

Dogfen ir Cyhoedd



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

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

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

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

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

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

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

R h a g l e n

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

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

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

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION CYFARFOD 1 CHWEFROR, 2017_(Tudalennau 1 - 14)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 1 Chwefror, 2017.

4 YMWELIADAU SAFLE 15 CHWEFROR, 2017_(Tudalennau 15 - 16)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliadau safle cynllunio a gynhaliwyd ar 15 Chwefror, 2017.

5 SIARAD CYHOEDDUS

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

6.1 25C242 – Tyn Cae, Coedana, Llanerchymedd

6.2 34C304K/1/EIA/ECON – Coleg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 21 - 78)

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

7.2 17C226H – Gernant, Lôn Ganol, Llandegfan

7.3 20C310B/EIA/RE – Rhyd y Groes, Rhosgoch

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

7.4 20C313A – Ffordd y Felin, Cemaes

7.5 21C58H – Parc Eurach, Llanddaniel Fab

7.6 23C280F – Plas Llanfihangel, Capel Coch

7.7 47C149 – Ysgol Gynradd Llanddeusant, Llanddeusant

8 CEISIADAU ECONOMAIDD_(Tudalennau 79 - 88)

8.1 45C84R/ECON – Caffi'r Marram Grass, White Lodge, Niwbwrch

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 89 - 126)

12.1 18C225B – Bron Castell, Llanfairynghornwy

12.2 19C1198 – Pafiliwn Parc Caergybi, Caergybi

12.3 29LPA1008F/CC/VAR – Ysgol Rhyd y Llan, Llanfaethlu

12.4 38C324 – Alma Hall, Carreglefn

12.5 46C582/AD – Maes Parcio Y Range, Penrhosfeilw, Caergybi

12.6 46C583/AD – Maes Parcio Pysgotwyr, Penrhosfeilw, Caergybi

12.7 47C153 – Plas Newydd, Llanddeusant

12.8 47C154 – Plas Newydd, Llanddeusant

12.9 48C202 – Penrallt Bach, Gwalchmai

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 127 - 202)

13.1 GTP/TVG01/2014 – Traeth y Newry a'r Grinoedd, Caergybi

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Chwefror 2017

- PRESENNOL:** Y Cynghorydd Ann Griffith (Cadeirydd)
Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd)
- Y Cynghorwyr Lewis Davies, John Griffith, K P Hughes,
W T Hughes, Vaughan Hughes a Victor Hughes
- WRTH LAW:** Prif Swyddog Cynllunio,
Swyddog Cynllunio (MD),
Cynorthwywyr Cynllunio,
Swyddog Priffyrdd (JAR),
Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ),
Swyddog Pwyllgor.
- YMDDIHEURIADAU:** Y Cynghorwyr Jeffrey M. Evans, Raymond Jones, Nicola Roberts
- HEFYD YN
BRESENNOL:** Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr : Councillors Carwyn Jones (cais 12.1); H. Eifion Jones (cais 12.5); Bob Parry OBE FRAGS (cais 7.1); Dylan Rees (cais 7.4); T.LI. Hughes MBE (cais 12.5).
- Y Cynghorwyr Llinos M. Huws, Ieuan Williams
-

1 YMDDIHEURIADAU

Nodwyd yr ymddiheuriadau am absenoldeb uchod.

2 DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Gwnaed datganiadau o ddiddordeb fel a ganlyn :-

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

Gwnaeth y Cynghorydd R.O. Jones ddatganiad o ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â cheisiadau 6.1 a 7.4.

Gwnaeth y Cynghorydd John Griffith ddatganiad o ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.1.

Gwnaeth y Swyddog Priffyrdd ddatganiad o ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.9.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Ionawr, 2017 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIADAU Â SAFLEOEDD

Cyflwynwyd cofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 18 Ionawr a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5 SIARADWYR CYHOEDDUS

Roedd yna siaradwyr cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 12.1 a 12.5.

6 CEISIADAU A OHIRIWYD

- 6.1 **20C313A - Cais llawn ar gyfer codi 14 o dai fforddiadwy, creu mynedfa newydd a ffordd fewnol ynghyd â gorsaf bwmpio carthffosiaeth ar dir oddi ar Ffordd y Felin, Cemaes.**

PENDERFYNWYD o ganlyniad i natur a graddfa'r cais, y dylid cynnal ymweliad safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

- 6.2 **20C310B/EIA/RE Cais llawn ar gyfer adeiladu fferm arae solar 49.99MW ynghyd ag offer ac isadeiledd cysylltiedig a gwaith ategol ar dir ger Rhyd y Groes, Rhosgoch**

Wedi datgan diddordeb a oedd yn rhagfarnu yn y cais hwn, gadawodd y Cynghorwyr W T Hughes ac R O Jones y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad ar yr eitem hon.

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

- 6.3 **25C242 - Cadw pwll, ynghyd â gwaith draenio yn Tyn Cae, Coedana, Llannerch-y-medd.**

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

- 6.4 **34C304K / 1 / EIA / ECON - Cais Hybrid am ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer canolfan beirianeg newydd, maes parcio, ardal chwarae i blant a gwaith cysylltiedig ac am ganiatâd cynllunio amlinellol gyda rhai materion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer datblygiad preswyl o 157 o anheddau, gwesty a chyfleuster bwyd a diod, ynghyd â maes parcio cysylltiedig a gwaith ar dir yn Coleg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni.**

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

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 14C171J/ENF – Cais ôl-weithredol ar gyfer cadw a chwblhau llety gwyliau newydd ynghyd â newid defnydd tir i ddibenion marchogaeth cysylltiedig yn Stryttwn Farm, Tynlon.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais aelod lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Ionawr, 2017, penderfynwyd ymweld â'r safle ac fe wnaethpwyd hynny ar 18 Ionawr, 2017.

Yn siarad fel Aelod Lleol, fe atgoffodd y Cynghorydd Bob Parry OBE FRAGs y Pwyllgor am gefndir y cais a bwriad yr ymgeisydd i osod yr adeilad allanol a addaswyd i ymwelwyr i ddibenion marchogaeth penodol, sef gweithgaredd gwledig yn ei hanfod, a chyfleuster i dwristiaid. Dywedodd bod y cais hwn yn un anodd gan fod yr ymgeisydd wedi cael ar ddeall gan Arolygwyr Cynllunio bod y rhan fwyaf o waliau cynnal yr adeilad allanol yn is-safonol ac o'r herwydd fe aeth rhagddo i ddymchwel rhai ohonynt. Ymatebodd y Prif Swyddog Cynllunio drwy ddweud bod yr ymgeisydd wedi cael ei gynghori gan Arolygwyr Adeiladu i gysylltu gyda'r Adran Gynllunio cyn cychwyn ar y gwaith o ddymchwel waliau'r adeiladau allanol.

Ailadroddodd y Cynghorydd Bob Parry OBE FRAGs fod yr ymgeisydd wedi gwario arian sylweddol yn gwella'r adeilad. Roedd y Cynghorydd Parry o'r farn bod angen cyfleuster o'r fath ar yr Ynys a'i fod yn haeddu cael ei gymeradwyo.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio y cafodd y cais blaenorol am ganiatâd ôl-weithredol ar gyfer llety gwyliau ei wrthod yn 2016 am fod y safle mewn cefn gwlad agored mewn ardal wledig anghysbell. Mae'r cais yn un am gyfleuster marchogaeth i dwristiaid a bod polisiau cynllunio i gefnogi menter o'r fath. Fodd bynnag, mae safle'r cais mewn lleoliad gwledig agored ac nid yw'r Swyddogion Cynllunio wedi'u hargyhoeddi bod cyfleuster o'r fath yn briodol yn y lleoliad hwn a bod yr argymhelliad yn parhau i fod yn un o wrthod.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei wrthod ac fel eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd K P Hughes.

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

7.2 15C30H/FR – Cais llawn i newid defnydd tir amaethyddol er mwyn ymestyn y maes carafanau presennol i leoli 14 o garafanau symudol ychwanegol ynghyd â gosod tanc septig ar dir yn Pen y Bont Farm Touring & Camping, Malltraeth.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 2 Tachwedd, 2016, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle ac fe wnaethpwyd hynny ar 16 Tachwedd, 2016. Yn ei gyfarfod ar 7 Rhagfyr, 2016, penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog, am y rheswm nad oedd yn teimlo bod y risg o lifogydd ar raddfa a oedd yn cyfiawnhau ei wrthod ac oherwydd na fyddai'r cais yn cael effaith

andwydol ar ecoleg Cors Ddyga. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Ionawr, 2017, dywedwyd wrth yr Aelodau bod Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi cyfarwydd i ohirio'r cais. Penderfynodd aelodau'r Pwyllgor ohirio'r cais.

Safodd y Cynghorydd Ann Griffith i lawr fel Cadeirydd y Pwyllgor ar gyfer y drafodaeth a'r penderfyniad ar y cais fel y gallai siarad fel Aelod Lleol. Aeth yr Is-gadeirydd, y Cynghorydd R O Jones, i'r gadair ar gyfer yr eitem hon.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod cais wedi cael ei wneud i alw'r cais i mewn i Lywodraeth Cymru yn gofyn i Weinidogion Cymru wneud penderfyniad arno. O'r herwydd, gwaherddir yr Awdurdod Cynllunio Lleol rhag cymeradwyo'r datblygiad hyd oni fydd Gweinidogion Cymru wedi penderfynu a ddylid galw'r cais i mewn ai peidio. Yn dilyn trafodaethau gyda Llywodraeth Cymru, cadarnhawyd bod y Gweinidog perthnasol wedi cychwyn ymchwiliad i'r cais ond nad oes amserlen bendant wedi cael ei chadarnhau i'r Awdurdod Lleol. Argymhellodd y Swyddog y dylai'r Pwyllgor ystyried gohirio'r mater unwaith yn rhagor. Dywedodd yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Ann Griffith, ei bod yn gwerthfawrogi bod Llywodraeth Cymru angen amser i ymchwilio i'r mater ond roedd o'r farn bod angen amserlen oherwydd roedd wedi cymryd cryn amser i benderfynu ar geisiadau blaenorol. Dywedodd bod angen i'r ymgeisydd fedru rhedeg busnes o safle'r cais. Gofynnodd y Cynghorydd Griffith a fyddai modd rhoi pwysau ar Lywodraeth Cymru yn hyn o beth. Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio y byddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn anfon pryderon yr Aelod Lleol ymlaen.

Cynigiodd y Cynghorydd K.P. Hughes bod y cais yn cael ei ohirio er mwyn gweld a fydd Gweinidog Cymru yn penderfynu galw'r cais i mewn ai peidio. Fe eiliwyd ei gais gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog oherwydd Cyfoeth Naturiol Cymru wedi codi pryderon bod y datblygiad mewn ardal llifogydd a bod yr ardal yn un o bwys gwyddonol. Ni chafwyd eilydd i'w gynnig.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais am y rhesymau a roddwyd.

7.3 23C280F – Cais ôl-weithredol ar gyfer sied amaethyddol a pharlwr godro ynghyd â chreu phwll slyri a gwaith cysylltiedig ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais aelod lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Tachwedd, 2016, penderfynwyd ymweld â'r safle ac fe wnaethpwyd hynny ar 16 Tachwedd. Oherwydd bod gwybodaeth ychwanegol wedi dod i law, bu'n rhaid ail-ymgyngori ac ail-hysbysu deiliaid eiddo cyfagos ac am y rheswm hwnnw, gohiriwyd y cais tan y cyfarfod hwn.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio y derbyniwyd darluniadau diwygiedig yn hwyr ar 31 Ionawr, 2017 ar gyfer dau seilo ar y safle a bod hynny'n ychwanegol at y sied amaethyddol ar y safle. Yr argymhelliad yn awr oedd gohirio'r cais oherwydd bydd angen ymgynghori'n gyhoeddus ar y darluniadau.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies ei fod ef o'r farn bod angen ymweld â safle'r cais er mwyn gweld union leoliad y ddau seilo a'u heffaith ar y dirwedd a'r amgylchedd. Dywedodd y Cadeirydd mewn ymateb y cafwyd ymweliad safle ym mis Tachwedd 2016. Ymatebodd y Cynghorydd Davies drwy ddweud ei fod ef o'r farn fod gwaith datblygu wedi cael ei wneud ar y safle heb awdurdod a'i fod ef yn ddiweddar wedi gweld goleuadau llachar ar y safle sy'n niweidiol i'r dirwedd. Dywedodd ei bod yn bwysig i'r Pwyllgor weld y safle fel y mae ar hyn o bryd. Gofynnodd y Cadeirydd i Reolwr Gwasanaethau Cyfreithiol a fyddai'n briodol ail-ymweld â safle'r cais. Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol bod y Pwyllgor wedi ymweld â'r safle ac y byddai, yn ei farn ef, yn amhriodol i ail-ymweld â'r safle os oedd y Swyddog Cynllunio o'r farn nad oedd unrhyw newid o bwys i'r cais cynllunio. Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio mewn ymateb nad y darluniadau diwygiedig i gynnwys dau seilo ar y safle yn ei farn ef, yn gyfystyr â newid sylweddol i'r cais er ei fod yn cytuno bod yna waith datblygu wedi digwydd ar safle'r cais yn dilyn ymweliad y Pwyllgor.

Eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig i ymweld â'r safle.

Cynigiodd y Cynghorydd K.P. Hughes bod y cais yn cael ei ohirio ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd W.T. Hughes.

Yn dilyn y bleidlais:-

PENDERFYNWYD gohirio'r cais o ganlyniad i dderbyn lluniadau diwygiedig yn hwyr ar 31 Ionawr, 2017 ar gyfer Seilos ar y safle. Bydd angen ymgynghori gyda'r cyhoedd mewn perthynas â'r lluniadau.

7.4 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 a gwaith cysylltiedig ar dir tu ôl i Stad Tyn Coed, Llangefni

Wedi gwneud datganiad o ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu yn y cais, gadawodd y Cynghorydd R.O. Jones y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad arno.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am ei fod yn groes i bolisi a bod yr argymhelliad yn un o ganiatáu. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Ionawr, 2017, penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd bod y Pwyllgor o'r farn bod y fynedfa'n beryglus, lefel uchel y gwrthwynebiad yn lleol, bod y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu a bod y safle wedi cael ei wrthod yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dywedodd y Cadeirydd ei bod wedi derbyn ebost gan y Cynghorydd Jeff M. Evans, Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion, mewn perthynas â'r cais hwn. Ymddiheurodd y Cynghorydd Evans nad oedd yn gallu bod yn bresennol yn y cyfarfod heddiw am ei fod i ffwrdd ar berwyl elusennol. Fodd bynnag, roedd y Cynghorydd Evans yn dymuno mynegi ei farn i'r Pwyllgor, sef y dylid gwrthod y cais oherwydd gwrthwynebiad y Cyngor Tref a'r trigolion, mynedfa,

draenio, dŵr wyneb, priffyrdd, problemau posibl o safbwynt diogelwch ar y ffyrdd.

Dyweddod y Prif Swyddog Cynllunio y rhoddwyd pump o resymau dros wrthod y cais yn y cyfarfod diwethaf; mae posibilrwydd y ceir apêl mewn perthynas â'r cais hwn. Dywedodd bod raid i'r Pwyllgor fod yn hyderus bod modd cyfiawnhau'r pump rheswm a bod digon o dystiolaeth i'w cefnogi. Awgrymodd y Swyddog y dylai'r Pwyllgor asesu'r rhesymau'n ofalus.

Dyweddod y Cynghorydd Dylan Rees, Aelod Lleol, bod trigolion Stad Tyn Coed yn hyderus y gallent ddarparu tystiolaeth bellach i ymhelaethu ar y rhesymau dros wrthod petai'r cais yn mynd i apêl. Derbynnir nad yw graddfa gwrthwynebiad lleol ynddo'i hun yn rheswm dros wrthod cais ond pan mae'r Cyngor Tref, y 3 Aelod Etholedig Lleol a'r trigolion oll yn mynegi pryderon ffeithiol, yna mae'n amlwg bod problemau gyda'r cais. Yr ail reswm a roddwyd dros wrthod y cais oedd y ffaith bod y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu ac nad oedd wedi ei gynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) a dywedodd y Swyddog, Astudiaeth ar y Cyd 2014 o Argaeledd Tir ar gyfer Tai, y gellid ystyried safleoedd eraill fel rhai derbynol ar gyfer tai. Nid yw'r Astudiaeth o Argaeledd tir yn gyfredol a dylid rhoi pwys ar y ffaith nad yw'r safle hwn o fewn ffiniau'r CDLIC drafft; cafodd atodlen o newidiadau ei chyhoeddi ond wythnos yn ôl ar gyfer ymgynghoriad pellach ac nid yw'r safle hwn wedi ei gynnwys yn yr atodlen ac mae hynny gyfiawnhad dros wrthod y cais. Cyfeiriodd y Cynghorydd Rees hefyd at y tri rheswm arall a roddwyd dros wrthod y cais, sef priffyrdd a diogelwch y fynedfa a materion yn ymwneud â dŵr wyneb a draenio.

Mynegodd y Cynghorydd Bob Parry OBE FRAGS yntau ei wrthwynebiad cryf fel Aelod Lleol i'r cais.

Dyweddod y Cynghorydd Lewis Davies ei fod ef yn parhau i fod o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn or-ddatblygiad ar y safle a bod y safle wedi cael ei wrthod yn y Cynllun Datblygu Lleol. Cynigiodd y dylid cadarnhau'r penderfyniad a wnaed yn y cyfarfod diwethaf i wrthod y cais. Fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Dyweddod y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol bod angen i'r aelodau ystyried yn ofalus a oedd tystiolaeth i gyfiawnhau'r 5 rheswm a nodwyd dros wrthod y cais. Nid oedd y rheswm cyntaf, yn ei farn ef, yn rheswm cynllunio ac roedd rhesymau 2 a 5 yn amrywiadau o'r un rheswm ac nid oedd yn ymwybodol bod unrhyw dystiolaeth dechnegol gerbron y Pwyllgor i gyfiawnhau rhesymau 3 a 4.

Yn dilyn y bleidlais ddilynol, cytunwyd mai dyma oedd y rhesymau dros wrthod y cais:-

- Mae safle'r cais y tu allan i ffin anheddiad Llangefni ac nid yw wedi ei gynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd drafft;
- Problemau gyda diogelwch yn fynedfa;
- Problemau gyda draenio dŵr wyneb.

PENDEERFYNNWYD cadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i wrthod y cais.

7.5 45C468 – Cais llawn i newid defnydd adeilad allanol yn annedd, creu mynedfa i gerbydau, gosod system trin carthffosiaeth ynghyd â chodi strwythur lliniaru ecoleg yn Bodrida Bach, Brynsiencyn

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i Aelod Lleol. Mae'r cais wedi cael ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad. Yn y cyfarfodydd o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Tachwedd a 7 Rhagfyr, 2016 a 4 Ionawr, 2017, gohiriwyd y cais er mwyn derbyn darluniadau diwygiedig a gwybodaeth ychwanegol. Mae'r darluniadau diwygiedig bellach wedi dod i law ynghyd â chadarnhad gan yr Awdurdod Priffyrdd ynghylch lleoliad y llecyn pasio newydd sydd ei angen.

Cynigiodd y Cynghorydd W.T. Hughes y dylid caniatáu'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

PENDERFYNNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn unol â'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU SY'N GROES I BOLISI

Dim i'w hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

11 CYNIGON DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 17C226H – Cais llawn i addasu ac ehangu Gernant, Lôn Ganol, Llandegfan

Wedi datgan diddordeb a oedd yn rhagfarnu yn y cais, gadawodd y Cynghorydd John Griffith y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais arno.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau aelod lleol.

Siaradodd Mr. Arwyn Williams, yr ymgeisydd, o blaid ei gais. Dywedoddy cafodd ei gais i altro ac ymestyn Gernant ei wrthod yn Hydref 2016 oherwydd pryderon ynghylch y cynnydd ym maint yr adeilad allanol gwreiddiol. Mae o wedi rhoi sylw i bryderon y Pwyllgor ac wedi gostwng maint yr estyniad ac ystyrir ei fod yn dderbyniol i deulu o bump. Cyfeiriodd Mr Williams at adroddiad y Swyddog a ddywed 'nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos' a 'tra'n derbyn y gellir dadlau bod y cynigion cyfredol yn gwella edrychiad yr adeilad', mae hyn yn bwysig o safbwynt Polisi Cynllunio 55. Dywedodd bod tri o'r Aelodau Lleol yn cefnogi'r cais ynghyd â'r Cyngor Cymuned lleol; mae'r Aelod Cynulliad yntau'n cefnogi'r cais.

Dywedodd Mr. Williams bod ei eiddo ef, sef Gernant, wedi ei leoli rhwng dwy annedd fawr ac na fyddai ei gais ef yn cael effaith andwyol ar eiddo cyfagos; mae digon o dir rhwng Gernant a'r briffordd sydd gerllaw. Nododd mai llenwi bwlch yn unig rhwng y tŷ a'r garej fyddai'r cais hwn.

Siaradodd y Cynghorydd Carwyn Jones, Aelod Lleol, o blaid y cais. Dywedodd bod angen cefnogi pobl leol oherwydd mae'r ymgeisydd wedi cyfaddawdu o ran maint yr addasiadau a'r estyniad i'w eiddo. Nododd mai cais ar gyfer teulu ifanc o 5 yw hwn. Mae'r Cyngor Cymuned yn cefnogi'r cais. Dywedodd y Cynghorydd Jones bod y cais yn haeddu cael ei gefnogi fel y gellir darparu cartref digonol ar gyfer teulu ifanc.

Roedd y Cynghorydd Lewis Davies, Aelod Lleol ac Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn cytuno gyda'i gyd Aelod etholedig nad oedd y cais hwn yn niweidio mwynderau eiddo cyfagos a'r AHNE. Roedd o'n gwbl gefnogol i'r cais ac o'r farn y gellid ei gymeradwyo o fewn Polisi Cynllunio 55. Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio mai'r rheswm dros wrthod y cais oedd y cynnydd yn arwynebedd y llawr sydd y tu hwnt i feini prawf y polisiau cynllunio ac mae wedi ei leoli mewn cefn gwlad agored. Roedd yn argymhell gwrthod y cais.

Dyma oedd y bleidlais:-

I ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog:-

Y Cynghorwyr Lewis Davies a Vaughan Hughes. Cyfanswm 2

Ymatal rhag pleidleisio :-

Y Cynghorwyr K.P. Hughes, T. Victor Hughes, W.T. Hughes,
R.O. Jones Cyfanswm 4

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn groes i argymhellion y Swyddog gan yr ystyriwyd y byddai'r cais yn gwella cyd-destun gweledol yr annedd, rhywbeth y gellir ei gymeradwyo o dan Bolisi 55.

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

12.2 17C511 – Cais llawn i ddymchwel yr ysgol bresennol, codi pump annedd newydd ynghyd â gwelliannau i'r fynedfa bresennol yn Hen Ysgol, Bro Llewelyn, Llandegfan

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor.

Rhoes y Prif Swyddog Cynllunio ddiweddariad i'r Pwyllgor a nododd fod 7 llythyr o wrthwynebiad bellach wedi dod i law. Dywedodd nad oedd unrhyw faterion ychwanegol wedi cael eu codi yn y llythyrau hyn a bod y cyfan ohonynt wedi cael sylw yn adroddiad y Swyddog. Roedd yr argymhelliad yn un o ganiatáu oherwydd bod y safle o fewn ffin ddatblygu anheddiad diffiniedig pentref Llandegfan. Deallir y bydd y 5 annedd sy'n rhan o'r cais oll yn cael eu cynnig fel tai fforddiadwy i bobl leol; bydd angen llofnodi cytundeb Adran 106 cyn rhyddhau'r caniatâd.

Croesawodd y Cynghorydd Lewis Davies y cynnig am anheddau fforddiadwy i bobl leol a chynigiodd bod y cais yn cael ei ganiatáu. Fe eiliwyd ei gais gan y Cynghorydd K.P. Hughes.

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

12.3 17C512 – Cais llawn ar gyfer dymchwel y neuadd gymunedol, codi pedair annedd ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau yn Neuadd Llansadwrn, Llansadwrn

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod Llansadwrn wedi ei enwi fel anheddiad rhestredig dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn sy'n caniatáu codi anheddau sengl o fewn neu ar gyrion anheddiad. Mae digon o le ar gyfer 4 annedd a y plot ac nid ystyrir y bydd caniatáu datblygu 4 annedd fel datblygiad mewn-lenwi yn y lleoliad hwn yn achosi niwed.

Croesawodd y Cynghorydd Lewis Davies y cynnig am anheddau fforddiadwy ar gyfer pobl leol a chynigiodd bod y cais yn cael ei ganiatáu. Eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd W.T. Hughes.

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

12.4 19C845K – Cais llawn ar gyfer codi ardal sefyll 65 metr o hyd wedi'i chysgodi ar gyfer cefnogwyr yng Nghlwb Pêl-droed Hotspurs Caergybi, Canolfan Hamdden Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor.

Dywedodd y Cyngorydd T.Ll. Hughes ei fod ef, fel Aelod Lleol, yn cefnogi'r cais.

Cynigiodd y Cyngorydd W.T. Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cyngorydd K.P. Hughes.

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

12.5 21C58H – Cais llawn ar gyfer codi 10 o unedau gwyliau ychwanegol ym Mharc Eurach, Llanddaniel Fab

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

Siaradodd Dr. Neil Trevor Jones fel un a oedd yn gwrthwynebu'r cais. Oherwydd bod yr unedau cychwynol ym Mhentref Gwyliau Parc Eurach wedi bod yn wag am nifer o flynyddoedd, dywedodd Dr Jones ei bod yn amlwg nad oedd marchnad ar gyfer y math yma o gyfleuster. Yn adroddiad y Swyddog Cynllunio i'r Pwyllgor, dywedwyd na fydd yr unedau ychwanegol sy'n cael eu cynnig yn dibynnu ar ddefnyddio ceir preifat. Mae'r safle bws hanner milltir o Barc Eurach ac fel un a oedd yn byw yn lleol, nid oedd ef wedi gweld neb o Barc Eurach yn defnyddio cludiant cyhoeddus. Ers cyflwyno'r cais am unedau ychwanegol ym Mharc Eurach, roedd caniatâd cynllunio wedi cael ei ryddhau ar gyfer addasu ysgubor yn 4 uned yn Tyddyn Llywarch sydd dros y ffordd i'r datblygiad hwn. Mae tenantiaeth y tir o gwmpas Parc Eurach wedi newid dwylo yn ddiweddar ac mae'r tenant yn cadw 600 o wartheg godro ar y tir. Mae lefel y peiriannau trwm sy'n mynd ar hyd y ffordd ger Parc Eurach, Bryn Celli Ddu a Tyddyn Llywarch wedi cynyddu'r sylweddol ers i denantiaeth y tir newid dwylo. Byddai'r cynnydd pellach yn y traffig a fyddai'n gysylltiedig gyda'r cais cynllunio arfaethedig am 10 o unedau gwyliau ychwanegol yn afresymol ac yn beryglus. Dywedodd Dr Jones ymhellach bod adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor yn cyfeirio at y ffaith bod Parc Eurach yn union gyferbyn â'r Pentref Gwyliau cyfredol ac y byddir yn edrych arno ochr yn ochr â hwnnw ac anheddiad Llanddaniel a bydd gwaith plannu sylweddol yn cael ei wneud a llyn ac ardal goediog yn cael eu darparu. Dyma'r union addewidion na chawsant eu gwireddu pan ganiatawyd y Pentref Gwyliau gwreiddiol. Mae'r safle mewn lleoliad uchel ac nid yw'n bosib ei sgrinio o gyfeiriad y de wrth fynd i mewn i'r pentref. Gallai cael 10 o bobl di-Gymraeg eto yn y pentref newid cydbwysedd ieithyddol pentref fel Llanddaniel. Mae 2 arwydd Saesneg yn unig wedi cael eu codi'n ddiweddar gyda'r neges 'No Access' ger y fynedfa i Barc Eurach. Dywedodd Dr Jones nad oes unrhyw dystiolaeth y byddai'r cyfleuster hwn yn gwella economi'r Ynys. Roedd nifer o amodau'n gysylltiedig â draenio a charthffosiaeth yn y cais hwn ac roedd y materion hyn wedi cael eu hamlygu yn yr adroddiad.

