau'r dirwedd yn sicrhau y cyfyngir yr effaith weledol i'r eithaf pan edrychir ar y safle o'r ffordd a'r llwybr arfordirol. Mae'r ymgeiswyr hefyd wedi addo gwella a chynnal y rhan gyfagos hon o'r llwybr troed caniataol. Mae'r cynlluniau wedi cael eu haddasu er mwyn sicrhau bod y fynedfa i'r safle yn cwrdd â'r safonau

DRAFT

gofynnol a osodir gan Lywodraeth Cymru. Mae’r newidiadau hynny’n cynnwys symud wal 2 fetr yn ôl i ledu’r palmant a’i ailadeiladu i'w gyflwr gwreiddiol. Mae’r mynyddoedd a'r Fenai yn nodweddion o harddwch naturiol ac ni fydd y Ganolfan Zorb yn effeithio ar yr harddwch naturiol, ni fydd ond yn creu lle ychwanegol i weld y mynyddoedd a'r Fenai. Mae'r A5, y ddwy bont a'r annedd ar Ynys Gorad Goch i gyd o werth hanesyddol mawr, a byddant yn elwa o ganolfan gweithgareddau effaith isel lle gall ymwelwyr, ac yn enwedig y genhedlaeth iau, ddysgu am hanes yr ardal. Mae'r safle islaw ffordd swnllyd ac wrth ran fyrlymus o’r Fenai ac ar gyrion tref, ni fydd y sŵn o'r safle cyn uched â’r sŵn a gynhyrchir gan y ffactorau hyn o’i amgylch. Dywedodd Ms Matthews ymhellach fod llawer o'i ffrindiau a fagwyd yn Ynys Môn wedi gadael oherwydd diffyg cyfleoedd. Mae'r ymgeiswyr yn ddau aelod ifanc o’r gymuned sy’n uchel eu cymhelliant ac sydd wedi mynd ati i greu cyfle iddynt hunain ac eraill yn yr ardal hardd hon y maent yn ei pharchu ac wedi dewis byw ynddi. Mae'r cynlluniau wedi cael eu llunio mewn ffordd sy’n ystyriol o’r ardal gyfagos gyda phwyslais ar annog pobl ifanc i ddysgu am yr Ynys a’i gwerthfawrogi.

Holodd y Pwyllgor Ms. Matthews ynghylch faint o gyfleoedd cyflogaeth fydd yn deillio o’r datblygiad arfaethedig hwn ac a fyddai'r busnes yr un mor llwyddiannus pe bai wedi ei leoli mewn rhan arall o'r Ynys. Ymatebodd Ms Matthews y byddai’n creu 6 i 8 o swyddi dros fisoedd yr haf, h.y. o fis Ebrill i fis Medi. Nododd fod yr ymgeiswyr wedi gwneud gwaith ymchwil i ddod o hyd i safle priodol ar gyfer y busnes hwn. Ystyriwyd nifer o ffactorau megis cael tir o’r hyd a’r graddiant cywir ynghyd â chryfder y gwynt sy’n effeithio ar y math hwn o weithgaredd. Mae nifer y dyddiau y bydd y cyfleuster yn gweithredu yn dibynnu ar lwyddiant busnes o'r fath. Bydd cael busnes fel hyn yn agos at y tir mawr yn annog pobl i ymweld â'r Ynys. ‘Roedd y Pwyllgor yn credu bod twristiaid a phobl leol yn mwynhau syllu o’r gilfan gyfagos ar harddwch eiconig yr ardal a holwyd Ms Matthews a fyddai'r maes parcio yn weladwy o'r ffordd. Ymatebodd Ms Matthews y bydd y maes parcio tu ôl i wal a bydd y ceir yn llai amlwg o'r ffordd a'r llwybr troed. Cwestiynodd y Pwyllgor y datganiad bod y lleoliad hwn yn fwy ffafriol oherwydd cryfder y gwynt yn yr ardal hon; mae gwyntoedd o dros 100mya wedi cael eu cofnodi ar Bont Britannia a gofynnodd y Pwyllgor a oedd yr ymgeisydd wedi comisiynu astudiaeth o’r gwyntoedd yn yr ardal. Ymatebodd Ms Matthews nad oedd yn ymwybodol bod astudiaeth o’r fath wedi ei chomisiynu ond bod y safle hwn yn well o'i gymharu â lleoliadau eraill ar yr Ynys.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ei fod yn dymuno cywiro adroddiad y Swyddog trwy ddweud bod y cais wedi cael ei alw i mewn i'r Pwyllgor i'w ystyried ar gais yr Aelodau Lleol ac nid gan Is-Gadeirydd y Pwyllgor. Dywedodd fod yr egwyddor o greu atyniad busnes newydd ac annog cyflogaeth a thwristiaeth yn cydymffurfio â llawer o bolisïau cynllunio a strategaethau cenedlaethol a lleol. Fodd bynnag, o bwyso a mesur a chydbwyso buddiannau economaidd / twristiaeth yn erbyn yr effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol / Adeiladau Rhestredig argymhellir gwrthod y cais.

Siaradodd y Cynghorydd R. Meirion Jones, fel Aelod Lleol a dywedodd ei fod o'r farn nad oedd y lleoliad ar gyfer gweithgaredd o'r fath yn addas. Cyflwynwyd y cais flwyddyn yn ôl ac mae wedi codi pryder aruthrol yn yr ardal oherwydd harddwch yr ardal; ystyrir bod hon yn ardal o harddwch naturiol eiconig a bod gan y ddwy bont nodwedion hanesyddol a bod yr ardal wedi ei dynodi’n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Codwyd pryderon am y prysurdeb traffig sydd eisoes ger y safle arfaethedig ac am ddŵr wyneb / llifogydd a swyddi incwm isel i weithwyr. Cyfeiriodd y Cynghorydd Jones at yr

DRAFT

effaith andwyol ar fywyd gwyllt yn yr ardal. Pe bai'r cais hwn yn cael ei gymeradwyo byddai'n agor y llifddorau i weithgareddau busnes tebyg yn yr ardal.

Siaradodd y Cynghorydd Jim Evans fel Aelod Lleol ac eiliodd y sylwadau a wnaed gan y Cynghorydd R. Meirion Jones. Nododd bod Cyngor Tref Porthaethwy wedi cyflwyno ei sylwadau mewn perthynas â'r cais hwn ac wedi dweud nad yw'n addas yn yr ardal hon a bod y fynedfa i'r safle yn beryglus.

Siaradodd y Cynghorydd Alun Mummery fel Aelod Lleol a dywedodd bod trigolion Porthaethwy a Llanfairpwll wedi mynegi eu pryderon mewn perthynas â'r cais arfaethedig.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies mai safle'r cais yw'r safle mwyaf eiconig yn y byd. Mae ceisiadau am dyrbinau gwynt wedi cael eu gwrthod yn yr ardal oherwydd yr effaith ar yr AHNE ac mae'n bwysig gwarchod yr ardal. Byddai'r cais arfaethedig yn cael effaith ar y llwybr arfordirol ac ar fywyd gwyllt a phlanhigion prin. Mae'r ardal yn Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig. Byddai creu mynedfa i'r safle o'r ffordd yn beryglus oherwydd y traffig trwm. Byddai creu llecyn caled ar y safle yn arwain at lifogydd gyda dŵr daear yn llifo tuag at y llwybr arfordirol. Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei wrthod ac eiliodd y Cynghorydd W T Hughes y cynnig i wrthod.

'Roedd aelodau'r Pwyllgor yn credu bod yna ardaloedd mwy addas ar Ynys Môn ar gyfer Canolfan Zorb o'r fath.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog fel y nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.5 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 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 cyfarfod blaenorol a gynhaliwyd ar 2 Tachwedd, 2016 penderfynwyd caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail yr ystyriwyd na fyddai'r annedd yn creu datblygiad tandem. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y Swyddog Cynllunio yn parhau i fod o'r farn y byddai'r datblygiad arfaethedig yn creu datblygiad tandem h.y. un tŷ y tu ôl i'r llall ac yn rhannu'r un fynedfa. Fodd bynnag, daethpwyd i gytundeb gyda pherchennog y tir cyfagos i wella'r fynedfa i'r eiddo. Mae'r argymhelliad yn dal i fod yn un o wrthod.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies ei fod yn cefnogi barn y Swyddog y byddai'r annedd arfaethedig yn creu datblygiad tandem a chynigiodd y dylid gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig i wrthod.

Dywedodd y Cynghorydd W T Hughes y byddai hon yn annedd i'r teulu ddarparu ar gyfer merch anabl yr ymgeisydd a chynigiodd bod y cais yn cael ei gymeradwyo. Eiliodd y Cynghorydd Jeff Evans y cynnig i ganiatáu gan nad oedd yn ystyried ei fod yn ddatblygiad tandem.

PENDERFYNWYD cadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i gymeradwyo'r cais gyda'r amodau a nodir gan y Swyddog.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Nid oedd unrhyw geisiadau o’r fath i’w hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Nid oedd unrhyw geisiadau o’r fath i’w hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU SY’N TYNNU’N GROES I BOLISÏAU

Nid oedd unrhyw geisiadau o’r fath i’w hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 23C339 - Cais llawn i addasu adeilad allanol i greu dwy annedd yn Tyn Llidiart, Talwrn

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu arno gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol yn yr Adran Gynllunio. Mae'r cais wedi cael archwilio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio ar gyfer addasu adeiladau allanol i greu anheddau. Mae’r Adroddiad Strwythurol yn cadarnhau bod yr adeilad presennol yn strwythurol gadarn ac yn addas ar gyfer ei addasu.

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts y dylid caniatáu’r cais ac eiliodd y Cynghorydd K P Hughes y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a gyda’r amodau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

11.2 48C197 - Cais llawn i addasu adeilad allanol yn annedd sy'n cynnwys balconi ynghyd â gwelliannau i'r fynedfa i gerbydau ar dir gyferbyn â Penclegir, Gwalchmai

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu arno 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 y Cyfansoddiad.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio ar gyfer addasu adeilad i greu anedd ac ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol o fewn y cyd-destun polisi hwn.

DRAFT

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

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 19LPA1030 / CC - Cais llawn ar gyfer lleoli dosbarth symudol yn Ysgol Gynradd y Santes Fair, Heol Longford, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu arno gan ei fod yn gais yr Awdurdod Lleol.

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

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

13 MATERION ERAILL

Nid ystyriwyd unrhyw faterion eraill yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

DRAFT

Y CYNGHORYDD ANN GRIFFITH
CADEIRYDD

DRAFT

This page is intentionally left blank

YMWELIAD Â SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 21 Rhagfyr, 2016

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Ann Griffith (Cadeirydd) Y Cynghorydd R.O. Jones (Is-Gadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Nicola Roberts
WRTH LAW:	Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu (MD) Swyddog Priffyrdd (JAR)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd Jeff Evans
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorwyr R.G. Parry, OBE, FRAgS, Dylan Rees, (fel Aelodau Lleol)

---

1 34C681 - Cais amlinellol ar gyfer codi 8 annedd a 2 annedd fforddiadwy gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl, ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a gwaith cysylltiedig ar dir y tu cefn i stad Ty'n Coed, Llangefni.

Cafwyd eglurhad gan y Swyddog Cynllunio ar y cynigion a'r safle. Codwyd cwestiynau ynglŷn â'r fynedfa a sefydlogrwydd y safle. Eglurodd y Swyddog Priffyrdd y trefniadau mynediad a bod hon yn ffordd stad lle'r mae'r cyflymder yn isel. Mynegwyd pryderon hefyd ynglŷn â draenio a bod problemau yn bodoli eisoes.

Y Cynghorydd Ann Griffith
Cadeirydd

This page is intentionally left blank

6.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

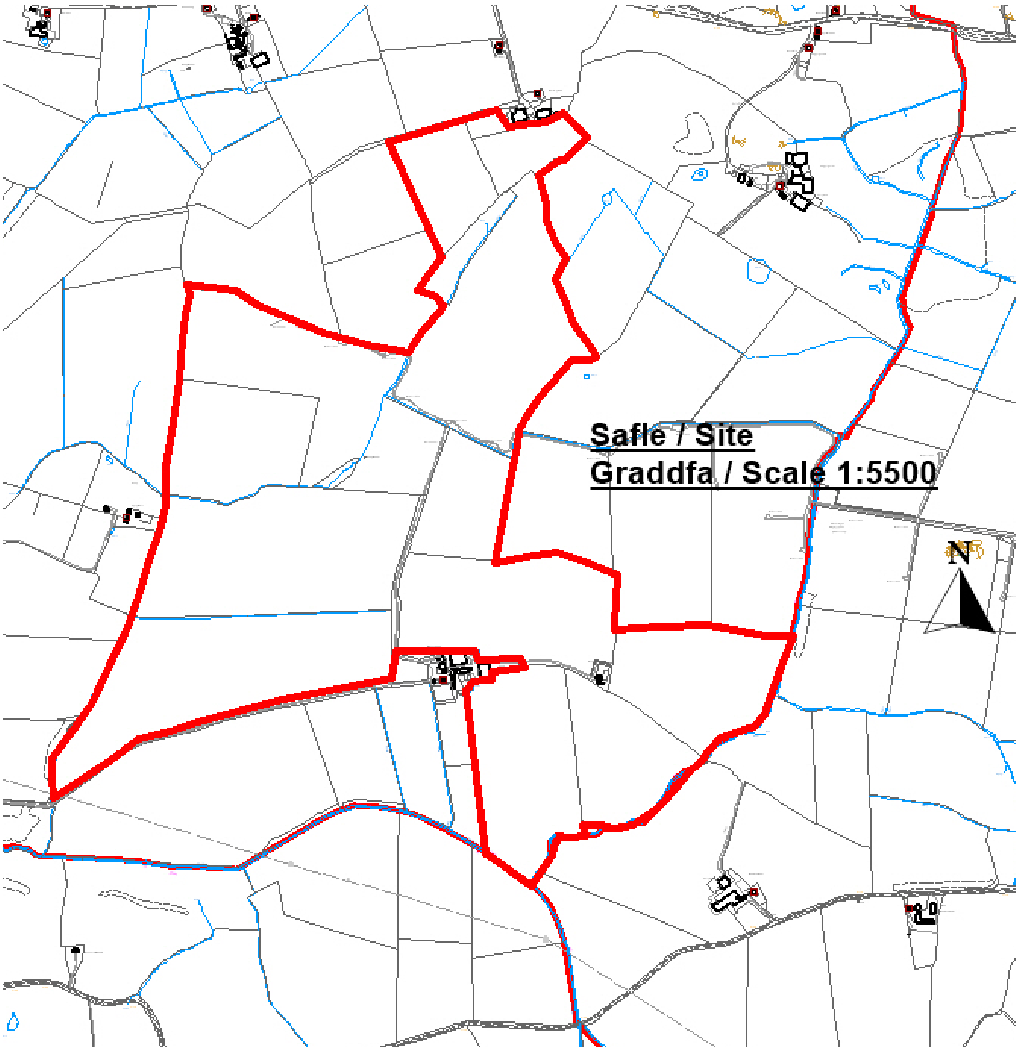
Rhif y Cais: **20C310B/EIA/RE** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Countryside Renewables (North Anglesey) Ltd

Cais llawn ar gyfer adeiladu fferm arae solar 49.99MW 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: 04/01/2017

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

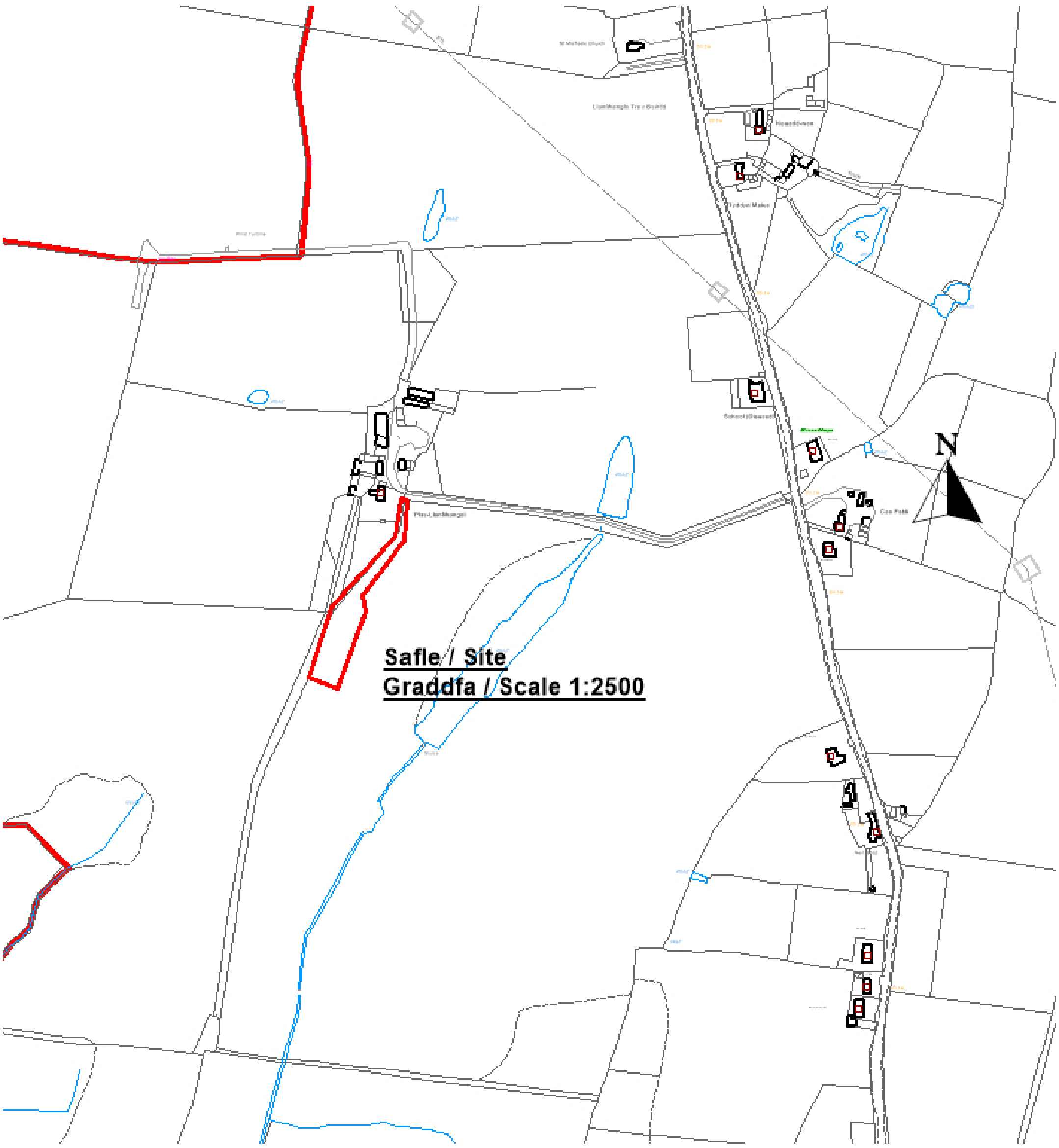
Rhif y Cais: **23C280F** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Eurig Jones & Mr Owen Rowlands

Cais ol weithredol ar gyfer sied amaethyddol a parlwr godro ynghyd a chreu pwll slyri a gwaith cysylltiedig yn / Retrospective application for an agricultural shed and milking parlour together with the construction of a slurry pit and associated development at

Plas Llanfihangel, Capel Coch



Pwyllgor Cynllunio: 04/01/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

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.

Mae gwybodaeth ychwanegol wedi cael ei derbyn gan yr ymgeisydd ynglyn â chael gwared ar gwastraff a fydd yn deillio o'r datblyiad. Oherwydd yr amserlen dynn i ddarparu adroddiadau, does dim posib creu adroddiad erbyn mis Ionawr na sicrhau ychwaith sicrhau y bydd y cyfnod ymgynghori wedi dod i ben.

6.3 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

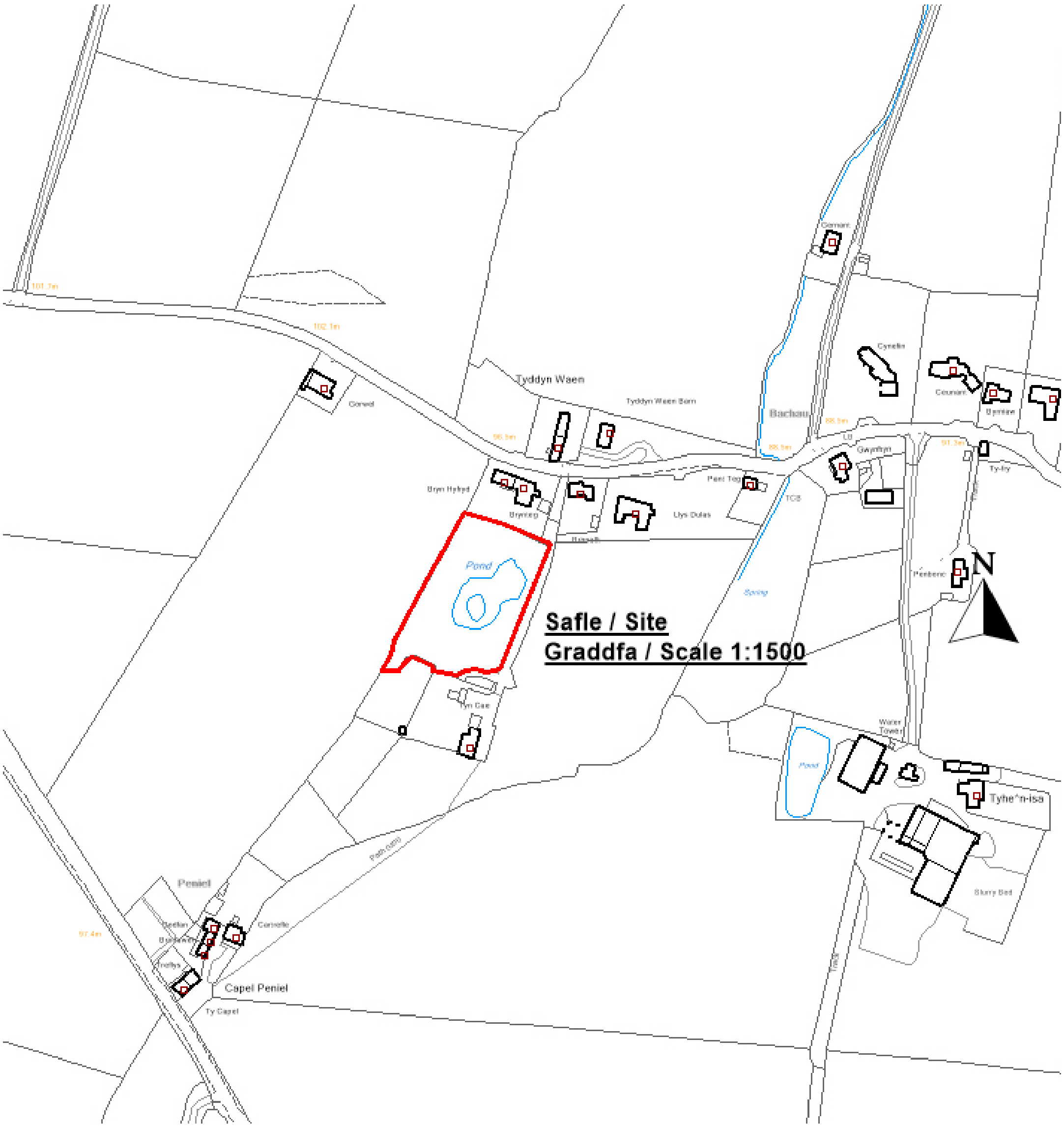
Rhif y Cais: **25C242** Application Number

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: 04/01/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (IWJ)

Argymhelliad:

Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Fel y gŵyr Aelodau, cafodd y cais ei ohirio yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Rheoliadau a gynhaliwyd ar 7 Rhagfyr 2016 er mwyn derbyn gwybodaeth gefnogol ychwanegol.

Ar hyn o bryd nid yw'r wybodaeth wedi'i chyflwyno felly mae'r argymhelliad yn parhau yn un o ohirio ar hyn o bryd.

6.4 Ceisiadau'n Economaidd Economic Applications

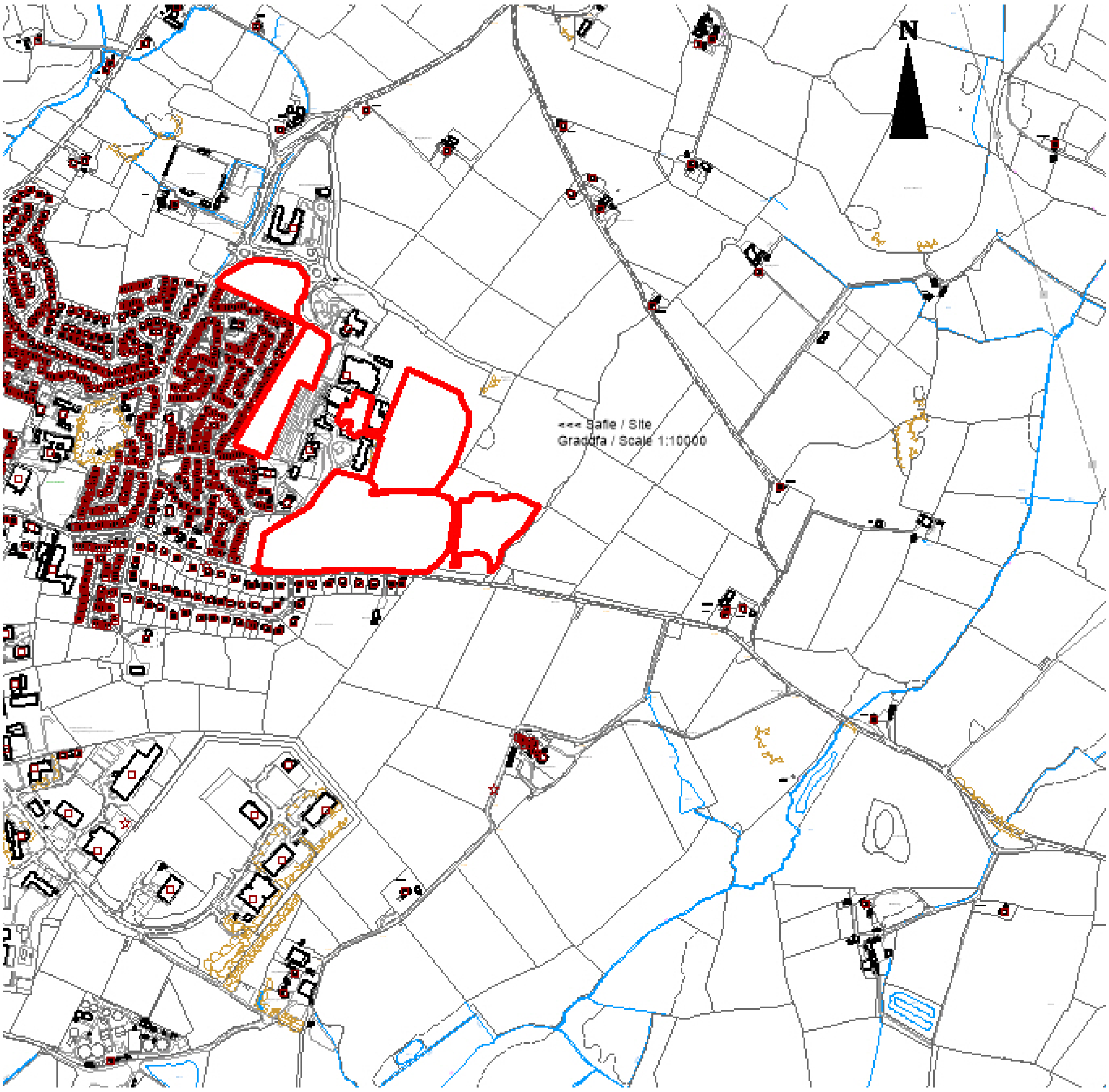
Rhif y Cais: **34C304K/1/EIA/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Director of Strategic Projects & Funding

Cais hybrid am ganiatâd cynllunio llawn i greu canolfan beirianneg newydd, maes parcio, lle chwarae i blant a gwaith cysylltiedig a chais am ganiatâd cynllunio amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer datblygiad preswyl o 157 o anheddau, gwesty a chyfleuster bwyd a diod ynghyd a lle parcio cysylltiedig a gwaith ar dir yn / Hybrid application applying for full planning permission for the creation of a new engineering centre, car parking, children's play area and associated works and applying for outline planning permission with some matters reserved for a residential development of 157 dwellings, a hotel and food and beverage facility along with associated car parking and works on land at

Coleg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 04/01/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MD)

Argymhelliad:

Ymweliad Safle.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

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: 04/01/2017

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 7fed Rhagfyr 2016 oherwydd ein bod yn disgwyl am ddarluniadau diwygiedig a gwybodaeth bellach am y materion priffyrdd sy'n parhau i fod angen sylw. Mae'r darluniadau diwygiedig bellach wedi dod i law ac mae'r broses ymgynghori statudol a chyhoeddusrwydd cyhoeddus yn mynd rhagddi ar hyn o bryd.

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**

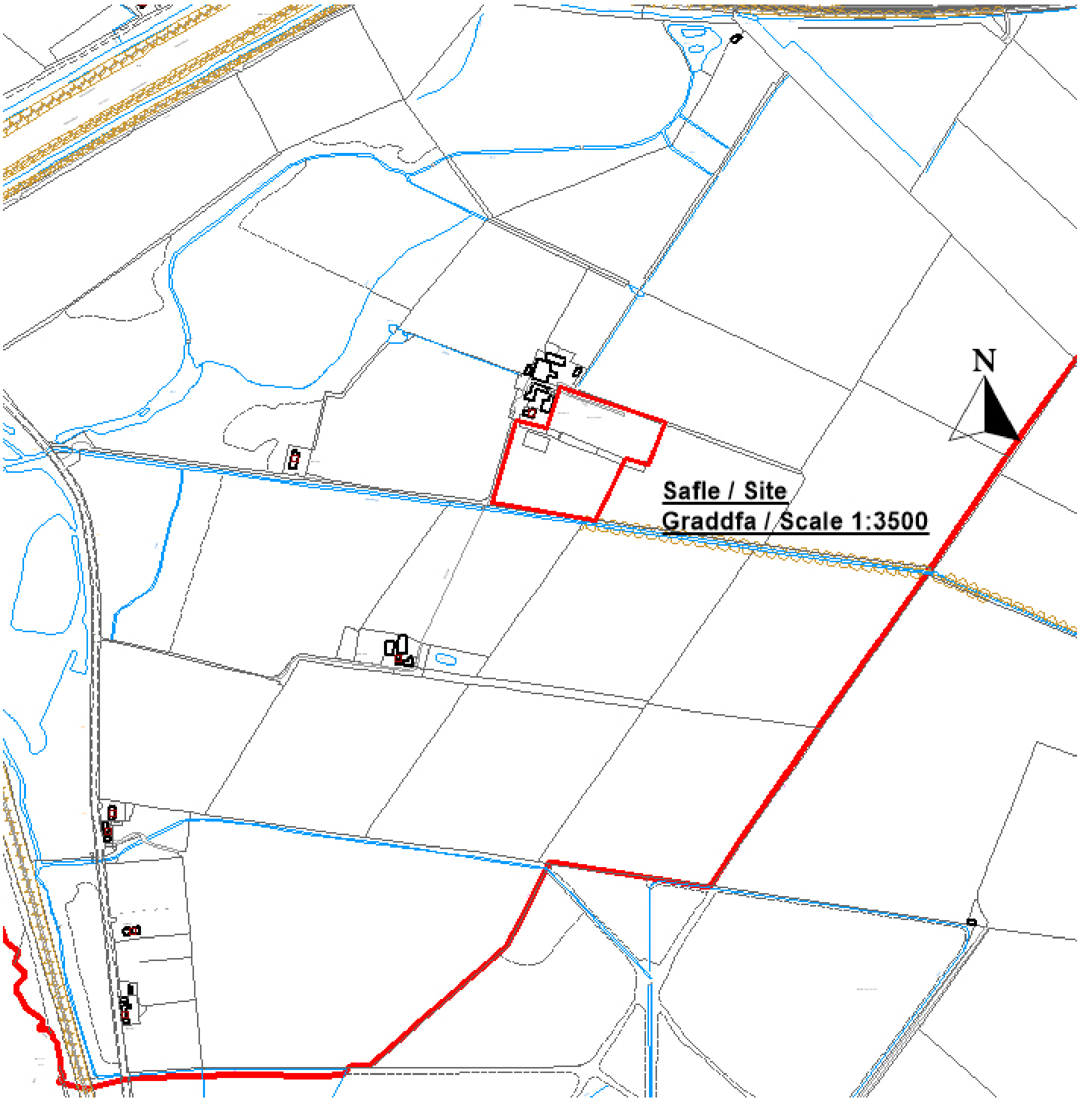
Rhif y Cais: **15C30H/FR** Application Number

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: : 04/01/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

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 2il Tachwedd 2016, argymhellodd aelodau'r pwyllgor y dylid ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 16 Tachwedd, 2016 ac mae'r aelodau bellach yn gwybod am y safle a'r ardal o'i gwmpas.

Yn ei gyfarfod ar 7 Rhagfyr 2016, penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog am y rhesymau canlynol:

i) Nid ystyrir bod yna berygl llifogydd i'r graddau y byddai hynny'n golygu na fedrir cefnogi'r cais, a

ii) Ni fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar ecoleg Cob Malltraeth

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.

i) Nid ystyrir bod yna berygl llifogydd i'r graddau y byddai hynny'n golygu na fedrir cefnogi'r cais, a

Mae'r safle wedi ei leoli mewn Parth Llifogydd C1 fel y diffinnir hynny ar y Map Cyngor Datblygu (DAM). Yn ôl y manylion a gafwyd gan Gyfoeth Naturiol Cymru yn ystod y broses ymgynghori, mae'r mapiau llifogydd yn cael eu diweddaru'n chwarterol ac yn cadarnhau bod y safle o fewn yr amlinell llifogydd eithafol.

Nodyn Cyngor Technegol 15: Dywed y Risg Datblygiad a Llifogydd y dylid cyfeirio datblygiadau i ffwrdd o ardaloedd sydd ym mharth C a tuag at dir sydd ym mharth A. Yn Ffigwr 2, Adran 5 NCT 15, dywedir bod carafannau teithiol yn cael eu categoreiddo fel datblygiadau bregus iawn.

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.

Lle cynigir datblygiadau ym mharth C a'u bod yn cydymffurfio gyda'r profion a amlinellwyd yn Adran 6 NCT 15, dylai cais cynllunio gael ei gefnogi gan Asesiad Canlyniad Llifogydd. Dywed paragraff 7.2 NCT 15 y bydd y ffaith a fydd datblygiad yn mynd yn ei flaen ai peidio yn dibynnu ar a ellir rheoli canlyniadau llifogydd yn y datblygiad i lefel sy'n dderbyniol o ystyried natur/math y datblygiad sy'n cael ei gynnig, gan gynnwys ei effeithiau ar ddatblygiadau sydd eisoes yn bodoli. Yn sicr, nid fyddai'n beth doeth i bobl fyw mewn ardaloedd sy'n tueddu i gael problemau llifogydd (hyd yn oed mewn adeiladau deulawr) lle na fedrir darparu rhybuddion llifogydd mewn modd amserol a lle na fedrir sicrhau mynedfa/allanfa ddiogel.

O'r herwydd, cyn penderfynu a fedr datblygiad fynd rhagddo, rhaid cynnal asesiad o ganlyniad llifogydd sy'n edrych ar achosion tebygol y llifogydd a chanlyniadau'r llifogydd hynny ar y datblygiad a rhaid i'r asesiad hwnnw fod yn briodol o ystyried maint a graddfa'r datblygiad arfaethedig.

Yn ystod y broses o benderfynu ar y cais, gofynnwyd i'r ymgeisydd gyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd, fodd bynnag, gwrthododd wneud hynny oherwydd y gost.

Oherwydd yr uchod, ni fedrir cefnogi'r cynnig gan fod y safle mewn parth llifogydd C1 ac nid yw'n cydymffurfio gyda gofynion NCT 15.

ii) Ni fydd y cynnig yn cael effaith ar ecoleg Cob Malltraeth.

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 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.

1. Argymhelliad

Gwrthod

(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) .