Gofynnodd y Pwyllgor i Dr Jones a oedd y cabanau gwreiddiol ym Mharc Eurach i ddibenion gwyliau'n unig. Ymatebodd Dr. Jones na fu modd gwerthu'r rhan fwyaf o 20 o gabanau a ganiatawyd ac o'r herwydd, caiff yr amodau eu gollwng fel y gellid defnyddio'r safle fel Pentref Gwyliau. Roedd yn amodau gwreiddiol yn dweud na chât trigolion fyw ar y safle yn barhaol. Gofynnodd y Pwyllgor a oedd pobl yn byw yn y cabanau hyn yn barhaol ar hyn o bryd. Dywedodd Dr Jones fod pobl yn byw ar y safle'n barhaol ac yn mynd i'r gwaith o'r safle. Mae plant sy'n byw ar y safle hefyd wedi bod yn mynychu'r ysgol leol.

Siaradodd Mr. Geoff Green, yr ymgeisydd, o blaid ei gais. Dywedodd Mr Green iddo brynu safle Parc Eurach pan oedd 3 o dai yn cael eu defnyddio ar sail barhaol. Dywedodd nad oedd wedi gwerthu'r tai hynny oherwydd iddo eu hetifeddu pan brynodd o'r safle. Yn ystod y cyfnod y bu wrthi'n datblygu'r safle ac yn ddiweddarach, roedd wedi derbyn a gwrthod 11 o gynigion gan bobl a oedd yn dymuno byw ar y safle. Byddai hynny wedi bod yn groes i'r amodau cynllunio a ganiatawyd ar gyfer y safle. Dywedodd ei fod wedi colli rhan o'r safle yn ystod y dirwasgiad. Dywedodd Mr. Green hefyd ei fod wedi prynu safle arall yn Llyn Jane, Llandegfan sydd yn ddatblygiad llwyddiannus o gabanau pren i ddefnydd gwyliau yn unig ac sydd wedi ennill y Wobr Cabanau Gwyliau Gorau yng Nghymru am y 5 mlynedd diwethaf. Llwyddwyd i wneud hyn oherwydd yr ymrwymiad i weithredu ar y caniatâd cynllunio a'r brydles gyfreithiol a oedd yn rhan o'r datblygiad yn Llyn Jane, Llandegfan. Dywedodd y byddai'n fodlon llofnodi unrhyw ddogfennau cyfreithiol mewn perthynas â Pharc Eurach petai'n llwyddo i gael caniatâd cynllunio ar gyfer unedau ychwanegol ar y safle. Dywedodd Mr. Green ymhellach ei fod yn bwriadu buddsoddi i ddarparu llety twristiaeth o ansawdd uchel sydd ei angen yn awr ac yn arbennig yn y dyfodol er mwyn cefnogi Ynys Môl cyrchfan y bydd twristiaid yn dewis dod iddo. Roedd Mr Green yn dymuno iddo gael ei gofnodi nad oedd wedi codi unrhyw arwyddion yn ymyl y safle.

Holodd y Pwyllgor Mr. Green am y datganiad a wnaed gan y gwrthwynebydd i'r cais fod pobl yn byw'n barhaol ar y safle. Dywedodd Mr. Green nad ef oedd perchennog y rhan honno o'r tir mwyach oherwydd collodd y safle yn ystod y dirwasgiad a bod y bobl a oedd yn byw'n barhaol yn y 3 tŷ yno cyn iddo brynu'r safle'n wreiddiol. Yr oedd ef wedi gwrthod gwerthu eiddo ar y safle yn groes i amodau cynllunio. Roedd yr eiddo sydd ganddo ef ar werth i bwrpas gwyliau'n unig a hynny'n unol â'r amodau cynllunio.

Rhoes y Cynghorydd H. Eifion Jones, fel Aelod Lleol, fanylion cefndir am y safle ym Mharc Eurach. Mae Parc Eurach wedi'i leoli ar lôn fechan gul i gyfeiriad Ffingar, Llanedwen. Rhoddwyd caniatâd cynllunio yn wreiddiol am 20 o unedau gwyliau ar y safle yn 2002. Nododd fod teimladau cymysg yn y gymuned mewn perthynas â'r unedau gwyliau ym Mharc Eurach a fod pryderon ynghylch diogelwch ar y ffyrdd a'r problemau a gafodd y perchennog o safbwynt dŵr, carthffosiaeth a thrydan i'r safle. Daeth yn amlwg bod rhai o'r unedau wedi cael eu gwerthu fel y gallai pobl fyw ar y safle yn barhaol. Dywedodd y Cynghorydd Jones petai'r datblygwr wedi cyflwyno cais am 20 o anheddau ar y safle ar y pryd, mae'n fwy na thebyg y byddai wedi cael ei wrthod oherwydd bod y safle wedi'i leoli yn y cefn gwlad ac y byddai'n groes i

bolisiau cynllunio. Oherwydd y dirwasgiad, cafodd y safle ei ail-feddiannu a'i werthu i berchennog arall. Yn 2008, cyflwynwyd cais ar gyfer 20 o unedau ar y safle ond ddaeth dim byd o'r cais. Mae'r cais sydd wedi ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion heddiw yn gais am 10 o unedau gwyliau; cyflwynwyd y cais hwn i'r Adran Gynllunio yn 2014. Ym marn y Cynghorydd Jones, roedd hi'n briodol gofyn i'r Swyddog pam y cymerodd cymaint o amser i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor.

Dyweddodd y Cynghorydd Jones hefyd bod 20 o lythyrau o wrthwynebiad wedi cael eu derbyn gan drigolion Llanddaniel mewn perthynas â'r cais hwn ac mae eu pryderon wedi cael eu rhestru yn adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor. Mae'r Cynghorwr Cymuned Lleol hefyd yn gwrthwynebu'n gryf i'r cais. Mynegwyd pryderon yn y gymuned ynghylch problemau traffig a'r peryglon i gerddwyr sy'n cerdded yn ymyl y safle hwn. Gofynnwyd am lecynnau pasio mewn perthynas â chais arall a gyflwynwyd i'r Pwyllgor hwn a dim ond cais am un uned oedd hwnnw. Yn ei farn ef, nid oedd defnyddio trafndiaeth leol yn berthnasol i'r cais hwn oherwydd nid oes un bus bob dwy awr i Fangor. Gofynnodd y Cynghorydd Jones a oedd Cynllun Rheoli Traffig wedi cael ei gomisiynu oherwydd nad oedd sôn am hynny yn adroddiad y Swyddog.

Dyweddodd y Prif Swyddog Cynllunio bod polisiau cynllunio ar gael i gefnogi creu llety gwyliau a gwella cyfleusterau i dwristiaid. Oherwydd y pellter oddi wrth yr eiddo preswyl cyfagos, ystyrir na fyddai'r cynnig hwn yn arwain at unrhyw ymyrraeth negyddol ar fwynderau trigolion lleol. Bydd nifer sylweddol o goed yn cael eu plannu i wella'r dirwedd. Ystyrir y gellir draenio'r safle'n ddigonol i osgoi unrhyw broblemau draeniad. Roedd y cais a gyflwynwyd yn 2008 am 20 o unedau wedi cael ei drafod yn eang er mwyn gostwng nifer yr unedau i 10 a sicrhau'r canlyniad gorau posib ar gyfer yr ardal leol.

Dyweddodd y Swyddog Priffyrdd nad oedd ym ymwybodol fod Arolwg Rheoli Traffig wedi cael ei gynnal mewn perthynas â'r cais hwn. Nododd fod Arolwg Traffig wedi cael ei gynnal ar gyfer y cais gyferbyn â'r safle hwn yn ddiweddar a bod cyflymder y traffig ar y briffordd yn dderbyniol o safbwynt gwelededd. Nododd bod y fynedfa i'r safle hwn yn dderbyniol ac na fyddai ychwanegu 10 o unedau'n cael effaith andwyol ar y rhwydwaith priffyrdd. Dywedodd yr Aelod Lleol, y Cynghorydd H. Eifion Jones ei fod ef o'r farn y dylai Arolwg Rheoli Traffig fod wedi cael ei gynnal flynyddoedd yn ôl mewn perthynas â'r cais hwn. Ers cyflwyno'r cais hwn, caniatwyd addasu uned yn llety gwyliau yn y cyffiniau a gofynnwyd am Arolygon Rheoli Traffig mewn perthynas â'r datblygiad hwnnw.

Dyweddodd y Cynghorydd T.V. Hughes ei fod yn cytuno bod angen comisiynu Arolwg Rheoli Traffig oherwydd bod nifer o gerddwyr yn defnyddio'r lôn fechan hon sy'n mynd heibio'r safle.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith y dylid ymweld â'r safle oherwydd effaith y cais ar yr ardal leol a'r dirwedd. Eiliwyd ei gynnis gan y Cynghorydd Lewis Davies.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle a hynny am y rhesymau a roddwyd.

12.6 39LPA1014B/CC – Cais amlinellol ar gyfer codi dwy annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar yr hen safle yn yr Ysgol Feithrin, Porthaethwy

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

Gofynnodd y Cynghorydd Lewis Davies beth oedd ymateb y Cyngor Tref i'r cais hwn oherwydd mae traffig trwm yn barhaus yn yr ardal hon. Dywedodd y Swyddog Priffyrdd fod ganddynt bryderon ynghylch y fynedfa gyfredol i'r safle hon. Mae mynedfa newydd yn cael ei chreu i wasanaethu'r cynnig ac ystyrir y bydd yn dderbyniol oherwydd bydd llai o draffig yn defnyddio'r safle fel dwy annedd yn hytrach na fel meithrinfa. Ymatebodd y Prif Swyddog Cynllunio i ymateb y Cyngor Tref a nododd mai cais amlinellol yw'r cais ac y byddant yn disgwyl am fanylion pellach ar adeg cyflwyno'r cais llawn.

Cynigiodd y Cynghorydd K.P. Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd ei gais gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

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

12.7 39C295B/LB – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwneud gwaith trwsio yn Swyddfa Archebu Tocynnau'r Pier, Ffordd Cynan, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor yw perchennog yr adeilad.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid caniatáu'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

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

12.8 46C570 – Cais llawn ar gyfer dymchwel y mast presennol a chodi mast newydd 25 metr ar dir yn Ynys Lawd, Caergybi

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

Cynigiodd y Cynghorydd W.T. Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd y cais gan y Cynghorydd Lewis Davies.

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

12.9 47C149 – Cais llawn i ddymchwel rhan o'r ysgol bresennol, newid defnydd yr ysgol yn swyddfa (Dosbarth B1), codi 10 annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau yn Ysgol Gynradd, Llanddeusant

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod ar dir a oedd yn rhannol ym mherchenogaeth y Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd K.P. Hughes fel Aelod Lleol, y dylid gohirio'r cais oherwydd nid oedd y Cyngor Cymuned Lleol wedi cael cyfle i gyfarfod ac oredd pryderon yn lleol mewn perthynas â'r cais i godi 10 o anheddau yn yr ardal. Mae'r gymuned leol hefyd wedi mynegi ei hawydd i gael asesiad o angen lleol mewn perthynas â'r cais. Eiliodd y Cynghorydd Lewis Davies y cynnig.

PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais a hynny am y rhesymau a roddwyd.

13 MATERION ERAILL

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

**Y CYNGHORYDD ANN GRIFFITH
CADEIRYDD**

YMWELIADAU SAFLEOEDD CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Chwefror, 2017

PRESENNOL:	Y Cyngorydd Ann Griffith – Cadeirydd Y Cyngorwyr Lewis Davies, John Griffith, K.P. Hughes, T. Victor Hughes,
WRTH LAW:	Swyddog Cynllunio (MD), Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) (JAR).
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cyngorydd H. Eifion Jones (cais 1).

1 20C313A - CAIS LLAWN I GODI 14 O ANHEDDAU FFORDDIADWY, ADEILADU MYNEDFA A FFORDD FEWNOL NEWYDD YNGHYD Â GOSOD GORSAF BWMPIO CARTHION AR DIR ODDI AR FFORDD Y FELIN, CEMAES

Ymwelodd yr aelodau â'r safle ac eglurodd y Swyddog Cynllunio'r cynigion. Wedi mynd i mewn i'r safle, dangoswyd lleoliad yr anheddau arfaethedig ynghyd â'r pwynt mynediad.

2 21C58H – CAIS LLAWN AR GYFER CODI 10 O UNEDAU GWYLIAU YCHWANEGOL YM MHARC EURACH, LLANDDANIEL FAB

Eglurodd y Swyddog Cynllunio'r cynigion a chyfeiriodd at y safle cyfredol. Ymwelwyd â'r safle cyfredol a'r briffordd gyfagos. Edrychwyd hefyd ar leoliad y llwybr cyhoeddus.

**Y CYNGHORYDD ANN GRIFFITH
CADEIRYDD**

This page is intentionally left blank

6.1

Gweddill y Ceisiadau

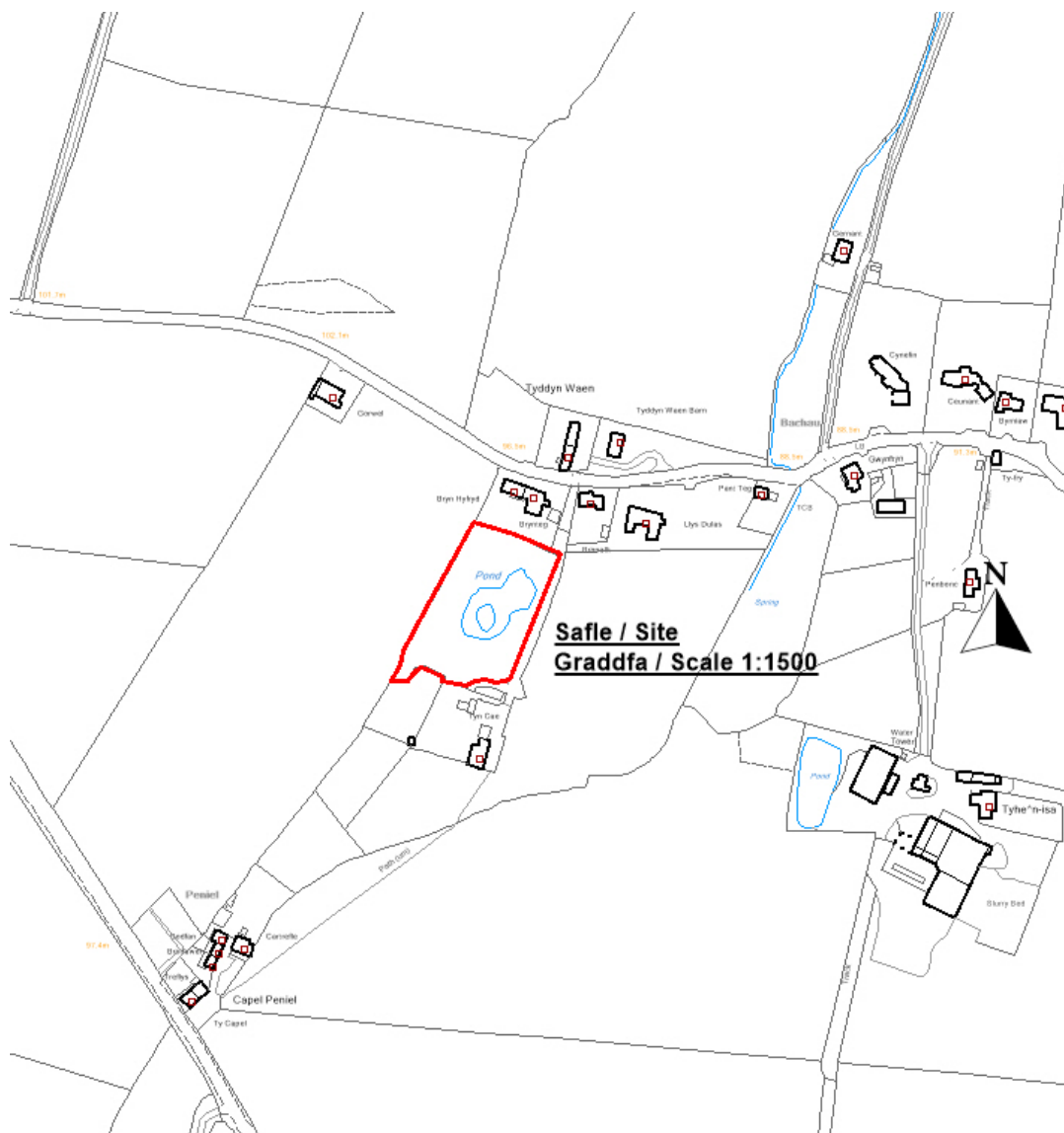
Remainder Applications

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: 01/03/2017

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.

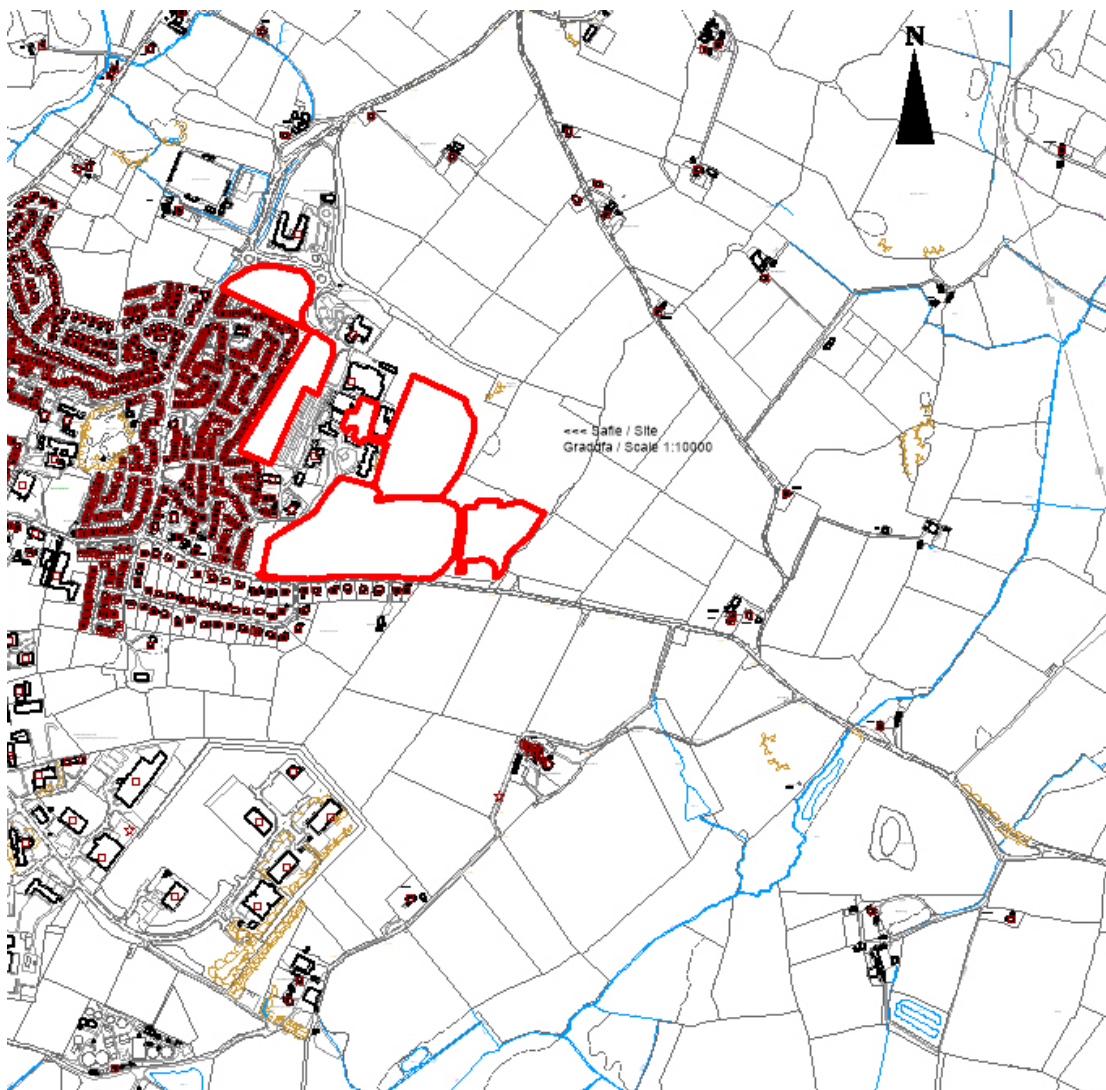
Ar hyn o bryd nid yw'r wybodaeth wedi'i chyflwyno felly mae'r argymhelliad yn parhau yn un o ohirio ar hyn o bryd.

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 beirianeg 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 153 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 153 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: 01/03/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Ymweliad Safle.

Oherwydd natur a maint y cais, ystyrir y byddai o fudd cael ymweliad safle cyn trafod y cynnig fel y gellir asesu effaith y datblygiad arfaethedig yn llawn.

7.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

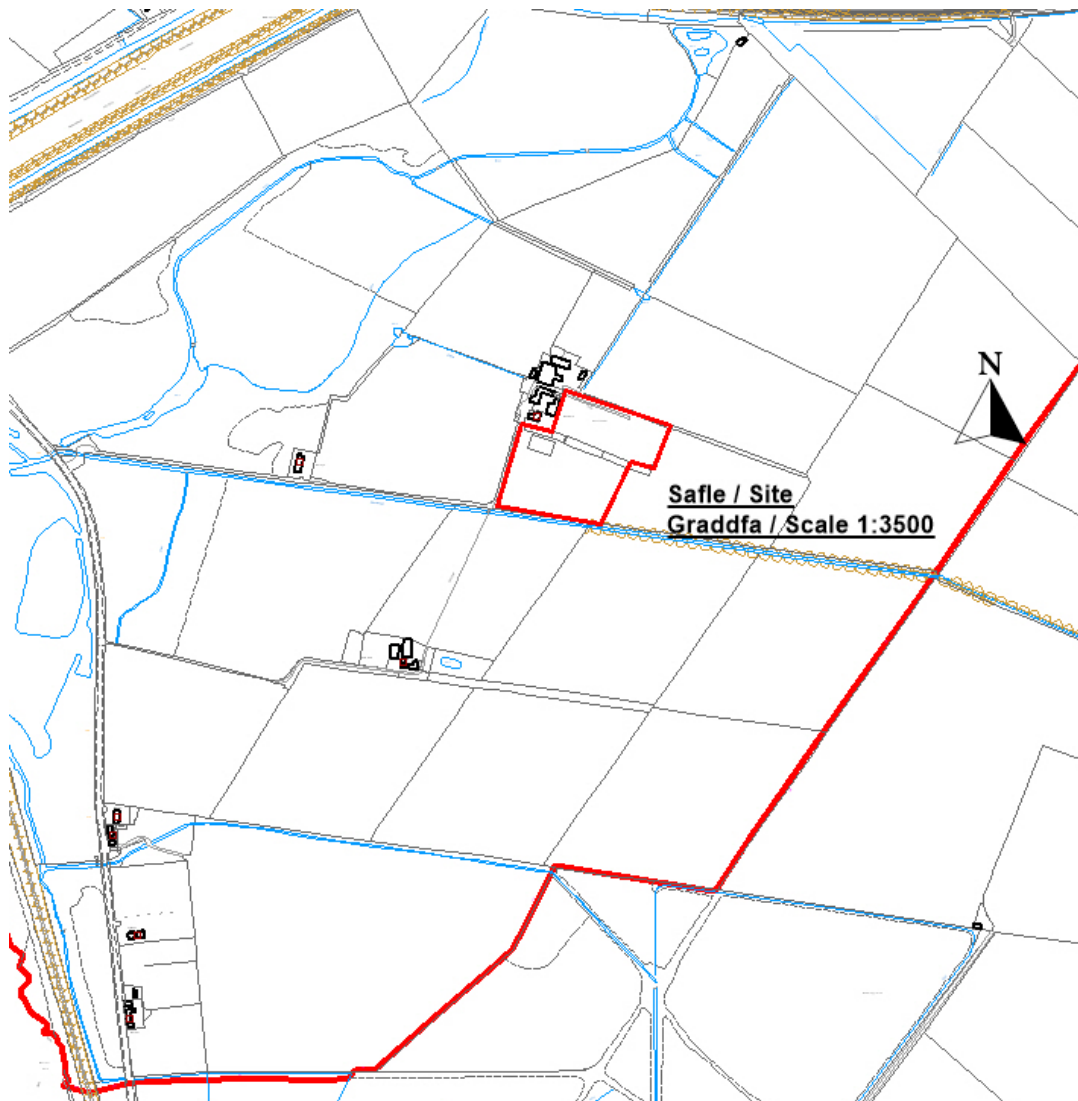
Rhif y Cais: **15C30H/FR** Application Number

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: 01/03/2017

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 diweddarau'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 categorio 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 trafndiaeth, 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 gorbwysu'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 llongydd. 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.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Ionawr, 2017, dywedwyd wrth yr Aelodau bod Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi cyfarwyddyd i'r awdurdod ddal arni hefo'r cais hwn tra bod Llywodraeth Cymru yn ei ystyried ac yn penderfynu a ddylid ei alw i mewn ar gyfer gwneud penderfyniad arno. O'r herwydd, dywedwyd wrth yr Aelodau fod gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ddau ddewis, sef;

- i) Gohirio'r cais, neu
- ii) Wrthod y cais

Penderfynodd yr aelodau ohirio'r cais hyd oni fyddai Llywodraeth Cymru wedi penderfynu a fyddent yn galw'r cais i mewn ai peidio.

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 Bolisiâu 1 a 28 y Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisiâu GP1 ac SG2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (9^{fed} 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 (9^{fed} Argraffiad) .