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

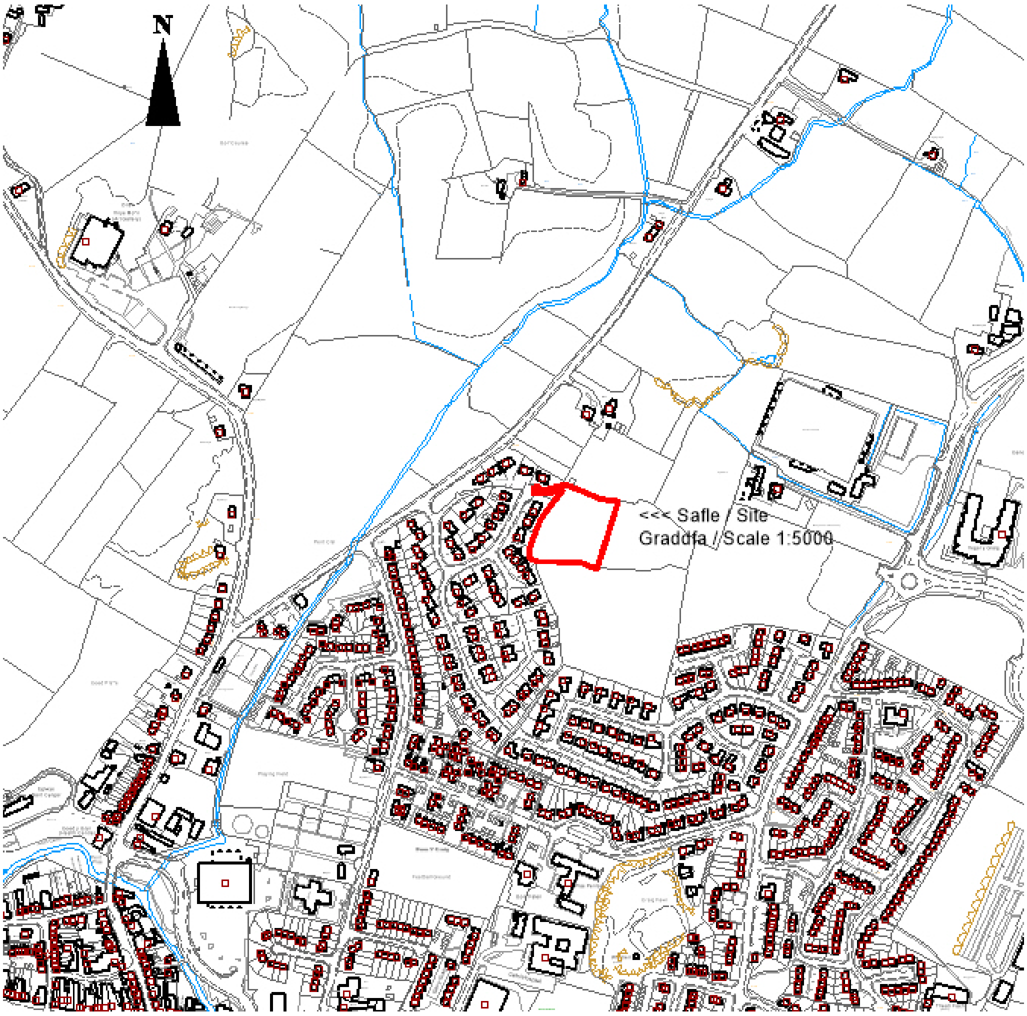
Rhif y Cais: **34C681** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Hughes Bros Ltd

Cais amlinellol ar gyfer codi 8 annedd a 2 annedd fforddiadwy gyda'r holl materion wedi'u gadaw'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: 04/01/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae hwn yn gais sy'n tynnu'n groes a'r argymhelliad yw un o ganiatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle yn cynnwys cae amaethyddol 0.48ha. Mae wedi'i leoli tu ôl i'r anheddau presennol ar hyd Stad Tyn Coed. Mae'r anheddau presennol yn ffurfio rhan o ffordd bengaead a'r bwriad yw ymestyn y pengaead er mwyn gallu cyflawni hyn. Mae'r safle mewn man uchel ac mae'n mynd i fyny y tu ôl i'r eiddo presennol.

Cynigir adeiladu 10 o dai, 2 ohonynt yn dai fforddiadwy.

2. Mater(ion) Allweddol

A all y cynigion gael eu cefnogi yn nhermau polisi?
A fydd yr anheddau yn niweidio amwynder yr eiddo presennol?
Materion priffyrdd
Draenio

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi Strategol 1
Polisi A1 – Cyflenwad Tai
Polisi A2 – Lleoliad Tir Tai
Polisi A3 – Graddfa a chyflwyniad graddol tai
Polisi D4 – Lleoliad a Dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirlunio
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 47 – Anghenion Tai
Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai
Polisi 49 – Trefi/Pentrefi Diffiniedig
Polisi 52 – Safleoedd Eithriad
Polisi 53 – Tai Yng Nghefn Gwlad

Cynllun Unedol Ynys Môn a ddaeth i ben
Polisïau Rhan Un PO2 Strategaeth Anheddiad a Tai
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd
Polisi HP1 – Cyflenwad Pum Mlynedd
Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy

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

NCT 1 - Cydastudiaethau Argaeledd Tir Ar Gyfer Tai
NCT 2 - Cynllunio a Thai Fforddiadwy
NCT 12 – Dyluniad
NCT 18 – Trafnidiaeth

Polisi Cynllunio Cymru 9fed Argraffiad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol Dylan Rees: wedi galw'r cais i mewn i'r pwyllgor o ganlyniad i'r gwrthwynebiad cryf yn erbyn y datblygiad.

Cyngor Tref: Gwrthwynebu gan ei fod y tu allan i'r Cynllun Datblygu ac nid oes angen amdano.

Priffyrdd:

Draenio:

CNC: Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru: Amodau

Mae 35 o lythyrau wedi'u derbyn. (Er mae rhai gan yr un bobl gan fod y cais wedi'i hysbysebu dair gwaith).

Mae'r pwyntiau a godwyd yn cynnwys:

Bydd y fynedfa o flaen eiddo yn uniongyrchol
Mae'r fynedfa yn gul iawn gyda gogwydd llym
Cam 2 fyddai'r cam nesaf a byddai'n cynyddu nifer y cerbydau
Mae'r band yn ansefydlog
Nid yw'r draenio'n ddigonol
Bydd llawer o ddŵr wyneb ychwanegol
Mwy o beryglon traffig
Mynedfa beryglus
Bydd angen cryfhau'r clawdd
Byddai'r fynedfa yn achosi colli preifatrwydd
Ni fydd modd cael mynediad i'r ffordd yn ystod y cyfnod adeiladu
Dim tirfesur wedi'i wneud er mwyn profi sefydlogrwydd y clawdd
Gellir ond cael mynediad i ymyl y clawdd drwy rifau 23, 24 a 25, a byddai angen caniatâd.
Bydd y ffordd yn atal mynediad i anheddau presennol
Mae dŵr glaw yn broblem yma ac yn llifo i lawr yr allt
Bydd yn beryglus mynd i mewn ac allan o eiddo awdur yr ohebiaeth
Bydd y ffordd yn cael ei defnyddio fel ffordd drwodd
Sut bydd lorïau sbwriel yn cael mynediad diogel i'r safle?
Colli golau a phreifatrwydd
Mae'r cae yn gweithredu fel swmp naturiol ac mae problemau dŵr sylweddol.
Byddai mynedfa fwy uniongyrchol yn fwy addas
Cynlluniwyd yr ardal i fod yn bengaead
Byddai byw yma yn amhosib
Nid oes digon o wybodaeth wedi cael ei darparu
Mae'r clawdd yn ansefydlog
Byddai'r tai yn sefyll uwchben y rhai presennol

Nid yw'r dyluniad yn gydnaws
Mae amheuaeth am yr angen
Mae coed a bydd yn hawlio'r gorwel

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim sy'n berthnasol i'r safle hwn, fodd bynnag, mae tir cyfagos wedi bod yn destun cais ar gyfer 139 o dai. Cymeradwywyd y cais mewn pwyllgor cynllunio blaenorol. Dim caniatâd wedi'i roi hyd yma gan fod y cytundeb A106 yn y broses o gael ei arwyddo.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Byddaf yn delio â'r materion a restrir uchod:

1. A oes modd cefnogi'r cynnydd yn nhermau polisi?

Mae'r safle wedi'i leoli y tu allan ond yn gyfagos i ffin anheddiad Llangefni. O ganlyniad, gellid ei dderbyn fel "safle eithriad" petai'r holl dai a gaiff eu hargymell yn rhai o fath fforddiadwy.

Yr hyn sy'n berthnasol i'r cais hwn yw'r sefyllfa o ran y cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai y mae dyletswydd ar y Cyngor i ddod o hyd iddo.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi:

Rhaid i awdurdodau cynllunio lleol **sicrhau bod digon o dir ar gael mewn gwirionedd, neu y bydd digon ar gael yn y dyfodol, i ddarparu cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai,** wedi ei farnu yn ôl yr amcanion cyffredinol a graddfa a lleoliad y datblygu y darperir ar ei gyfer yn y cynllun datblygu. (9.2.3 PCC F9)

Dynododd yn Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai 2014, sef yr astudiaeth ddiweddaraf a gyhoeddwyd, gyflenwad tir o 4.7 mlynedd ar gyfer Ynys Môn sydd yn is na'r cyflenwad tir 5 mlynedd. Mae newidiadau diweddar i ganllawiau cynllunio cenedlaethol, a nodir yn TAN1, yn golygu, yn dechnegol, nad oes gan awdurdodau sydd heb angen wedi'i asesu'n wrthrychol ar gyfer tai wedi'i gyhoeddi mewn cynllun datblygu wedi'i fabwysiadu, gyflenwad o dir y gellir ei arddangos. Felly, tan i'r Cynllun Datblygu lleol gael ei fabwysiadu fe ystyrir yn dechnegol nad oes cyflenwad 5 mlynedd.

Mae TAN1 yn nodi sut mae'n rhaid i awdurdod weithredu pan nad oes ganddo gyflewnad 5 mlynedd o dir: *"Dylai ffigur y cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai hefyd gael ei drin fel ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ar gyfer tai. Pan fo'r astudiaeth gyfredol yn dangos bod y cyflenwad tir yn llai na'r cyflenwad 5 mlynedd gofynnol, neu le nad oedd modd i'r awdurdod cynllunio lleol gynnal astudiaeth (gweler 8.2 isod), dylid rhoi pwyslais sylweddol ar yr angen i gynyddu'r cyflenwad wrth ddelio â cheisiadau cynllunio* (Paragraff 6.2).

O ystyried yr uchod fe ystyrir y bydd y cais presennol yn cyfrannu at y diffyg yn y cyflenwad o dir ar gyfer tai, fodd bynnag, mae angen i'r cynigion gael eu hasesu o ran eu derbynioldeb yn y lleoliad hwn.

Fel sydd wedi'i grybwyll mewn rhannau eraill o'r adroddiad mae'r safle wedi'i leoli yn gyfagos i ffin yr anheddiad a gallai fod yn dderbyniol fel "Safle Eithrio" o dan bolisïau presennol gyda 100% fforddiadwy. Yn ychwanegol at hynny, bydd yn ffurfio parhad o'r datblygiad a benderfynwyd ei gymeradwyo ar y tir cyfagos. Bydd hyn, ynghyd â'r pwys a roddir i'r diffyg mewn tir ar gyfer tai fel y nodwyd, yn rhoi cyfiawnhad ar gyfer derbyn y safle fel tir ar gyfer tai.

2. A fydd y datblygiad yn niweidio amwynder anheddau presennol?

Tra bo’r cais wedi’i wneud ar ffurf amlinellol fe ystyrir bod y manylion a gyflwynwyd yn dangos y gall yr anheddau gael eu rhoi ar y safle heb achosi niwed gormodol i amwynder preswyl. Mae tir digonol ar gael er mwyn osgoi tai rhag edrych dros ei gilydd yn ormodol a’r anheddau yn cael effaith ormesol. Argymhellir gosod amod a fydd yn rhoi’r grym i’r awdurdod bennu union safle’r unedau newydd.

3. Materion Priffyrdd

Ymgynghorwyd gyda’r Awdurdod Priffyrdd ac nid ydynt yn nodi unrhyw wrthwynebiad i’r cynllun.

4. Draeniad

Ystyrir y manylion yn dderbyniol fel y’i cyflwynwyd ac nid oes unrhyw wrthwynebiadau, yn ôl amodau, yn cael eu codi.

7. Argymhelliad

Caniatáu ar yr amod y llofnodir cytundeb A106 sy’n nodi bod rhaid i ddwy o’r unedau arfaethedig fod yn rhai o fath fforddiadwy.

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

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

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

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

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

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

(04) Er y cynlluniau a gyflwynwyd bydd yr anheddau o uchder ac wedi eu lleoli mewn man i’w gytuno arno yn ysgrifenedig gyda’r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: er budd amwynder

(05) Cynhelir arolwg ecolegol i lefel sy’n bodloni’r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn y bydd unrhyw waith yn dechrau ar y safle.

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad yw unrhyw rywogaethau gwarchodedig yn cael eu niweidio.

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

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

(07) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu’n anuniongyrchol i’r sustem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda’r awdurdod cynllunio lleol.

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

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

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

(09) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd oni fydd manylion dylunio llawn am y system flaenoriaeth a'r droedffordd i gerddwyr wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cytuno ganddynt. Bydd y system flaenoriaeth a'r droedffordd i gerddwyr yn cael eu cwblhau cyn y bydd neb yn symud i unrhyw annedd ar y safle.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(13) 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.

(14) Rhaid dylunio ac adeiladu'r ffordd/ffyrdd stad a'r fynedfa'n unol â "Gofynion Technegol Ffyrdd Stadau ym Môn" (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael yn rhad ac am ddim trwy ofyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol amdanynt).

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(15) Rhaid gosod cyrbin ar y ffordd/ffyrdd stad, gosod wyneb terfynol ar y llwybrau cerdded a darparu goleuadau cyn i neb symud i fyw i'r annedd olaf ar y stad neu cyn pen 1 blwyddyn i ddechrau gweithio ar y safle neu cyn pen unrhyw gyfnod arall y cytuno'r Awdurdod Cynllunio Lleol arno yn ysgrifenedig, pa ddyddiad bynnag sy'n digwydd cyntaf.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(17) 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.

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

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

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

7.3 Gweddill y Ceisiadau **Remainder Applications**

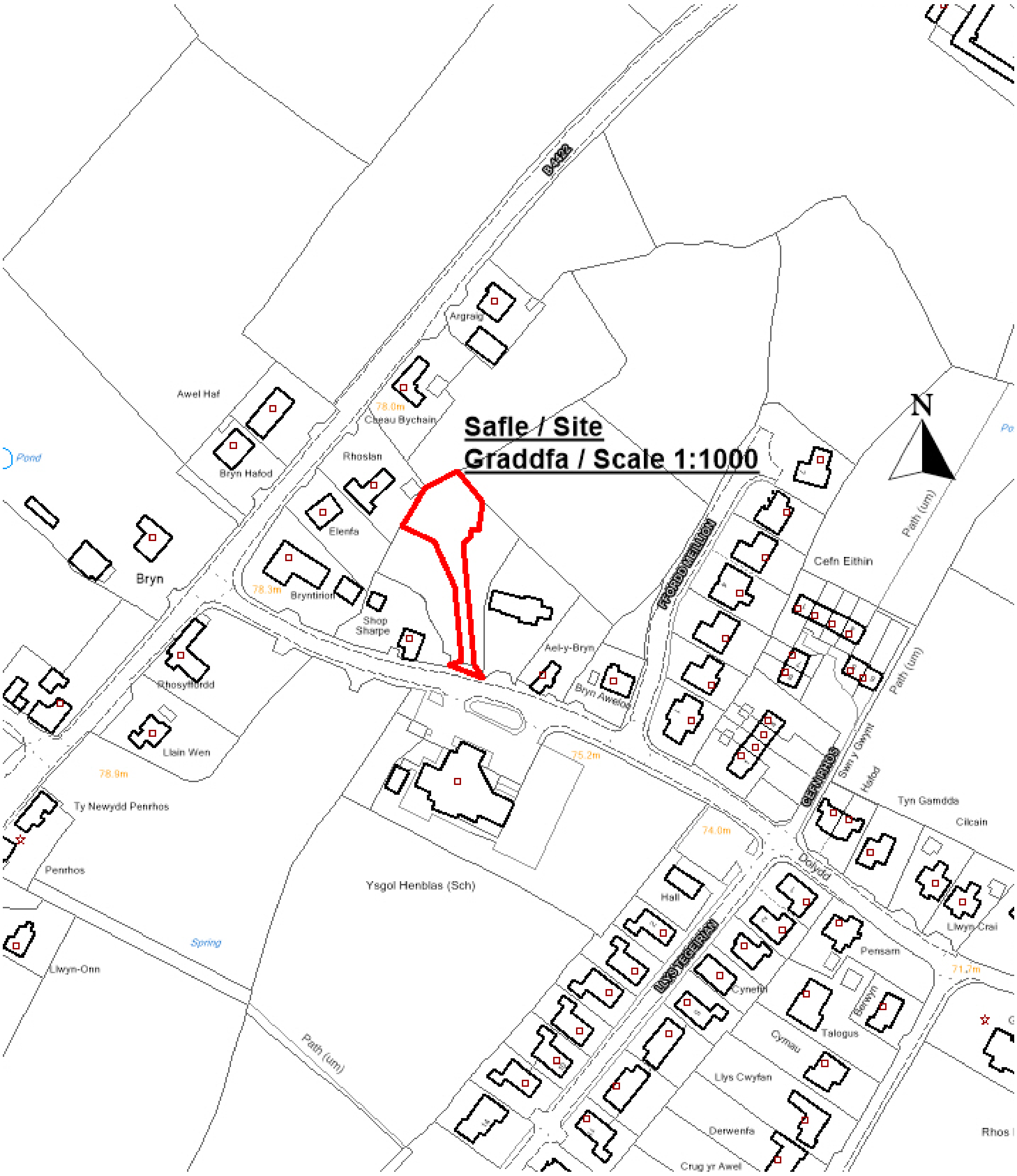
Rhif y Cais: **36C338A** Application Number

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: 04/01/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn gweithio yn Adran Gynllunio'r Cyngor Sir.

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

Fel y gŵyr yr Aelodau, gohiriwyd y cais yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 7 Rhagfyr, 2016 fel bod modd i'r Awdurdod Priffyrdd a'r Adain Ddraenio roi sylw i'r wybodaeth ddiwygiedig ac ychwanegol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Ceir y safle ym mhentref Llangristiolus ar ddarn o dir sydd yn union gyferbyn i'r ysgol gynradd leol ac mae ar dir sydd wrth ochr annedd annibynnol deulawr Llain Alaw. Mae yna eiddo preswyl i'r gogledd orllewin o safle'r cais. Mae'r eiddo o gwmpas yn gymysgedd o unedau deulawr ac unllawr.

Mae'r fynedfa i'r safle oddi ar y B4422 i brifffordd Dosbarth III sy'n mynd trwy'r pentref. Mae'r eiddo o gwmpas yn gymysgedd o unedau deulawr ac unllawr.

Mae'r cais yn gais llawn i godi annedd annibynnol deulawr ynghyd â garej ddwbl ar wahân.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion i'w hystyried ydi a yw'r cais yn cydymffurfio â'r polisïau cyfredol ac a fydd yn effeithio ar fwynderau'r eiddo cyfagos, diogelwch priffyrdd ac a fydd modd draenio'r safle'n ddigonol.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Cyffredinol
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 50 – Anheddau Rhestredig.

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

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP4 – Pentrefi.

Polisi Cynllunio Cymru, 2016, 9fed Argraffiad

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

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma.

Aelod Lleol, y Cyng V Hughes – Dim ymateb hyd yma

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

Awdurdod Priffyrdd – Manylion yn foddhaol

Adain Ddraenio – Manylion draenio yn dderbynniol

Dŵr Cymru – Argymell caniatáu gydag amodau

Ymateb gan aelodau'r cyhoedd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig trwy osod rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 14 Rhagfyre, 2016 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd pump llythyr yn gwrthwynebu'r cais a pymtheg llythyr yn ei gefnogi wedi cyrraedd yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd yn y gwrthwynebiadau i'r cais fel a ganlyn:

i) Gwnaed sylwadau mewn perthynas â'r lleiniau gweledfedd a'r modd y cânt eu hadeiladu

ii) Materion llifogydd / draenio

iii) Dim angen annedd o'r maint yma yn y pentref oherwydd roedd yr eiddo cyfagos ar werth am fryn amser. Nifer o dai ar werth yn y pentref

iv) Mae anheddau o'r maint yma'n anghydnaws â'r ardal leol a byddant yn cael effaith ar yr ardal gyfagos.

v) Mae angen tai fforddiadwy ar gyfer pobl leol mewn pentrefi megis Llangristiolus

vi) Colli golygfeydd

vii) Byddai tai deulawr yn fwy addas ar y safle

viii) Bydd cymeradwyo'r cais hwn yn arwain at ddatblygiadau o faint tebyg yn yr ardal

ix) Edrych drosodd. Byddai'r cynnig yn nodwedd ormesol mewn perthynas â'r eiddo cyfagos (Rhoslan). Mae'r coed conwydd ar hyd ffin Rhoslan yn dangos arwyddion o ddirywiad a bydd angen cael gwared arnynt gan olygu mai dim ond wal 0.5 metr fyddai rhwng yr eiddo cyfredol a'r annedd arfaethedig.

Hoffwn ymateb i'r sylwadau hyn fel a ganlyn:

i) Ystyriwyd bod y fynedfa gyfredol yn dderbyniol pan benderfynwyd ar y caniatâd amlinellol. Yn dilyn pryderon a fynegwyd gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a'r cyhoedd, mae'r cynllun wedi cael ei newid ac, fel rhan o'r cynnig, bydd gwellianau'n cael eu gwneud i'r fynedfa sy'n gwasanaethu'r safle a bydd hynny'n gwella'r llain welededd. Fodd bynnag, fel y nodir uchod, mae caniatâd amlinellol wedi ei ganiatáu eisoes. Os bydd y datblygwr yn dymuno, gall gyflwyno cais manwl na fyddai'n cynnwys unrhyw welliannau i'r fynedfa i'r safle.

ii) Mae manylion draenio ychwanegol wedi dod i law yn ddiweddar ac mae'r Adain Ddraenio wedi cadarnhau bod canlyniadau'r profion mandylledd ychwanegol yn awgrymu ei bod yn ymddangos bod y nodweddion amsugno yn gyson ar draws y safle datblygu ac felly dylai ffosydd cerrig o ddyluniad addas fedru darparu dull boddhaol o gael gwared ar ddŵr wyneb.

iii) Rydym ar hyn o bryd wrthi'n delio gyda chais am annedd annibynnol deulawr ac mae digon o le ar gyfer yr annedd, garej, lle parcio a throi heb i hynny arwain at orddatblygu'r safle. Mae'r cynnig ychydig yn llai na'r datblygiad a gymeradwywyd dan gais cynllunio amlinellol rhif 36C338. (8.5m i'r grib, 15.5 x 11.5m ar y cynllun ar gyfer y cynnig cyfredol o gymharu â hyd at 8m i'r grib a rhwng 18 x 19m ar y cynllun ar gyfer caniatâd amlinellol 36C338).

iv) Nid oes unrhyw batrwm pendant o ddatblygiad yn y pentref ac mae yma gymysgedd o unedau unllawr/deulawr o ddyluniad traddodiadol a modern. Ystyrir bod dyluniad yr annedd arfaethedig yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

v) Gan mai cais am un annedd ydyw hwn ym mhentref Llangristiolus, nid yw'n sbarduno'r angen am dai fforddiadwy.

vi) Mae rhwng 18 a 24 o fetrau rhwng yr annedd arfaethedig ac eiddo cyfagos ac oherwydd y pellter hwn, nid ystyrir y byddai codi annedd yn y lleoliad hwn yn cael effaith andwyol ar y mwynderau y mae deiliaid eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

vii) Mae'r cynllun gerbron yn un am un annedd annibynnol deulawr ac ystyrir bod y cais, o ran ei faint, dyluniad a lleoliad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol.

viii) Ystyrir pob cais ar ei rinweddau ei hun a bydd unrhyw geisiadau a gyflwynir yn y dyfodol yn cael eu hystyried yn unol â'r polisïau a'r canllawiau sy'n weithredol bryd hynny.

ix) Mae 18.5 metr rhwng y ffenestr eilaidd yn ardal y gegin / ystafell fwyta a'r ystafell fyw yn yr annedd arfaethedig a chefn yr annedd o'r enw Rhoslan. Mae'r garej sydd y tu cefn i Rhoslan yn cyfyngu'r llinell olygfa o'r ffenestr hon. Mae 20 metr rhwng y ffenestr eilaidd yn ardal y gegin ac mae wedi ei sgrinio o Rhoslan gan wrych. Fodd bynnag, mae perchennog Rhoslan wedi datgan mewn llythyr bod y coed yn dangos arwyddion o ddirywiad ac y bydd yn rhaid cael gwared arnynt. Ystyrir felly bod angen cynnwys amod i sgrinio ar hyd ffin y safle gyda Rhoslan a fydd yn sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau Rhoslan. Oherwydd y pellteroedd rhwng Rhoslan a'r annedd arfaethedig, nid ystyrir y bydd yr annedd arfaethedig yn cael effaith ormesol ar yr eiddo cyfredol.

Dyma'r rhesymau a roddwyd dros gefnogi'r cais:

i) Ymestyn a datblygu'r ardal

ii) Datblygiad ar gyfer pobl leol i setlo yn yr amgylchedd o'u dewis a fydd yn cyfrannu at y gymuned leol ac yn cyflogi contractwyr lleol.

iii) Mae'r sawl sy'n gyfrifol am gynnal a chadw safle'r cais yn cadarnhau nad oes unrhyw broblem mewn perthynas â dŵr wyneb ar y safle. Yn ystod seremoni Eisteddfod Môn, defnyddiwyd y safle fel maes parcio ar gyfer tua 70 o gerbydau a bws heb unrhyw drafferth, er gwaethaf y tywydd gwael cyn ac yn ystod diwrnod y seremoni

iv) Ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd presennol na'r seilwaith nac ar fwynderau eiddo cyfagos

v) Rhoddwyd caniatâd amlinellol eisoes ar gyfer y safle

vi) Bydd adeiladu'r annedd yn gwella'r ardal leol ac yn darparu tai ychwanegol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

36C338 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir gyferbyn a Ysgol Henblas, Llanrgristiolus – Caniatau 17/02/2016

Hanes y tir cyfagos

36C283 – Cais amlinellol i godi annedd ynghyd â dymchwel yr adeilad presennol ar ran o gae O.S. rhif 9665 ger Ael y Bryn, Llangristiolus – Caniatáu 25/11/08.

36C283A – Cais llawn ar gyfer codi annedd, ceu mynedfa i gerbydau ac i gerddwyr ynghyd a dymchwel y 'nissen' hut ar ran o dir rhif 9665, ger Ael y Bryn, Llangristiolus – Caniatau 15/05/2009

36C283B – Addasu'r fynedfa a ganiatawyd yn flaenorol dan ganiatad cynllunio rhif 36C283A ger Ael y Bryn, Llangristiolus – Caniatau 04/08/2010

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

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

Mae egwyddor y datblygiad wedi cael ei sefydlu gyda'r caniatâd amlinellol a roddwyd yn Chwefror 2016. Mae'r cais presennol yn gais llawn oherwydd bod safle'r cais ychydig yn wahanol i'r safle amlinellol a gymeradwywyd. Mae'r cynnig sydd dan sylw ar hyn o bryd yn cynnig gwell gweledwedd na'r cynnig a gymeradwywyd o dan y caniatâd amlinellol. Fodd bynnag, os bydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn gwrthod y cais hwn mae'r caniatâd amlinellol yn opsiwn wrth gefn a gallai'r datblygwr gyflwyno cais manwl sy'n cydymffurfio â gofynion y caniatâd amlinellol. Nid oedd y caniatâd amlinellol hwnnw'n darparu unrhyw welliannau i'r fynedfa i'r safle . Mae'r caniatâd amlinellol yn caniatáu annedd sy'n fwy na'r annedd a gynigir ar hyn o bryd.

Effaith ar eiddo cyfagos - Mae digon o le ar gyfer y cynnig o fewn y safle heb ei orddatblygu.

Mae pellter o 34 metr rhwng cefn yr annedd arfaethedig a chefn yr annedd o'r enw Caeau Bychain.

Mae pellter o rhwng 29 a 30 metr rhwng blaen yr annedd arfaethedig ac ochr a chefn yr annedd o'r enw Llain Alaw.

Mae 18.5 metr rhwng y ffenestr eilaidd yn ardal gegin / ystafell fwyta a'r ystafell fyw yn yr annedd arfaethedig a chefn yr annedd o'r enw Rhoslan. Mae'r garej sydd y tu cefn i Rhoslan yn cyfyngu'r llinell olygfa o'r ffenestr hon. Mae 20 metr rhwng y ffenestr eilaidd yn ardal y gegin ac mae wedi ei

sgrinio o Rhoslan gan wrych. Fodd bynnag, mae perchennog Rhoslan wedi datgan mewn llythyr bod y coed yn dangos arwyddion o ddirywiad a bydd yn rhaid cael gwared arnynt ac felly ystyrir bod angen cynnwys amod i sgrinio ar hyd ffin y safle gyda Rhoslan a fydd yn sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau Rhoslan.

Er na roddwyd sylw i leoliad yr annedd pan benderfynwyd y cais amlinellol fe gyflwynwyd cynllun eglurhaol a oedd yn dangos bod yr annedd arfaethedig rhwng 21 a 22 metr i ffwrdd o gefn Rhoslan. Fodd bynnag, roedd wedi ei lleoli yn is i lawr yn y plot ac nid oedd y garej bresennol wedi ei lleoli rhwng yr annedd gyfredol a’r annedd arfaethedig. Fodd bynnag, fel y nodir uchod, cynllun bras oedd hwn ac nid oedd yn rhoi manylion am unrhyw agoriadau ar ochr yr annedd arfaethedig.

Oherwydd y pellteroedd rhwng y tai cyfredol a'r annedd arfaethedig, a’r amod i sgrinio ar hyd y ffin, ni fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

Diogelwch y Briffordd – bydd y gwelliannau a gynigir fel rhan o'r cynllun yn gwella'r llain weledd o'r safle ac felly ni fydd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd. Mae'r caniatâd amlinellol yn cymeradwywo defnyddio'r fynedfa i'r safle fel y mae a heb ei gwella.

Mae gan y datblygwr opsiwn wrth gefn y mae'n rhaid rhoi pwys arno yn y penderfyniad.

Draenio - mae'r manylion ategol ychwanegol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cadarnhau y gellir draenio'r safle’n ddigonol. Unwaith eto, mae caniatâd cynllunio amlinellol eisoes yn bodoli ac mae’n fater o bwys fel opsiwn wrth gefn.

7. Casgliad

Mae'r bwriad yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol. Ni fydd codi annedd ar y safle yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd nac ar fwynderau preswylwyr cyfagos. Mae caniatâd cynllunio amlinellol eisioes yn bodoli sy’n fater o bwys sylweddol fel opsiwn wrth gefn. Mae'r annedd arfaethedig yn awr yn llai na'r hyn a ganiatawyd dan y caniatâd amlinellol. Mae’r pellter gwahanu oddi wrth eiddo cyfagos o fewn y canllawiau ac mae'r cynllun yn cynnig gwelliannau i’r briffordd.

8. Argymhelliad

Caniatáu’r datblygiad gydag amodau.

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

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

(02) Ni chaniateir i ddŵr wyneb a / neu tir arllwys lifo yn uniongyrchol neu’n anuniongyrchol i’r sustem garthffosiaeth gyhoeddus.

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

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rhif Dyluniad / Dogfen	**Dyddiad a dderbyniwyd**	**Disgrifiad Dyluniad**
2291:16:2A	**30/06/2016**	**Cynllun Safle Presennol**
2291:16:1d	**24/11/2016**	**Cynllun Lleoliad**
2291:16:11b	**24/11/2016**	**Cynllun Safle Arfaethedig**
Manylion Draenio	**18/11/2016**	**Manylion Draenio**
2291:16:4	**03/06/2016**	**Cynllun Arfaethedig Garej - Llawr a Drychiadau**
2291:16:4	**03/06/2016**	**Cynllun Llawr Arfaethedig**
2291:16:5	**03/06/2016**	**Drychiadau Arfaethedig**

o dan cais cynllunio rhif 36C338A.

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.

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

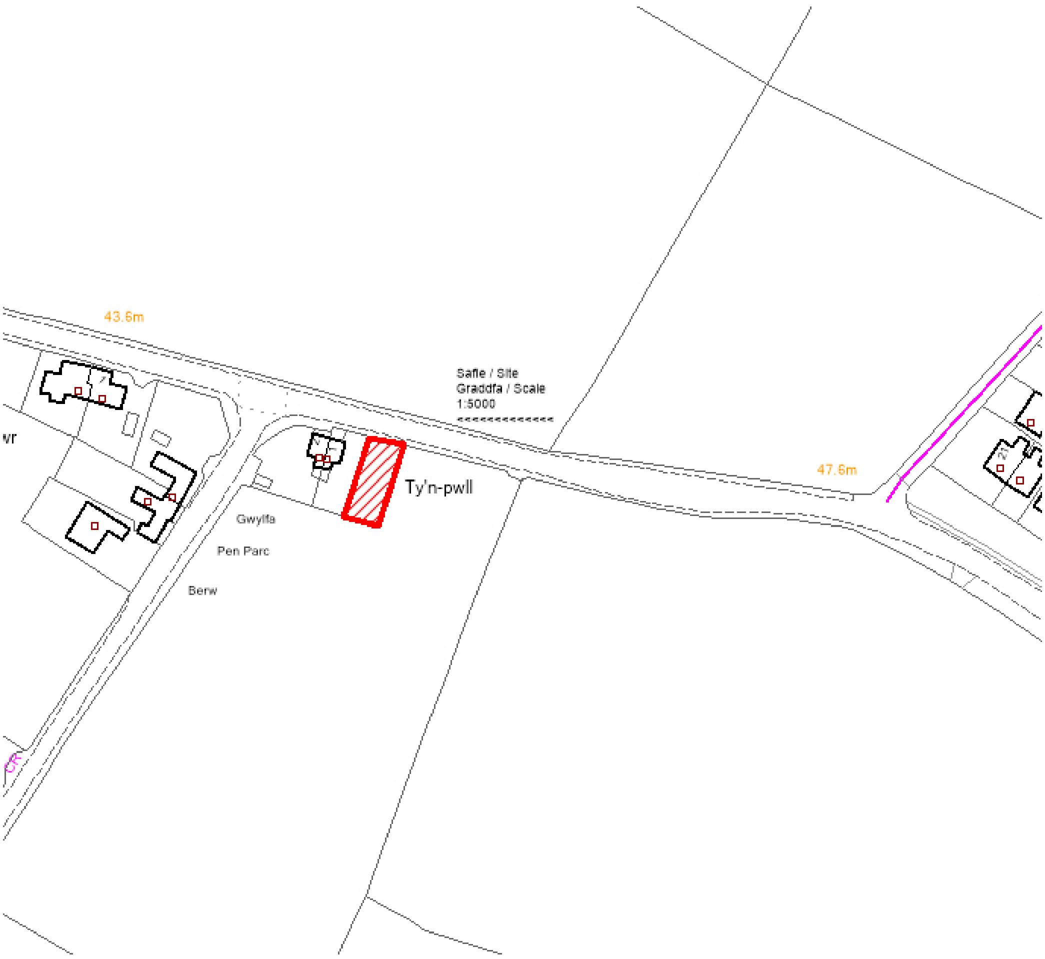
Rhif y Cais: **34C700** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr James Roberts

Cais llawn i godi annedd fforddiadwy ynghyd a gosod paced trin carthffosiaeth ar dir ger / Full application for the erection of an affordable dwelling together with the installation of a package treatment plant on land adjacent to

1 Tyn Pwll, Rhostrehwfa



Pwyllgor Cynllunio: 04/01/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor oherwydd ei fod yn gais sy'n tynnu'n groes i Gynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac yr ydym o'r farn y dylid ei ganiatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais llawn i godi tŷ fforddiadwy ynghyd â gosod system trin carthffosiaeth ar dir gerllaw 1 Tyn Pwll, Rhostrehwfa.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater ydi a yw'r ymgeisydd angen tŷ fforddiadwy ac a yw'r cais yn cydymffurfio â'r Polisi Cynllunio Drafft Dros Dro: Tai mewn Clystyrau Gwledig a fabwysiadwyd gan Gyngor Sir Ynys Môn ym mis Rhagfyr 2011.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Tai
Polisi 53 – Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A6 – Tai yn y Cefn Gwlad
Polisi D4 – Safle a Dyluniad
Polisi D29 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd
Polisi HP6 – Tai yn y Cefn Gwlad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - yn argymell Caniatáu

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

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

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

Dŵr Cymru – Caniatâd Amodol

Draenio – Sylwadau

Adran Priffyrdd – Caniatâd Amodol

Swyddog Tai Fforddiadwy – yn cefnogi'r cais ac wedi cadarnhau bod yr ymgeisydd angen tŷ fforddiadwy.

Gosodwyd rhybuddion ger y safle. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10/8/16. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn lleoliad cefn gwlad agored y tu allan i unrhyw ffin anheddiad yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Ym mis Rhagfyr 2011 mabwysiadodd y Cyngor Bolisi Cynllunio Drafft Dros Dro: Tai mewn Clystyrau Gwledig er mwyn sicrhau bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnal cyflenwad tir 5 mlynedd hyd nes bod y Cynllun Datblygu Lleol Ar y Cyd ar gyfer Ynys Môn a Gwynedd yn cael ei fabwysiadu. Parheir i roi ystyriaeth i Bolisïau Tai cyfredol y cynllun datblygu yn ogystal â'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd fel ystyriaeth berthnasol wrth ymdrin â cheisiadau cyfredol. Mae'r polisi interim yn berthnasol i geisiadau am dŷ fforddiadwy unigol o fewn clystyrau wedi eu henwi. Mae'r polisi yn ystyriaeth berthnasol a bydd y pwys a roddir iddo wrth ddelio â cheisiadau priodol yn dibynnu ar ystyriaethau materol eraill a allai fod yn berthnasol o safbwynt pob cais unigol.