7.2

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

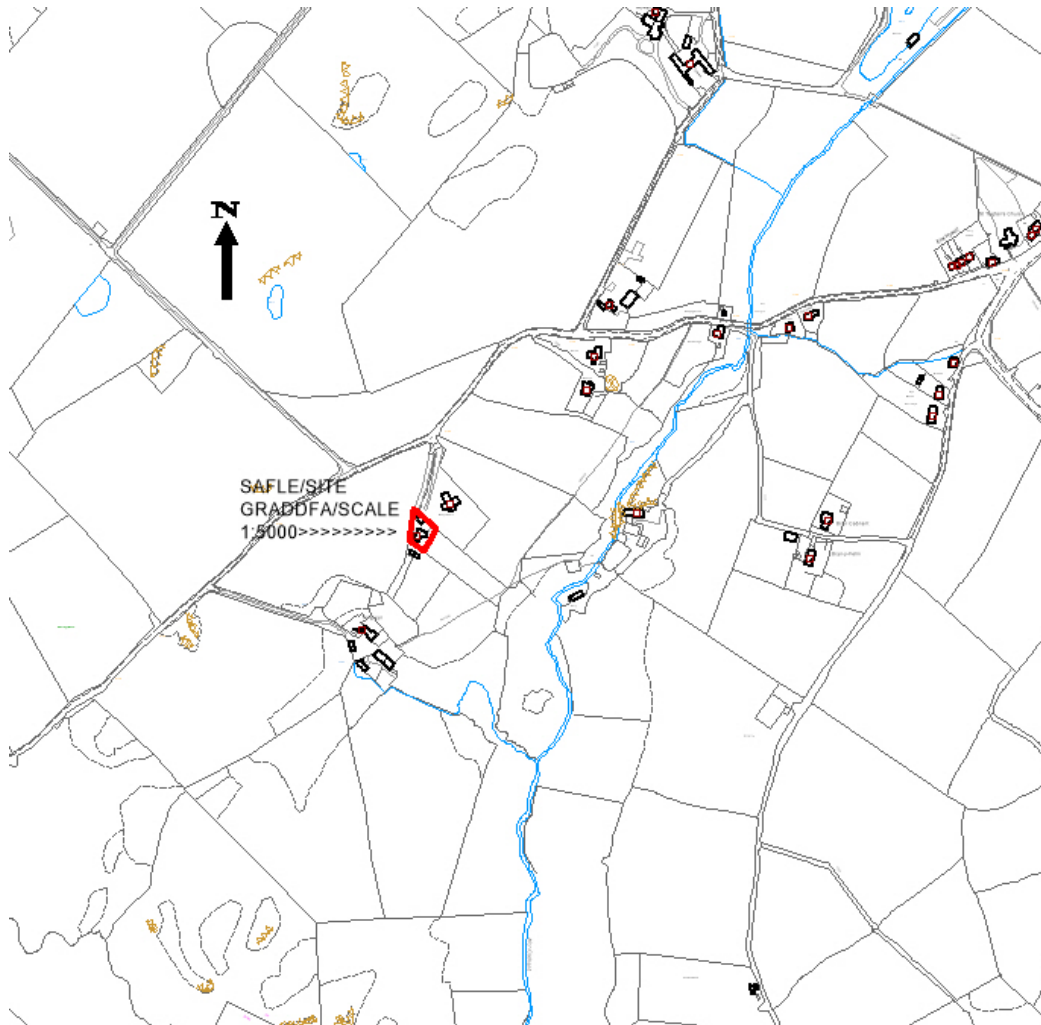
Rhif y Cais: **17C226H** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Williams

Cais llawn i addasu ac ehangu yn / Full application for alterations and extensions to

Gernant, Lôn Ganol, Llandegfan



Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

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

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Chwefror, 2017 penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Roedd y rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

- Byddai'r cynnig yn gwella edrychiad yr annedd.
- Mae Polisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn yn cefnogi cynigion o'r fath.

Mewn amgylchiadau o'r fath dywed paragraff 4.6.12.1 yng Nghyfansoddiad 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 hy 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.

Dywed paragraff 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"

Bydd yr adroddiad hwn, felly, yn rhoi ystyriaeth i'r materion hyn;

- Byddai'r cynnig yn gwella edrychiad yr annedd sydd yno ar hyn o bryd yn sylweddol.

Mewn ymateb i'r rheswm uchod, er yn derbyn y gellir dadlau bod y cynigion presennol yn gwella edrychiad yr adeilad nid ystyrir bod y cais hwn yn cydymffurfio ag ysbryd y Polisi 55 Cynllun Lleol a Pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

- Mae Polisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn yn cefnogi cynigion o'r fath.

Mewn ymateb i'r rheswm uchod, nid ystyrir bod y cais hwn yn cydymffurfio ag ysbryd Polisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd sy'n ceisio parchu cymeriad, maint a gosodiad yr adeilad presennol . Mae'r polisi yn mynd ymlaen i ddweud y dylai'r adeilad fod yn addas i'w addasu heb waith ailadeiladu sylweddol neu heb godi estyniad a fyddai'n gyfystyr â chodi annedd newydd.

Caniatawyd estyniad i'r adeilad gwreiddiol eisoes gan gynyddu'r ôl-troed hyd at 30%. Mae'r estyniad arfaethedig yn 92.02 metr sgwâr. Byddai hyn yn cyfateb i gynnydd o 111% o gymharu â'r adeilad allanol gwreiddiol, gan olygu bod yr estyniadau a wnaed yn 142%, sydd yn bell y tu hwnt i'r hyn y gellid ei ystyried yn fân-waith altro allanol.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae maint yr estyniad yn mynd ymhell y tu hwnt i'r hyn y gellid ei ddisgrifio'n rhesymol fel mân-waith altro allanol. Mae'r cynnig felly yn groes i Bolisi A6 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 55 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor a geir ym Mholisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad), Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Cynaliadwy Gwledig a Chanllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

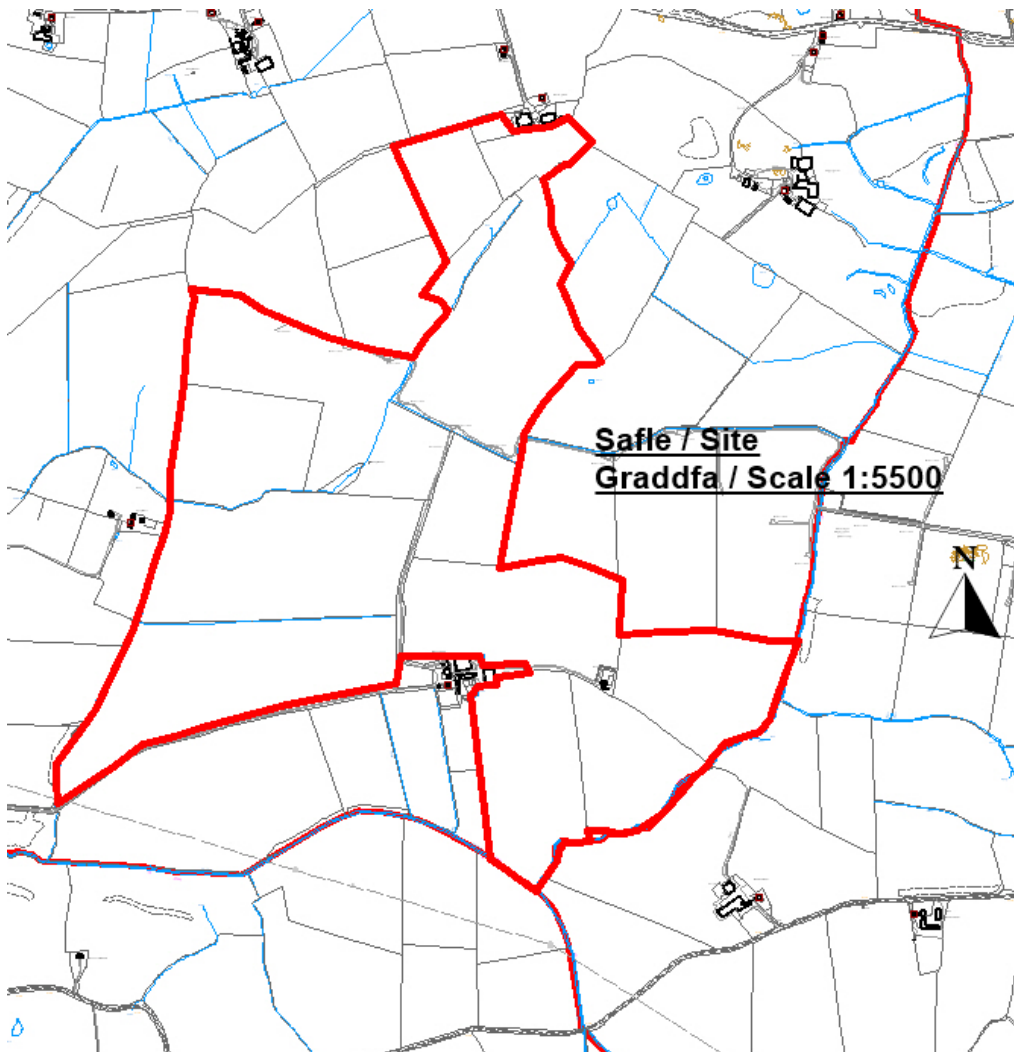
Rhif y Cais: **20C310B/EIA/RE** Application Number

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: 01/03/2017

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

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol ynghlwm wrth y cais.

Bydd aelodau'n cofio ymweld â'r safle ar yr 17eg o Awst 2016.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle ar fferm Rhyd-y-Groes, ger Llanbadrig, Cemaes mewn cefn gwlad agored ar dir sydd, yn fras, hanner ffordd rhwng aneddiadau Cemaes ac Amlwch, oddeutu 1.5 km i'r de-ddwyrain o Gemaes ar arfordir gogledd Môn. Mae'r tir hwn mewn Ardal Tirlun Arbennig, mae'r AHNE 245m i'r gogledd (pwynt agosaf) yr ochr arall i'r A5025.

Daliadau amaethyddol ac ychydig o anheddau gwledig, yn bennaf, sydd ar y tir o amgylch y safle. Mae Tyn-y-Gors am y ffin â'r ochr orllewinol (ac mae Nant-y-Frân 450m i'r gogledd-orllewin o hwn). Mae Rhyd-y-Groes am y ffin â de'r safle. Mae Hafodllin Bach ac Hafodllin Fawr yn agos i dde-ddwyrain y safle, tra bo Buarth-y-Foel a Thregynrig Fawr yn agos i ran fwyaf gogleddol y safle.

Defnyddir y safle ar hyn o bryd fel tir pori amaethyddol. Fodd bynnag, mae rhan o Fferm Wynt bresennol Rhyd-y-Groes o fewn ffin safle'r cais. Yn wreiddiol, roedd 24 tyrbîn yn y fferm wynt, wedi'u codi yn 1993 (bellach 22 tyrbîn sydd ar waith), gyda phob un yn mesur 46m i flaen yr esgyll. Mae fferm wynt Rhyd-y-Groes yn nodwedd sy'n hawlio'r tirlun o amgylch y safle.

Bwriad y cais yw gosod casgliad o baneli ffotofoltäig solar yn mesur 1m x 1.65 ar ongl o 15-30 gradd a dim uwch na 3m a fydd yn cysylltu â'r grid cenedlaethol. 89.4 hectar yw arwynebedd safle'r cais gyda'r paneli solar a'r seilwaith cysylltiedig ar oddeutu 40% o arwynebedd y safle. Bydd ôl troed y pyst cefnogi'n llai na 1% o gyfanswm arwynebedd y datblygiad.

Dylid nodi bod yr ymgeisydd wedi gostwng yr ardal ddatblygu 11.2ha ers cyflwyno'r cais, wedi iddo ystyried sylwadau Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar archeoleg a phryderon swyddogion ynghylch yr effaith ar y tirlun.

Caiff hyn ei egluro yn adrannau perthnasol yr adroddiad hwn.

Bydd y gosodiad arfaethedig yn cynnwys casgliad o baneli ffotofoltäig solar annibynnol ar y tir, a fydd â'r gallu i gynhyrchu hyd at oddeutu 49.99MW. Bydd y gosodiad yn dawel pan fydd ar waith ac ni fydd ei rannau'n symud. Bydd yn cysylltu â'r rhwydwaith dosbarthu trydan lleol ac yn cynhyrchu digon o drydan ar gyfer 15,500 o gartrefi bob blwyddyn, sydd bellach yn cyfateb i hanner cartrefi Môn. Dros oes y prosiect byddir yn arbed 612,000 tonnell o CO₂, sy'n cyfateb i dynnu 14,000 o geir oddi ar y ffordd.

Bydd modd cael mynediad gweithredol ar gyfer cynnal a chadw wrth fynd ar hyd y pwynt mynediad ger Fferm Rhyd-y-Groes (hwn fydd y prif bwynt mynediad yn ystod y gwaith) a chedwir y pwynt mynediad ym Muarth-y-foel hefyd i'w ddefnyddio'n ôl y galw.

Caniateir i ddefaid bori rhwng y paneli solar ac o danynt.

Bydd y gosodiad hefyd yn cynnwys y seilwaith cysylltiedig a ganlyn:

Ffyrdd mynediad graean

Tirlunio, codi cloddiau a phlannu.

Pyst a ffens weiren ddiogelwch ar hyd y gwrychoedd.

Camerâu goruchwylio.

Is-orsafoedd Gwrthdroi Ffotofoltäig Solar

Lle caëedig o amgylch yr Is-orsaf (ar gyfer cysylltiad â'r grid) sy'n cynnwys:

32 o storfeydd batris amlwythedig ac wyth uned wrthdro;

Offer cysylltu â'r grid yn cynnwys trawsnewidyddion ac offer switsio ac offer ategol.

Offer switsio ac offer ategol.

Gwaith ceblo yn mynd o'r paneli/gwrthdrowyr (bydd hyn yn mynd i'r is-orsaf trwy rwydwaith o ffosydd bas a gânt eu hól-lenwi.)

Bydd trydan yn rhedeg trwy gebl o'r safle gan ymgymerwyr statudol dan eu hawliau datblygiad a ganiateir nhw.

2. Mater(ion) Allweddol

Mae Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol ynghlwm wrth y cais ac mae hyn y fodd i gynorthwyo'r bwriadau. Yn sgil trefn sgopio a'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cyflwyno barn sgopio (Gorffennaf 2015), roedd y datganiad amgylcheddol yn cynnwys y materion a ganlyn, tirlun ac effaith weledol, ecoleg a Chadwraeth Natur, Diwylliant, Treftadaeth ac Archeoleg, perygl llifogydd, hydroleg a chyflwr y ddaear. Roedd materion eraill wedi'u cynnwys ac ymdrinnir â'r rhain yn rhywle arall yn yr adroddiad hwn.

Nod yr Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol yw gwarchod yr amgylchedd trwy sicrhau y bydd awdurdod cynllunio lleol, pan fydd yn penderfynu caniatáu prosiect cynllunio ai peidio ar gyfer prosiect sy'n debygol o gael effaith sylweddol ar yr amgylchedd, yn gwneud hynny gan wybod am yr effeithiau sylweddol tebygol a'i fod yn ystyried hyn wrth wneud penderfyniad.

3. Y Prif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd (1993)

Mabwysiadwyd Cynllun Fframwaith Gwynedd (y Cynllun Fframwaith) yn 1993 ac mae'n darparu polisi a chanllawiau cynllunio strategol ar gyfer datblygu yng Ngwynedd a Môn am y cyfnod rhwng 1991 a 2006. Yn y Cynllun Fframwaith cyflwynir y polisiau cyffredinol allweddol fel fframwaith ar gyfer y polisiau mwyaf manwl yng Nghynllun Lleol Ynys Môn. Mae'r Cynllun Fframwaith yn un rhan o'r Cynllun Datblygu ar gyfer Môn ac mae, felly, yn ystyriaeth gynllunio o bwys wrth benderfynu ar y cais hwn.

Yn ôl polisi C7 bydd rhagdybiaeth o blaid bwriadau ynni adnewyddadwy, ar yr amod fod yr effaith ar yr ardal leol yn dderbyniol i'r awdurdod cynllunio lleol. Dylai Asesiad o'r Amgylchedd fod yn rhan o'r bwriadau lle bo'n berthnasol.

Yn ôl Polisi D4 bydd lleoliad, lleoli a dyluniad gofalus yn ystyriaeth o bwys wrth benderfynu ar yr holl geisiadau ar gyfer datblygu er mwyn lleihau i'r eithaf ar unrhyw effaith andwyol ar yr amgylchedd. Lle bo'n briodol, dylai datganiad amgylcheddol cynhwysfawr fod ynghlwm wrth geisiadau cynllunio yn unol â'r ddeddfwriaeth berthnasol.

Ceisio Polisi 10 sicrhau y diogelir treftadaeth o anifeiliaid a blodau gwyllt a nodweddion daearyddol a ffsiograffeg y Sir, yn enwedig felly y Gwarchodfeydd Natur Cenedlaethol, y Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, Gwarchodfeydd RSPB, tiroedd gwlyb, safleoedd Ramsar, Ardaloedd Gwarchodaeth Arbennig (dan Gyfarwyddeb Adar 74/409 y Gymuned Ewropeaidd), Gwarchodfeydd Natur Lleol ac ardaloedd eraill o ddiddordeb cadwraeth natur uchel.

Ceisio Polisi D15 warchod Henebion Rhestredig, ardaloedd o bwysigrwydd archeolegol a safleoedd archeolegol nad ydynt yn rhestredig ac mae'n amlygu'r angen i ymchwilio i safleoedd archeolegol o bwysigrwydd na wyddys amdano ac ardaloedd o botensial archeolegol uchel. Dylid gwneud darpariaeth ar gyfer ymateb archeolegol priodol ar gyfer safleoedd archeolegol nad ydynt yn deilwng o'u diogelu.

Yn ôl Polisi D22 caiff unrhyw ddatblygiad yn agos i adeilad rhestredig ac sy'n cael effaith ar ei lleoliad neu ei gymeriad ei reoli'n ofalus.

Cynllun Lleol Ynys Môn (1996)

Mabwysiadwyd Cynllun Lleol Ynys Môn (y Cynllun Lleol) yn 1996 ac mae'n rhoi dehongliad o'r polisiau yn y Cynllun Fframwaith mewn mwy o fanylder, ynghyd â darparu cyfres o Fapiau Cynigion atodol. Er bod y Cynllun Lleol yn parhau'n rhan o'r Cynllun Datblygu i Fôn, mae cyfnod y cynllun wedi dirwyn i ben ac, felly, rhoddir blaenoriaeth i ddarpariaethau Polisi Cynllunio Cymru dros gynnwys y Cynllun Lleol lle ystyrir bod gwrthdaro.

Mae pennod 2 y Cynllun Lleol yn amlinellu'r 'Strategaeth Gyffredinol' ar gyfer Môn a gefnogir gan y polisiau manylaf ar swyddi, seilwaith ffisegol a'r amgylchedd, a nodir ym Mhenodau 3-5 y Cynllun Lleol. Noda'r Strategaeth Gyffredinol ynni adnewyddadwy fel mater cynllunio allweddol i'r strategaeth roi sylw iddo ac yn ôl paragraff 2.1:

"Gyda phwyslais y Llywodraeth bellach yn cael ei roi ar gynhyrchu ynni o ffynonellau diogel, amgen, mae pwysau ar gyfer datblygiadau sy'n manteisio ar ffynonellau adnewyddadwy, naturiol (e.e. pŵer gwynt) yn debygol o gynyddu."

Mae gan y Strategaeth Gyffredinol ragdybiaeth o blaid datblygiad cynaliadwy ac mae paragraff 2.5 yn cydnabod bod angen i'r datblygiad fod yn "gynaliadwy" er mwyn cael datblygiad economaidd.

Yn ôl Polisi 1 (Polisi Cyffredinol) bydd y Cyngor yn ystyried anghenion a lles y Gymraeg; cadwraeth ynni; yr effaith ar unrhyw safle neu ardal o ddiddordeb ecolegol, tirlunio, gwyddonol, archeolegol neu bensaernïol; i'r graddau y mae lleoli, graddfa, dwysedd, gosodiad ac edrychiad yn gweddu â chymeriad yr ardal; yr effaith ar fwynderau preswyl; a gwarchod y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrrpas. Datgan y polisi hwn ymhellach bod angen sicrhau bod y mynediad i gerbydau, y ffyrdd sy'n arwain at y safle a'r darpariaethau parcio'n ddiogel a digonol.

Dynoda Polisi 31 (Tirlun) yr ynys gyfan yn Ardal Tirlun Arbennig, ac eithrio'r AHNE a'r tir sy'n syrthio'r tu mewn i ffiniau'r anheddiad fel y'i difinnir yn y Cynllun Lleol ac mae'n ei gwneud yn ofynnol i fwriadau roi ystyriaeth arbennig i gymeriad arbennig y tir o'u cwmpas.

Ceisio Polisi 32 (Tirluniau) warchod coed, gwrychoedd, waliau cerrig, cloddiau a nodweddion tirlunio traddodiadol rhag datblygiadau amhriodol.

Yn ôl Polisi 39 (Safleoedd Archeolegol) bydd y Cyngor yn defnyddio'i bwerau cynllunio i sicrhau y cedwir Henebion Rhestredig a'u lleoliadau heb eu newid. Bydd safleoedd archeolegol nad ydynt yn rhestredig a'u lleoliadau sydd o bwysigrwydd digonol i fod yn deilwng o gael eu diogelu hefyd yn cael eu gwarchod. Lle mae bwriadau'n cael effaith ar weddillion archeolegol eraill nad ydynt yn rhai rhestredig ac nad ydynt yn deilwng o gael eu diogelu, gwneir darpariaeth am ymateb archeolegol priodol.

Yn ôl Polisi 41 (Diogelu Adeiladau) caiff adeiladau o ddiddordeb archeolegol a hanesyddol arbennig a'u lleoliadau eu gwarchod rhag gwaith datblygu anghydnaws, eu haltro neu eu dymchwel.

Ceisio Polisi 42 (Dyluniad) hyrwyddo dyluniad o ansawdd uchel ar gyfer bwriadau datblygu. Dylai bwriadau datblygu roi ystyriaeth benodol i amgylchedd y safle, ansawdd y gosodiad, y dyluniad a'r gorffennwaith allanol a'r ddarpariaeth a wneir ar gyfer mynediad i gerddwyr a cherdded o gwmpas.

Rhydd Polisi 45 (Ynni Adnewyddadwy) fframwaith i nodi effeithiau datblygu posib ar brosiectau ynni adnewyddadwy. I fwriad datblygu fod yn dderbyniol, dylid dangos yn glir na fydd effaith annerbyniol ar:

Cymeriad y Tirlun;

Safleoedd o bwysigrwydd rhyngwladol, cenedlaethol neu leol ar gyfer cadwraeth natur;

Rhywogaethau sydd o bwysigrwydd cadwraeth natur;

Safon mwynder trigolion a thwristiaid a gwasanaethau cyhoeddus a chyfathrebu hanfodol.

Â ymhellach ym mharagraff 4.49, sy'n datgan y gall prosiectau megis cynlluniau solar wneud cyfraniad gwerthfawr i ddarpariaeth ynni diogel yn y dyfodol, yn ogystal ag arallgyfeirio sylfaen economaidd ardaloedd gwledig. Pwysleisia Paragraff 4.49 bod gan ddatblygiadau ynni adnewyddadwy rôl i'w chwarae mewn polisi ynni'r Llywodraeth yn gyffredinol trwy:

Gynorthwyo i arallgyfeirio ffynonellau'r cyflenwad trydan;

Cael gwared ag allyriadau tanwydd ffosil niweidiol, gostwng allyriadau Deuocsid Carbon a Deuocsid Swiffwr i'r atmosffer ac, felly, yn cynorthwyo'r Llywodraeth i gwrdd â'i hymrwymiaadau amgylcheddol rhyngwladol ac Ewropeaidd; a

Gostwng colledion trawsnewid yn y grid cenedlaethol.

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd (2005)

Cyflwyno Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (a stopiwyd yn 2005) flaenoriaethau strategol CSYM ar gyfer y datblygiad a defnydd arall a wneir o dir ym Môn yn ogystal â'r polisiâu a'r bwriadau y manylir arnynt ar gyfer datblygu. Y bwriad oedd y byddai'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymestyn dros y cyfnod 2001 i 2006.

Ar y 1af o Ragfyr, 2005 penderfynodd CSYM roi'r gorau i weithio ar Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (y CDU) a bwrw ymlaen i ddechrau paratoi Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Môn a Gwynedd. O'r herwydd, ni chafodd y CDU ei fabwysiadu. Er gwaethaf hynny, gall y CDU fod yn ystyriaeth gynllunio o bwys, o gofio pa mor bell yr oeddid wedi mynd o ran ei baratoi. Fodd bynnag, nid oes iddo'r statws o gynllun sydd wedi'i lwyf fabwysiadu.

Amlinella Pennod 5 y CDU y 'Strategaeth Gyffredinol' ar gyfer Môn, a gefnogir gan y Polisiâu a nodir ym Mhennod 7 y CDU. Mae'r Strategaeth Gyffredinol a'r weledigaeth yn rhagdybio o blaid datblygiad cynaliadwy ac un o amcanion allweddol y CDU yw:

"Hyrwyddo ac annog datblygu a defnyddio ffynonellau ynni adnewyddadwy ac an-adnewyddadwy (pan yn briodol) a hyrwyddo datblygu a dylunio ynni-effeithlon." (CDU, Pennod 6, Amcan 12)

Yn ôl Rhan 1, Polisi 8b (Datblygiad Ynni):

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

Darpara Polisi Cyffredinol GP1 (Canllawiau Rheoli Datblygu) fframwaith i reoli bwriadau ar gyfer datblygiadau newydd. Caniateir datblygiad lle:

Nad yw'n achosi niwed sylweddol i bobl, mwynder cyffredinol, Mwynder trigolion a'r amgylchedd;

Mae'n gwarchod y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas; ac

Mae'n diogelu a gwella cyflwr a/neu barhad yr amgylchedd, yn cynnwys safleoedd archeolegol, nodweddion tirlun a choridorau megis waliau cerrig, cloddiau, gwrychoedd, coed, pyllau ac afonydd.

Mae Polisi EN1 (Cymeriad y Tirlun) yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygiad weddu â'i amgylchedd heb niweidio'r Ardaloedd Tirlun Arbennig yn sylweddol.

Ceisio Polisi EN4 (Bioamrywiaeth) sicrhau nad yw datblygiad yn achosi niwed annerbyniol i fioamrywiaeth ar Ynys Môn. Rhaid dylunio datblygiadau i gynnal a, lle bo'n briodol, wella bioamrywiaeth yr amgylchedd naturiol.

Mae Polisi EN14 (Gorchymynion Cadw Coed a Gwrychoedd) yn ei gwneud yn ofynnol cael mesurau ar gyfer gwarchod a chadw coed, gwrychoedd a choetiroedd er mwyn eu cyflwyno fel rhan o fwiadau datblygu. Lle ceir gwared â choed neu wrychoedd fel rhan o ddatblygiad, fel arfer bydd yn ofynnol plannu coed yn eu lle, gan ddefnyddio'r rhywogaeth wreiddiol neu gynhenid. Bydd gwrychoedd yn cael eu gwarchod rhag datblygiad amhriodol.

Mae Polisi ENV16 (Nodweddion Tirlunio o Bwysigrwydd Mawr i Blanhigion ac Anifeiliaid) yn caniatáu datblygiad a fyddai'n cael effaith andwyol ar gyflwr neu barhad nodwedd tirlunio penodol (yn cynnwys gwrychoedd, ffosydd a mosaigau neu rwydweithiau llethrau neu gynefin cynefinoedd eraill sy'n bwysig yn lleol) lle mae modd dangos bod yr angen am y datblygiad yn amlach yn drech na'r angen i gadw'r nodweddion. Bydd rhaid wrth fesurau lliniaru a fyddai'n adfer gyflwr neu barhad y nodweddion.

Polisi Cynllunio Lleol sydd ar Ddod

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2011-2026), Cynllun Adnau (2015). Mae Cyngor Gwynedd a CSYM wedi penderfynu paratoi Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Môn a Gwynedd. Mae'r cynllun yn cyflwyno'r fframwaith polisi cynllunio ar gyfer defnydd tir dros gyfnod o 15 mlynedd (2011 – 2026) ac mae'n cynnwys y strategaeth gyffredinol a blaenoriaethau strategol yn ogystal â pholisïau ag ynddynt fwy o fanylion. Unwaith y caiff ei fabwysiadu, bydd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn Gynllun Datblygu ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Môn a Gwynedd.

Ym Mhenodau 5 a 6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, amlinellir y 'Weledigaeth a'r Amcanion Strategol' a'r 'Strategaeth' ar gyfer Môn a Gwynedd, a gefnogir gan y polisïau ym Mhenod 7 y Cynllun hwn. Mae gan y Strategaeth ragdybiaeth o blaid datblygiad cynaliadwy, a bwysleisir gan yr Amcanion Strategol a pholisïau yn eu sgil, fel y nodir isod:

Ceisio Amcan Strategol 5 sicrhau fod datblygiad yn cefnogi'r egwyddor o ddatblygu cynaliadwy ac yn creu cymunedau cynaliadwy.

Ceisio Amcan Strategol 6 leihau i'r eithaf, addasu a lliniaru effeithiau newidiadau hinsawdd. Gwneir hyn trwy hyrwyddo gwaith cynhyrchu ynni adnewyddadwy a charbon isel yn yr ardal.

Yn ôl Polisi Strategol PS5 (Datblygiad Cynaliadwy), ni fydd bwriadau'n cael eu caniatáu oni ddangosir eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy. Mae'r polisi hwn yn darparu rhestr o feini prawf y mae'n rhaid i'r bwriadau datblygu llynu wrthynt.

Yn ôl Polisi Strategol SP6 (Lliniaru ac Addasu Effeithiau Newid Hinsawdd) er mwyn lliniaru effeithiau newid hinsawdd, ni fydd bwriadau'n cael eu caniatáu oni ddangosir fod bwriadau datblygu'n glynu wrth y meini prawf fel y'u rhestrir yn y polisi hwn.

Yn ôl Polisi Strategol SP7 (Technoleg Ynni Adnewyddadwy) bydd y Cyngor yn ceisio sicrhau bod ardal y Cynllun, lle bynnag y bo'n bosib ac yn hyfyw, yn gweld ei photensial fel ardal arweiniol ar gyfer cynlluniau sy'n seiliedig ar dechnolegau ynni adnewyddadwy neu garbon isel trwy hyrwyddo technolegau ynni isel mewn bwriadau datblygu sy'n cefnogi gwaith cynhyrchu ynni o amrywiaeth o ffynonellau sy'n cynnwys cynhyrchu ynni solar a datblygu technoleg ynni adnewyddadwy annibynnol.

Datgan Polisi Strategol SP16 (Cadw a Gwella'r Amgylchedd Naturiol) y bydd y Cynghorau'n ymdrin â'r datblygiad er mwyn cadw a gwella amgylchedd naturiol, cefn gwlad ac arfordir amlwg ardal y Cynllun ac y gwrthodir bwriadau sy'n cael effaith adndwyol arnynt. Rhaid i fwriadau gadw mewn cof yr ystyriaethau amgylcheddol a restrir yn y polisi hwn.

Nodir ym Mholisi PCYFF1 (Meini Prawf Datblygu) restr o feini prawf y mae'n rhaid glynu wrthynt iddynt fod yn fwriadau datblygu. At hyn, ni ddylai datblygiad gael effaith annerbyniol, andwyol ar olygfeydd amlwg cyhoeddus o gefn gwlad agored, y rhwydwaith priffyrdd a mynediad i gerbydau, iechyd a diogelwch ac amwynder y trigolion lleol na defnyddiau a wneir o dir ac eiddo arall, ansawdd dŵr daear neu wyneb a'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas.

Yn ôl Polisi PCYFF (Dylunio a Siapio Lle) bydd disgwyl i'r holl fwriadau arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lwyr i'r cyd-destun naturiol, hanesyddol ac amgylcheddol adeiledig ac yn cyfrannu at greu lleoedd deniadol, cynaliadwy. Byddir yn annog dyluniad arloesol ac ynni-effeithiol. Ni fydd bwriadau'n cael eu caniatáu oni ba eu bod yn cydymffurfio â'r meini prawf perthnasol fel y'u rhestrir yn y polisi hwn.

Yn ôl Polisi PCYFF3 (Dylunio a Thirlunio) dylai'r holl fwriadau ymdoddi i'w hamgylchedd. Darpara'r polisi hwn restr o feini prawf y dylai cynlluniau tirlunio gwrdd â nhw.

Yn ôl Polisi ADN2 (Technolegau Ynni Adnewyddadwy Eraill) caniateir bwriadau graddfa fawr sydd y tu allan i ffiniau datblygu mewn amgylchiadau eithriadol lle mae yno angen dirfawr am y cynllun ac y gellir ei gyfiawnhau'n foddhaol neu bod amgylchiadau lleoliadol penodol ar gyfer lleoli'r datblygiad. Yn yr holl achosion, ni ddylai bwriadau achosi niwed annerbyniol i'r tirlun, i fioamrywiaeth, archeoleg, ac ardaloedd o werth hanesyddol na'u lleoliadau. At hyn, dylid ystyried effaith bosib effaith gronol technolegau ynni adnewyddadwy.

Yn ôl Polisi AMG2 (Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n Unigryw i Gymeriad y Tirlun Lleol) caniateir bwriad ar yr amod nad yw'n cael effaith andwyol ar nodweddion a rhinweddau sy'n unigryw i'r tirlun lleol o ran agweddau golygfaol, hanesyddol, daearegol, ecolegol neu ddiwylliannol. Dylid cymryd mesurau i sicrhau nad yw'r datblygiad yn achosi effaith andwyol sylweddol i gymeriad y tirlun adeiledig neu naturiol; yn methu ymdoddi i'r tiffurf a'r tirlun neu eu gwella; a cholli neu fethu ymgorffori nodweddion, patrymau, strwythurau a gosodiad traddodiadol aneddiadau a thirlun yr amgylchedd adeiledig a naturiol.

Yn ôl Polisi AMG4 (Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol) dylai bwriadau warchod a gwella bioamrywiaeth sydd wedi'i nodi fel un sy'n bwysig i'r ardal leol. Dylai bwriadau lynu wrth y meini prawf a restrir yn y polisi hwn. Lle bo angen, dylid cynnwys Asesiad Ecolegol sy'n amlygu'r materion bioamrywiaeth perthnasol gyda'r cais cynllunio.

Polisi Cynllunio Cymru F9

Cyflwyno Pennod 4 Polisi Cynllunio Cymru Bolisi Llywodraeth Cymru i gynllunio ar gyfer cynaliadwyedd ar draws Cymru. Un o nodau allweddol y polisi cenedlaethol yw:

“Cefnogi'r angen i fynd i'r afael â'r ffactorau sy'n achosi'r newid yn yr hinsawdd drwy symud tuag at economi rhad-ar-garbon. Mae hyn yn cynnwys hwyluso datblygu sy'n gostwng allyriadau nwyon tŷ gwydr mewn modd cynaliadwy, yn darparu ar gyfer ffynonellau ynni adnewyddadwy a rhad-ar-garbon ar bob graddfa, ac yn hwyluso datblygiadau rhad-ar-garbon a digarbon.” Polisi Cynllunio Cymru, paragraff 4.4.3)

Amlyga paragraff 4.6.4 fod y cefn gwlad yn adnodd deinamig ac amlbwrpas. Cydnebydd Polisi Cynllunio Cymru bod y cefn gwlad yn chwarae rôl fel ffynhonnell ynni cynaliadwy er y dylai gael ei warchod a'i wella.

Cyflwyno Pennod 12 Polisi Cynllunio Cymru bolisi Llywodraeth Cymru ar gyfer cyflawni seilwaith a gwasanaethau ar draws Cymru. Un o nodau allweddol y polisi cenedlaethol hwn yw:

“hybu cynhyrchu a defnyddio ynni o ffynonellau adnewyddadwy a ffynonellau rhad-ar-garbon ar bob graddfa, a hybu defnyddio ynni'n effeithlon, yn enwedig fel ffordd o sicrhau datblygiadau di-garbon neu rad-ar-garbon ac i fynd i'r afael â'r ffactorau sy'n achosi'r newid yn yr hinsawdd.” Polisi Cynllunio Cymru, paragraff 12.1.4.)

Mae'r canllawiau hyn hefyd yn cadarnhau ymrwymiad Llywodraeth Cymru i gyrraedd targed y Deyrnas Unedig o 15% o ynni o ddeunydd adnewyddadwy erbyn 2020 gan ddatgan yn benodol:

“Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i wneud ei rhan drwy gyflawni rhaglen ynni sy'n cyfrannu at ostwng allyriadau carbon fel rhan o'n gwaith i fynd i'r afael â'r newid yn yr hinsawdd tra'n hyrwyddo lles economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol pobl a chymunedau Cymru er mwyn sicrhau gwell ansawdd bywyd i'n cenedlaeth ni a chenedlaethau'r dyfodol. Amlinellir hyn yn Natganiad Polisi Ynni Llywodraeth Cymru *Ynni Cymru: Newid Carbon Isel (2012)*”. Polisi Cynllunio Cymru, paragraff 12.8.1).

Pwysleisir y gefnogaeth am ynni adnewyddadwy ym Mharagraff 12.8.2 Polisi Cynllunio Cymru sy'n cadarnhau:

“Dylai polisiâu cynllunio ar bob lefel hwyluso cyflawni'r uchelgais a fynegir yn *Ynni Cymru: Newid Carbon Isel* a thargedau'r DU ac Ewrop ar ynni adnewyddadwy.”

At hyn, datgan y canllawiau y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol hwyluso gwaith datblygu holl ffurfiau ynni adnewyddadwy a charbon isel i symud tuag at economi carbon isel a chynorthwyo i fynd i'r afael ag achosion newid hinsawdd. . Yn benodol, mae'r canllawiau (12.8.9) yn ei gwneud yn ofynnol i Awdurdodau Cynllunio Lleol wneud darpariaeth gadarnhaol trwy (ymhlith pethau eraill):

Ystyried y cyfraniad y gall eu hardal ei wneud tuag at ddatblygu a hwyluso ynni adnewyddadwy a charbon isel, a sicrhau bod polisiâu cynlluniau datblygu yn cynorthwyo i gyflawni'r cyfraniad hwn

Sicrhau bod penderfyniadau rheoli datblygu yn gydnaws â'r rhwymedigaethau cenedlaethol a rhyngwladol mewn perthynas â'r newid yn yr hinsawdd, gan gynnwys cyfraniadau at dargedau a dyheadau ynni adnewyddadwy; a chydabod y cyfleoedd amgylcheddol, economaidd a chymdeithasol y gall defnyddio ffynonellau ynni adnewyddadwy eu cynnig i gynllunio ar gyfer cynaliadwyedd

Yn ôl Paragraff 12.8.10 mae angen sicrhau

“y rhoddir sylw i rwymedigaethau statudol rhyngwladol a chenedlaethol i ddiogelu ardaloedd, rhywogaethau a chynefinoedd dynodedig a'r amgylchedd hanesyddol”.

Yn ôl Paragraff 12.8.15 bydd gwahanol ddatblygiadau ynni adnewyddadwy a'r seilwaith cysylltiedig yn cael gwahanol effeithiau, gan ddibynnu ar eu math, eu lleoliad a'u graddfa. Bydd hyn yn golygu bod angen gwahanol ystyriaethau polisi a rheoli datblygu.

Mae Polisi Cynllunio Cymru hefyd yn cynnwys canllawiau sy'n ymwneud yn benodol â phenderfyniadau rheoli datblygiad ar gyfer datblygu ynni adnewyddadwy a charbon isel. Cynghora'r canllawiau y dylai datblygwyr ynni adnewyddadwy a charbon isel geisio osgoi neu, lle bo'n bosib, leihau i'r eithaf, effeithiau andwyol trwy ystyried yn ofalus leoliad, graddfa dyluniad a mesurau eraill.

Amlyga Paragraff 12.10.1 faterion y dylai'r awdurdod cynllunio lleol eu cadw mewn cof wrth ymdrin â datblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel a seilwaith cysylltiedig. Mae hyn yn cynnwys yr agweddau cadarnhaol megis cyfraniad y cynnig at fodloni targedau a bennwyd yn genedlaethol a chan y Deyrnas Unedig ac Ewrop, a'r manteision a'r cyfleoedd amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd ehangach. Mae hefyd yn amlygu'r angen i ystyried yr effaith ar y dreftadaeth naturiol, yr arfordir a'r amgylchedd hanesyddol a'r angen i leihau i'r eithaf effeithiau ar gymunedau lleol. Amlygir materion eraill megis lliniaru a materion seilwaith e.e. cysylltiadau â'r grid a'r rhwydwaith drafnidiaeth hefyd yn 12.10.1.

Â'r paragraff yn ei flaen i ddatgan y dylai awdurdodau cynllunio lleol gadw'r isod mewn cof wrth benderfynu ar geisiadau am ddatblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel a seilwaith cysylltiedig -

Y cyfraniad y bydd bwriad yn ei roi wrth gwrdd â thargedau a nodwyd yn rhyngwladol, yn y Deyrnas Unedig ac yn Ewrop a'r posibilrwydd ar gyfer ynni adnewyddadwy, gan gynnwys y cyfraniad at dorri allyriadau nwyon tŷ gwydr.

Nodiadau Cyngor Technegol

NCT 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010)

Bwriad yr NCT hwn yw rhoi arweiniad ymarferol ar rôl y system gynllunio wrth iddi gefnogi gwaith creu cymunedau gwledig cynaliadwy. Yn yr NCT hwn ceir arweiniad ar sut gall y system gynllunio gyfrannu at economïau gwledig cynaliadwy, gwasanaethau gwledig cynaliadwy ac amaethyddiaeth gynaliadwy.

Mae'n pwysleisio'r angen i gefnogi pobl i weithio a byw mewn cymunedau gwledig trwy gynorthwyo i sicrhau bod modd cael cyfran uchel o ynni o ffynonellau adnewyddadwy. Yn ôl paragraff 2.1:

“Ar yr un pryd, rhaid i'r system gynllunio ymateb i'r heriau sy'n codi yn sgil newid yn yr hinsawdd, er enghraifft drwy gynnwys yr angen i gynhyrchu ynni adnewyddadwy”.

Â ymhellach ym mharagraff 3.7.2, gan ddatgan:

“Mae'n bosibl lleoli nifer o weithgareddau economaidd yn gynaliadwy ar ffermydd. Mae gweithrediadau bach ar y fferm, megis prosesu bwyd a choed a pheycynnu bwyd, ynghyd â gwasanaethau (e.e. swyddfeydd, gweithdai, llogi a chynnal a chadw offer), gwasanaethau chwaraeon a hamdden, cynhyrchu cynydu heblaw am fwyd a chynhyrchu ynni adnewyddadwy i gyd yn debygol o fod yn ddefnyddiau priodol.”

NCT 8 – Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy (2005)

Bwriad yr NCT hwn yw rhoi arweiniad ymarferol ar ystyriaethau cynllunio defnydd tir ar gyfer ynni adnewyddadwy, yn cynnwys technolegau ynni adnewyddu ar y tir. Mae'r NCT hwn yn atodiad i'r polisi a gyflwynir yn Adrannau 12.8 – 12.10 Polisi Cynllunio Cymru. Mae Llywodraeth y Cynulliad wedi cyhoeddi canllawiau ymarfer ychwanegol i gefnogi Polisi Cynllunio Cymru ac NCT 8, sy'n cynnwys Cyfarwyddyd Cynllunio: Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel – Pecyn Cymorth ar gyfer Cynllunwyr (Chwefror 2011) a Chyfarwyddyd Ymarfer: Goblygiadau Cynllunio Datblygiadau Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel (Medi 2015).

Ym mharagraff 1.6, datgan NCT 8 (Saesneg yn unig):

“As well as developing new sources of renewable energy which are essential to meeting the targets set by energy policy, the Assembly Government is fully committed to promoting energy efficiency and energy conservation. The land use planning system is one of a number of mechanisms which can help deliver improved energy efficiency and local planning authorities are expected to consider matters of energy efficiency when considering planning policy and applications”.

Er nad yw NCT 8 yn ymestyn fawr ddim o ran cyngor technegol rhagnodedig yng nghyswllt gosodiadau ffoltoftäig solar, mae yn ychwanegu pwyslais at eu datblygiad yn ogystal â bod yn bleidiol iddo. Noda'n benodol:

“Other than in circumstances where visual impact is critically damaging to a listed building, ancient monument or a conservation area vista, proposals for appropriately designed solar thermals and PV systems should be supported.” (NCT 8, paragraff 3.15)

Ar wahân i hyn, ni roddir cyfarwyddyd amlwg o ran lleoliad addas systemau ffoltoftäig solar. Nid oes henebion rhestredig ar y safle ei hun ac er bod yna adeilad hanesyddol i'r de o'r safle, ystyrir y bydd y cyfuniad o'i bellter a gwaith sgrinio'r safle'n sicrhau na fydd effaith andwyol ar yr adeilad hwn na'r amgylchedd ehangach ran agwedd tirlunio a gweledol. O'r herwydd, ystyrir bod bwriadau'r cais yn llwyr unol ag NCT 8.

Cyfarwyddyd Ymarfer

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

Cyhoeddwyd y cyfarwyddyd ymarfer hwn yn Chwefror 2011 ac mae'n rhoi i awdurdodau cynllunio wybodaeth i'w hystyried wrth bennu ceisiadau cynllunio ar gyfer datblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel. Dylid darllen y cyfarwyddyd yn ychwanegol at Bolisi Cynllunio Cymru (yn enwedig, felly Adrannau 12.8-12.10) ac NCT 8.

Ar gyfer pob un dechnoleg ynni adnewyddadwy a charbon isel, rhydd y cyfarwyddyd hwn drosolwg o'r prif ystyriaethau yn cynnwys cyfyngiadau technolegol ac ariannol; effeithiau a manteision amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd: mesurau dylunio, lliniaru a gwella; effeithiau newid hinsawdd ar y technolegau hyn; gywyr a rhwystrau ariannol perthnasol; a'r cyfleoedd ar gyfer dwyn y gymuned i mewn a goblygiadau cynllunio.

Diweddarwyd y cyfarwyddyd yn 2011 i gynnwys cyfarwyddyd ar oblygiadau cynllunio casgliad o baneli solar. Yn ôl paragraff 8.4 o'r cyfarwyddyd hwn, dylid ystyried mesurau dylunio, lliniaru a gwella casgliadau o baneli solar yng nghyd-destun yr effeithiau allweddol a ganlyn: y tirlun a'r agwedd weledol; fflachiadau a golau llachar, ecoleg, amgylchedd hanesyddol, amaethyddiaeth, hydroleg ac effeithiau cronol perygl llifogydd.

Noda Atodiad 3 o'r Cyfarwyddyd Ymarfer fod dylunio gosodiad offer, megis gosod pibelli wyneb ar gyfer ceblau ac 'esgidiau sment' ar gyfer angori i'r ddaear ymhlith mesurau lliniaru a awgrymir i osgoi effaith ar weddillion archeolegol, a hynny lle mae'n debygol y bydd effaith bosib ar nodweddion a adnabuwyd o ddiddordeb hanesyddol, diwylliannol. Awgryma'r Cyfarwyddyd ymhellach y dylid agor ffos arbrofol i gadarnhau presenoldeb/absenoldeb unrhyw adnodd archeolegol sydd wedi'i gladdu, a hynny cyn dechrau adeiladu gyda rhaglen o fonitro archeolegol yn ei le yn ystod y gwaith adeiladu.

Cyfarwyddyd Ymarfer: Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel – Pecyn Cymorth ar gyfer Cynllunwyr (Medi 2015)

Cyhoeddwyd y pecyn cymorth hwn ym Medi 2015 ac mae'n rhoi i awdurdodau cynllunio fethodoleg ar gyfer datblygu sylfaen dystiolaeth gadarn i gynorthwyo yng ngwaith paratoi asesiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel yn eu hardal. Gall y wybodaeth a gesglir trwy'r cyfryw asesiadau fod yn sylfaen dystiolaeth i gynnal polisiâu ynni adnewyddadwy a charbon isel mewn cynlluniau datblygu lleol. Yn unol â hyn, rhydd y pecyn cymorth gyngor ar sut i droi canlyniadau asesiadau ynni adnewyddadwy'n bolisiâu a thargedau y cynllun datblygu lleol. Dylid darllen y cyfarwyddyd yn ychwanegol at Bolisi Cynllunio Cymru (yn enwedig, felly, Adrannau 12.8-12.10) ac NCT 8.

Yn y pecyn cymorth mae adran ar sut i asesu'r potensial ar gyfer datblygiadau ffermydd solar. Cyngora'r pecyn cymorth y dylai gwaith asesu'r capasiti posib a'r posibilrwydd o gynhyrchu trydan ar gyfer casgliadau o baneli solar yn ardal yr awdurdod lleol ystyried cyfyngiadau megis coetiroedd, llynnoedd ac afonydd, parthau llifogydd, Ardaloedd Gwarchodaeth Arbennig, Ardaloedd Cadwraeth Arbennig, Ymgeisydd Ardal Gadwraeth Arbennig, safleoedd RAMSAR, Gwarchodfeydd Natur Cenedlaethol, Gwarchodfeydd Natur Lleol, Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, Gwarchodfeydd Natur Morol, Henebion Rhestredig ac Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Cyngora'r pecyn cymorth ymhellach y gallai materion a chyfyngiadau manylach ar lefel safle gael eu hasesu orau yng nghyfnod y cais cynllunio ar gyfer safleoedd unigol. Yn ystod y cyfnod hwn, gallai gwaith asesu gynnwys dadansoddiad o sensitifrwydd y tirlun, nodi'r pellter at y cyswllt priodol nesaf â'r grid trydan a pha mor agos yw at hawliau tramwy a llwybrau marchogaeth. At hyn, cyngorir awdurdodau lleol i gomisiynu gwaith i sefydlu effaith tirlunio a chronol i gefnogi eu hasesiadau os oes rhaid.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Lleol: Dim sylwadau

Cyngor Cymuned Llanbadrig: Gwrthwynebu gan ei fod yn rhy fawr a byddai modd ei weld o'r A5025 a'r AHNE.

Cyngor Tref Amlwch: Gwrthwynebu. Yn ystyried ei fod yn orddatblygiad ar dir amaethyddol a byddai'n cael effaith weledol.

Cyngor Cymuned Mechell: Yn ystyried ei fod yn rhy fawr, bydd yn niweidiol i dwristiaid a phrisiau tai.

Daeth 97 o lythyrau i law ac, o'r rhain, mae 70 yn gopïau o lythyr sydd yna wedi'i lofnodi gan wahanol bobl. Ymhlith y materion a godwyd mae:

Rhy fawr
Bydd yn niweidio'r tirlun
Bydd modd ei gweld o dai trigolion
Gallai ddifrodi safleoedd archeolegol
Bydd modd ei gweld am filltiroedd
Bydd yn tynnu sylw gyrwyr
Bydd modd i gerddwyr ei gweld
Pryderfon ynghylch ymyriant radio
Colli tir pori
Cael effaith ar blanhigion ac anifeiliaid
Ychydig o drydan y bydd yn ei gynhyrchu
Nid oes ei hangen
Ychydig o gyflogaeth
Dim darpariaeth ar gyfer datgomisiynu
Materion diogelwch
Tarfyn ystod gwaith adeiladu
Niweidio'r ddaear
Bydd fflachiadau
Nid yw yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
Niweidio Mwynder trigolion

Mae Ysgol Sir Thomas Jones Amlwch ac Ysgol Gynradd Cemaes wedi ysgrifennu, yn dweud:

Dim yn cefnogi nac yn gwrthwynebu ond y byddant ar eu helw o £300,000 rhyngddynt yn ystod oes y casgliad o baneli, gan nodi bod disgwyl i hyn wella perfformiad academaidd ac maent yn croesawu'r cyfraniad.

At hyn, daeth saith llythyr yn cefnogi i law, gan drigolion lleol, Undeb Ffermwyr Cymru, Rhaglen Ynys Ynni CSYM a Chyfeillion y Ddaear. Ymhlith y pwyntiau a godwyd mae:

Yn cefnogi'r Ynys Ynni
Haul gwych
Yn ystyriol o'r amgylchedd
Effaith esthetig isel
Busnesau lleol yn elwa
Manteision sylweddol yn drech nag ystyriaethau eraill
Rhan naturiol a gwerthfawr o'r Ynys Ynni
Llawer llai gweladwy na rhes o beilonau

Cyrff yr Ymgynghorwyd â Nhw

Priffyrdd yn argymhell amodau

Dŵr Cymru – amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru – dim gwrthwynebiad

Ymgynghorydd Ecolegol – dim gwrthwynebiad

Y Weinyddiaeth Amddiffyn – dim gwrthwynebiad

Llywodraeth Cynulliad Cymru – dim gwrthwynebiad o ran colli tir amaethyddol

Mae **Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd** wedi gwrthwynebu'r cynllun gan eu bod yn ystyried y dylid ymchwilio ymhellach (agor ffosydd) cyn penderfynu ar y cais. Fodd bynnag, yn sgil cael gwared â'r cae i'r de-ddwyrain, awgrymant amod i sicrhau cynllun o waith ymchwilio archeolegol er eu bod yn parhau i godi pryderon.

Cyfyd **Heddlu Gogledd Cymru** bryderon ynghylch traffig mewn mannau cyfyng, megis pontydd. Bydd yr ymgeisydd, fodd bynnag, yn dechrau trafodaethau i sicrhau y cedwir problemau traffig cyn ised â phosib. Gallai hyn olygu amseriad cerbydau wrth iddynt ddod at fannau cyfyng a thrafod maint a math y cerbydau a gaiff eu defnyddio. Bydd y gofyn hwn yn cael ei gynnwys yn nhelerau'r Cynllun Rheoli Traffig.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Fferm wynt Rhyd-y-Groes.

Caniatawyd 20c102c ar 20/11/92

Ailbweru 20c102L/EIA/RE – caniatwyd ar 21/10/2016

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyrir yr isod y prif ystyriaethau cynllunio yng nghyswllt yr achos hwn.

Egwyddor Datblygu

Mae'r polisiau a ddyfynwyd yn adran 3 yr adroddiad hwn yn dangos bod cyfoeth o gefnogaeth gan bolisi i ynni gwyrdd, yn lleol ac yn genedlaethol. Sefydla'r polisiau hyn egwyddor bwriadau ynni adnewyddadwy ac mae'n frwd dros annog y cyfryw fwriadau.

Mewn datganiad llafar ar ynni ar y 6ed o Ragfyr 2016, gwnaeth Ysgrifennydd y Cabinet dros yr Amgylchedd a Materion Gwledig, Lesley Griffiths, sylw ar ymrwymiad Llywodraeth Cymru i gefnogi prosiectau ynni adnewyddadwy, fel y'u cyflwynir yn 'Symud Cymru Ymlaen' sy'n cynnwys *cefnogaeth i ddatblygu mwy o brosiectau ynni adnewyddadwy*. Yn ei datganiad llafar, dywedodd Mrs Griffiths:

"Er mwyn cyflawni ynni carbon isel diogel a fforddiadwy, mae angen cymysgedd o dechnolegau a mathau gwahanol arnom, o raddfa gymunedol i brosiectau mawr," a "byddwn yn gwneud y mwyaf o'r rôl cynhyrchu ynni adnewyddadwy."

Wrth gefnogi bwriadau Llywodraeth y Deyrnas Unedig i ddirwyn i ben yn araf bach waith cynhyrchu glo di-baid erbyn 2025, dywedodd Mrs Griffiths fod *"hyn yn cynnwys cefnogi gwaith cynhyrchi ynni adnewyddadwy, megis technolegau cost isaf fel solar a gwynt."*

Yn hwyrach yn y datganiad, cadarnhaodd Mrs Griffiths ei bod yn bwriadu cyflwyno targedau ar gyfer ynni adnewyddadwy yng Nghymru. Y disgwyl yw y bydd y targedau hyn yn eu lle o fewn y 12 mis nesaf a bydd y datblygiad arfaethedig yn rhan fawr o gyfraniad Môn i gwrdd â'r targedau hyn.

Tirlun a Gweledol

Roedd Asesiad o'r Effaith ar y Tirlun a'r Olygfa ynghlwm wrth y cais a ddangosai fod y datblygiad, er gwaethaf ei faint, wedi'i sgrinio'n dda gan ffurf y tir a'r llystyfiant ac y byddai rhagor o dirlunio a phlannu a gynigir fel rhan o'r cais yn gwella hyn.