Mae'r polisi dros dro yn hyrwyddo tai newydd fydd yn cyfrannu at gwrdd â galw lleol cydnabyddedig am dai fforddiadwy. Gall y polisi atodol ychwanegu rhyw fymryn at y fframwaith polisi cynllunio presennol a fyddai'n galluogi'r Cyngor i gwrdd â gofynion statudol i ddarparu cyflenwad pum mlynedd barhaol o dir ar gyfer tai newydd.

Mae'r Polisi Cynllunio Drafft Dros Dro PT2: Tai Newydd mewn Clystyrau Gweledig yn datgan:-

- Mae'r angen am dŷ fforddiadwy yn y gymuned leol wedi cael ei brofi.
- Lleolir y safle rhwng neu gerllaw adeiladau sy'n bodoli sydd wedi cael eu lliwio ar y mapiau a gynhwyswyd yn y ddogfen Polisi Dros Dro.
- Bydd rhaid i'r annedd gydweddu'n llwyddiannus â phatrwm y datblygiad o'i gwmpas o ran ei ddyluniad, maint y plot, gosodiad y plot, deunyddiau adeiladu ac unrhyw ganllawiau dylunio perthnasol.
- Mae maint yr eiddo'n addas o ran anghenion tŷ fforddiadwy'r ymgeisydd.
- Mae'r effaith ar y dirwedd yn cael ei leihau drwy ddefnyddio a chadw nodweddion naturiol ac unrhyw nodweddion ffin eraill sy'n bresennol ar safle'r cais.

Mae'r cais yn cydymffurfio â'r holl feini prawf a restrir yn y polisi uchod. Mae swyddog tai fforddiadwy'r Cyngor wedi cadarnhau bod yr ymgeisydd angen tŷ fforddiadwy, mae'r safle wedi'i leoli gerllaw adeiladau sy'n bodoli fel y dangosir ar y mapiau yn y ddogfen bolisi dros dro. Mae dyluniad yr annedd yn gweddu i'r patrwm datblygu presennol ac nid ystyrir y byddai'n cael effaith negyddol ar yr ardal. Ystyrir hefyd bod maint yr annedd yn addas ar gyfer tŷ fforddiadwy.

Cyfyngir nifer yr anheddau a ganiateir yn ystod pum mlynedd gyntaf gweithredu'r polisi i ddwy annedd ym mhob clwstwr er mwyn lleihau'r effaith ar y grwpiau lleiaf un ac i atal y posibilrwydd o ymgyfuno â chlystyrau neu aneddiadau cyfagos.

Gosodir cytundeb cyfreithiol Adran 106 ar unrhyw annedd sy'n derbyn caniatâd cynllunio fydd yn cyfyngu deiliadaeth i'r personau hynny sy'n gymwys yn yr ystyr eu bod yn bobl leol ac angen tŷ fforddiadwy. Bydd amod yn cael ei roi ar unrhyw ganiatâd i reoli hawliau datblygu preswyl a ganiateir er mwyn gwahardd codi estyniad a fyddai'n cael effaith andwyol ar allu pobl leol sydd angen tŷ fforddiadwy i fyw yn yr eiddo yn y dyfodol.

Person lleol cymwys – Gan mai bwriad y polisi yw hwyluso tai newydd er mwyn cwrdd ag angen tai mwy lleol mewn ardaloedd lle na fyddai tai marchnad agored yn cael eu caniatáu fel arfer, mae'n rhaid i'r bobl sy'n gymwys o ran bod yn lleol fodloni un o'r categorïau canlynol:-

- Wedi byw yn ardal Cyngor Cymuned safle'r cais neu Gyngor Cymuned cyfagos am gyfnod parhaus o bum mlynedd yn union cyn cyflwyno'r cais/meddiannu'r eiddo dan sylw, neu am gyfnod parhaus o bum mlynedd neu fwy unrhyw bryd yn y gorffennol.

- Mae'n rhaid i berson lleol cymwys sy'n bwriadu meddiannu'r eiddo fod ag angen am dŷ fforddiadwy ac yn methu â chael eiddo, sydd eisoes mewn bodolaeth, ar y farchnad agored o fewn 1km i'r lleoliad a ffafrir ganddynt gan nad oes tai fforddiadwy ar gael o fewn y radiws hwnnw.

Cynhaliwyd asesiad fforddiadwyedd gan Swyddog Tai Fforddiadwy'r Cyngor ac mae'r swyddog wedi cadarnhau bod gan yr ymgeisydd angen am dŷ fforddiadwy.

Mae cynllun yr annedd yn addas ar gyfer y lleoliad ac wedi'i osod union gerllaw eiddo sydd wedi ei liwio ar fap yn y polisi drafft dros dro. Mae gan yr eiddo ôl troed o 53.2m^2 ac ystyrir ei fod y tŷ o fath fforddiadwy. Gosodir cyfyngiad datblygiad a ganiateir ar y caniatâd er mwyn sicrhau na fydd yr eiddo'n cael ei ymestyn yn ormodol a fyddai yn ei dro yn arwain at gynyddu gwerth y tŷ y tu hwnt i werth cyffelyb tŷ fforddiadwy.

Mae'r polisi'n datgan bod rhaid cyfyngu clystyrau i ddau annedd fesul clwstwr yn ystod pum mlynedd gyntaf gweithrediad y polisi. Nid oes unrhyw anheddau pellach wedi cael eu caniatáu yng nghlwstwr Cae Garw ers i'r polisi gael ei fabwysiadu.

Lleoliad, Dyluniad, Edrychiad Allanol a Thirlunio ac Ystyriaethau Amwynder

Polisi 1, 42 a 48 Cynllun Lleol Ynys Môn, D4 a D29 Cynllun Strwythur Gwynedd, Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 9fed Rhifyn a Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru): Cynllun, Canllawiau Cynllunio Atodol Canllaw Cynllunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig, GP1 a GP2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd - mae'r rhain yn berthnasol o safbwynt lleoliad, dyluniad ac edrychiad allanol a thirlunio'r datblygiad ac ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio â chynnwys y polisïau hyn.

Nid ystyrir y bydd y cynigion yn cael effaith annerbyniol ar amwynderau preswyl eiddo preswyl cyfagos o ran edrych dros eiddo arall nac yn cael effaith annerbyniol ar olygfa eiddo preswyl cyfagos nac yn bwrw cysgod ar eiddo preswyl cyfagos.

Priffyrdd a Pharcio

Mae Polisi FF11 a FF12 Cynllun Strwythur Gwynedd a fabwysiadwyd a Pholisi 1 a 26 Cynllun Lleol Ynys Môn a Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 9fed Rhifyn, Nodyn Cyngor Technegol 18 (Cymru) Cludiant, Safonau Parcio Cyngor Sir Ynys Môn (10/1994) a GP1 a TR10 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn ymwneud ag ystyriaethau parcio a mynediad. Mae Adran Briffyrdd y Cyngor yn fodlon gyda'r manylion a gyflwynwyd gydag amodau ysgrifenedig priodol.

7. Casgliad

Cynhaliwyd asesiad fforddiadwyedd gan Swyddog Tai Fforddiadwy'r Cyngor ac mae'r swyddog wedi cadarnhau bod gan yr ymgeisydd angen am dŷ fforddiadwy.

Mae'r cais yn cydymffurfio hefyd â pholisi cynllunio dros dro PT2: Tai Newydd mewn Clystyrau Gwledig.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais gydag amodau ac arwyddo cytundeb A106 sy'n rhoi gofyniad bod y tŷ yn dŷ fforddiadwy.

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

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

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

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(04) 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 budd diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(06) Rhaid adeiladu troetffordd i gerddwyr 1.8 metr o led ar hyd tir blaen y safle gerllaw'r briffordd gyhoeddus. Rhaid gorffen y llwybr troed fel bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn gwbl fodlon ag o cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

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

i. Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr safleoedd ac ymwelwyr
ii. Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
iii. Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad

iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
v. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a chyflenwi.

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

Yn unol â'r gyfraith, mae'n rhaid cyflwyno rhybudd llwythi anghyffredin i'r Heddlu ac i Awdurdodau Priffyrdd a Phontydd dan Orchymyn Cyffredinol Cerbydau Modur (Awdurdodi Mathau Arbennig) 2003.

Bydd yr Awdurdod Priffyrdd yn defnyddio Adran 59, Ddeddf Priffyrdd 1980 - "Adennill treuliau oherwydd traffig anghyffredin" - i adennill iawndal am unrhyw ddifrod i'r briffordd gyhoeddus o ganlyniad i'r datblygiad hwn.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(08) Er gwaethaf darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygiad) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu ac yn ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw), mae'r datblygiadau a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F, Rhan 1, Atodlen 2 wedi eu gwahardd yma.

Rheswm: Er budd mwynderau.

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

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

(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 34C700.

Cynllun Lleoliad	**163/01**	**14/7/16**
Cynllun Llawr Arfaethedig	**163/02**	**14/7/16**
Cynllun Bloc Arfaethedig	**163/05 ? B**	**4/8/16**
Drychiadau Arfaethedig	**163/03**	**14/7/16**
Cynllun Llain Welededd	**163/07**	**6/9/16**

Rheswm: I osgoi amheuaeth.

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

9. Polisïau Eraill

Polisi Cynllunio Dros Dro: Tai mewn Clystyrau Gwledig a fabwysiadwyd ym mis Rhagfyr 2011

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 9fed Rhifyn

10.2 Ceisiadau’n Tynnu’n Groes Departure Applications

Rhif y Cais: **35C262C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Phil Jones

Cais llawn i godi annedd a modurdy arwahan ar dir ger / Full application for the erection of a dwelling and detached garage on land adjacent to

Tyn Pwll, Llangoed

Pwyllgor Cynllunio: 04/01/2017

Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan ei fod yn un sy'n tynnu'n groes i Gynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ond yn un 'rydym yn bwriadu argymell ei ganiatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i godi annedd yn Tyn Pwll, Llangoed.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a oes modd cefnogi'r egwyddor o godi annedd ac a yw'r dyluniad yn dderbyniol y lleoliad hwn.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Tai
Polisi 53 – Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A6 - Tai yn y Cefn Gwlad
Polisi A2 – Codi Tai yn Raddol a Maint Tai
Polisi D4 – Safle a Dyluniad
Polisi D29 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd
Polisi HP6 – Tai yn y Cefn Gwlad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Lewis Davies) - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Carwyn Jones) - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Alwyn Rowlands) - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Dŵr Cymru – Cymeradwyo gydag amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru - dim gwrthwynebiad

Adran Priffyrdd - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adran Draenio - sylwadau

Codwyd rhybuddion ger y safle. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 09/12/16. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

35C262 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd - 9/10/07. Caniatawyd.

35C262A - Codi annedd newydd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau - 1/7/08 - Caniatawyd

35C262B - Cais llawn ar gyfer codi annedd, gosod gwaith trin carthion a chreu mynedfa newydd i gerbydau - 8/3/12 – Caniatawyd

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o godi annedd wedi cael ei sefydlu eisoes trwy roi caniatâd, er y gwnaed hynny'n groes i argymhelliad y Swyddogion.

Gyda hyn mewn golwg, yr hyn y mae'n rhaid ei benderfynu yma ydi a yw dyluniad yr annedd yn dderbyniol o ran y gwahaniaethau rhyngddi a'r hyn a gymeradwywyd dan gyfeirnod 35C262B.

Mae’r dyluniad, yr uchder a’r ôl troed yn wahanol i'r hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol. ‘Roedd yr annedd wreiddiol yn 6.6metr o uchder o gymharu â 7.7metr ar gyfer yr annedd newydd. ‘Roedd ôl-troed yr annedd wreiddiol yn 239.80 o fetrau sgwâr ond mae ôl-troed yr annedd newydd yn 126.4 o fetrau sgwâr.

Lleoliad, Dyluniad, Edrychiad Allanol ac Ystyriaethau Tirlunio a Mwynderau

Mae Polisïau 1, 42 a 48 o Gynllun Lleol Ynys Môn, Polisïau D4 a D29 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, Argraffiad 9 Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru): Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig a Pholisïau GP1 a GP2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd oll yn berthnasol mewn perthynas â lleoliad, dyluniad, golwg allanol a thirlunio. Ystyrir bod y datblygiad fod yn cydymffurfio â’r darpariaethau polisi hyn.

Nid ystyrir y bydd y cynigion cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos oherwydd goredrych nac yn effeithio'n annerbyniol ar yr olygfa nac yn taflu cysgod dros eiddo preswyl cyfagos oherwydd cyfeiriadedd y cynnig a’i bellter o’r eiddo hynny.

Priffyrdd a Pharcio

Mae Polisïau FF11 a FF12 o Gynllun Fframwaith Gwynedd a Pholisïau 1 a 26 o Cynllun Lleol Ynys Môn ac Argraffiad 9, Polisi Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 18 (Cymru) - Trafnidiaeth, Safonau Parcio Ynys Môn (10/1994) a Pholisïau GP1 a TR10 o Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn ymwneud ag ystyriaethau parcio a mynediad. Mae Adran Briffyrdd y Cyngor yn fodlon gyda’r manylion a gyflwynwyd.

7. Casgliad

O gofio bod caniatâd ar y safle eisoes, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

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

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(05) Rhai cwblhau'r fynedfa gyda wyneb asffaltig neu goncrid am y 5 metr cyntaf o ochr agosaf y Briffordd Sirol gyda'r system draenio dŵr wyneb wedi'i chwblhau ac yn gweithio'n berffaith cyn dechrau'r defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(06) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle lifo i'r Ffordd Sirol. Rhaid cwblhau draeniad y briffordd yn y fynedfa ar hyd y ffryntiad i gwrdd â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd cyn cychwyn ar unrhyw waith ar weddill y datblygiad.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(07) 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 budd diogelwch y briffordd

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

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

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

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

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

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

(11) Mae safle'r datblygiad arfaethedig yn cael ei groesi gan garthffosiaeth gyhoeddus gyda'r union safle'n cael ei farcio ar y cynllun cofnodi sydd ynghlwm. Ni chaniateir unrhyw waith datblygu (yn cynnwys codi neu ostwng lefelau'r tir) o fewn y parth diogelwch sydd wedi ei fesur naill ochr i'r llinell ganol.

Rheswm: Er mwyn diogelu integriti'r garthffosiaeth gyhoeddus a rhag cael niwed iddi.

(12) Er gwaethaf darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygiad) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu ac yn ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw), mae'r datblygiadau a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F, Rhan 1, Atodlen 2 wedi eu gwahardd yma.

Er budd mwynderau.

(13) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif 35C262C.

Delweddau Arfaethedig	**A.004**	**11.11.16**
Cynllun Safle	**A.00.3**	**11.11.16**
Cynlluniau Llawr Arfaethedig	**A.00.1**	**11.11.16**
Lleoliad Safle	**A.00.SITE**	**11.11.16**
Modurdy Arfaethedig	**A.00.2**	**11.11.16**

Rheswm: I osgoi 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'n mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

9. Polisïau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 9fed Rhifyn

This page is intentionally left blank

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

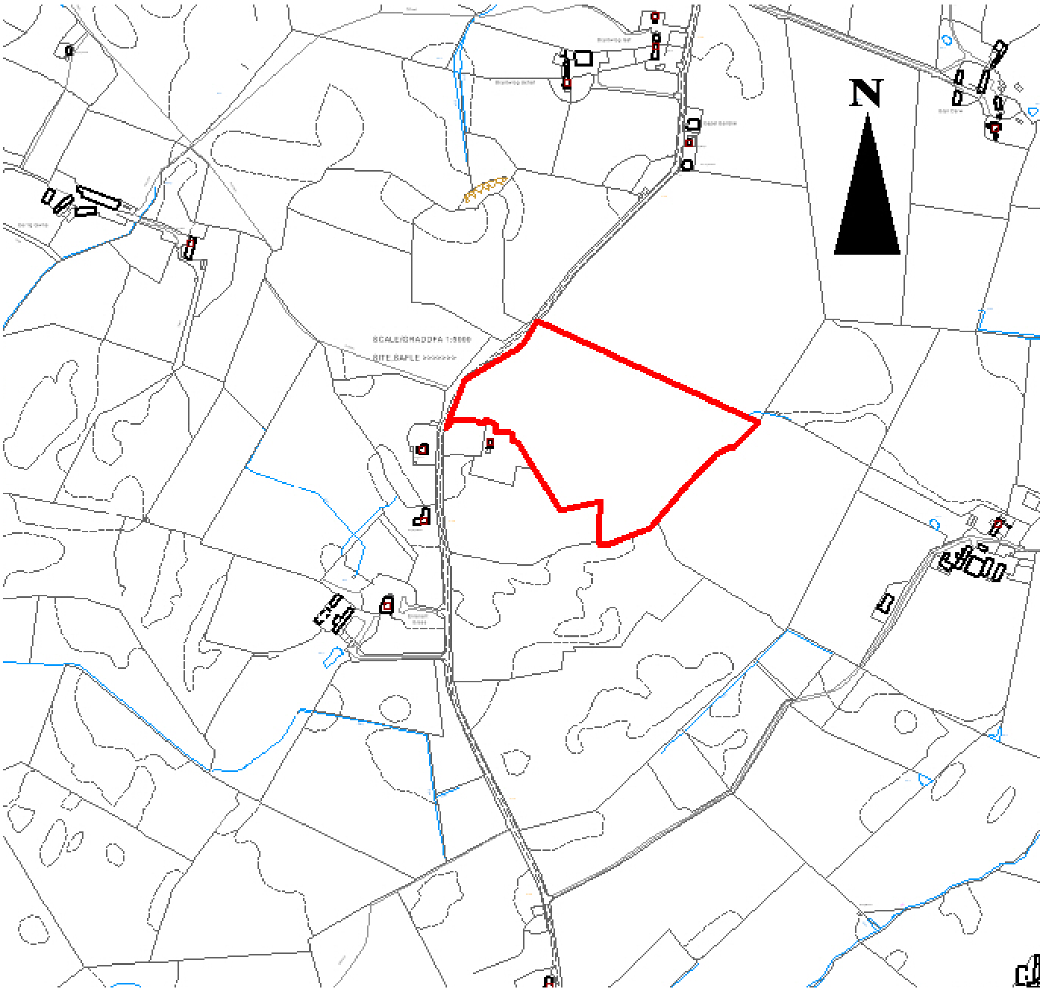
Rhif y Cais: **14C171J/ENF** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Messrs Jones & Williams

Cais ôl-weithredol ar gyfer cadw a cwblhau llety gwyliau newydd ynghyd a newid defnydd tir i marchogyddiaeth cysylltiedig yn / Retrospective application for the retention and completion of a new build holiday accommodation together with change of use of land to associated equestrianism at

Stryttwn Farm, Tynlon



Pwyllgor Cynllunio: 04/01/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (JBR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un am ganiatâd cynllunio ôl-weithredol ar gyfer cadw a chwblhau llety gwyliau newydd ynghyd â newid defnydd tir i i ddibenion sy'n gysylltiedig â marchogyddiaeth yn Stryttwn Farm, Tyn Lôn.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn iard fferm Stryttwn Farm, sydd wedi'i lleoli yng nghefn gwlad agored rhyw 1.6km o bentref Llynfaes gerllaw.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw p'un a yw'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol sy'n ymwneud â datblygu llety gwyliau newydd ac effaith y cynnig ar gymeriad ac edrychiad yr ardal.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 8 – Lle Aros i Ymwelwyr
Polisi 26 – Parcio Ceir
Polisi 31 – Tirlunio
Polisi 42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi CH2 – Llety Gwyliau Newydd o Ansawdd Uchel
Polisi D3 – Ardaloedd Gwarchod y Dirwedd
Polisi D4 – Lleoliad, gosodiad a dyluniad
Polisi D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi TR10 – Safonau Parcio
Polisi TO2 – Llety Gwyliau
Polisi EN1 – Cymeriad y Dirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Dylan Rees – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cynghorydd Nicola Roberts – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cynghorydd Robert G Parry OBE – Yn gofyn i'r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.