Dangosodd y gwaith asesu a wnaed y bydd y bwriad yn anodd i'w weld o'r A5025 ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar yr AHNE. Caiff y casgliadau hyn gefnogaeth ymatebion Cyfoeth Naturiol Cymru a Swyddogion Tirlunio'r Cyngor i'r ymgynghoriad, sef swyddogion sydd heb wrthwynebu unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad yng nghyswllt yr effaith ar yr A5025 neu'r AHNE.

Yn ôl Cyfoeth Naturiol Cymru:

“...byddai'r bwriad yn ymddangos fel elfen fechan o'r golyfeydd panoramig i mewn i'r tir, o fewn y pellter canolig i bell. Byddai patrwm a lliw cyweiraid y fferm solar yn ymdoddi'n eithaf da gyda phatrwm mosäig afreolaidd eithin a chaeau pori. O'r herwydd, nid ystyriwn y byddai'r effaith ar golyfeydd yr AHNE ac ar ganfyddiadau o harddwch naturiol yr ardal yn sylweddol.”

Yn wreiddiol, roedd pryderon ynghylch yr effaith y câi'r cynllun ar yr ardal. At hyn, ystyriwyd nad oedd yr adroddiadau a gyflwynwyd gyda'r cais yn adlewyrchu'n gywir effaith y bwriadau. Fodd bynnag, wedi dadansoddiad helaeth o'r safle a'r casgliad o baneli ynghyd â thrafodaethau gydag asiant y datblygwr, cytunwyd i symud dau gae o safle'r bwriad.

Canlyniad hyn oedd gostwng effaith y cynllun o fannau cyhoeddus ffafriol oedd yn peri pryder, sef y Llwybr Copr.

Bydd effaith y cynllun bellach yn lleol i'r ardaloedd sydd union o amgylch y safle ac nid ymhellach draw. Mae'n anochel y bydd bwriad o'r raddfa hon yn esgor ar ryw gymaint o effeithiau andwyol a niwed. Fodd bynnag, lleol yw'r effeithiau hyn ac nid ydynt yn ymestyn y tu draw i'r ardal sydd union o amgylch y safle ac ni fyddai'r niwed yn ymestyn dros Ardal Cymeriad y Tirlun ehangach gogledd-orllewin Môn.

O ran yr effaith ar yr A5025, mae'r ymgeisydd wedi dweud:

“Ni fydd y bwriad yn cael unrhyw effaith andwyol sylweddol ar fodurwyr. Er y gallai rhai modurwyr weld y datblygiad am ennyd, gan ddibynnu ar pa mor gyflym y maent yn teithio, dim ond am eiliad fach y bydd y datblygiad yn eu maes golwg a byddai'n cystadlu'n erbyn datblygiadau amlycach a mwy gweladwy o ran fferm wynt Rhyd-y-Groes.

O'r herwydd, ni fydd ambell edrychiad sydyn o'r fferm wynt yn ddigon i dynnu oddi ar gymeriad cyffredinol yr ardal a'r profiad o deithio trwy'r tirlun.”

Mae yno gytundeb mai lleol yw effeithiau'r casgliad o baneli ac nid yw'n ymestyn i'r tirlun ehangach, i'r Ardal Tirlun Arbennig nac i'r AHNE.

Fflachiadau a Golau Llachar

Mae celloedd y paneli ffotofoltäig wedi'u dylunio i amsugno golau ac, felly, maent yn dywyll eu lliw ac nid ydynt yn adlewyrchu fawr ddim golau. Er mwyn lleihau i'r eithaf ar niwsans effeithiau'r fflachiadau, mae'n gyffredin trin wyneb y celloedd ffotofoltäig er mwyn taflu golau a adlewyrchir mewn modd cyfartal.

Mae'r ymgeisydd wedi darparu astudiaeth o fflachiadau a golau llachar sy'n dangos na fydd effeithiau annerbyniol ar fwynderau preswyl.

Ecoleg

Cefnogir y cais gan Arolwg o Gynefinoedd Cyfnod 1 Estynedig, sy'n rhoi asesiadau o gynefinoedd a'u nifer, eu rhywogaethau, asesiad o'u heffaith a'u heffeithiau lliniaru a chronnol (gyda'r fferm wynt).

Dangosodd yr asesiad y bwriedir cael mwy o blannu a choridoriau ecoleg fel rhan o'r cynllun er nad oes effeithiau sylweddol. Bydd y gwelliannau hyn yn cynyddu bioamrywiaeth yn y safle.

Mae'r manylion wedi'u hasesu gan Gyfoeth Naturiol Cymru a Swyddog Ecolegol y Cyngor ac ni chodwyd yr un gwrthwynebiad.

Amgylchedd Hanesyddol

Mae CADW wedi nodi dwy heneb restredig y mae'n bosib y bydd y bwriadau'n cael effaith arnynt:

Beddrod Pen y Morwyd 1 km i'r gogledd-ddwyrain
Maen Hir Werthyr 1.1km i'r gogledd-ddwyrain

Nodant mai canolog a bychan yw'r effaith ar y rhain. At hyn, nid yw CADW'n ystyried yr effaith ar Fynydd Prys yn un i'w wrthwynebu.

Cafwyd gwaith ymchwil helaeth dros y safle a manau lle mae posibilrwydd go iawn o ddod o hyd i asedau archeolegol a nodwyd, mae'r rhain yn ne-ddwyrain y safle a gallent gynnwys man caeedig mawr yn gysylltiedig ag is-fannau caeedig llai, pyllau tebygol a chaeau. Gallai'r rhain fod yn anheddiad cyn-hanesyddol hwyr neu Rufeinig.

Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi gwrthwynebu'r cynllun gan eu bod yn ystyried y dylid agor mwy o ffosydd cyn penderfynu ar y cais. Mae'r tir i'r de-ddwyrain o'r safle'n bryder penodol.

Lliniaru

Mae'r ymgeiswyr yn cynnig fel a ganlyn:

De-ddwyrain y safle - yn wyneb yr adnodd archeolegol posib (a nodwyd gan gyfres o anghysonderau cromlinog gan arolwg daearegol ac sydd hefyd yn ymddangos fel marciau cropiau ar luniau a dynnir o'r awyr), a dyddiad a chydlynad tebygol y gweddillion, rhagwelir bod gwerth treftadaeth y safle hwn yn rhy uchel. I liniaru unrhyw effaith andwyol, fawr, bosib, bydd y de-ddwyrain **yn cael ei heithrio** o'r datblygiad arfaethedig. O gofio sensitifrwydd tebygol y gweddillion yn y de-ddwyrain, dylid osgoi agor ffosydd, oherwydd mae effeithiau andwyol agor ffosydd, hyd yn oed os cânt eu cyfyngu, yn debygol o altro unrhyw ddyddodion a gleddir yno yn llawer mwy sylweddol na defnyddio esgidiau concrit.

Gogledd-orllewin y safle – wedi'u nodweddau gan systemau caeau a manau caeedig posib nad oes modd eu dyddio ag unrhyw fanylder, ond ymddengys ei fod yn amaethyddol yn wreiddiol ac felly mae'n adnodd archeolegol o werth canolog posib. I liniaru unrhyw effaith andwyol bychan posib, dylai amod wedi'i eirio'n briodol fod ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd cynllunio yng nghyswllt yr ardal i ymchwilio a chofnodi unrhyw faterion o ddiddordeb archeolegol dros y manau lle ceir yr effaith mwyaf (yn unol â'r cynllun ymchwilio ysgrifenedig a gymeradwywyd). Byddai hyn yn gostwng unrhyw effeithiau archeolegol gweddilliol i bron i ddim.

Yn ôl yr ymgeiswyr:

“Nid yw'r ymgeisydd yn dadlau bod angen gwaith ymchwilio pellach cyn dechrau datblygu'r safle.

Y cwestiwn yw pa bryd bydd y gwaith ymchwilio'n cael ei wneud.

Fodd bynnag, ystyrir bod y gwaith gwerthuso helaeth a wnaed, cyn cyflwyno'r cais a wedi hynny, yn rhoi digon o ddealltwriaeth fanwl am adnodd archeolegol y safle fel bod modd caniatáu'r cais gydag amod, gan ei gwneud yn ofynnol cwblhau ymchwiliad – dull gweithredu cwbl briodol ac un sydd wedi'i hen sefydlu wrth wneud penderfyniadau cynllunio.”

Mae “cynllun ymchwilio ysgrifenedig” (CYY) wedi'i baratoi a chytunodd Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ag o (Fel dogfen ôl-benderfyniad).

Darpara'r CYY gynllun rheoli archeolegol sydd wedi'i fwriadu i sicrhau fod gweddillion archeolegol yn cael eu gwarchod yn briodol ac yr ymchwilir iddynt yn briodol cyn dechrau gweithio ar osod y casgliad o baneli ffoltoftäig.

Mae'r CYY yn cynnig rhaglen o waith archeolegol a fyddai'n golygu gweithredu cam wrth gam. Yn gryno, byddai hyn yn cynnwys:

i. **Cyfnod Gwerthuso** – câi hyn ei wneud ar ôl penderfynu ar y cais ond cyn y gwaith adeiladu er mwyn nodi, disgrifio a chofnodi'r nodweddion archeolegol posib a nodir gan yr arolwg daearegol, os ydynt yno. Byddai'r cyfnod gwerthuso hefyd yn profi manau eraill er mwyn sefydlu potensial archeolegol y manau hyn. Byddai'r holl waith cofnodi ac arolygu angenrheidiol yn cael ei wneud

yn ystod y cyfnod hwn er mwyn cael cofnod o unrhyw ddarganfyddiadau a nodweddion archeolegol y cafwyd hyd iddynt yn ystod y cyfnod.

ii. **Cyfnod Lliniaru a Monitro** – gan ddibynnu ar ganlyniadau'r cyfnod gwerthuso gellid dod ar draws manau o sensitifrwydd archeolegol y gallai waith cloddio sy'n gysylltiedig ag adeiladu'r datblygiad eu niweidio. Byddai'r gwaith sy'n gysylltiedig â hyn yn cael ei wneud yn ystod cyfnod cyn-adeiladu ac adeiladu'r datblygiad. Byddai'r holl waith rheoli cofnodion ac arolygu angenrheidiol yn cael ei wneud yn ystod y cyfnod hwn fel bod yno gofnod o unrhyw ganfyddiadau a nodweddion archeolegol y daethpwyd ar eu traws yn ystod y cyfnod hwn a bydd yn cydymffurfio â'r safonau a gyflwynir yn yr CYY.

iii. **Cyfnod Ôl-gloddio** – câi adroddiad teipysgrif ei baratoi'n syth cyn y byddai'r gwaith cyfnod cyn-adeiladu ac ôl-adeiladu wedi'i gwblhau. Byddai hyn yn cynnwys disgrifiad a dehongliad ysgrifenedig llawn o'r canlyniadau, yn cynnwys adroddiadau arbenigol a'r trefniadau ar gyfer cyhoeddi a rhannu canlyniadau. Byddai archif y safle'n cael ei gyflwyno i Oriol Ynys Môn.

O ran rhoi amod ar y gwaith sy'n ofynnol, mae'r cyd-destun cynllunio isod yn berthnasol:

Caiff Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ei gomisiynu gan y Cyngor i roi cyngor ar reoli datblygu. Fodd bynnag, yr Awdurdod Cynllunio Lleol sy'n rhaid penderfynu ar y cais yn unol ag Adran 38 (6) Deddf 2004. Nid yw'n anghyffredin i geisiadau cynllunio gael eu caniatáu gan Awdurdod Cynllunio Lleol heb gefnogaeth lawn holl adrannau'r Cyngor a'r rhai yn y Cyngor yr ymgymghorwyd â nhw, a'r sefyllfa hon.

Yn yr achos hwn, rhaid cydnabod mai'r Awdurdod Cynlluni Lleol fyddai angen cyfiawnhau pam na ellid rhoi'r caniatâd cynllunio gydag amod wedi'i eirio'n briodol. Gallai gwrthod y cais am y rheswm hwn adael y Cyngor mewn sefyllfa lle roedd wedi gweithredu'n afresymol a cheid achos am dalu costau sylweddol oherwydd hyn mewn apêl.

At hyn, mae modd cyfiawnhau rhoi amod a chaiff ei gefnogi gan Gyfarwyddyd Ymarfer Llywodraeth Cymru sy'n dwyn y teitl, *Goblygiadau Cynllunio Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel* (Chwefror 2011). Bwriad hwn yw cefnogi Awdurdodau Cynllunio Lleol wrth iddynt ymdrin â cheisiadau i ddatblygu ynni adnewyddadwy a charbon isel yng Nghymru. Mae'n brif ffynhonnell cyfarwyddyd cynllunio manwl ar ffermydd solar a ddarperir gan Lywodraeth Cymru.

Nodir yn glir yn Atodiad y Cyfarwyddyd Ymarfer y gallai bod yn ofynnol agor ffosydd cyn adeiladu (yn hytrach na chyn penderfynu ar y cais)

Yn ôl Polisi Cynllunio Cymru F9 yn 3.5.4:

3.5.4 Ni ellir rhoi unrhyw amodau ar ganiatâd cynllunio sy'n gofyn yn benodol am waith ar dir sydd y tu allan i safle'r cais ac nad yw o dan reolaeth yr ymgeisydd. Fodd bynnag, mae'n bosibl i awdurdodau cynllunio lleol roi caniatâd ar yr amod na ddylid dechrau datblygu na meddiannu nes bydd rhwystr penodol i'r datblygiad wedi cael ei oresgyn.

Crybwyllwyd a fyddai modd gosod cysail o ran y dull gweithredu a gafwyd.

Fodd bynnag, mae'r syniad bod rhaid ystyried pob cais cynllunio yn ôl ei haeddiant wedi'i hen gynnwys mewn cyfraith achos, er enghraifft yn *Dunster Properties Ltd v First Secretary of State [2007]*. Mae hyn oherwydd fod Adran 38 Deddf Cynllunio a Phryniant Gorfodol 2004 yn ei gwneud yn ofynnol penderfynu ar geisiadau yn unol â'r cynllun datblygu, oni bai fod ystyriaethau eraill o bwys yn nodi fel arall. Mae cydbwysu ystyriaethau o bwys yn waith sensitif, a fydd yn gwbl unigryw i bob cais cynllunio. Yn yr un modd, nid oes darpariaeth mewn deddfwriaeth gynllunio i benderfyniadau osod cynseiliau. Ni fyddai hyn yn briodol o gofio nodweddion unigol pob safle a haeddiannau unigol bwriad pob cais.

Cydnabyddir bod rhaid cael cysondeb fel egwyddor bras o weinyddiaeth dda, a all hefyd fod yn berthnasol wrth wneud penderfyniadau mewn cynllunio, fel y'u cefnogir gan benderfyniadau'r llys. Bu i gyfarwyddyd *Mann LJ in North Wiltshire DC v Secretary of State for the Environment (1993)* gydnabod fod cysondeb yn bwysig i ddatblygwyr ac awdurdodau cynllunio ond, hefyd, y dylai

arolygwr 'wastad arfer ei farn ei hun'. O'r herwydd, mae'r rhai sy'n gwneud penderfyniadau yn rhydd wrth ystyried i anghytuno â barn rhywun arall ond cyn gwneud hynny, dylid rhoi rhesymau pam. Mae hyn yn cefnogi'r syniad bod yn rhaid ystyried pob cais cynllunio yn ôl ei haeddiant ei hun.

At hyn, mae'r ymgeiswyr wedi ceisio barn bargyfreithiwr ac mae hyn yn amlinellu'n glir mai gosod amod yw'r ffordd briodol o weithredu ac y byddai gwrthod yn rhoi'r Awdurdod Cynllunio Lleol mewn sefyllfa lle mae wedi gweithredu'n afresymol.

Amaethyddiaeth

Ceisio Polisi Cynllunio Cymru hyrwyddo arallgyfeirio yn yr economi gwledig trwy ddiwallu ar gyfer anghenion diwydiannau gwledig traddodiadol a mentrau newydd. Mae polisi cenedlaethol yn ei gwneud yn ofynnol na ddylai tir amaethyddol a mwyaf amlbwrpas (h.y. Graddau 1, 2 a 3A System Dosbarthu Tir Amaethyddol Defra) gael ei ddatblygu oni bai bod angen holl bwysig am y datblygiad ac nad oes un ai tir oedd eisoes wedi'i ddatblygu neu dir mewn graddau amaethyddol is ar gael.

Gan fod safle'r cais wedi'i ddsbarthu'n Graddfa 3b Dosbarthiad Tir Amaethyddol Cymru a Lloegr, nid yw'n dir gorau na mwyaf amlbwrpas ac, felly, nid yw safle'r cais yn un o ansawdd y dylid rhoi fawr o bwys iddo o ran cadw'r safle ar gyfer ei ddefnyddio fel tir amaethyddol â'r – bydd y safle'n parhau i gael ei ddefnyddio ar gyfer pori defaid, beth bynnag. At hyn, ni fyddai'r bwriadau hyn yn cael effaith andwyol ar weithgaredd amaethyddol o amgylch y safle tra'i fod yn weithredol. Yn olaf, dylid cofio, nad yw'r cynigion hyn ychwith yn golygu colli tir amaethyddol am byth gan na fydd y tir yn cael ei wynebu ac ni fydd strwythurau parhaol yn cael eu codi ar y safle. O'r herwydd, bydd modd adfer y tir i ddefnydd amaethyddol pan na fydd y fferm wynt yn cael ei defnyddio mwyach.

Nid yw Llywodraeth Cymru wedi gwrthwynebu defnyddio'r tir amaethyddol.

Hydroleg a Perygl Llifogydd

Yn sgil ymchwiliad safle gan ymgynghorwyr y datblygwyr, cafwyd bod y rhan fwyaf o'r safle ym Mharth A fel y nodir ym mapiau cyngor datblygu Llywodraeth Cymru, gyda chyfran fechan ger afon Wygir ym mharth C2. Awgrymodd yr ymgynghorwyr beidio â rhoi paneli ym mharth C2 na chynhyrchu Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd i ddangos y gellir rheoli peryglon llifogydd ac nad yw'r bwriadau'n cynyddu perygl llifogydd i dirfeddianwyr trydydd parti.

Yn unol â hyn, mae Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd wedi'i baratoi i amlinellu ffynonellau perygl llifogydd i'r safle, mesurau i reoli perygl llifogydd a chyfiawnhad dros ddatblygu'r safle.

Mae'r Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd yn rhagweld mai'r cyfnod adeiladu sy'n debygol o fod y brif ffynhonnell o effeithiau posib i'r system hydrolegol gyfredol/ansawdd y dŵr/peryl llifogydd. Bydd mesurau arfer gorau adeiladu/gwaith lliniaru'n weithredol yn ystod y cyfnod adeiladu. Bydd holl fanylion arfer gorau'n seiliedig ar ganllawiau cyfredol CIRIA ac Asiantaeth yr Amgylchedd/Cyfoeth Naturiol Cymru sy'n cynnwys technegau adeiladu da a mesurau atal a rheoli llygredd. Caiff manylion y mesurau arfaethedig eu cynnwys yng Nghynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu ac mae modd rhoi'r manylion ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio fel amod.

Ychydig iawn o risg o effaith ar yr amgylchedd hydrolegol y bydd y datblygiad gorffenedig yn ei beri fel y'i dyluniwyd. Y bwriad ar hyn o bryd yw cadw gwaith draenio'r safle fel y mae. Nid oes bwriad gosod seilwaith draenio ychwanegol felly fyddai dim rheidrydd cynnal y safle'n barhaol. Y ddealltwriaeth yw mai ychydig iawn o waith, os o gwbl, y bydd y tiffeddianwyr/rheolwyr y fferm yn ei wneud ar hyn o bryd o ran cynnal traeniau caeau tanddaearol a thraeniau caeau terfyn, felly nid oes bwriad i fynd ati i reoli'r traeniau.

Y Gymraeg

Mae'r ymgeisydd wedi gwneud y sylw:

"Ni ragwelir y bydd datblygu fferm solar ar y safle arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar y Gymraeg. Fodd bynnag, mae Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol CSYM ar *Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2007)* yn ei gwneud yn ofynnol bod yn rhaid i Ddatganiad Iaith fod ynghlwm wrth bob cais cynllunio, Ceir cyfarwyddyd ar gyd-destun Datganiadau Iaith yn Atodiad 3 y Canllawiau Cynllunio

Atodol. Fodd bynnag, nid yw datblygiadau ynni'n ffitio'i mewn yn dda gydag unrhyw un o'r categorïau hyn. Mae Categori 4 yn ymwneud â 'Seilwaith' ond mae'n ymddangos ei fod yn ymwneud â seilwaith cludiant, o gofio ei fod yn ceisio sefydlu a fyddai'r bwriad yn gwella mynediad at yr ardal sy'n sensitif i iaith.

Rhoddir pedwar cwestiwn dan y pennawd ystyriaethau cyffredinol (5.1-5.4) yn Atodiad 3 y Canllawiau Cynllunio Atodol, y rhoddir syw iddynt isod:

5.1 Oes gwasanaethau lleol priodol megis siopau, cyfleusterau preswyl/cymunedol i wasanaethu'r datblygiad?

- Unwaith y bydd ar waith, caiff y safle ei reoli o bell trwy ddefnyddio camerâu goruchwyllo. Bydd gweithwyr yn dod yno i wneud gwaith cynnal achlysurol yn unig. O'r herwydd, ni fydd yn rhaid cael gwasanaethau lleol i weithwyr. Bydd y gwaith adeiladu yn mynd ymlaen am 6-9 mis ac yn ystod yr amser hwn, bydd gweithwyr yn defnyddio cyfleusterau yn anheddiadau cyfagos Cemaes ac Amlwch.

5.2 Fydd y bwriad yn creu cyfleoedd newydd i hyrwyddo'r iaith a chynlluniau lleol yn y gymuned?

- Gan nad oes trigolion na nifer sylweddol o weithwyr yn sgil y datblygiad, nid oes cyfle gwirioneddol i gwrdd â'r amcan hwn. Lle bynnag y bydd modd, byddir yn chwilio am gyflogaeth leol yn ystod y gwaith adeiladu.

5.3 Sut fydd y datblygiad yn hyrwyddo'r defnydd o'r iaith yn y gymuned?

- Golyga natur y datblygiad nad oes cyfle i hyrwyddo'r defnydd a wneir o'r Gymraeg. Ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith niwtral ar y defnydd a wneir o'r iaith.

5.4 Beth yw'r camau lliniaru arfaethedig?

- O gofio na fyddai'r datblygiad yn cael effaith ar ddefnyddio'r Gymraeg, nid oes raid wrth fesurau lliniaru.

Er gwaethaf hyn, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd yr holl arwyddion adeiladu a gweithredol sy'n gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig yn ddwyieithog.

Mwynder Trigolion

Mae asesiad o'r effaith ar y trigolion wedi'i gyflwyno gyda'r cais.

Derbynnir bod anheddiadau ger y paneli solar. Fodd bynnag, cynhaliwyd asesiad ac ymwelwyd â'r eiddo hynny. Bwriedir tirlunio er mwyn sgrinio rhyw gymaint o'r effaith ac er y bydd modd gweld y paneli o rannau o'r eiddo y bydd y paneli'n cael effaith arnynt, nid ystyrir y bydd y bwriadau'n achosi cymaint o niwed i fwynder trigolion fel bod modd cyfiawnhau gwrthod y cais.

Priffyrdd

Mae disgwyl cwblhau'r gwaith adeiladu mewn un cyfnod adeiladu fydd yn mynd ymlaen am oddeutu chwe mis. Darperir Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu ar gyfer y cyfan o'r cyfnod adeiladu yn nodi llwybrau, arwyddion a rheoli traffig ac ati.

Unwaith y bydd y datblygiad arfaethedig wedi'i godi, caiff y safle ei fonitro o bell. Fel y cyfryw, ni fyddir yn gofalu am y safle'n rheolaidd onid oes yn rhaid wrth waith atgyweirio/cynnal. O'r herwydd, ychydig iawn o symudiadau fydd yn gysylltiedig â'r safle. Unwaith y bydd y datblygiad wedi'i gwblhau, cerbydau cynnal a chadw'n unig fydd yn mynd ar y safle, a'r disgwyl yw mai ddwywaith y flwyddyn fydd hyn. 30 mlynedd yw oes arfaethedig y datblygiad ac, wedi hyn, gwneir i ffwrdd â'r holl offer ac adfer y tir a'i droi'n ôl i ddefnydd amaethyddol - un cyfnod o waith datgomisiynu dros gyfnod o chwe mis. Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar amgylchiadau

traffig. Fel y cyfryw, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol am resymau diogelwch ar y briffordd.

Effaith ar Dwristiaeth

Derbynnir bod y cynllun yn ymestyn dros ardal fawr o dir.

Fodd bynnag, mae modd cysylltu effaith hwn ar edrychiad a chymeriad yr ardal yn uniongyrchol â'r effaith ar dwristiaeth h.y. os oes modd gweld y cynllun o nifer o fannau cyhoeddus ffafriol, hawliau tramwy cyhoeddus ac ati, a chael effaith negyddol ar y cymeriad hwnnw, yna mae modd dadlau y byddai'r effaith hon yn cael effaith negyddol ar fwyhad twristiaid o'u hymweliad â Môn.

Dylid nodi fel y crybwyllwyd yn adran "Tirlunio a gweledol" yr adroddiad hwn, ni fydd modd gweld llawer o'r paneli a dim ond yn lleol fydd hynny. Nid ystyrir y byddant yn cael effaith negyddol annerbyniol ar edrychiad a chymeriad y rhan hon o dirlun Môn.

Mae'r ymgeisydd wedi rhoi copi o adroddiad yn dwyn y teitl, 'The Impact of Renewable Energy Farms on Visitors to Cornwall', a baratowyd ar gyfer 'Good Energy' gan 'South West Research Company Ltd' yn Nhachwedd 2013.

Yn yr adroddiad cofnodir canlyniadau gwaith ymchwil a wnaed rhwng y 1af a'r 30ain o Awst 2013. Cynhaliwyd arolygon wyneb yn wyneb â thros 1,000 o bobl mewn chwe lleoliad gwyliau gwahanol yng Nghernyw. Roedd y rhain yn cynnwys Padstow, Perranporth, Tintagel/Trebarwith, Widemouth Bay, Newquay a Penzance.

Canfu'r ymchwil fod gan fwyafrif llethol (80%) o ymwelwyr â Chernyw agwedd gadarnhaol tuag at ynni adnewyddadwy gyda 6% yn unig ag agwedd negyddol tuag ato. O ran ffermydd solar yn benodol, cafwyd y canfyddiadau allweddol a ganlyn:

- Roedd 75% o ymatebwyr o blaid ffermydd solar fel modd o gynhyrchu pŵer a 9% yn unig ohonynt oedd ag agwedd negyddol tuag atynt.
- Dywedodd 71% o'r ymwelwyr hynny oedd yn ymwybodol o bresenoldeb ffermydd solar yng Nghernyw nad oedd eu presenoldeb yn cael unrhyw effaith ar eu hymweliad â'r Sir, dywedodd 22% eu bod yn cael effaith gadarnhaol a 7% yn unig ddywedodd eu bod yn cael effaith negyddol.

Yn arwyddocaol, dywedodd 94% o ymwelwyr na fyddai presenoldeb cynrychydion ynni adnewyddadwy'n gwneud unrhyw wahaniaeth i ymweliadau â'r Sir yn y dyfodol a dywedodd 4% arall y byddai eu presenoldeb yn ei gwneud yn fwy tebygol o ddod yn ôl.

Mae'r adroddiad yn cefnogi'r farn na fydd y bwriad yn cael unrhyw effaith sylweddol ar dwristiaeth nag ar yr economi a ddaw yn ei sgil.

O gofio hyn, nid ystyrir y byddai'r bwriad yn gostwng nifer y twristiaid fyddai'n ymweld â Môn.