Priffyrdd – Argymell caniatâd amodol.

Draenio – Draenio'n foddhaol

Swyddog Llwybrau – Dim effaith ar y llwybr cyhoeddus

Dŵr Cymru – Dim gwrthwynebiad.

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad, ond mae angen tynnu sylw at y ffordd.

Cyfoeth Naturiol Cymru - Dim gwrthwynebiad. Sylwadau ynglŷn â rhywogaethau a warchodir a draeniau budr.

Iechyd yr Amgylchedd - Sylwadau ynglŷn â gwarchod yr amgylchedd.

Ymateb i'r cyhoeddusrwydd.

Dim wedi'i dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

14C171F – Cais llawn i newid defnydd stabl i annedd yn Stryttwn Farm, Tyn Lon.
Gwrthod – 14/11/2013

14C171G – Cais llawn i newid defnydd stabl i annedd yn Stryttwn Farm, Tyn Lon
Caniatáu – 09/04/2014

14C171H/ENF – Cais ôl-weithredol ar gyfer codi llety gwyliau newydd yn Stryttwn Farm, Tyn Lon – Gwrthod – 03/03/2016

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar 9 Ebrill 2014 i addasu ac ymestyn stabl bresennol yn annedd.

Ym mis Mawrth 2015 daeth i sylw'r Cyngor, yn hytrach na bod yr adeilad presennol wedi cael ei addasu a'i ymestyn yn unol â'r hyn y rhoddwyd caniatâd cynllunio iddo, bod yr adeilad wedi cael ei ddymchwel bron yn llwyr ac yn y broses o gael ei ailadeiladu.

Wrth ymweld â'r safle ar 10/03/2015 gwelwyd bod popeth heblaw rhan o'r wal dalcen ddwyreiniol a rhan fechan o'r wal flaen wedi cael eu dymchwel ac yn y broses o gael eu hailadeiladu gan ddefnyddio blociau. Ar adeg yr ymweliad roedd yr adeilad wedi cael ei adeiladu hyd at lefel y waliau ac roedd gwaith yn mynd rhagddo i orchuddio'r wyneb blaen gyda chladin o garreg naturiol.

Er bod y mater yn amlwg yn tynnu'n gwbl groes i'r caniatâd cynllunio a roddwyd, ac y gallai fod yn destun camau gorfodi ffurfiol, yn dilyn trafodaethau rhwng swyddogion a'r ymgeisydd i edrych ar yr opsiynau sydd ar gael ac yn unol â chyngor Llywodraeth y Cynulliad, cyflwynwyd cais cynllunio ôl-weithredol ar gyfer cadw a cwblhau'r datblygiad fel llety gwyliau newydd sbon.

Gwrthodwyd y cais (cyf 14C171H/ENF) ar y 3ydd Mawrth 2016 gan y Pwyllgor Cynllunio yn dilyn y cyfnod ailfeddwl o fis ar y sail y byddai'r cynnig yn gyfystyr â chodi uned wyliau newydd yng nghefn gwlad agored mewn lleoliad gwledig unig, heb unrhyw gyswllt ac ymhell o unrhyw anheddiad a/neu gyfleusterau eraill, ac ni ellir ei gyfiawnhau fel datblygiad sy'n rhan o gynllun cyffredinol a fyddai'n ychwanegu at y cyfleusterau twristiaeth a hamdden yn yr ardal.

Mae'r cais cyfredol wedi cael ei gyflwyno i gadw a chwblhau'r datblygiad fel llety gwyliau newydd sbon ynghyd â newid defnydd tir i ddibenion sy'n gysylltiedig â marchogyddiaeth mewn ymdrech i oresgyn y rhesymau gwrthod ar y cais blaenorol ac i gael trefn ar faterion.

Mae canllawiau ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9) (PCC) yn rhoi gwarchodaeth i gefn gwlad agored ac mae paragraff 4.7.8 yn datgan yn glir y dylai datblygiadau yng nghefn gwlad gael eu lleoli oddi mewn neu'n ffinio â'r aneddiadau hynny sydd orau ar eu cyfer yn nhermau isadeiledd, mynediad a chadwraeth cynefinoedd a'r dirwedd... mae'n rhaid arfer rheolaeth lem ar adeiladau

newydd yng nghefn gwlad agored sydd i ffwrdd o aneddiadau presennol neu ardaloedd a ddynodwyd i'w datblygu mewn cynlluniau datblygu. Dylai pob datblygiad newydd barchu cymeriad yr ardal o'i gwmpas a dylai fod ar raddfa a dyluniad priodol.

Mae paragraff 11.1.7 PCC yn cydnabod, bod datblygiadau twristiaeth mewn ardaloedd gwledig, 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. Yma hefyd, dylai pob datblygiad fod yn gydnaws o ran natur a graddfa gyda'r amgylchedd lleol a chydag anghenion ymwelwyr a'r gymuned leol.

Mae paragraff 11.1.8 PCC yn datgan y dylai datblygiadau twristiaeth fod yn hwylus trwy amryw o ddulliau cynaliadwy o deithio, yn enwedig trwy gerdded, beicio ac ar gludiant cyhoeddus.

Mae Polisi CH2 Cynllun Fframwaith Gwynedd, polisi 8 Cynllun Lleol Ynys Môn a pholisi TO2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn rhai sy'n gwyro tuag at ganiatáu datblygiadau llety gwyliau o ansawdd uchel. Maent yn datgan y bydd ceisiadau am lety gwyliau o ansawdd uchel yn cael eu caniatáu cyhyd â nad ydynt yn tynnu'n groes i bolisïau eraill yn y cynlluniau ac na fyddant yn peri niwed annerbyniol i'r amgylchedd. Yn benodol, bydd y Cyngor yn edrych yn ffafriol ar gynigion sy'n ffurfio rhan gyfannol o gynllun cyffredinol sy'n ychwanegu at y cyfleusterau twristiaeth a hamdden yn yr ardal.

Mae Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) y Cyngor ar Lety Gwyliau yn datgan y bydd angen dod i gasgliadau heriol wrth benderfynu beth sy'n darparu ansawdd uchel mewn datblygiad. Ar adeg gwneud cais cynllunio nid yw'r farn ar ddefnydd tir y mae ei hangen yng nghyd-destun 'ansawdd' y datblygiad yn cyfeirio at gynllun cydnabyddedig gan y diwydiant twristiaeth i raddio gwahanol lety, ond mae'n cyfeirio'n hytrach at ansawdd y datblygiad yn nhermau ystyriaethau defnydd tir.

Yn ôl y CCA dyma'r meini prawf sy'n helpu i ddiffinio datblygiadau o ansawdd uchel yn nhermau ystyriaethau defnydd tir:

- Safleoedd nad ydynt fel arfer yng nghefn gwlad agored neu'n weledol ymwthiol,
- Safleoedd nad ydynt yn peri niwed annerbyniol i dirweddau a warchodir (e.e. yr AHNE) – a fyddai'n awgrymu bod ganddynt gysgod eisoes gan y dirwedd ac na fyddent yn peri effaith weledol sylweddol,
- Gwarchod yr arfordir sydd heb ei ddatblygu,
- Gwarchod a hybu diddordebau bioamrywiaeth,
- Parch i'r amgylchedd hanesyddol a naturiol,

- Gwneud gwell defnydd o'r tir trwy gyfuno ardaloedd lle mae gweithgareddau twristiaeth eisoes (atyniadau i dwristiaid, marina ac ati)
- Wedi'u lleoli'n dda mewn perthynas â'r rhwydwaith trafnidiaeth presennol
- Ehangu'r defnydd o dir a ddatblygwyd o'r blaen (tir llwyd)
- Yn rhan o gynllun ar gyfer arallgyfeirio amaethyddol ac yn cefnogi'r economi wledig
- Prosiectau sy'n hybu diddordeb mewn bioamrywiaeth
- Yn helpu i atgyfnerthu a chryfhau canolfan dwristiaeth bresennol.

Mae paragraff 5.7 y CCA yn gosod y meini prawf ar gyfer asesu lleoliad llety gwyliau. Mae'r cynnig hwn yn disgyn i'r categori safle Tir Llwyd yng Nghefn Gwlad Agored ac mae'n nodi bod angen y cyfiawnhad a ganlyn er mwyn cefnogi cynnig yn y lleoliad hwn:

- Er y cânt eu ffafrio dros leoliadau tir glas, byddai dal angen cyfiawnhad ar safleoedd o'r fath sy'n eu rhoi uwchlaw lleoliadau amgen ar ymyl neu oddi mewn i aneddiadau yn y cyffiniau.
- Byddai disgwyl i gynlluniau yn y fath leoliad gael darpariaeth ar y safle o gyfleusterau twristiaeth yn hytrach na dim ond y llety ei hun.

Mae'r canllaw a'r polisïau uchod wedi'u dylunio i annog pobl i ddatblygu llety o ansawdd uchel i ymwelwyr yn y llefydd iawn. Wrth ystyried ceisiadau am lety gwyliau, bydd yr effaith ar yr economi

leol, y dirwedd, yr amgylchedd a chymeriad yr ardal yn ystyriaethau pwysig. Ni fid y Cyngor yn cefnogi cynigion am ddatblygiadau sydd wedi'u lleoli'n wael mewn lleoliadau anghynaladwy.

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae'r cais hwn yn gofyn am ganiatâd i gadw'r gwaith anawdurdodedig sydd wedi'i wneud eisoes, ac i gwblhau'r datblygiad i'w ddefnyddio fel llety gwyliau ynghyd a newid defnydd tir i marchogaeth cysylltiedig.

Mae gosodiad a dyluniad y cynnig bron union yr un fath â'r cynllun addasu y rhoddwyd caniatâd cynllunio ar ei gyfer ym mis Ebrill 2014, ac o ganlyniad nid oes unrhyw wrthwynebiad o safbwynt gosodiad a dyluniad.

Fodd bynnag, mae natur y cais sydd dan sylw ar hyn o bryd yn sylfaenol wahanol i'r un y rhoddwyd caniatâd cynllunio iddo'n flaenorol, ac mae ystyriaethau polisi a chynllunio gwahanol o bwys yn berthnasol.

Cafodd y cais blaenorol ei wrthod am y rheswm y byddai'r cynnig yn gyfystyr â chodi uned wyliau newydd yn y cefn gwlad agored mewn lleoliad diarffordd gwledig heb unrhyw gysylltiad ac ymhell o unrhyw anheddiad ac/neu gyfleusterau eraill ac nad oedd modd ei gyfiawnhau fel rhywbeth a oedd yn rhan o gynllun cyffredinol a fyddai'n ychwanegu at y cyfleusterau twristiaeth ac adloniant yn yr ardal.

Mae'r cais cyfredol yn cynnwys newid defnydd tir i ddibenion marchogyddiaeth ynghyd ag adeiladu llety gwyliau newydd sy'n mynd peth o'r ffordd i oresgyn y gwrthwynebiadau i'r cynllun blaenorol. Fodd bynnag, yn ôl polisïau a chanllawiau cynllunio rhaid i ddatblygiadau fod mewn lleoliad da o ran isadeiledd, hwylustod o ran cludiant cyhoeddus a chyfleusterau.

Er bod y cynnig cyfredol i ryw raddau'n rhoi sylw i'r gwrthwynebiadau blaenorol nid ydyw fodd bynnag, yn goresgyn y ffaith nad yw lleoliad y safle'n gynaliadwy, mae oddeutu 1.2km o'r safle bws agosaf (Tyn Lôn), 3.5km o'r siop/swyddfa bost agosaf (Bodffordd), 5km o'r dafarn agosaf (Gwalchmai) a 7km o'r dref agosaf (Llangefni).

O'r herwydd, erys y ffaith nad yw'r safle wedi ei leoli'n dda o ran ei hwylustod mewn perthynas â chludiant cyhoeddus a chyfleusterau, ac o ganlyniad byddai defnyddwyr yn ddibynnol ar ddefnyddio eu ceir preifat, ac mae hyn yn groes i'r egwyddorion cynaliadwyedd ym Mholisi Cynllunio Cymru a'r arweiniad sydd wedi'i gynnwys yng Nghanllaw Cynllunio Atodol y Cyngor.

7. Casgliad

Wedi pwyso a mesur yn ofalus iawn, ystyrir, ar ôl cymryd popeth i ystyriaeth, bod y cais yn annerbyniol oherwydd mae wedi ei leoli yn y cefn gwlad agored ac mae'n bell oddi wrth unrhyw anheddiad neu gyfleusterau a mwynderau eraill a byddai'n rhaid i ddefnyddwyr ddibynnu ar ddefnyddio cerbydau preifat sy'n groes i bolisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol.

8. Argymhelliad

Gwrthod y cais am y rhesymau a ganlyn:

(01) Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn Ardal Tirwedd Arbennig ddynodedig. Byddai'r cynnig yn gyfystyr â chodi uned wyliau newydd yng nghefn gwlad agored mewn lleoliad gwledig unig, heb unrhyw gyswllt ac ymhell o unrhyw anheddiad a/neu gyfleusterau eraill. Mae hyn yn groes i bolisïau 1, 8 a 31 Cynllun Lleol Ynys Môn, polisïau CH2 a D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd, polisïau GP1,TO2 a EN1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, cyngor sydd wedi'i gynnwys yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau a'r egwyddorion cynaliadwyedd a chyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9).

9. Polisïau Eraill Perthnasol

Polisi Cynllunio Cymru (Rhif 9)

Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 9 - Gorfodi Rheolaeth Gynllunio

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

CCA: Llety Gwyliau

12.2 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

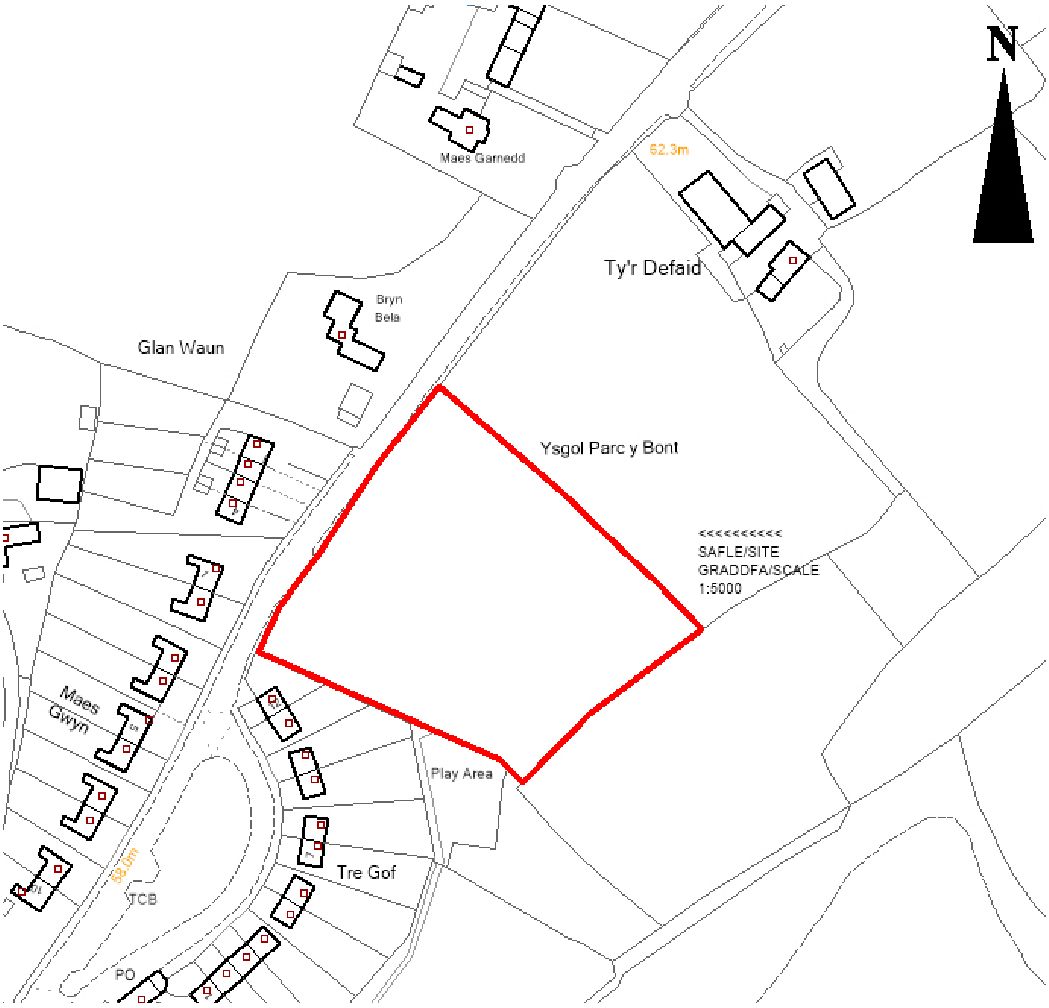
Rhif y Cais: **21LPA727A/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Lifelong Learning

Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu i greu adnoddau newydd yn cynnwys dosbarth; creu man parcio newydd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd a newid gosodiad a man parcio presennol a chreu cilfan yn / Full application for alterations and extensions to create additional facilities including a classroom; creation of a new car parking area and new vehicular access together with the reconfiguration of existing car parking arrangements to include a layby at

Ysgol Parc y Bont, Llanddaniel



Pwyllgor Cynllunio: 04/01/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (AWL)

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 Parc y Bont, Llanddaniel Fab.

Mae'r cais yn cynnwys estyniad i ystafell ddosbarth, estyniad i'r ardal gotiau, ailwampio, ymestyn y llain galed ac altro'r maes parcio.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol o ran yr effaith ar eiddo cyfagos a'u hamwynder.