7. Casgliad

Yn gyffredinol, mae polisiau cynllunio yng Nghymru a'r Deyrnas Unedig yn annog darparu ffynonellau ynni gwyrdd. Derbynnir y bydd y gosodiad ffotofoltäig yn gwneud cyfraniad sylweddol tuag at adnoddau ynni cynaliadwy ar gyfer y wlad gyfan.

Er cydnabod yr anogaeth gyffredinol i ddatblygiadau ynni adnewyddadwy, rhaid penderfynu ar geisiadau cynllunio gan ystyried y posibilrwydd o niwed. Yn gryno:

- **Tirlun a gweledol**

Wedi symud y ddau gae i'r de-ddwyrain, mae effaith y cynllun wedi'i ostwng ac er cydnabod y bydd effeithiau andwyol, rhai lleol fydd y rhain ac ni fyddant yn eang.

- **Fflachiadau a golau llachar**

Sicrha atebion technegol nad yw hyn yn broblem

- **Ecoleg**

Ni nododd arolwg Cyfnod 1 Estynedig unrhyw effaith sylweddol ac nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru na Swyddog Ecolegol y Cyngor yn gwrthwynebu'r cynllun. Y disgwyl yw y bydd y cynllun yn gwella bioamrywiaeth yn y safle.

- **Amgylchedd Hanesyddol**

Ystyrir, wrth gael gwared â'r cae dadleuol o'r cynllun a chynnwys amod yn gwneud gwaith ymchwilio'n ofynnol cyn dechrau ar y gwaith (yn unol â chynllun rheoli y mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi'i gadarnhau fel un priodol), bod modd gwarchod/cofnodi asedau archeolegol mewn modd priodol.

- **Amaethyddiaeth**

Tir graddafa 3b sydd ar y safle ac nid yw Llywodraeth Cymru wedi gwrthwynebu iddo gael ei ddefnyddio ar gyfer y paneli solar. Bydd defaid yn parhau i bori ar y safle.

- **Hydroleg a Perygl Lifogydd**

Mae asesiad o ganlyniadau llifogydd wedi'i gyflwyno gyda'r cais gan fod cyfran fechan o'r safle mewn parth C2. Fodd bynnag, dylid nodi nad yw hwn yn ddatblygiad risg uchel. Fel y cyfryw, nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru'n gwrthwynebu'r cais.

- **Mwynder trigolion**

Mae Asesiad o effaith ar y trigolion wedi'i gyflwyno gyda'r cais ac nid yw'n nodi gormod o niwed i fwynderau trigolion.

Er gwaethaf hyn, ymwelwyd ag eiddo ac edrychwyd ar yr effaith gan ystyried gwaith tirlunio/sgrinio, y cyfeiriad y mae'r eiddo'n ei wynebu a ffurf y tir sydd rhyngddynt.

Er y bydd trigolion anheddau yn medru gweld rhyw gymaint o baneli solar ac mewn un achos yn agos (ar y terfyn) - rhywbeth fydd yn newid y golygfeydd o'r eiddo hynny. Nid ystyrir y byddai hyn yn arwain at gymaint o niwed fel bod modd cyfiawnhau gwrthod y cais.

- **Effaith ar Dwrstiaeth**

O gofio fod yr effaith ar y tirlun yn dderbyniol a'r effeithiau'n lleol ac nid yn eang, ystyrir na fyddai'r cynllun yn niweidio golygfeydd cyhoeddus i'r graddau nad yw'r ynys yn ddeniadol i dwristiaid.

Yn gyffredinol, mae polisiâu cynllunio yng Nghymru a'r Deyrnas Unedig yn annog darparu ffynonellau ynni gwyrdd. Derbynnir y bydd y gosodiad ffotofoltäig yn gwneud cyfraniad sylweddol tuag at adnoddau ynni cynaliadwy ar gyfer y wlad gyfan.

Mae Strategaeth Cymru ar y Newid yn yr Hinsawdd (2010) Llywodraeth Cymru wedi gosod targed i Gymru ostwng ei nwyon tŷ gwydr 40% erbyn 2020 o gymharu â data 1990. Dengys y ffigyrau diweddaraf sydd ar gael (Adroddiad Blynyddol Llywodraeth Cymru ar Ddatblygiad Cynaliadwy a Newid Hinsawdd) mai 11.9% yn unig o ostyngiad a gafwyd er lefelau 1990.

O gofio cefnogaeth y polisi a'r asesiad o'r diddordebau a restrir uchod, ystyrir y dylid caniatáu'r cais.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Rhaid codi'r datblygiad y rhoddir caniatâd iddo yma yn unol â'r cynlluniau a ganlyn a ganiatawyd: 'North Anglesey Solar Project – RL2 (090217)'; 'Indicative Layout Plan (14 Feb 17)'; 'Landscape & Mitigation Strategy' (Ref: 15035.101 Rev.G); FRAMES 01' (17.11.15); 'Ref: TRACK 1' (17.11.15) oni bai fod telerau'r caniatâd hwn yn nodi fel arall.

(02) Er gwaethaf gofynion amod 1, cyn dechrau ar y datblygiad, rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef, fanylion terfynol gosodiad y safle. Rhaid codi'r datblygiad yn unol â'r manylion a ganiatawyd.

(03) Ni cheir codi'r datblygiad oni chyflwynir i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef fanylion y deunyddiau i'w defnyddio yng nwaith adeiladu wynebaw allanol y strwythurau, yn cynnwys y brif is-orsaf, gorsafoedd gwrthdroi ac unedau storio batris. Rhaid codi'r datblygiad yn unol â'r manylion a ganiatawyd.

(04) Cyn dechrau ar y datblygiad rhaid cyflwyno manylion y camerâu goruchwylio a strwythurau cefnogi a ffensys diogelwch, yn cynnwys eu lleoliad, i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef. Rhaid codi'r datblygiad yn unol â'r manylion a ganiatawyd.

(05) Cyn dechrau ar unrhyw waith rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu ar gyfer y cyfan o'r safle (yn cynnwys Cynllun Teithio Adeiladu) i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef. Rhaid i'r cynllun gynnwys y materion a ganlyn:

- arwyddion ar gyfer y traffig adeiladu, cerddwyr a defnyddwyr eraill y safle
- Rheoliadau ar gyfer amseroedd cyrraedd a gadael y cerbydau adeiladu;
- Dulliau pentyrru (os cânt eu defnyddio)
- Gwaith cloddio
- Byrddau ar gyfer y safle,
- Oriau gweithio
- manylion sut y bydd sŵn, golau, llwch a llygrwyr, dirgryniad, mwg ac arogl o'r gwaith adeiladu yn cael eu rheoli a'u lliniaru

- Rheoli a chael gwared â gwastraff ac aildefnyddio defnyddiau,
- Atal mwd/rwbel rhag cael ei adael ar y briffordd gyhoeddus;
- Gwarchod mwynderau deiliaid anheddau cyfagos

Storio deunyddiau a storio deunyddiau peryglus a chael gwared â nhw
System ar gyfer rheoli cwynion trigolion lleol

- Gweithdrefnau Atal mewn Argyfwng

Rhaid gweithredu'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu cydnabyddedig yn unol â hynny.

(06) Rhaid darparu dau lecyn pasio ychwanegol fel sydd wedi'i farcio ar y cynllun sydd ynghlwm a rhaid cyflwyno manylion llawn leoliad y llecynnau a'u dyluniad i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef cyn dechrau ar unrhyw waith ar weddill y datblygiad. Rhaid cwblhau'r llecynnau pasio cyn dechrau ar y datblygiad y rhoddir caniatâd iddo yma.

(07) Rhaid cyflwyno cynllun rheoli traffig llawn y mae'n rhaid glynu wrtho am gyfnod y cynllun i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef cyn dechrau ar y gwaith. Bydd y cynllun yn cynnwys:

- 1 Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr y safle ac ymwelwyr
- 2 Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
- 3 Llwybr traffig y cytunwyd arno
- 4 Cyfleusterau golchi olwynion
- 5 Oriau a dyddiau'r gweithredu a gwaith rheoli a gweithredu'r adeiladu a cherbydau danfon
- 6 Rhestr llawn o arwyddion

(08) Cyn dechrau gweithio rhaid cyflwyno cynllun rheoli traffig i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef er mwyn dangos yr unig lwybr i'w ddefnyddio ar gyfer adeiladu'r safle ynghyd â'r gwaith sy'n angenrheidiol ar y llwybr hwn fel bod traffig yn mynd ac yn dod yn ddiogel a rhwydd arno.

7 Rhaid cyflwyno manylion llawn yr holl waith ffensio i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef

(09) Rhaid cyflwyno manylion llawn yr holl oleuadau a'r camerau goruchwylio i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef

(10) Rhaid i'r unedau storio batris a'r strwythurau cysylltiedig gael eu gorffen mewn lliw y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig iddo

(11) Ni chaniateir i'r panelau solar y rhoddir caniatâd iddynt yma fod dim uwch na 3m ar unrhyw adeg.

(12A) Ni chaniateir dechrau ar unrhyw ddatblygiad hyd oni bydd y rhaglen o waith archeolegol a gyflwynir yn y Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig, dyddiedig 4ydd o Hydref, 2016 (Cyf Dogfen: NAS16 v.1.5) wedi'i weithredu a'i gwblhau

(12B) Rhaid cyflwyno adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol a gyflwynir yn y Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef o fewn deuddeg mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol neu i gwblhau'r datblygiad, p'run bynnag a ddaw gyntaf.

(13) Ni fydd unrhyw strwythurau'n cael eu cynnwys ar gaeau A a B fel y nodir ar y cynlluniau sydd ynghlwm. Bydd Cae A a B yn cael eu tirlunio'n unol â chynllun i'w gytuno arno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a bydd gwaith plannu'n cael ei wneud yn y tymor plannu cyntaf yn dilyn gweithredu'r caniatâd hwn.

Rhesymau:

1) Er mwyn gweithredu rhaglen briodol o waith ymchwilio archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2016 a Chylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymreig, Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg.

2) Er mwyn sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (ClfA).

At hyn, awdurdodi'r Pennaeth Gwasanaeth i ychwanegu at unrhyw amod(au), ei dynnu (eu tynnu) neu ei (eu) diwygio/amrywio cyn rhyddhau'r caniatâd cynllunio, ar yr amod nad yw'r cyfryw newidiadau'n cael effaith ar natur y caniatâd/datblygiad na'n mynd at ei galon.

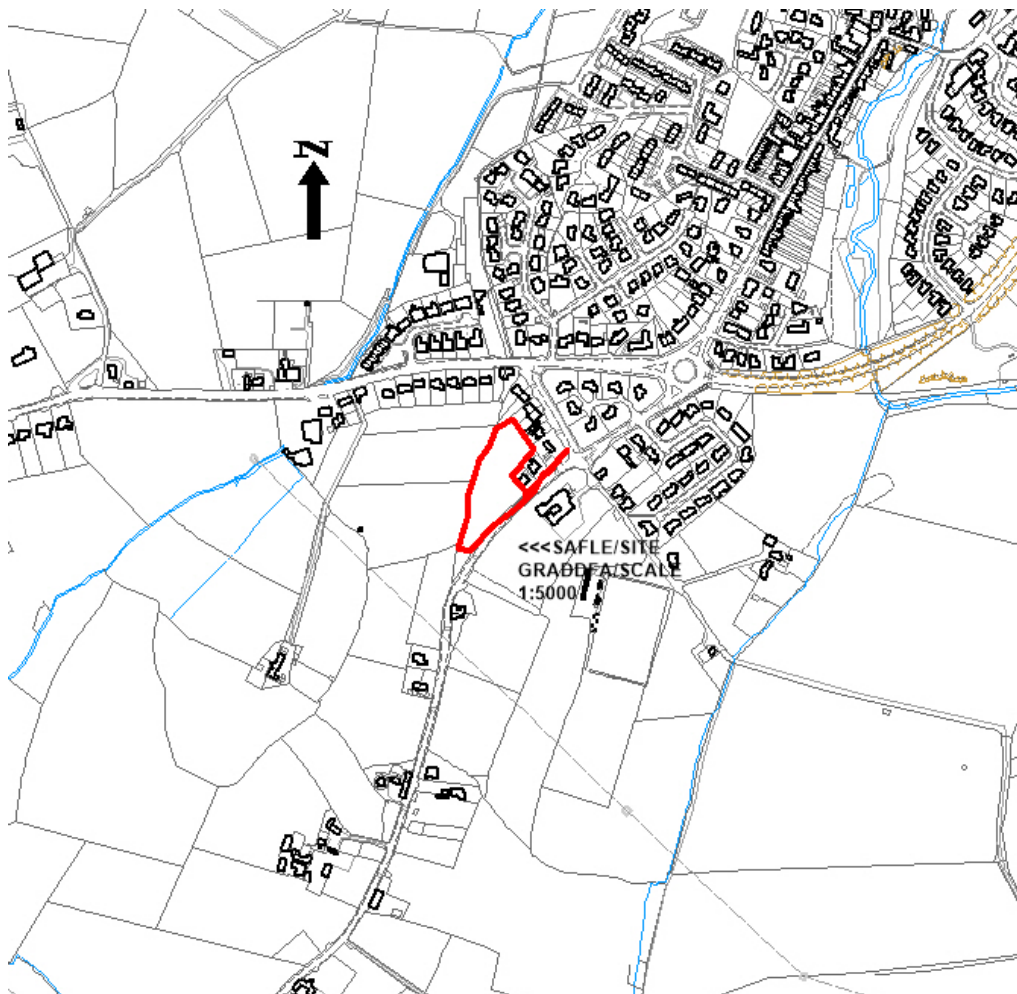
Rhif y Cais: **20C313A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

DU Construction Ltd

Cais llawn ar gyfer codi 14 o dai fforddiadwy, creu mynedfa newydd a ffordd mewnol ynghyd a gosod gorsaf bwmpio carthffosiaeth ar dir oddiar / Full application for the erection of 14 affordable dwellings, construction of a new access and internal road together with the installation of a sewerage pumping station on land off

Ffordd y Felin, Cemaes



Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais hwn wedi cael ei gyfeirio i'r Pwyllgor gan y Cynghorydd Aled Morris Jones.

Bydd yr Aelodau'n cofio iddynt ymweld â'r safle ar 15 Chwefror.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r tir amaethyddol gwag hwn wedi ei leoli ar hyd Ffordd y Felin gerllaw ffin anheddiad Cemaes. Mae yna nifer o anheddau preswyl yn ffinio ag ef.

Bwriedir codi 14 o anheddau preswyl o fath fforddiadwy. Bydd troedffordd yn cael ei darparu ar hyd ymyl gyfredol y briffordd.

2. Mater(ion) Allweddol

A fedrir cefnogi'r egwyddor o godi tai ar y tir o safbwynt polisi?

A fydd yn niweidio mwynderau preswyl?

Ystyriaethau priffyrdd

Draenio

Yr Iaith Gymraeg

3. Brif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi Strategol 1

Polisi A1 – Cyflenwad Tai

Polisi A2 – Lleoliad Tir ar gyfer Tai

Polisi A3 – Maint a Chyflwyniad Graddol Datblygiadau Tai

Polisi D4 – Lleoliad a dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirwedd

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 47 – Gofynion Tai

Polisi 48 – Meini Prawf ar gyfer Datblygu Tai

Polisi 49 – Aneddiadau Diffiniedig

Polisi 52 – Safleoedd Eithriad

Polisi 53 – Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (a Stopiwyd)

Rhan Un Polisi PO2 Strategaeth a Hierarchaeth Aneddiadau

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN1 – Cymeriad y Dirwedd

Polisi HP1 – Cyflenwad Pum Mlynedd

Polisi HP2 – Dwysedd Tai

Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi TAI10 Safleoedd Eithriad

Mae'r safle rhan o ddyraniad tai T35 yn y CDLI ar y Cyd dan bolisi TAI15

CCA: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

NCT 1 – Astudiaethau ar y Cyd o Argaeledd Tai a Thir

NCT 2 – Tai Fforddiadwy

NCT 12 – Dyluniad

NCT 18 – Trafnidiaeth

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Mae'r Aelod Lleol, **y Cynghorydd Aled Morris Jones** wedi cyfeirio'r cais i'r pwyllgor oherwydd materion yn ymwneud â thraffig, carthffosiaeth a draenio.

Mae Aelodau'r **Cyngor Cymuned** yn gwrthwynebu'r cais yn gryf. Roedd eu pryderon yn cynnwys:

- Mae'r fynedd newydd i'r lôn fawr yn union gyferbyn â'r ysgol gynradd ar lôn brysur heb unrhyw bafin i gerddwyr
- Tybir bod y lôn fawr eisoes yn beryglus ac mae yma fesurau arafu traffig yn barod gan gynnwys cyfyngiad cyflymder 20mya a thwmpathau cyflymder mewn ymgais i ddiogelu plant; yn ychwanegol at hyn, bu'n rhaid newid oriau'r ysgol mewn ymgais i leddfu problemau parcio.
- Roedd yr Aelodau'n bryderus iawn am yr effaith y byddai cynnydd yn nifer y ceir (rhai trigolion ac ymwelwyr) yn ei gael ar yr ardal (ac ynghylch lle y byddai'r trigolion eu hunain yn parcio eu ceir)
- Codwyd cwestiynau ynghylch fforddiadwyedd y tai – ar gyfer eu prynu ynteu eu rhentio, a'r ffaith bod angen tai ar bobl leol
- Mae'r safle ar dir glas y tu allan i'r ffin ddatblygu

- Roedd pryderon y byddai datblygiad mewn un cae yn arwain at ddatblygiad pellach mewn caeau cyfagos
- Nid oes unrhyw sôn am dai fforddiadwy ar gyfer pobl mewn oed neu'r anabl
- Er y cydnabuwyd bod angen efallai am dai o'r fath, roedd y safle arfaethedig hwn mewn lleoliad anaddas

Priffyrdd - Amodau

Draenio - Amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru – dim gwrthwynebiad

Adran Dai - yn gefnogol

Dim gwrthwynebiad gan **Swyddog Ecolegol** y Cyngor ond mae'n cynnig sylwadau.

Derbyniwyd 9 o lythyrau ac mae'r pwyntiau a godwyd yn cynnwys:

Derbyniwyd dros 140 o dudalennau gan un gwrthwynebydd ac mae'r rhain wedi eu cynnwys yn y ffeil gynllunio er sylw'r aelodau a cheir isod amlinelliad o'r wybodaeth/sylwadau a wnaed ynddynt

Bydd yn gostwng gwerthu eiddo

Mae ar lôn fach gul

Pryderon ynghylch diogelwch plant

A fedrai meddygon ymdopi

Hapfuddsoddi yw hyn

Mae tai fforddiadwy eraill wedi cael eu gwerthu fel tai gwyliau

Bydd y pentref fel Rhosneigr yn y diwedd

Byddai ail gartrefi'n achosi problemau i siopau

Byddai cartrefi gwyliau'n niweidio'r iaith Gymraeg

Dylai'r Cyngor ryddhau tir

Byddai'n rhaid cael gwared ar wrychoedd
Ni fedrai'r ffosydd cerrig ymdopi
Cwestiynau ynghylch yr iaith Gymraeg – a fyddai'n cael ei niweidio gyda mwy o bobl
Nid oes unrhyw alw am dai
A fydd ychwaneg o ddatblygiad
Bydd mwy o geir a pheryglon ar y priffyrdd
A fydd digon o lefydd yn yr ysgolion
Colli preifatrwydd
Safleoedd eraill yn fwy addas
Mae'r map OS anghywir wedi cael ei ddefnyddio
Dim arolygon o blanhigion ac anifeiliaid na EIA
Gwiwer goch wedi cael ei gweld yn ymyl y safle
Pryderon bod y tai'n rhy agos at ei gilydd, rhy ddwys a gorlawn
Lle fydd y tanciau LPG
Dim goleuadau wedi eu nodi
Bydd Plot 12 yn taflu cysgod ac yn edrych dros dai eraill
Nid yw Dŵr Cymru wedi mynnu ar yr orsaf bwmpio

Gwnaed sylwadau yn ystod dyddiau cynnar y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
Mae hwn yn groes i barthau cynllunio gwreiddiol y Cyngor Sir
Mae problemau gyda charthffosydd yng Nghemaes
Dim angen i'r lôn orffen lle y mae oherwydd byddai hyn yn cael y blaen ar safle T23 yn y CDLI ar y
Cyd
Cwestiynau wedi cael eu hateb yn anghywir ar y ffurflenni cais
Llifogydd yma'n rheolaidd
Y datblygwyr yn gwybod am y llifogydd oherwydd maent yn 2 droedfedd o ddyfnder
Byddai'n agor i fyny gweddill T35 i ddatblygiad

Pryderon ynghylch cywirdeb y profion mândylledd a'r cyfrifiadau ar gyfer ???
Enwau tai wedi cael eu newid
Mae yna ffi gordal cynllunio ar y tir sy'n golygu y bydd gormod yn cael ei dalu am y tir i'r unedau fod
yn fforddiadwy
Colli tir pori
Nid yw T35 yn gynaliadwy oherwydd nid oes digon o wasanaethau gerllaw
Dim angen gorsaf bwmpio
Capasiti cyfyngedig ar gyfer carthion

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

20C313: Codi 12 annedd. Dychwelwyd y cais i'r ymgeisydd.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

1. A fedrir cefnogi'r cynigion o safbwynt polisi?

Mae Polisi 52 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a pholisi HP7 yn y Cynllun Datblygu Unedol yn caniatáu ar gyfer datblygiadau o'r fath:

Polisi 52

“Yn ychwanegol at y tir hwnnw sydd ar gael i gwrdd â'r galw cyffredinol am dai bydd y Cyngor yn ystyried rhoddi caniatâd cynllunio i dai fforddiadwy ar gyfer pobl leol sy'n methu cystadlu ar y farchnad agored a rhoddir y caniatâd hwn ar safleoedd priodol un ai yn y pentrefi neu'n union ar eu cyrion”.

Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i, ond yn union ger ffin anheddiad Cemaes. O'r herwydd, gellid ei dderbyn fel “safle eithriad” petai'r cyfan o'r tai a gynigir yn rhai o fath fforddiadwy.

Cafwyd nifer o wrthwynebiadau i'r dyraniad tai T35 (yn y CDLI ar y Cyd sy'n esblygu) ar gyfer 60 o unedau ym mholisi TAI15 ac fe drafodwyd rhai ohonynt yn Sesiwn Gwrandawriad 14 ar gyfer safleoedd Gogledd Môn.

Ni chafodd y Cyngor unrhyw gyfarwyddyd gan yr Arolygydd i ddiwygio cyfanswm cyffredinol nifer y tai yn y Cynllun na safle T35 o ganlyniad i'r newidiadau materion yn codi (NMC). Mae hyn yn golygu nad oes unrhyw newid i safle T35 wedi cael ei gynig yn ystod y cyfnod o ymgynghori ar y NMC.

O'r herwydd, gellir cefnogi'r cais o safbwynt polisi.

2. A fydd unrhyw niwed i fwynderau preswyl?

Mae'r safle wedi cael ei drefnu mewn modd sy'n caniatáu pellteroedd digonol rhwng yr anheddau y bwriedir eu codi a'r rhai sydd yno'n barod. Bwriedir codi byngalos ar blotiau 10 ac 11 a 13 a 14. Bydd hyn yn sicrhau nad oes unrhyw un o'r anheddau cyfredol cyfagos yn edrych drosodd. Bydd byngalos 10 ac 11 yn cael eu lleoli rhwng 9m a 10m o'r ffin ac oherwydd mai anheddau unllawr ydynt, ystyrir bod hyn yn dderbyniol. Bydd unedau 13 a 14 tua 10/11 metr o'r ffin ac eto, ystyrir bod hyn yn dderbyniol. Bydd Uned 12, sy'n dŷ, 11m o'r ffin a bydd yr annedd agosaf 28m oddi wrthi ac mae hyn eto'n dderbyniol.

Gan gadw'r materion hyn mewn golwg, ystyrir na fydd y cynigion yn creu cyfres o amgylchiadau a fyddai'n niweidiol i fwynderau'r deiliaid presennol.

3. Ystyriaethau Priffyrdd

Yn dilyn sylwadau gan yr Awdurdod Priffyrdd, mae'r cynllun wedi cael ei ddiwygio ac isod, ceir sylwadau am y cynlluniau diwygiedig.

Mae'r fynedfa a'r lleiniau gwelededd wedi cael eu dylunio'n unol â'r canllawiau yn TAN18. Mae'r safle ger y ffin ddatblygu bresennol a Ffordd y Felin lle mae'r fynedfa arfaethedig yn ymuno gyda'r ffordd fawr, mae o fewn ardal lle mae cyfyngiad cyflymder 30 mya lle mae yna eisoes fesurau arafu traffig er mwyn gostwng cyflymder cerbydau. Mae'r llefydd parcio arfaethedig yn y plotiau bellach wedi cael eu diwygio i osgoi'r gwrthdrawiad gyda'r cyrbinau isel yn y manau croesi i gerddwyr. Mae uchder y ffens arfaethedig wrth ochr Plot 13 wedi cael ei ostwng er mwyn darparu rhyngwelededd rhwng cerbydau sy'n defnyddio'r llecynnau parcio a cherddwyr sy'n defnyddio'r man croesi cyfagos.

Ystyrir bod y trefniant hwn yn foddhaol.

Bydd y droedffordd y bwriedir ei darparu oddi ar y safle ar ymyl gyfredol y briffordd, yn fodd i gerddwyr gael mynediad i ganol y pentref a'r ysgol. O'r herwydd, ystyrir ei bod yn dderbyniol mewn egwyddor ac yn amodol ar Gytundeb dan Adran 278 Deddf Priffyrdd 1980 i hwyluso'r gwaith gyda'r datblygwyr yn talu'r costau.

Er bod goleuadau ar y rhan hon o Ffordd y Felin, maent yn is na'r safon y byddid yn ei disgwyl mewn ardal adeiledig. O'r herwydd, fel rhan o'r gwaith Adran 278 oddi ar y safle, bydd angen adolygu ac uwchraddio'r goleuadau er mwyn darparu lefel ddigonol o oleuni wrth y gyffordd a'r droedffordd newydd arfaethedig.

Gyda'r uchod mewn golwg, ystyrir bod y trefniadau mynediad a'r effaith ar y rhwydwaith priffyrdd yn dderbyniol.

4. Ystyriaethau draenio

Mae'r strategaeth ddraenio'n cynnwys y dŵr glaw sy'n llifo oddi ar yr holl lecynnau caled gan gynnwys ffyrdd mynediad, y lonydd bach at y tai, toeau, llwybrau a phatios a gwasgaru'r dŵr sy'n llifo oddi arnynt drwy systemau treiddiad a ffosydd cerrig. Mae'r ffosydd cerrig wedi cael eu dylunio i ddarparu lle ar gyfer y glawogydd 1 mewn 100 mlynedd gan gynnwys lwfans o 30% yn unol â chanllawiau DEFRA. Mae defnyddio systemau treiddiad yn cydymffurfio gyda gofyniad cyntaf yr

hierarchaeth SUDS fel y nodir hynny yn Llawlyfr SUDS a CIRIA C735, sef gwneud ymgais effeithiol i efelychu'r trefniadau hydrolegol cyfredol.

Mae asesiad o ddigwyddiad eithafol, sef digwyddiad sydd uwchlaw gofynion dylunio TAN 15, yn dangos y bydd y llwybr llifogydd uwchben y ddaear yn parhau ac yn gadael y safle arfaethedig yn yr un cyflwr â'r safle heb ei ddatblygu.