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), Ionawr 2016

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Victor Hughes – Dim ymateb wedi'i dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Cynghorydd Hywel Eifion Jones – Dim ymateb wedi'i dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Adran Briffyrdd – Wedi ymateb i sylwadau'r Cyngor Cymuned mewn perthynas â diogelwch cerddwyr ac fe'i ystyrir yn bwysig iawn bod y mater hwn yn cael ei ddelio ag ef.

Draenio – Cynrychioliadau gydag arsylwadau mewn perthynas â ffos gerrig. Mae hyn wedi'i ddelio ag ef gyda'r asiant.

Cyngor Cymuned – Cefnogol gydag arsylwadau am ddiogelwch cerddwyr. Mae hyn wedi'i grybwyll gyda'r asiant, dim ymateb wedi'i dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

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 14/12/2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes perthnasol

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cynnig yn cynnwys codi estyniad newydd i ystafell ddosbarth ger yr ysgol gynradd newydd ac estyniad i'r ystafell gotiau yn y cefn. Bydd llain galed ar gyfer chwarae yn cael ei chreu gydag addasiadau i'r fynedfa a maes parcio ar gyfer cerbydau staff.

Bydd yr estyniadau arfaethedig yn rhai un llawr o fewn ffiniau presennol yr ysgol. Bydd y waliau yn rhai gwaith blociau gyda gorffeniad rendrad garw a tho llechi ar ongl, to fflat fydd ar yr ystafell gotiau. Bydd ffens fetel newydd o amgylch yr ardal llain galed newydd hefyd. Ystyrir y deunyddiau arfaethedig ar gyfer y cynnig yn rhai derbyniol. Ni ystyrir y bydd y cynllun arfaethedig yn effeithio ar yr amwynderau cyfagos nac unrhyw eiddo cyfagos i'r fath raddau y dylid gwrthod y cais.

7. Casgliad

Ystyrir y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(01) Bydd y datblygiad y mae'r caniatâd hwn yn berthnasol iddo yn cychwyn dim hwyrach na phum mlynedd yn dilyn rhoi'r caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Tref a Gwlad 1990.

(02) Bydd y datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn cael ei gyflawni yn unol â'r cynllun/cynlluniau a gyflwynir ar 11/11/2016 o dan gais cynllunio cyfeirnod 21LPA727A/CC.

Rhif y llun	Dyddiad derbyn	Disgrifiad o'r cynllun
005	11/11/2016	Cynllun arfaethedig o'r safle
006	11/11/2016	Cynllun arfaethedig o'r llawr gwaelod
007	11/11/2016	Drychiadau Arfaethedig

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth.

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

12.3 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

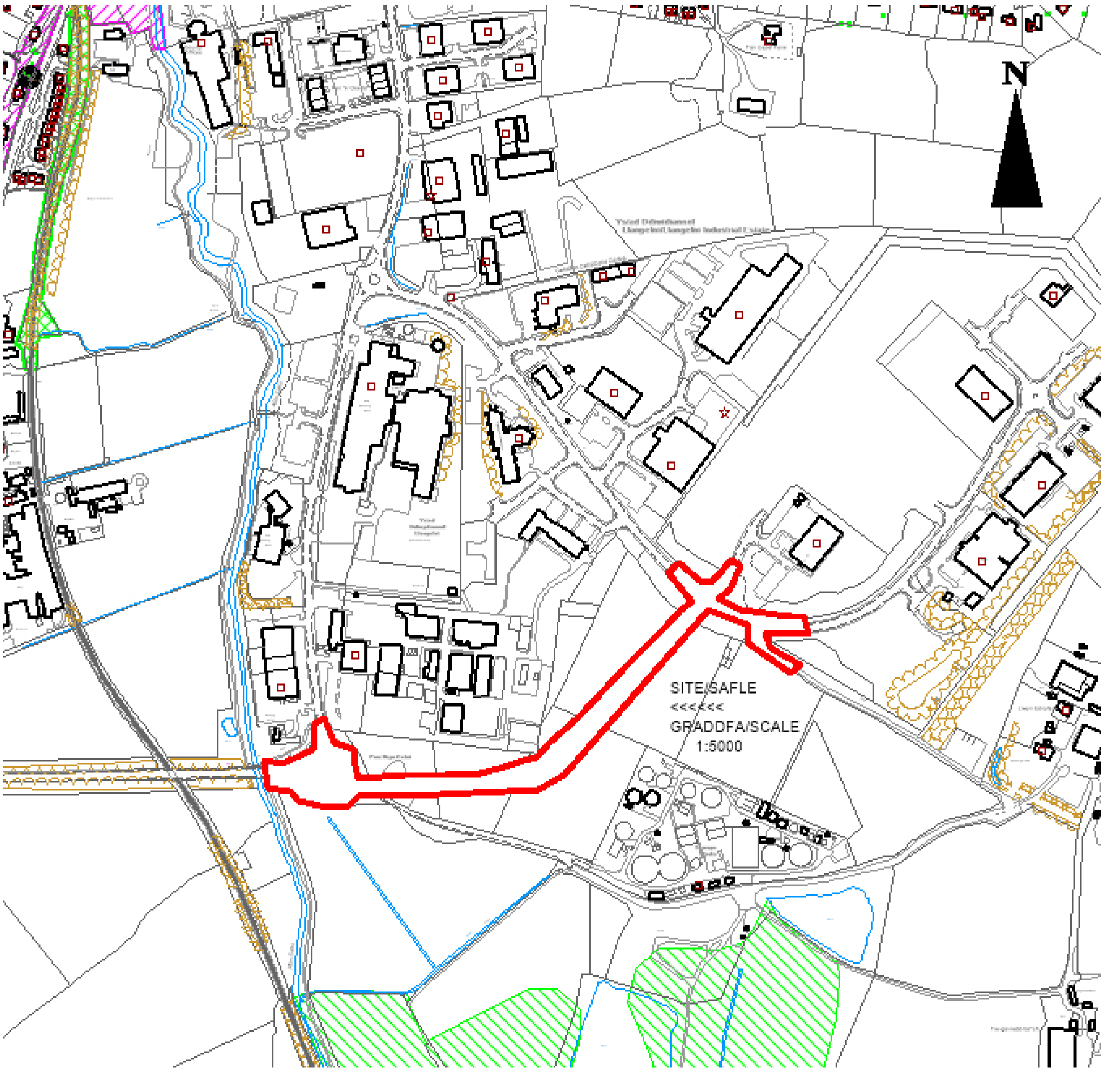
Rhif y Cais: **34LPA1013B/DA/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Cyngor Sir Ynys Môn

Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer manylion llawn o ddylunio, goleuo, toriadau, lleoli a thirlunio o Adran 3 o ffordd gyswllt ar dir rhwng Ffordd Stad Diwydiannol a Ffordd Ddosbarthu Bryn Cefni, / Application for reserved matters for full details of design, lighting, section, siting and landscaping of Section 3 of the link road on land between Industrial Estate Road and Bryn Cefni Distributor Road,

Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 04/01/2017

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

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan y Cyngor yw hwn.

1. Y Safle a'r Bwriad

Rhoddwyd caniatâd cynllunio i adeiladu ffordd gyswllt ym mis Rhagfyr 2015. Roedd y cais yn un hybrid, gan ei fod yn gofyn am ganiatâd amlinellol ar gyfer rhan o'r safle a chaniatâd llawn ar gyfer rhan arall.

Mae'r cais hwn yn ymwneud â rhan tri o'r cynllun a wnaed ar ffurf amlinellol.

Mae'r materion a gadwyd yn ôl i'w hystyried ar gyfer y rhan honno o'r cynllun yn cynnwys:

dylunio
goleuadau
rhannau
lleoli
tirlunio

Cyflwynir y rhain yn awr i'w penderfynu.

Mae Rhan 3 o'r Ffordd Gyswllt oddeutu 530m o hyd. Bydd y rhan hon yn cysylltu Cyffordd 2 i Gyffordd 3 drwy drydedd cangen newydd ar gyffordd 2 a fydd yn disodli'r un a ddefnyddir ar hyn o bryd i gael mynediad i'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff (GTDG). Bydd mynedfa newydd ychydig i'r dwyrain o Gyffordd 2 yn gwasanaethu Llwyn Ednyfed a'r GTDG.

Bydd y Ffordd Gyswllt yn crymu i'r gogledd ac yn cysylltu â chylchfan newydd (Cyffordd 3) ar y ffordd sy'n rhedeg fel asgwrn cefn drwy Barc Busnes Bryn Cefni, ar y tro i'r dwyrain o'r fynedfa bresennol i Mona Lifting Ltd. Bydd cangen ogleddol y gylchfan newydd hon yn gwasanaethu rhannau gogleddol y parc busnes, tra bydd y canghennau gorllewinol a dwyreiniol yn sicrhau cyswllt â pharc Busnes Bryn Cefni.

2. Mater(ion) Allweddol

Rhoddwyd caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer y ffordd. Yr hyn sydd ar ôl i'w ystyried yma ydi derbynioldeb y manylion a restrir uchod, sef:

dylunio, rhannau a lleoliad
goleuo,
tirlunio

Yn ogystal, mae gwybodaeth bellach ynghylch ecoleg ac archeoleg yn berthnasol a chyfeirir ati isod.

3. Prif Bolisïau

Er bod y Ffordd Gyswllt wedi cael caniatâd cynllunio, mae diweddariad ar y sefyllfa gyfredol o ran polisi wedi ei gynnwys er eglurder.

Dylid nodi, fodd bynnag, fod gwerthusiad llawn o'r ffordd gyswllt arfaethedig wedi ei wneud pan

gyflwynwyd y cais gwreiddiol.

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, Tachwedd 2016

Ers cymeradwyo'r Ffordd Gyswllt yn 2015, mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi fersiwn ddiwygiedig o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9). Mae'r rhannau a ddiweddarwyd yn cynnwys:

Cynlluniau Datblygu Lleol, Rheoli Datblygu, Cynllunio Hanesyddol ac Amgylcheddol, Cynllunio ar gyfer Cynaliadwyedd, Gwarchod a Gwella'r Dreftadaeth Naturiol a'r Arfordir, Manwerthu a Datblygu Masnachol, Mwynau, Seilwaith a Gwasanaethau.

Nid ystyrir bod y newidiadau a wnaed mewn perthynas â'r uchod yn cael unrhyw effaith ar dderbynioldeb y ffordd gyswllt yn ei chyfanrwydd na'r manylion a gyflwynir yma.

Cyd-destun Cynllun Lleol.

Fel y soniwyd yn gynharach, cynhaliwyd asesiad manwl o dderbynioldeb y ffordd gyswllt pan gyflwynwyd y cais gwreiddiol ac ni fydd unrhyw asesiad pellach yn cael ei wneud yma.

Fodd bynnag, ers cyflwyno'r cais gwreiddiol, mae'r Cyngor wedi cyflwyno'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl ar y Cyd) i Lywodraeth Cymru i'w arolygu. Dylid rhoi sylw i'r cynllun hwn fel ystyriaeth berthnasol, ond nodir y gellid newid polisïau neu eu tynnu o'r cynllun, hyd yn oed os na chyflwynwyd sylwadau arnynt yn ystod y cyfnod adneuo. Mae PPC9 yn nodi :

"*Wrth ystyried faint o bwys i'w osod ar bolisïau penodol mewn CDLl sydd ar y gweill sy'n berthnasol i gynnig neilltuol, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol ystyried yn ofalus y dystiolaeth waelodol a'r cefndir i'r polisïau"* (PPC9 para 2.14.1)

Mae'r Cynllun yn nodi bod Llangefni yn Ganolfan Gwasanaethau Trefol sy'n cael ei diffinio fel un a chanddi rôl is-sirol o ran darparu ystod eang o wasanaethau a chyfleusterau ar gyfer ei phoblogaeth ei hun a rhannau o'r sir. Mae'n cynnwys y ffordd gyswllt fel Coridor Llwybr Newydd sy'n cael ei ddiogelu ac mae'n cynnwys y Parthau Menter dynodedig.

Dywed Polisi TRA1;

Mae'r polisi hwn yn nodi cynlluniau gwella trafnidiaeth penodol gan gynnwys Cynllun Ffordd Gyswllt Llangefni. Mae'n nodi y bydd yn gwella mynediad i'r Parth Menter ac y bydd o gymorth i dwf ac ehangiad campws Grŵp Llandrillo-Menai. Mae'n nodi ymhellach y byddai'r cynllun hefyd yn gwella cysylltiadau â ffordd ddeuol yr A55 ac yn goresgyn cyfyngiadau traffig yn yr ardal ehangach Llangefni.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Lleol: Dim sylwadau

Cyngor Tref: Dim sylwadau

Priffyrdd: Dim gwrthwynebiad - awgrymu amod

Cyfoeth Naturiol Cymru: Sylwadau yn ceisio eglurhad mewn perthynas â'r perygl o lifogydd. Yn fodlon na fydd y cynllun yn niweidio rhywogaethau a warchodir ac y dylid glynu wrth y canllawiau a bennwyd ynghylch tir halogedig

Dŵr Cymru:

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:

Ymgynghorydd Ecolegol: Dim gwrthwynebiad / sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer y rhan hon o'r ffordd gyswllt yn Rhagfyr 2015.

Aseswyd Rhan 3 fel rhan o'r Asesiad Amgylcheddol a gyflwynwyd yn y cais a wnaed ar gyfer y ffordd gyswllt gyfan a gymeradwywyd dan gyfeirnod 34LPA1013 / FR / EIA / CC.

Cefnogir y wybodaeth a ddarparwyd yn y Datganiad Amgylcheddol gan arolygon ecoleg ddiweddaredig ac asesiad o'r effaith ar goedyddiaeth.

Cadarnhaodd barn sgrinio cyf 34LPA1013A / CC / SCR nad oedd angen unrhyw Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Bydd pob un o'r "materion a gadwyd yn ôl" yn cael sylw ynghyd â'r wybodaeth ychwanegol a ddarparwyd.

Dylunio, rhannau a lleoliad

Aseswyd y dyluniad, y rhannau a'r lleoliad gan yr ymgyngoreion technegol priodol ac ystyrir eu bod yn briodol ac yn cwrdd â'r anghenion ar gyfer parhad y ffordd gyswllt.

Goleuadau

Mae'r goleuadau arfaethedig ar gyfer y Ffordd Gyswllt wedi eu dylunio yn unol â safonau, canllawiau ac argymhellion y diwydiant, a hynny er mwyn darparu golau digonol ar gyfer diogelwch, diogeledd a mwynderau ar gyfer yr holl safle, tra'n cyfyngu golau goramlwg, gor-oleuo a'r defnydd o ynni.

Mae'r goleuadau a ddewiswyd ar gyfer y Ffordd Gyswllt yn oleuadau Axia LED a gynhyrchir gan Urbis Lighting sy'n rheoli'r golau'n dda ac sydd ag onglau sy'n gostwng faint o olau sy'n gollwng, gan reoli llacharedd a'r golau yn yr awyr. Bwriedir gosod y goleuadau ar golofnau 5-8m gyda bracedi sy'n codi / gwyro'r golau 5 gradd uwch yr echelin lorweddol. Nid yw'r goleuadau yn taflu dim golau (0%) at i fyny.

Mae tri math gwahanol o olau:
Goleuadau LED 9.59kml gyda cholofn 8m o uchder wrth y cylchfannau i wella diogelwch ar y ffyrdd a gwelededd yn ystod y nos;
Goleuadau LED 7.99kml gyda cholofn 8m o uchder ar hanner gorllewinol y ffordd; a
Goleuadau LED 7.99kml gyda cholofn 5m o uchder ar ran ddwyreiniol y ffordd er mwyn darparu man croesi sydd ychydig yn dywyllach i ystlumod er mwyn tarfu cyn lleied â phosib ar hyd eu llinell hedfan o'r GTDG ar hyd ochrau'r caeau presennol ac i'r rhwydwaith ehangach ar goridorau cynefin.

Bydd goleuadau stryd ar hyd y ddwy ochr o'r ffordd am y cyfan o'r Ffordd Gyswllt. Bydd y golau'n cael ei bylu rhwng 01:00 a 07:00 gan ddefnyddio system pylu golau bwrpasol.

Mae'r goleuadau arfaethedig o fewn y paramedrau a nodir yn yr Asesiad Goleuadau a gyflwynwyd gyda'r cais cychwynnol.

Tirlunio

Mae amcanion cyffredinol y cynllun tirlunio priffyrdd yn cynnwys cadw'r llystyfiant presennol lle bo modd. Cynigir plannu ychwanegol mewn lleoliadau allweddol i wneud iawn am golli coed ac i sgrinio symudiad cerbydau (yn y tymor canol - hir) ac i helpu i integreiddio'r Ffordd Gyswllt arfaethedig yng nghyd-destun y dirwedd o'i hamgylch.
Byddai ymyl ar hyd ochr y ffordd tua'r gorllewin yng nghefn y llwybr troed a byddai ymyl hefyd ar y ffordd tua'r dwyrain. Bydd gwrych cymysg yn cael ei blannu ar y ddwy ochr gan gynnwys coed cyll, draenen wen, draenen ddu a rhywogaethau cyffredin eraill. Byddai hefyd yn cynnwys coed traddodiadol megis ffawydd, oestrwydd, derw a gwern.

Byddai coed yn cael eu plannu yn union i'r gogledd o Gyffordd 3 gan gynnwys pinwydd yr Alban, ffawydd, derw a gwern a choed eraill sy'n gyffredin i'r ardal.

Ystyrir bod y cynllun yn addas ar gyfer y datblygiad a'i fod wedi ei liniaru'n ddigonol.

Tirwedd hanesyddol

Mae gwaith ymchwil a wnaed yn flaenorol wedi nodi lloc cynhanesyddol / Rhufeinig-Brydeinig a rhywfaint o weithgarwch Neolithig yn Rhan 3. Rhoddwyd caniatâd cynllunio ac mae Gwasanaeth Cynllunio Archeoloegol Gwynedd a Chyngor Sir Ynys Môn wedi cytuno mai cloddio ardal agored yw'r ffordd fwyaf effeithiol o nodi a chofnodi'r lloc cynhanesyddiol neu Rufeinig – Brydeinig a'r nodweddion Neolithig yn Rhan 3. Mae'r fethodoleg ar gyfer y gwaith hwn, a gyflwynwyd dan Amod (07) o'r caniatâd, wedi ei chymeradwyo.

Ecoleg

'Roedd Rhan 3 o lwybr y Ffordd Gyswllt a byffer 50m ar y naill ochr a'r llall yn destun Arolwg Cynefinoedd Cam 1 a roddodd sylw i gymunedau llystyfiant a nodweddion cadwraeth natur eraill megis rhywogaethau a ddiogelir yn gyfreithiol.