Bydd angen gorsaf bwmpio carthion a fydd yn cael ei mabwysiadu dan ofynion mabwysiadu mandadol Deddf Diwydiannau Dŵr a Mabwysiadu Carthffosydd (7fed Argraffiad) a hynny oherwydd topograffi'r safle cyfredol. Mae'r lefelau a ddangoswyd ar yr arolwg topograffig yn golygu nad yw porthiant disgrychiant o'r safle datblygu i'r rhwydwaith carthffosydd cyhoeddus sydd wedi ei leoli yn y Briffordd o flaen y safle yn bosibl.

Mae'r manylion a gyflwynwyd wedi cael eu hasesu gan yr ymgwymerwyr statudol a chan beirianwyr draeniad y Cyngor. Nid yw'r ymgylgoreion hyn wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynigion ac o'r herwydd, ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol mewn egwyddor.

5. Yr Iaith Gymraeg

Cyflwynwyd Asesiad o'r Effaith ar yr Iaith gyda'r cais a daw i'r casgliad y bydd y cynigion yn cael effaith gadarnhaol ar yr Iaith Gymraeg oherwydd bydd yn darparu tai fforddiadwy ar gyfer pobl a chanddynt gysylltiadau lleol, er enghraifft, y rheini na fedrant fforddio tai marchnad agored yn y gymuned leol.

7. Casgliad

Gellir cefnogi'r cynigion o safbwynt polisi ac ystyrir bod y trefniadau o ran y fynedfa a'r system ddraenio yn dderbyniol. Ni fydd y gosodiad fel y caiff ei ddangos yn achosi unrhyw niwed i fwynderau deiliaid eiddo preswyl cyfagos ac o'r herwydd, ystyrir y dylid caniatáu'r cais gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatau yn amodol ar arwyddo Cytundeb S106 yn diogelu fod yr unedau arfaethedig o deip fforddiol.

(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 unedau 10, 11, 13 a 14 yn rhai unllawr o fath byngalo.

Er budd mwynderau

(03) Bydd y fynedfa'n cael ei gosod allan a'i hadeiladu'n gwbl unol a'r cynllun a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd preswyl a ganiateir yma a bydd yn cael ei chynnal wedyn a'i chadw'n rhydd o rwystr parhaol a'i defnyddio i bwrpas mynediad yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd ac er budd diogelwch y priffyrdd.

(04) Bydd ffordd y stad yn cael ei a bydd arwynebedd terfynol yn cael ei roi ar y troedffyrdd i gerddwyr cyn y bydd neb yn symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd diogelwch a mwynderau ac er mwyn sicrhau bod mynediad diogel a hwylus i'r tai.

(05) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am ddyluniad y goleuadau ar ffordd y stad wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Ni fydd neb yn symud i mewn i unrhyw annedd hyd oni fydd

y cynllun a gymeradwywyd wedi cael ei weithredu'n llawn ac wrth fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd diogelwch ac er mwyn sicrhau mynediad diogel a hwylus i'r tai.

(06) Bydd y llefydd parcio'n cael eu cwblhau wrth fodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn y bydd y defnydd preswyl a ganiateir yma'n cychwyn a byddant yn cael eu cadw wedyn i'r pwrpas hwnnwn'unig.

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

(07) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb o gwrtil y safle lifo i'r briffordd sirol. Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd oni fydd manylion dylunio llawn ar gyfer system ddraenio'r safle wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Ni fydd neb yn symud i mewn i unrhyw annedd hyd oni fydd y cynllun a gymeradwywyd wedi cael ei weithredu'n llawn ac wrth fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n foddhaol.

(08) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi cael ei gyflwyno i'r Cyngor a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y Cynllun yn cynnwys yr isod fel gofyniad sylfaenol oni fydd wedi ei gyfyngu i hyn yn unig:

- i. Lle parcio ar gyfer gweithwyr ac ymwelwyr i'r safle
- ii. Lle i lwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
- iii. Lle storio peiriannau a deunyddiau
- iv. Cyfleusteru golchi olwynion (lle mae hynny'n briodol)

Bydd y gwaith yn cael ei wneud yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er mwyn sicrhau rheolaeth resymol a phriodol dros y gweithgareddau adeiladu a hynny er budd diogelwch ar y ffyrdd.

(09) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd mesurau wedi cael eu sefydlu i sicrhau y bydd ffordd y stad yn cael ei chynnal a'i chadw yn y dyfodol yn unol â manylion a fydd yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch a mwynderau a sicrhau mynediad diogel a hwylus i'r tai.

(10) Ni fydd neb yn symud i mewn i unrhyw annedd hyd oni fydd y Gwaith Adran 278 oddi ar y safle wedi cael ei wneud er boddhad llawn ac ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd, er budd diogelwch ar y ffyrdd ac er mwyn sicrhau mynediad diogel a hwylus i'r datblygiad.

(11) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun draenio ar gyfer y safle wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer cael gwared ar ddŵr budr, dŵr wyneb a dŵr tir a bydd yn cynnwys asesiad o'r dulliau posibl ar gyfer cael gwared ar ddŵr wyneb a dŵr tir mewn modd cynaliadwy. Wedi hynny, bydd y cynllun yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i neb symud i mewn i'r tai ac ni chaniateir i unrhyw ddŵr budr, dŵr wyneb a dŵr sy'n draenio oddi ar y tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffodaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau na fydd yr amgylchedd yn cael ei llygru na'i niweidio.

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

7.5

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

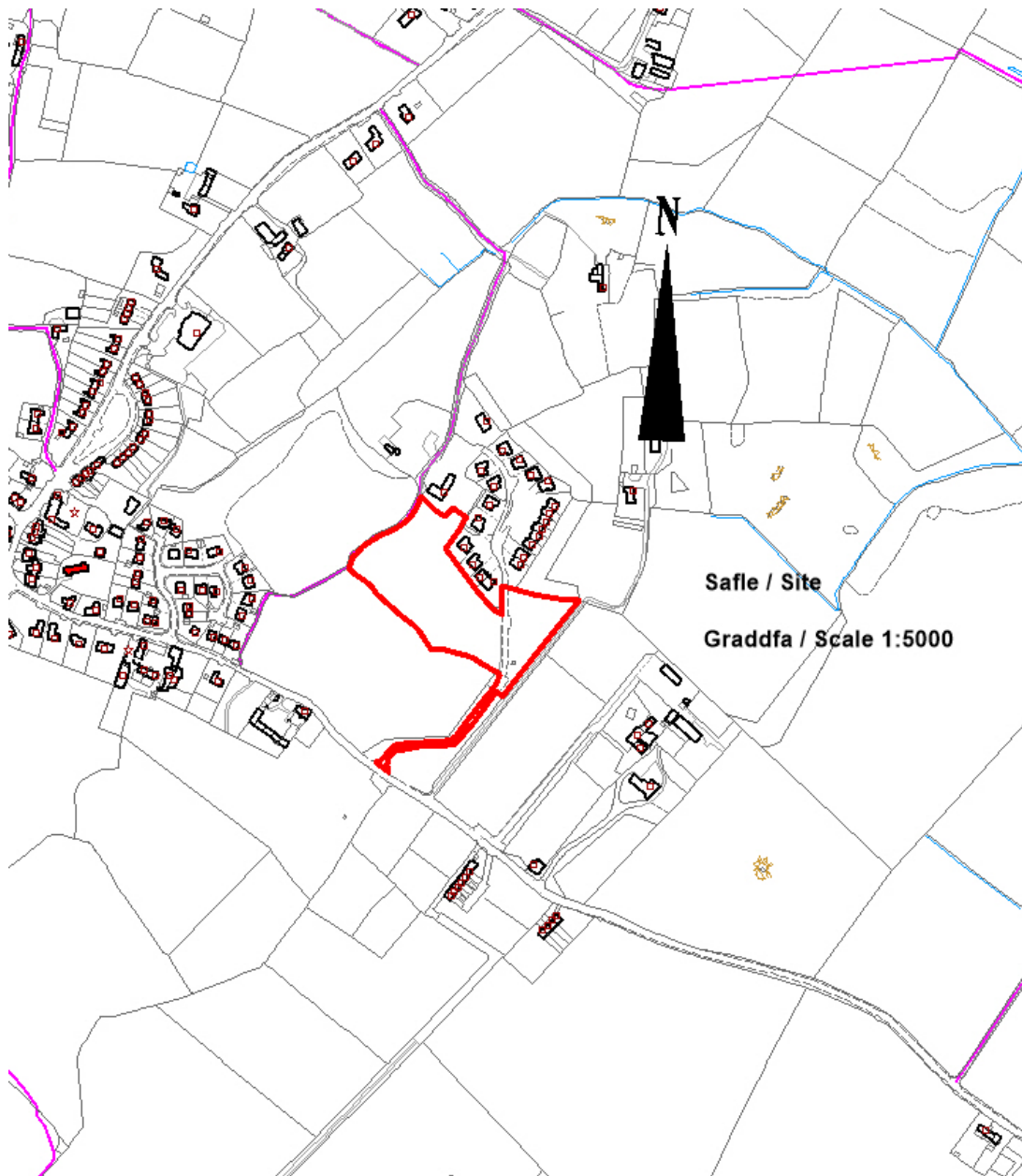
Rhif y Cais: **21C58H** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr. Geoff Green

Cais llawn ar gyfer codi 10 unedau gwyliau ychwanegol yn / Full application for the erection of 10 additional holiday units at

Parc Eurach, Llanddaniel Fab



Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2017

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

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd H Jones yn wreiddiol.

Yn dilyn y cyfarfod ar 1 Chwefror, penderfynodd yr aelodau ohirio'r cais er mwyn cael ymweliad safle a chynnal cyfrif/arolwg traffig.

Ymwelodd yr aelodau â'r safle ar 15 Chwefror.

1. Y Safle a'r Cynnig

Bwriedir adeiladu 10 o unedau gwyliau o safon uchel ynghyd â chreu llyn a gwaith plannu cysylltiedig.

Roedd y cais yn wreiddiol am 20 uned, mae'r nifer wedi cael ei ostwng i 10.

Bydd yr unedau yn rai un llawr a hanner (dormer) o adeiladwaith pren a rendr dan do llechi.

Bydd gwaith tirlunio eang yn cael ei wneud a llwybr bywyd gwyllt yn cysylltu i lwybr cyhoeddus sy'n arwain i Landdaniel.

Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion Llanddaniel wrth ymyl Parc Gwyliau Parc Eurach.

2. Mater(ion) Allweddol

Egwyddor y datblygiad a materion

cynaliadwyedd

Tirwedd

Priffyrdd

Mwynderau preswyl

Materion technegol

3. Prif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi B1: Datblygiadau sy'n Creu Cyflogaeth

Polisi CH1 Datblygiadau Hamdden a Thwristiaeth

Polisi CH2 Llety Gwyliau Ansawdd Uchel

Polisi D3 Tirwedd

Polisi D4 Safle a Dyluniad

Polisi D29 Dyluniad

Polisi D32 Tirlunio

Polisi FF12 Parcio

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 Polisi Cyffredinol

Polisi 2 Swyddi Newydd

Polisi 8 Llety Gwyliau

Polisi 26 Safonau Parcio

Polisi 31 Tirwedd

Polisi 42 Dylunio.

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (a stopiwyd)

Polisi GP1 Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2 Dyluniad

Polisi TR10 Safonau Parcio

Polisi TO2 Llety Gwyliau

Polisi EN1Cymeriad Tirwedd

Polisi EN4 Bioamrywiaeth

Polisi SG4 Cael Gwared ar Garthion

Polisi SG6 Arllwys Dŵr Wyneb

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9)

NCT 12 Dylunio

NCT 13 Twristiaeth

NCT 18 Cludiant

CCA Llety Gwyliau

CCA Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol, Y Cynghorydd H. Jones: Cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor

Cyngor Cymuned: Gwrthwynebu, yn ystyried nad yw'r parc cyfredol wedi cadw at ei amodau gwreiddiol

Priffyrdd: Amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru: Sylwadau yn gofyn am eglurhad

Dŵr Cymru: Amodau

Mae'r cais wedi'i hysbysebu dair gwaith.

Yn dilyn ail ymgynghori pan newidiwyd y cynllun i 10 uned, cafwyd 27 o lythyrau. Dylid nodi bod rhai pobl wedi ysgrifennu fwy nag unwaith. Mae'r pwyntiau a godwyd yn cynnwys:

- i. Mae ein heiddo 40m i ffwrdd a byddwn yn colli preifatrwydd ac yn cael llifogydd
- ii. Mae'r safle y tu allan i'r pentref
- iii. Ymddengys bod y parc gwreiddiol ar gyfer tai cyffredinol
- iv. Byddai'n achosi problemau traffig
- v. Llyn yn bryder ychwanegol o ran llifogydd
- vi. Mae'r cyfadeilad cyfredol yn cael ei reoli'n wael
- vii. Pa sicrwydd sydd na fydd y rhain yn dai cyffredinol
- viii. Ni fydd y safle'n cael ei sgrinio
- ix. Pwy fydd yn atgyweirio'r difrod (mater preifat)
- x. Cwestiynau am y trydan a'r orsaf bwmpio (mater preifat)
- xi. Pryderon am agosrwydd llwybr troed
- xii. Dylid symud y groesfan i gerddwyr a'r daith gerdded natur
- xiii. Bydd cerddwyr yn lleihau preifatrwydd
- xiv. Gall fod difrod i wasanaethau gan wreiddiau coed a blannir
- xv. Dim lle chwarae i blant
- xvi. Ychydig o alw yn Llanddaniel
- xvii. Unedau ddim yn gweddu
- xviii. Pwmp carthion yn gweithredu ar ei gapasiti llawn
- xix. Materion edrych drosodd
- xx. Dim palmant i ysgolion ac ati
- xxi. Ni fydd yn creu swyddi
- xxii. Bydd mwy o fewnfudwyr

xxiii. Bydd yn newid y pentref
xxiv. Colli tir amaethyddol
xxv. Bydd mwy o bobl yn defnyddio'r llwybr troed
xxvi. Problemau gyda thrydan i'r unedau cyfredol
xxvii. 20 o unedau'n ormod ac yn or-ddatblygiad

Yn 2008, derbyniwyd 25 o lythyrau ac mae'r pwyntiau a godwyd wedi eu cynnwys uchod (dylid nodi bod y cais bryd hynny yn un am 20 uned).

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Rhoddyd caniatâd ar gyfer y parc gwyliau cyfagos yn 2002. Cymeradwywyd y cais diweddaraf ym mis Hydref 2010. 'Roedd hyn yn caniatáu defnyddio'r unedau trwy'r flwyddyn, ond dim ond i ddibenion gwyliau ac nid fel prif breswylfa.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu a materion cynaliadwyedd

Mae polisïau'r Cynllun Datblygu yn caniatáu creu llety gwyliau a gwella cyfleusterau twristiaeth. Mae polisïau'r Cynllun Datblygu hefyd yn ceisio gwarchod y tirlun a mwynderau lleol. Rhaid pwysu a mesur y cynnig yn erbyn yr holl bolisïau cynllunio perthnasol er mwyn ystyried a yw'n dderbyniol a rhaid bod yn gytbwys wrth benderfynu ar y cais.

Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad yn union wrth ymyl Pentref Gwyliau Parc Eurach sy'n cynnwys 20 uned. Mae wedi ei leoli tua 80m o anheddiad Llanddaniel ac mae llwybr cyhoeddus sy'n darparu mynediad uniongyrchol oddi ar y ffordd.

Mae gan bentref Llanddaniel ei hun gysylltiadau da i'r rhwydweithiau cludiant cyhoeddus ac mae gwasanaethau bus ar gael i leoliadau eraill megis Bangor, Llangefni a thu hwnt. Ar ben hynny, taith fer yw hi ar fws i Lanfair PG lle gellir dal trê'n ar rwydwaith trenau Gogledd Cymru.

Mae'r safle hefyd yn agos at lwybr beicio swyddogol.

Mae'n amlwg na fydd y defnyddwyr yr unedau gwyliau yn gwbl ddibynnol ar geir preifat. Ceir mynediad at drafnidiaeth gyhoeddus yn hawdd ar droed ac, o ystyried lefel y drafnidiaeth gyhoeddus sydd ar gael, ystyrir bod y safle yn gynaliadwy o ran trafnidiaeth.

Tirwedd

Mae'r safle union wrth ymyl y Pentref Gwyliau a gellir ei weld ochr yn ochr ag ef ac anheddiad Llanddaniel.

Er gwaethaf yr uchod, bwriedir gwneud gwaith plannu sylweddol a darparu llyn ac ardal goediog gyda thaith gerdded natur drwyddi. Ystyrir y bydd hyn nid yn unig yn gwella lleoliad y cynigion ond hefyd y datblygiad sydd yno eisoes a'r lleoliad.

Ar ben hynny, ystyrir bod ansawdd yr adeiladwaith yn briodol yn y lleoliad hwn, sef pren, llechi a rendr.

Priffyrdd

Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu'r cynllun ac mae'n awgrymu amodau.

Mwynderau preswyl

O ystyried y pellter oddi wrth eiddo preswyl cyfagos, nid ystyrir y bydd y cynigion yn cael unrhyw effaith negyddol ar fwynderau deiliaid yr eiddo hynny.

Materion technegol

Er y cafwyd sylwadau yn wreiddiol am lifogydd a draenio, ystyrir y gellir draenio'r safle'n briodol. Dros y blynyddoedd mae'r ymgeisydd wedi gwella'r isadeiledd i atal unrhyw broblemau draenio, gan ddatgan;

"Surface water. When we purchased the site there was no effective surface water solution to deal with storm surges. (There was a lagoon in the middle of phase one but it wasn't connected and didn't have a restrictor or a swale) We had a system built that restricts the flow and when necessary diverts the excess into the new swale (designed by EWP Colwyn Bay) thus protecting the land downhill from saturation. The cost of the scheme including the reconfiguration of the drainage system was circa £41,000.

Foul: This was and is a pumped system from a tank. When we purchased the original site it did work but not consistently well. To remedy the issues we had it cleaned and replaced the pumps with ones that had a capacity to pump a more than adequate amount of sewage.

Going forward: The advice we have had is that the critical factor with the foul sewage system is the capability of the pumps rather than the capacity of the chamber. The other important factor to take account of is that the pumps should be maintained regularly in a preventive regime rather than waiting for them to break down. It is of critical importance that the adjacent watercourse isn't polluted. It would be our intention to put this in place regardless of whether any existing arrangement is in place."

Mae Dŵr Cymru wedi awgrymu amodau safonol mewn perthynas â'r datblygiad ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn dweud bod digon o le yn yr isadeiledd carthffosiaeth ar y safle ar gyfer y llwyth ychwanegol a chan fod y safle o fewn ardal â charthffosiaeth gyhoeddus dylai'r cysylltiad fod i'r brif system garthffosiaeth

Gan fod yr egwyddor yn cael ei derbyn ystyrir ei bod yn briodol gosod amod gydag unrhyw benderfyniad fel yr argymhellir gan ymgynghoreion.

7. Casgliad

Ystyrir y bydd y datblygiad yn cael ei leoli mewn lle cynaliadwy nad yw'n gwbl ddbynnol ar ddefnyddio cerbydau modur preifat. Bydd y datblygiad ynghlwm wrth y pentref gwyliau sydd yno ar hyn o bryd a bydd y gwaith plannu cysylltiedig yn gwella ymddangosiad y lleoliad.

Mae polisïau'r Cynllun Datblygu yn caniatáu ar gyfer llety gwyliau o safon uchel ar yr amod nad ydynt yn gwrthdaro â pholisïau neu gyngor arall. Y farn gytbwys yma yw y gellir cymeradwyo'r datblygiad heb achosi niwed i unrhyw fuddiannau o bwysigrwydd cydnabyddedig ac, yn wir, croesewir y cyfraniad cadarnhaol i economi'r ynys.

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 fydd yr unedau a ganiateir ond yn cael eu defnyddio i bwrpas gwyliau; ni fydd yr unedau gwyliau'n cael eu defnyddio fel unig neu brif breswylfa person; bydd y perchennogion/gweithredwyr yn cadw cofrestr gyfredol o enwau holl ddeiliaid yr unedau unigol ar y safle a'u prif gyfeiriadau a bydd y wybodaeth hon ar hael ar bob adeg resymol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Diffino sgôp y caniatâd hwn a sicrhau bod yr unedau'n cael eu defnyddio fel llety gwyliau.

(03) Rhaid cytuno ar gynllun tirlunio'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn y gwaith datblygu ar y safle. Bydd y cynllun yn cynnwys rhaglen gynnal a chadw 15 mlynedd ar gyfer plannu, gan gynnwys plannu o'r newydd, tynnu a chael gwared ar ffyn, rheoli chwyn, tocio a theneuo am gyfnod o 15 mlynedd. Bydd raid gweithredu'r cynllun yn llawn cyn i neb symud i fyw i unrhyw un o'r unedau a bydd raid hysbysu'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ysgrifenedig ei fod wedi ei gwblhau a thrwy hynny gychwyn y rhaglen gynnal a chadw.

Rheswm: Er budd mwynderau.

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

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

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

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

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

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

(07) Ni chaniateir gosod strwythur o fewn 3 metr i linell ganol y brif bibell ddŵr. Felly rhaid lleoli a marcio llinell y bibell yn gywir yn gynnar yn y gwaith fel bod y datblygwr neu eraill yn deall yn glir y terfynau y maent wedi'u cyfyngu iddynt o ran cyfarpar y Cwmni. Gellir gwneud trefniadau i staff y cwmni ddangos a marcio prif bibellau dŵr o'r fath ar gais y datblygwr.

Rheswm:

(08) 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: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(09) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 90 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

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

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

(11) Bydd raid i fanylion llawn am y dull o ddraenio dŵr budr a dŵr wyneb fod wedi eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau unrhyw waith.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol.

(12) Cyn cychwyn ar y gwaith bydd raid cytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol fanylion am gynllun rheoli a chynnal addas er mwyn gweithredu'r systemau draenio dŵr budr a dŵr wyneb ar gyfer oes y datblygiad

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol.

(13) Rhaid gweithredu'r datblygiad a gymeradwyir yma yn unol â'r cynlluniau:

**Cynllun safle D117/04/c
Drychiadau D117/07**

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.

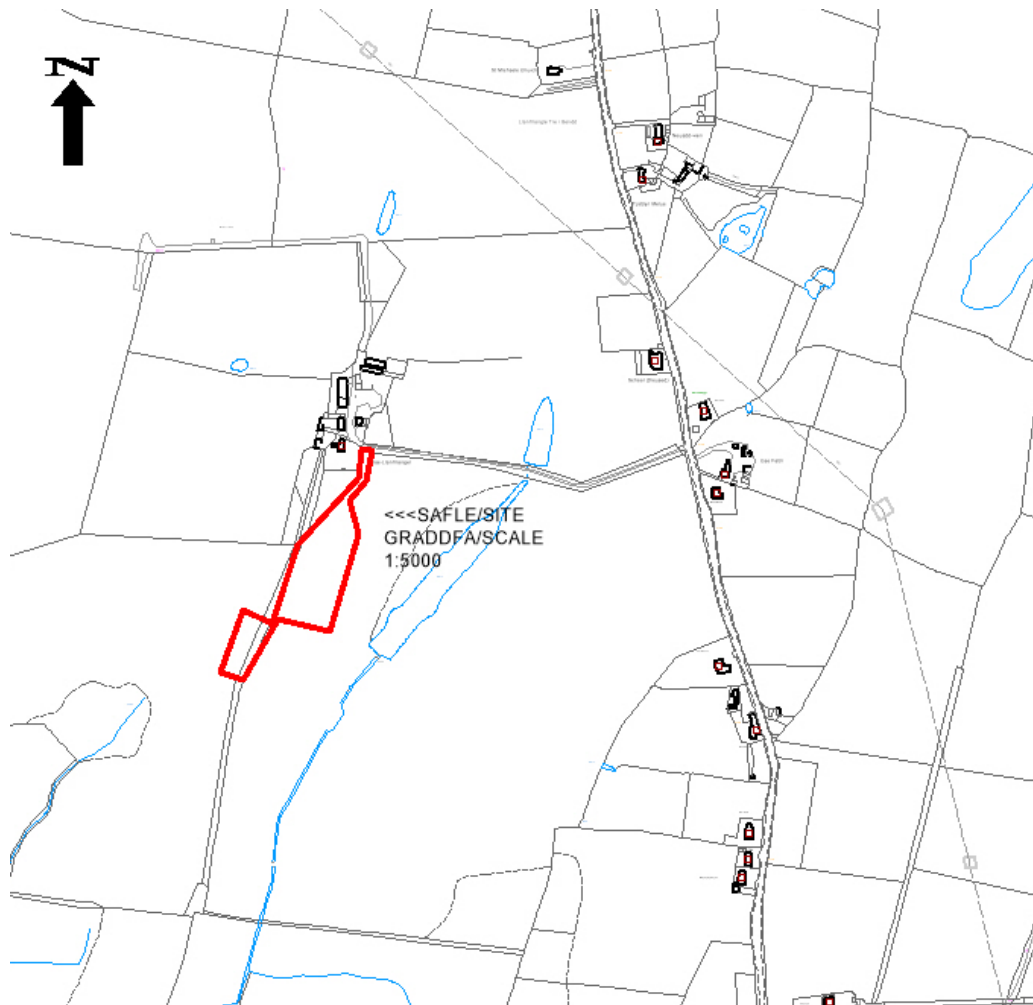
Rhif y Cais: **23C280F** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Eurig Jones & Mr Owen Rowlands

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

Plas Llanfihangel, Capel Coch



Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Tachwedd, 2016, penderfynwyd fod angen ymweliad safle. Gynhaliwyd yr ymweliad safle ar 16 Tachwedd.

O ganlyniad i dderbyn gwybodaeth ychwanegol a'r angen i ail-ymgyngori ac ail-hysbysu eiddo cyfagos, cafodd y cais ei ohirio yng nghyfarfod y pwyllgor a gynhaliwyd ar 4^{ydd} Ionawr.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais ôl weithredol yw hwn am sied a pharlwr godro ynghyd ag adeiladu storfa slyri a datblygiad cysylltiedig ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch.

Mae'r adeilad arfaethedig yn adeilad amaethyddol modern nodweddiadol gyda'r ffrâm wedi'i bropio gan borthol sy'n cynnwys gwaith blociau a haenau proffil gwyrdd, waliau a tho haenau gwyrdd caeedig. Mae'r sied wedi'i chynllunio er mwyn sicrhau bod gan y gwartheg ddigon o le cysurus ac awyriant er mwyn bodloni safonau lles rhyngwladol.

Mae'r safle y tu allan i setliad anheddiad rhestredig Capel Coch ac o'r herwydd, felly fe'i ystyrir yn leoliad cefn gwlad agored.

2. Mater(ion) Allweddol

Gellir nodi'r materion allweddol fel a ganlyn:-

A ellir cefnogi egwyddor y datblygiad

A yw'r cynllun yn dderbyniol yn nhermau tirlunio.
A fyddai unrhyw niwed/llygredd i'r amgylchedd dŵr.

A fyddai'n cael effaith ar fwmwynderau preswyl

3. Brif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D1 - Amgylchedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad
Polisi D32 - Tirwedd

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 - Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned – Pryderon y bydd y datblygiadau yn achosi arogl. Bydd modd ei weld o'r briffordd. Dylid ei ail-leoli ym mearth y fferm.

Cynghorydd Lleol (Cyng leuan Williams) – Wedi gofyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio er ystyriaeth.

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

Aelod Lleol (Derlwyn Hughes) – Gwrthod. Effaith ar bobl leol a'r tirlun.

Priffyrdd – Dim argymhellion

Draeniad – Sylwadau safonol

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Cymeradwyaeth Amodol. Mae ymateb a dderbyniwyd gan GCAC yn nodi y byddai angen briff gwylio ar gyfer stribedyn pridd cychwynnol y storfa slyri.