Yn dilyn ymgynghori gyda Chyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor, ystyrir bod y cynllun, ynghyd â'r mesurau lliniaru arfaethedig a ddisgrifir yn fanylach yn y Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu, yn briodol i sicrhau na fyddai'r cynllun yn cael unrhyw effeithiau andwyol ar safleoedd dynodedig lleol, safleoedd posib neu rywogaethau a warchodir.

7. Casgliad

Mae'r Ffordd Gyswllt wedi cael caniatâd cynllunio eisoes ac mae rhan helaeth ohoni wedi ei hadeiladu.

Mae'r manylion pellach a gyflwynwyd gyda'r cais hwn ynghylch materion a gadwyd yn ôl yn dderbyniol ac felly gellir ei gymeradwyo.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

Bydd raid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a'r manylion isod.

35998/LEA/CVD211 G Cyfyngiadau Allweddol
35998/LEA/CVD212 G Cyfyngiadau Allweddol
35998/LEA/CVD311 G Arwyddion, llinellau gwyn
35998/LEA/CVD312 G Arwyddion, llinellau gwyn
35998/LEA/CVD511 F Draenio a chyfleustodau
35998/LEA/CVD512 F Draenio a chyfleustodau
35998/LEA/CVD661 F Aliniadau
35998/LEA/CVD662 F Aliniadau
35998/LEA/CVD663 F Aliniadau
35998/LEA/CVD664 E Aliniadau
35998/LEA/CVD665 E Aliniadau
35998/LEA/CVD681 E Croestoriadau
35998/LEA/CVD711 F Palmant, cyrbin a gorffenwaith
35998/LEA/CVD712 G Palmant, cyrbin a gorffenwaith
35998/LEA/CVD801 D Wal caergawell
35998/LEA/CVD802 D Wal caergawell
35998/LEA/CVD803 A Gwaith atgyfnerthu pridd
35998/LON/CVT/806 C Cynllun Plannu
35998/LEA/CVD961 C Manylion safonol
35998/LEA/CVD962 D Manylion safonol

35998/LEA/CVD963 A Manylion safonol
35998/LEA/CVD971 D Manylion safonol
35998/LEA/CVD972 B Manylion safonol
35998/LEA/CVD973 B Manylion safonol
35998/LEA/CVD974 F Manylion safonol
35998/LEA/CVD975 A Manylion safonol

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

12.4 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

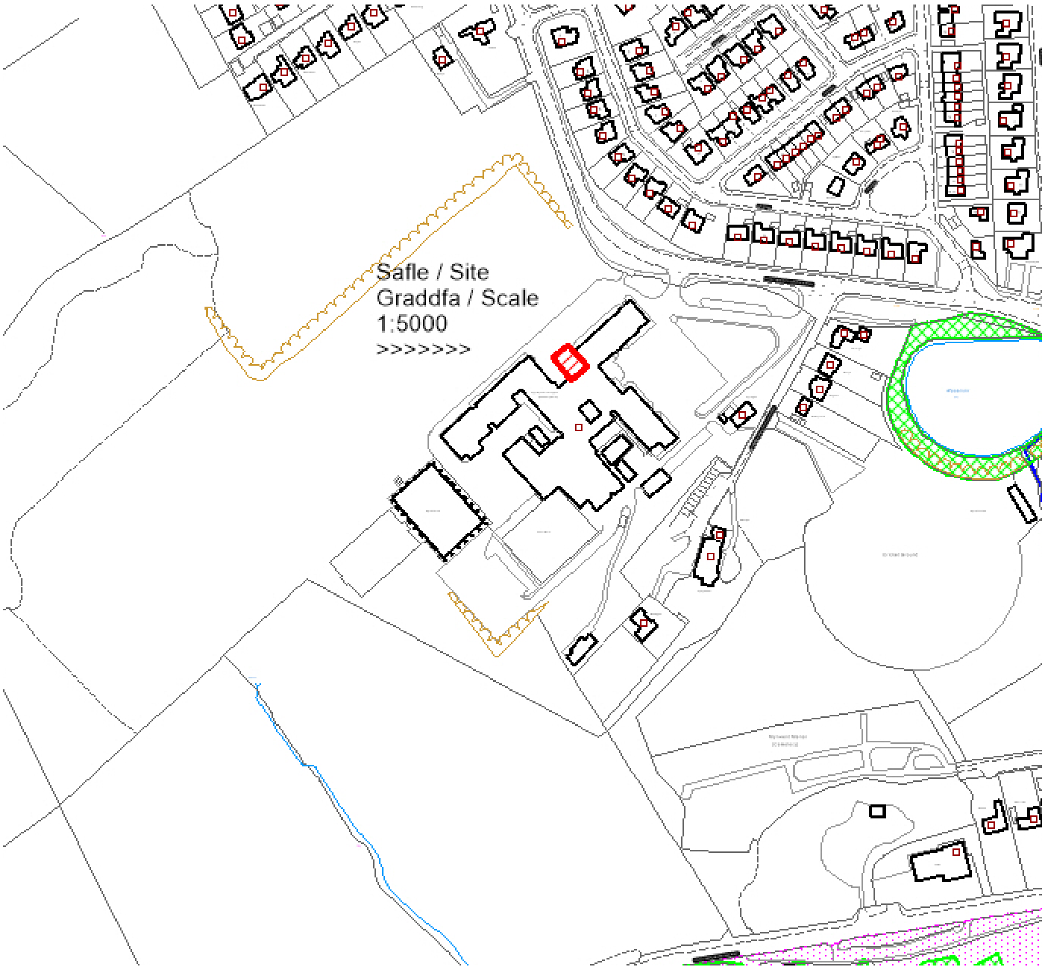
Rhif y Cais: **39LPA589P/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Highways, Waste and Property)

Cais llawn ar gyfer codi estyniad sy'n cynnwys lifft platfform i drychiad de bloc 'B' yn / Full application for the construction of an extension containing a platform lift to the southern elevation of 'B' block at

Ysgol Uwchradd David Hughes, Porthaethwy/Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 04/01/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan mai'r Cyngor yw perchennog y tir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais llawn ar gyfer gwaith altro ac ehangu i gynnwys lifft ar gyfer disgyblion ysgolion yn nrychiad deheuol Bloc B yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw dyluniad yr estyniad, a yw'r estyniad yn gweddu gyda'r adeilad a'r ardal o'i gwmpas a'i effaith ar eiddo preswyl cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad

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

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

Aelod Lleol (Meirion Jones) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Aelod Lleol (Jim Evans) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Rhoddwyd rhybuddion ger y safle. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 23/12/2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

39LPA589/CC – Gosod dysgl lloeren yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd ar 9 Ebrill 1990.

39LPA589A/CC –Codi adran dechnoleg yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy, Caniatawyd ar 13 Rhagfyr 1993.

39LPA589B/CC – Lleoli ystafell ddosbarth symudol yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd 19/09/1995.

39LPA589C/CC – Cadw ystafelloedd dosbarth dros dro ynghyd â darparu cyfleusterau parcio ychwanegol yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd 12/08/1996.

39LPA589D/CC – Gwaith altro ac ehangu yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd 04/06/1998.

39LPA589F/CC – Newid defnydd tir yn faes parcio ynghyd ag adeiladu ffordd fynediad newydd yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd 14/08/2002.

39LPA589G/CC – Adeiladu llecyn chwarae pob rywydd / cyrtiau tennis gyda ffensys o'u hamgylch a llifoleuadau yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd 14/08/2002.

39LPA589H/CC – Codi neuadd chwaraeon yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd 22/12/2003.

39LPA589J/CC – Dymchwel y ffens a'r wal gerrig bresennol a gosod ffens rwyllog newydd yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd 05/02/2004.

39LPA589K/CC – Gwaith altro ac ehangu yn y gegin yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd 03/07/2008.

39LPA589M/CC – Codi 3 arwydd i gyfeirio'r cyhoedd i'r ganolfan chwaraeon yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd31/07/2008.

39LPA589N/CC – Codi is-orsaf 11kv ar dir yn Ysgol David Hughes, Porthaethwy. Caniatawyd 28/07/2010.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un am godi estyniad tri llawr ac arno do fflat ar Ddrychiad Deheuol Bloc B er mwyn darparu lifft ar gyfer yr ysgol.

Bydd yr estyniad yn gweddu gyda'r adeilad presennol heb i hynny gael effaith negyddol ar yr ardal o'i gwmpas.

Oherwydd lleoliad a phellter yr estyniad o eiddo preswyl, nid ystyrir y câi'r cynnig effaith negyddol ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn dderbyniol o safbwynt polisi, bydd yr estyniad yn gweddu gyda'r adeilad presennol heb effeithio'n andwyol ar fwynderau deiliaid eiddo preswyl cyfagos.

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) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a'r manylion ar cynlluniau o dan cais cynllunio rhif 39LPA589P/CC.

Cynllun Safle	**AL/15083/01**	**22/11/16**

Drychiadau Gorllewinol Presennol ac Arfaethedig	**AL/15083/03**	**22/11/16**
Drychiadau Deheuol Presennol ac Arfaethedig	**AL/15083/04**	**22/11/16**
Cynllun y Llawr Gwaelod Arfaethedig	**AL/15083/06**	**22/11/16**
Cynllun y Llawr Gwaelod Isaf Arfaethedig	**AL/15083/07**	**22/11/16**
Cynllun ar gyfer y Llawr Gwaelod Presennol ac Arfaethedig ym Mloc B	**AL/15083/08**	**22/11/16**
Cynllun o Ail Lawr Presennol ac Arfaethedig Bloc 'B'	**AL/15083/09**	**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.

9. Polisïau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dylunio

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 9fed Rhifyn

12.5 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

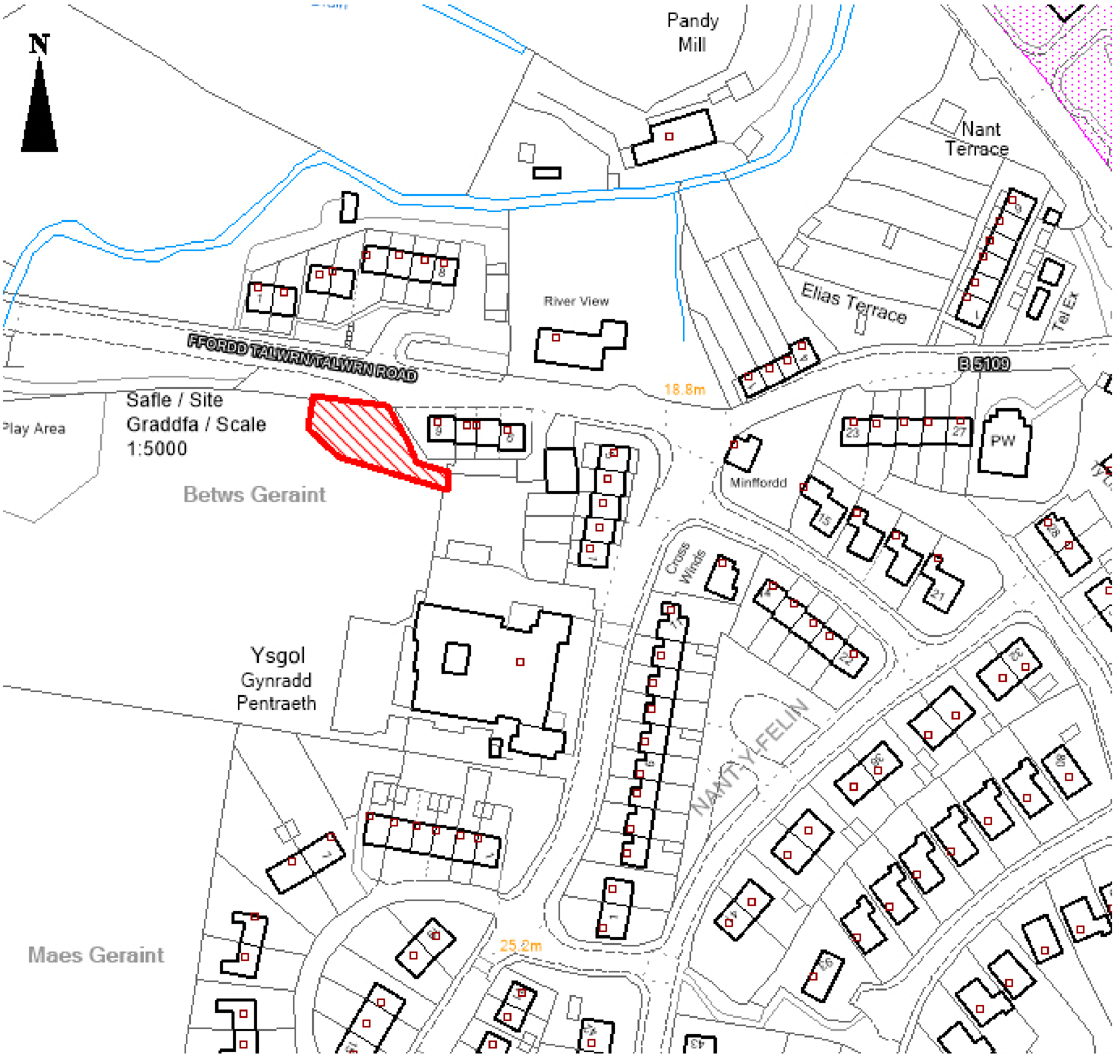
Rhif y Cais: **42C253** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Cyngor Cymuned Pentraeth

Cais llawn i newid defnydd darn o dir i parc chwarae plant yn / Full application for change of use part of the land into a children's park at

Ysgol Gynradd Pentraeth, Pentraeth



Pwyllgor Cynllunio: 04/01/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan mai'r Cyngor yw perchennog y tir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais llawn i newid y defnydd a wneir o ran o gae er mwyn creu lle chwarae yn Ysgol Gynradd Pentraeth, Pentraeth

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol ydi a fyddai gan y cynnig effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos a'r effaith ar yr ysgol gynradd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 17 – Cyfleusterau Hamdden a Chymuned
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad

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

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi CC1 – Cyfleusterau Cymunedol
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Vaughan Hughes) - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Ieuan Williams) - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Derlwyn Hughes) - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Codwyd rhybuddion ger y safle. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 09/12/16. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais yw hwn i newid y defnydd a wneir o dir ysgol gynradd er mwyn creu lle chwarae. Bydd y lle chwarae ar gael at ddefnydd y gymuned a'r ysgol gynradd a cheir mynediad iddo o'r ysgol gynradd ac o Ffordd Talwrn.

Nid ystyrir y byddai newid defnydd y darn bychan hwn o dir yn cael effaith negyddol ar eiddo cyfagos. Byddai'r cynnig yn darparu cyfle i blant lleol gael lle chwarae gerllaw.

Mae Polisi 17 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi CC1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn cefnogi datblygiad cyfleusterau cymunedol.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn dderbyniol o ran polisi ac nid ystyrir y byddai'r cynnig yn niweidio mwynderau eiddo preswyl cyfagos.

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) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a'r manylion ar cynlluniau o dan cais cynllunio rhif 42C253.

Maes Chwarae Arfaethedig	**10/11/2016**
Cynllun Lleoliad	**10/11/2016**
Cynllun Bloc	**10/11/2016**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

9. Polisïau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dylunio

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 9fed Rhifyn

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

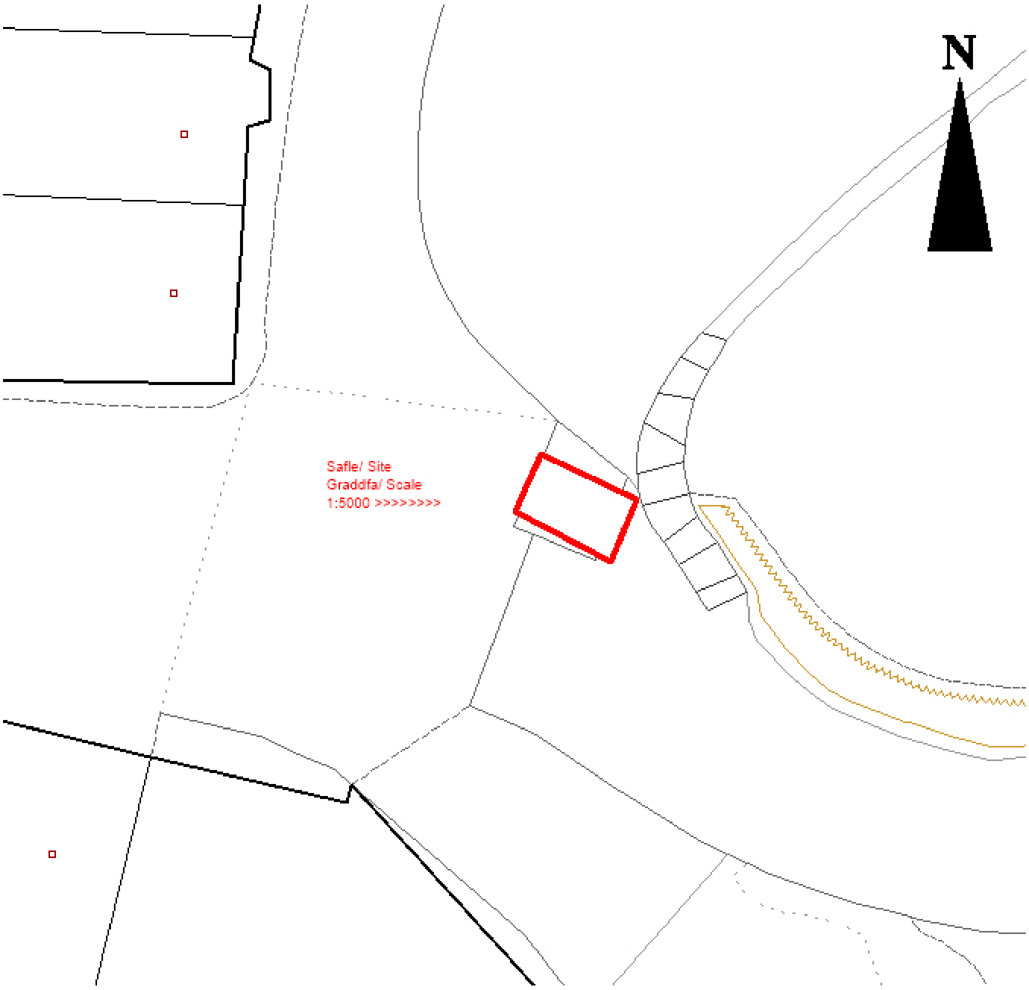
Rhif y Cais: **39C295B/LB** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Red Boat Beaumaris

Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwneud gwaith trwsio yn / Listed Building Consent for repairs to the

Pier Booking Office, Ffordd Cynan/St. Georges Road, Porthaethwy/Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 04/01/2017

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DB)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Nodi y bydd y cais isod yn cael ei anfon ymlaen i Gynulliad Cymru i'w benderfynu arno'n unol â Rheoliad 13 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwriaeth) 1990.