Dŵr Cymru – Sylwadau safonol

Iechyd Amgylcheddol – Sylwadau safonol

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig.

Yn eu hymateb diweddaraf maent yn nodi 'Yn dilyn ein hymateb blaenorol i'r cais hwn dyddiedig 29 Tachwedd 2016 rydym bellach wedi derbyn manylion ychwanegol am y dull arfaethedig o storio slyri (derbyniwyd y wybodaeth ar 30 Tachwedd a 7 Rhagfyr 2016). Mae'r wybodaeth a dderbyniwyd yn cynnwys manylion am leoliad y storfa arfaethedig ar gynllun cyfeirnod (02 BP 991514 A3L REV E) a chyfrifiadau'r storfa slyri. Rydym yn fodlon bod y wybodaeth a ddarparwyd wedi ateb y pryderon a godwyd yn flaenorol yn ein llythyr dyddiedig 29 Tachwedd 2016 ac mae wedi cadarnhau y bydd y datblygiad arfaethedig yn bodloni'r gofynion a nodir o fewn ein Rheoliadau Storio Silwair, Slyri a Thanwydd Olew Amaethyddol.

Llwybr troed – Ni fydd y datblygiad yn effeithio ar y llwybr troed sydd gerllaw.

Cadw – Cadarnhau y bydd y datblygiad yn weladwy o'r henebion cofrestredig ond nad yw hyn yn golygu ei fod yn cael effaith annymunol/negyddol ar leoliad yr henebion.

Cyhoedduswydd

Hysbysebwyd y cais drwy arddangos hysbysiad ar y safle ac yn ogystal, anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad hwyraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 27 Ionawr 2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 21 llythyr yn gwrthwynebu'r cais wedi'u derbyn, 2 ddeiseb, un yn cynnwys 8 enw ac un yn cynnwys 79 enw a derbyniwyd 1 llythyr o gefnogaeth.

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

Dylid chwalu'r adeiladau fferm presennol er mwyn gwneud lle ar gyfer y sied amaethyddol newydd
Effaith ar draffig

Arogleuon

Dim digon o bobl wedi derbyn rhybudd o'r cais

Yn groes i bolisi

Nid oes digon o wybodaeth wedi'i chyflwyno i asesu'r effaith ar y dirwedd

Sŵn

Effaith weledol o eiddo cyfagos a'r ffordd fawr

Ni fydd y gwaith byndio wedi'i sgrinio'n datrys y broblem
Maint y datblygiad yn annerbyniol
Effaith bosib ar fioamrywiaeth
Dylid ail-leoli'r sied y tu ôl i'r coed

Gor-ddatblygu'r safle

Datblygiad pellach storfeydd slyri ayb

Derbyniwyd un llythyr o gefnogaeth ac mae'r prif sylwadau fel a ganlyn:-

Nid yw'r fferm wedi cael ei chynnal ers nifer o flynyddoedd a byddai'r cais o fudd i'r perchnogion a'r staff.

Bydd y cynnig yn creu swyddi ar gyfer pobl leol
Heb y datblygiad hwn, bydd y fferm yn mynd yn adfail
Am amser byr yn unig y bydd yr effaith

Mewn ymateb i'r prif bwyntiau dros wrthwynebu:

Mae'n rhaid i ni ddelio â'r cais fel y cafodd ei gyflwyno. Mae cais ar wahân ar gyfer addasu'r adeiladau allanol bellach wedi'i dynnu'n ôl.

Mae'r adran briffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt sylwadau ar y cais.
Mae adain lechyd yr Amgylchedd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r datblygiad cyhyd â'u bod yn gydymffurfio â Dogfen CIRIA – C650 – Arferion Amgylcheddol Da ar Safle (2il Rifyn).

Ymdrinnir ag ystyriaethau polisi o dan y prif ystyriaethau.

Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn ein galluogi i wneud argymhelliad.

Ymdrinnir â'r effeithiau gweledol isod.

Mae CNC wedi gwneud sylwadau ar faterion bioamrywiaeth a bydd gofyn i'r ymgeisydd gydymffurfio â'u gofynion safonol.

Archwiliwyd y posibilrwydd o ail-leoli'r datblygiad y tu ôl i'r coed, fodd bynnag nid yw hyn yn opsiwn o ganlyniad i gontract rhwng perchennog y tir a'r cwmni Tyrbinau Gwynt sy'n nodi na fydd unrhyw adeilad yn cael ei godi ar y safle o fewn 300 metr i'r tyrbinau gwynt.

Nid ystyrir y bydd y sied yn arwain at or-ddatblygu'r safle

Mae storfa slyri bellach yn rhan o'r cynnig. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r manylion.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

23C280/SCO – Barn sgrinio ar gyfer datblygu fferm wynt ar dir yng Nghapel Coch – Barn Sgrinio 01/06/09

23C280A – Codi dau dyrbin gwynt 25 metr o uchder ar dir ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch – Caniatawyd 14/12/2010

23C280B/SCR – Barn sgrinio ar gyfer codi dau dyrbin gwynt 25 metr o uchder ar dir ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch – Dim angen AEA 10/11/2010

23C280C/DIS – Cais i ddiddymu amodau (04) (manyllion tyrbini gwynt), (05) (lliw), (07) (Datganiad Dull Adeiladu) a (08) (manyllion Mynediad i Gerbydau) o gais cynllunio 23C280A ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch. Diddymwyd yr Amodau 09/03/2015

23C280D – Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw ar gyfer codi parlwr godro ar dir ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch. Tynnwyd yn ôl 17/05/2016

23C280E – Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw ar gyfer trac amaethyddol ar dir ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch. Nid oedd angen Caniatâd Cynllunio 03/06/2016

23C280G Cais llawn i newid defnydd adeiladau allanol i 10 annedd, gosod paced trin carthffosiaeth ynghyd a gwelliannau i'r mynedfa presennol ym Mhlas Llanfihangel, Capel och – Tynnwyd yn ôl 02/11/16.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Prif Ystyriaethau Cynllunio/Materion Allweddol

1. Egwyddor y Datblygiad

Mae'r egwyddor o ddatblygu at ddibenion amaethyddol yn cael ei derbyn mewn polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 6 yn nodi.

Fe ddylai'r Awdurdod Cynllunio Lleol...hyrwyddo estyniad busnesau sydd eisoes wedi'u sefydlu drwy osod yn y cynllun datblygu y meini prawf y bydd ceisiadau cynllunio at ddefnyddiau cyflogaeth yn cael eu hasesu. Fe ddylai hyn gynnwys cefnogi ehangiad busnesau sydd wedi'u lleoli ar hyn o bryd yn y cefn gwlad agored ar yr amod nad ydynt yn effeithio'n annerbyniol ar fwynderau lleol.

6.1.1 Amcan Llywodraeth Cymru yw dyfodol cynaliadwy a phroffidiol ar gyfer teuluoedd a busnesau ffermio drwy gynhyrchu a phrosesu cynnyrch fferm tra'n diogelu'r amgylchedd, iechyd a lles anifeiliaid, addasu i'r newid yn yr hinsawdd a lliniaru ei effeithiau tra'n cyfrannu ar fywiogrwydd a ffyniant ein cymunedau gwledig. Gall y system gynllunio chwarae rhan bwysig o ran cefnogi cynaliadwyedd amaethyddiaeth yn y dyfodol.

Mae Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9) yn nodi y dylai awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu agwedd adeiladol tuag at gynigion datblygiadau amaethyddol, yn enwedig y rhai hynny sydd wedi'u dylunio i fodloni anghenion newidiol ffermio neu sy'n angenrheidiol er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth â deddfwriaethau amgylcheddol, hylendid neu les newydd.

Mae Plas Llanfihangel yn fferm oddeutu 275 acer o dir. Mae'r cais yn cynnwys sied rhif 1 fydd yn mesur 21m x 9m a bydd yn cartrefu 40 o wartheg godro, bydd sied 2 yn cartrefu 200 o wartheg dros fisoedd y gaeaf. Bydd storfa slyri sy'n mesur 60.0 metr o hyd x 15.0 metr o led a 4 metr o ddyfnder ac a fydd wedi'i leoli i Dde Orllewin y sied amaethyddol, gyda ffens o fath traddodiadol, yn cael ei hadeiladu o amgylch y storfa slyri. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod '240 o heffrod yn rhedeg gyda grŵp o deirw ers dechrau Mai. Mae'r rhan fwyaf yn gyflo ac mae disgwyl iddynt ddechrau dod â lloeau ddiwedd Ionawr 2017. Y cynllun yw cael 200 yn godro'r flwyddyn nesaf (ni fydd rhai o'r 240 yn gyflo, neu bydd cymhlethdodau wrth iddynt ddod â lloeau neu'n dilyn hynny). Maent yn cael eu cadw'n barhaol ym Mhlas Llanfihangel, ac yn cael eu pori mewn cylchdro, sy'n golygu eu bod i gyd yn cael eu cadw mewn grŵp mawr yn yr un cae am ychydig ddyddiau ac yna'n cael eu symud i'r cae nesaf ar ôl iddynt orffen pori'r cae maen nhw ynddo.'

Bydd y cynigion yn caniatáu ar gyfer gweithredu technegau ffermio modern a chydymffurfiaeth â gofynion lles.

Gan ystyried yr uchod, mae'n glir bod angen am y cynnig. Mae hyn, ynghyd â'r gefnogaeth gyffredinol ar gyfer datblygiadau amaethyddol yn nhermau polisi yn sefydlu derbyniad egwyddor y datblygiad hwn.

2. Tirlun

Bydd y parlwr godro, sied amaethyddol a storfa slyri wedi eu lleoli i'r De o'r coed presennol.

Lleolir yr adeilad arfaethedig i ffwrdd o'r adeilad fferm presennol mewn lleoliad heb ei amgáu. Ni fyddai'n elwa o'r cefndir o goed sy'n bodoli eisoes heblaw am o olygfeydd i'r De - sy'n berthnasol yn unig o safbwynt golygfeydd preifat o'r de i Gapel Coch.

Byddai'r adeilad ar ei fwyaf amlwg yn weledol ar ddarn 200m o ffordd i'r De Ddwyrain o bellter rhwng 350 a 450 metr, lle nad oes sgrinio ysbeidiol ar hyn o bryd. Byddai golygfeydd o'r gogledd ddwyrain yn cael eu rhwystro'n bennaf gan y coed wrth ddynesu at Plas Llanfihangel. Byddai golygfeydd hirbell yn cynnwys y peilonau a'r tyrbinau ac ni ystyrir bod unrhyw effaith weledol gynyddol ar y cyd â'r rhain.

Mae mesurau lliniaru yn sgil y gorchudd coed presennol fel cefndir neu sgrinio yn gyfyngedig i olygfeydd yn uniongyrchol o'r de. Awgrymir bwnd isel a gwaith plannu ar hyd y ffiniau dwyreiniol, deheuol a gorllewinol a fyddai'n amgáu'r ardal yn sylweddol yn y tymor hir. Gyda'r rhywogaethau brodorol sy'n tyfu'n gyflym sy'n cael eu cynnig byddai'r sgrin yn dechrau cael effaith o fewn 7 - 10 mlynedd. Byddai'r effeithiau sgrinio wedi'u cyfyngu yn ystod misoedd y gaeaf hyd nes bydd y rhywogaethau bythwyrdd a lefel ddwys y gwaith plannu yn ei chyfanrwydd wedi cael mwy o effaith.

Ystyrir y byddai natur y newid yn sgil adeiladu adeilad fferm fawr yn gymedrol niweidiol ar adeg yr adeiladu. Byddai gwaith tirlunio cysylltiedig i helpu'r adeilad i gydweddu i'r ardal o'i amgylch yn lleihau'r effeithiau i gymedrol/bach iawn o fewn 7-10 mlynedd ac effeithiau bach iawn o fewn 15-20 mlynedd.

Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi darparu'r sylwadau a ganlyn:
Yn naturiol bydd y rhwystr sgrinio yn cymryd peth amser i sefydlu, sy'n golygu y bydd yr adeiladau newydd yn weladwy dros dro, ac yn creu cefndir newydd i olygfeydd o faen hir Llech Golman. Fodd bynnag, fel estyniad o'r goedlan gyfagos (h.y. nodwedd naturiol ar y tirlun sy'n bodoli eisoes), ystyrir fod y newid 'meddalach' hwn i osodiad y cofadail hwn yn fwy sympatheg na siediau modern iwtilitaraidd amlwg. Rwyf felly'n gallu cadarnhau y byddai'r plannu sgrinio a argymhellir yn lliniaru'n ddigonol ac yn addas yr effaith weledol bosibl ar osodiad Llech Golman.

Gan ystyried y materion uchod, ni ystyrir y byddai gwrthod ar sail ymddangosiad gweledol yr ardal yn gallu cael ei amddiffyn mewn apêl.

3. Niwed / Llygredd i'r amgylchedd

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau nad ydynt yn gwrthwynebu'r cais arfaethedig gan fod y storfa slyri bellach yn bodloni'r gofynion a nodir yn y Rheoliadau Storio Silwair, Slyri a Thanwydd Olew Amaethyddol. Maent yn fodlon bod manylion y storfa slyri sydd bellach wedi'u darparu wedi ateb y pryderon a godwyd yn flaenorol. Yn wreiddiol, nid oedd gan yr ymgeisydd ond digon o gapasiti ar gyfer 2 ddiwrnod o slyri ond mae hyn bellach wedi'i newid i'r 4 mis angenrheidiol fel y nodir yn y rheoliadau sydd wedi'u crybwyll.

4. Amwynder

Nid oes unrhyw eiddo preswyl yng nghyffiniau uniongyrchol y safle. Mae'r agosaf 420 metr i ffwrdd ac mae coed a phlanhigion eraill yn cuddio'r safle o'r eiddo hwnnw. Ystyrir bod y pellter hwn yn ddigonol er mwyn sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr amwynderau hynny y mae'r trigolion preswyl hynny'n eu mwynhau.

7. Casgliad

Mae'r egwyddor o ddatblygu at ddibenion amaethyddol yn cael ei derbyn mewn polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol. Yn sgil y mesurau lliniaru a ddarparwyd ni fydd y cynnig dan ystyriaeth yn creu newidiadau annerbyniol i'r dirwedd nac yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos. Ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(01) Caiff yr adeilad a ganiateir trwy hyn, ei ddefnyddio at anghenion amaethyddol yn unig, fel y diffinnir hynny yn Adran 336 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, ac nid ar gyfer unrhyw fath o fusnes na defnydd masnachol.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad bob amser yn cael ei gynnal er budd gorau'r diwydiant amaethyddiaeth.

(02) (a) Ni wneir unrhyw waith ar ardal y storfa slyri (yn cynnwys gwaith daear neu glirio'r safle) hyd nes bod manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur.

(b) Bydd gwaith ar y datblygiad yn cael ei wneud a'r holl waith archeolegol yn cael ei orffen yn fanwl yn ôl y manylion a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd dan rhan (a). Bydd hyn yn cynnwys cynhyrchu adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, sydd i'w gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur o fewn chwe mis i gwblhau'r datblygiad.

Rhesymau: Sicrhau bod rhaglen briodol o fesurau lliniaru archeolegol yn cael ei gweithredu yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2016 a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 60/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol; Archeoleg.

(03) Bydd y safle'n cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu'n unol â darluniau rhif 991514/02 Rev I, 991514/04 Rev H a 991514/01 Rev I a dderbyniwyd ar 31/1/17. Dylid cynnal y coed a llwyni y cyfeirir atynt am ddeng mlynedd o ddyddiad eu plannu a bydd coed a phlanhigion o faint a rhywogaeth debyg i unrhyw goed neu lwyni sy'n marw neu'n sy'n cael eu difrodi'n sylweddol neu'n cael eu heffeithio'n ddifrifol gan glefyd yn cael eu plannu yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ar bapur ar gyfer unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol.

(04) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif 23C280F.

Cynllun Lleoliad	991514/01 Rev I	31/1/17
Drychiadau	991514/04 Rev H	31/1/17
Cynllun Llawr	991514/03 Rev F	31/1/17
Cynllun Bloc	991514/02 Rev I	31/1/17
Adran B-B Storfa Slyri	991514/05 Rev A	31/1/17

Rheswm: Er wyn 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.

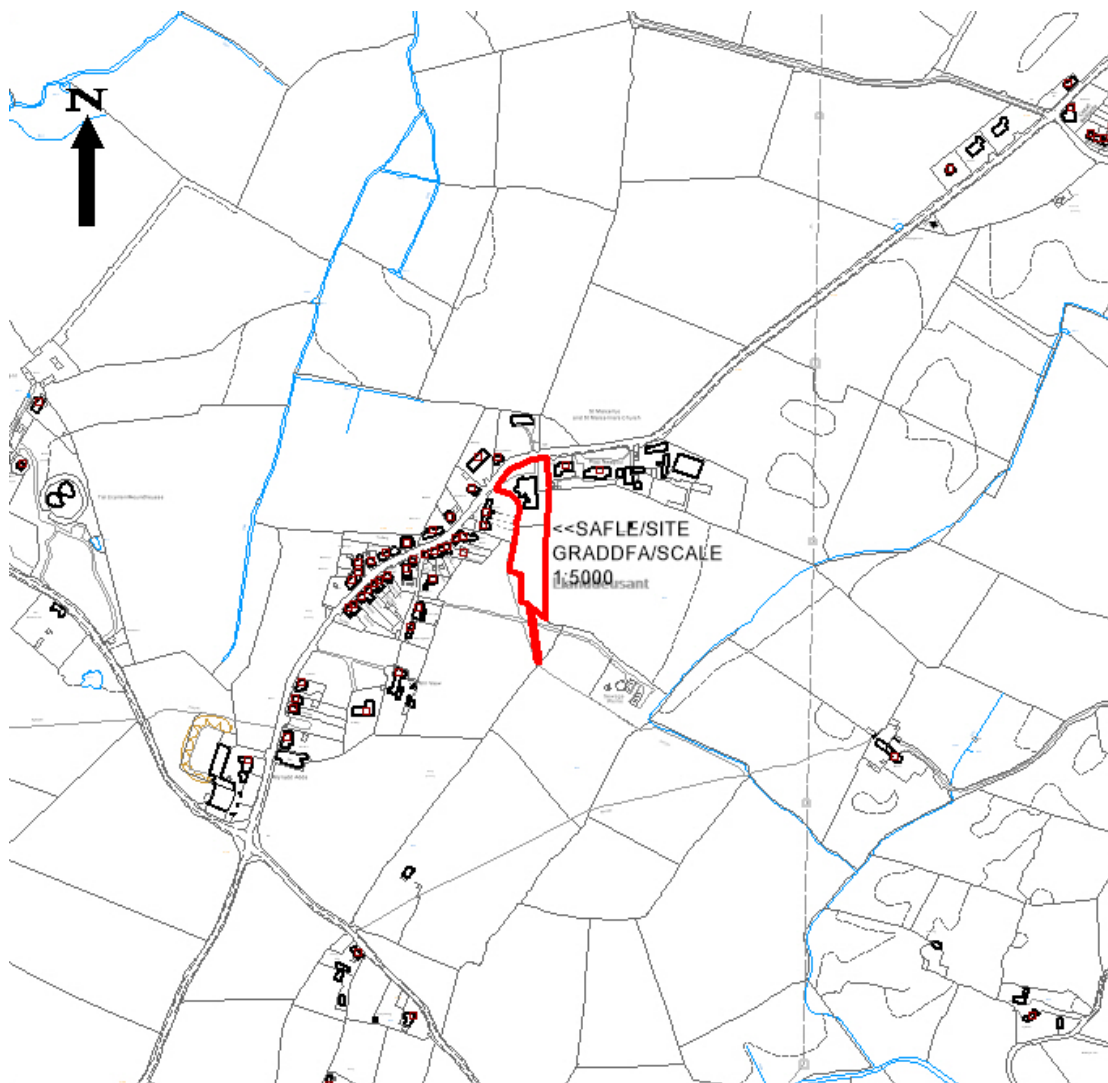
Rhif y Cais: **47C149** Application Number

Ymgeisydd Applicant

DU Construction Ltd

Cais llawn i ddymchwel rhan o'r ysgol presennol, newid defnydd yr ysgol i swyddfa (Dosbarth B1), codi 10 annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau yn / Full application for part demolition of the existing school, change of use of school into an office (Class B1), the erection of 10 dwellings together with the creation of a new vehicular access at

Ysgol Gynradd Llanddeusant Primary School, Llanddeusant



Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn ymwneud â thir sy'n berchen yn rhannol i'r Cyngor.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Chwefror 2017 fe benderfynodd y Pwyllgor ohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn cael safbwyntiau pellach y Cyngor Cymuned mewn perthynas â'r angen am dai yn y pentref. Cafwyd barn y Cyngor Cymuned ac mae'r llythyr wedi ei gynnwys yn y pecyn llythyrau ar gyfer yr aelodau.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol ar gyfer dymchwel rhan o adeilad yr ysgol a newid defnydd yr adeilad yn swyddfa ynghyd â chodi 12 annedd ar dir tu ôl iddo a chreu mynedfa gerbydau newydd.

Yn dilyn trafodaeth, mae'r cynllun fel ag y mae'n cael ei gyflwyno yn cadw'r elfen o newid defnydd yr ysgol yn swyddfa a'r cynigion ynghylch mynedfa newydd ond mae nifer yr anheddau a gynigir wedi newid i 10 ac mae hynny'n golygu bod yr anheddau ar y safle wedi cael eu hail-alinio.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfiaeth â pholisïau cynllun datblygu perthnasol; diogelwch priffyrdd a draeniad.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Ynys Môn

Polisi 1: Polisi Cyffredinol
Polisi 2: Swyddi Newydd
Polisi 35: Gwarchodaeth Natur
Polisi 48: Meini prawf datblygu Tai
Polisi 50: Setliadau rhestredig
Polisi 51: Safleoedd mawr

Cynllun Strwythur Gwynedd

Polisi A2: Tir ar gyfer Tai
Polisi A3: Graddfa a chyflwyno'n raddol
Polisi A9: Tai Fforddiadwy
Polisi D4: Lleoliad, lleoli a dyluniad
Polisi D20: Gwarediad Carthffosiaeth

Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio

Polisi GP1: Canllawiau Rheoli Datblygiad
Polisi GP2: Dyluniad
Polisi EN4: Bioamrywiaeth
Polisi HP2: Dwysedd Tai
Polisi HP4: Pentrefi
Polisi HP7: Tai Fforddiadwy

Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 9

TAN 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio

TAN 12: Dyluniad

TAN 20: Yr Iaith Gymraeg – Unedol

Cynlluniau Datblygu a Rheolaeth Cynllunio

SPG: Tai Fforddiadwy

SPG: Canllaw Dyluniad

SPG: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – dim ymateb i'r ymgynghoriad

Cyngor Cymuned – dim gwrthwynebiad i ddymchwel rhan o'r ysgol a chefnogi'n llawn y bwriad i newid defnydd yr adeilad yn swyddfeydd.

Yn wreiddiol, derbyniwyd gwrthwynebiad i'r datblygiad tai arfaethedig oherwydd nifer a dwyster y tai.

Gwrthwynebiad i'r datblygiad tai arfaethedig mewn perthynas â'r nifer a dwysedd y datblygiad. Ymholiad am faint y safle a'i allu i letya 12 annedd (a nodwyd fel 5.5ha ond sy'n agosach i 0.5ha) a phryderon a fynegwyd mewn perthynas â chynaliadwyedd y lleoliad. Cynnydd o 30% ym maint y pentref. Er nad oes gwrthwynebiad mewn egwyddor i ddatblygiad y tai, byddai'r Cyngor Cymuned yn argymhell datblygiad o ddim mwy na 6 – 8 tŷ ar y safle.

Mewn ymateb i'r cynigion diwygiedig ar gyfer 10 o anheddau, mae'r Cyngor Cymunedol yn codi pryderon ynghylch diogelwch ar y ffyrdd ac os caiff materion diogelwch priffyrdd eu datrys, amseriad y gwaith; ystyrir hefyd bod angen tirlunio'r safle.

Swyddog Iechyd yr Amgylchedd – awgrym amod ynghylch tir llygredig

Llwybrau Troed – mae aliniad y llwybr troed ar y map terfynol wedi'i ddangos yn anghywir lle mae'n croesi'r safle – nid yw'r llwybr troed yn croesi'r safle a byddir yn gofyn am Orchymyn Addasu'r Map Terfynol.

Ymgynghorydd Ecologol – sylwadau, cynghori agwedd ragofalus

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd: Amod yn gofyn am waith archeolegol.

Adran Amgylchedd Adeiledig a Thirlun – nid yw'r ysgol, fel yr Eglwys gyferbyn, yn adeilad rhestredig ond er hynny mae'n adeilad o ddiddordeb lleol yn bensaernïol a hanesyddol. Gellid ystyried dymchwel yn rhannol yr ychwanegiadau modern er mwyn cadw'r adeilad gwreiddiol a darparu rhai unedau newydd y tu ôl i'r safle.

Dim ymateb wedi'i dderbyn i'r cynllun wedi'i ddiwygio ar adeg ysgrifennu.

Adran Ddraenio - angen cadarnhad pellach o'r manylion y gofynnwyd amdanynt. Manylion a dderbyniwyd yn foddhaol mewn egwyddor. Angen amodau.

Adran Briffyrdd – Cyfarfod wedi'i drefnu â'r ymgeisydd er mwyn trafod anghenion. Awgrymu caniatá

Dŵr Cymru – Amod safonol wedi'i awgrymu

Uned Polisi Cynllunio ar y cyd – dim ymateb i'r ymgynghoriad

Cyfoeth Naturiol Cymru – dim gwrthwynebiad

Ymateb y cyhoedd i'r hysbysiad: 7 llythyr gwrthwynebu wedi eu derbyn o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd. Gwrthwynebiadau yn seiliedig ar:

Diogelwch priffyrdd yn y fynedfa arfaethedig a chreu traffig;
Mae'r llain welededd yn croesi tir trydydd parti ac ni fedrir cyflawni hyn;

Dim angen am dai ychwanegol – nifer o dai eisoes ar werth yn y pentref;
Does dim angen adnoddau cymunedol yn y pentref i gefnogi'r datblygiad; nid yw'r safle'n cael ei wasanaethu gan system drafnidiaeth dda;
Nid yw'r dyluniad arfaethedig yn adlewyrchu cymeriad y pentref;
Cefnogaeth ar gyfer y newid defnydd o'r ysgol i fod yn swyddfeydd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

47LPA966/CC: Cais amlinellol am ddatblygiad preswyl ynghyd â dymchwel yr hen safle ar dir yn Ysgol Gynradd Llanddeusant – Cymeradwywyd 03/10/2013

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad – Mae'r safle wedi'i leoli o fewn pentref Llanddeusant sy'n setliad rhestredig a ddiffinnir o dan bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn sydd fel arfer yn caniatáu datblygiad plotiau unigol o fewn neu ar ymyl y pentref.

Mae'r safle (adeilad yr ysgol a'r cae chwarae tu ôl i'r safle) o fewn ffin datblygu'r pentref yn gyfan gwbl fel y diffinnir o dan Bolisi HP4 o'r UDP a Stopiwyd. Mae'r polisi hwn yn caniatáu datblygiad nifer diderfyn o blotiau.

Mae Llanddeusant wedi'i nodi fel clwstwr ar fap 137 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd ac o dan Bolisi TAI18 sy'n cefnogi cynigion am dai fforddiadwy newydd ar safleoedd mewnlenwi neu safleoedd sy'n cysylltu â'r clwstwr yn uniongyrchol, yn amodol ar feini prawf.

Mae'r CDLI ar y Cyd yn ystyriaeth bwysig ond ni ellir rhoi llawr o bwys arno yn y broses o wneud penderfyniad ar hyn o bryd. Bydd y Cyngor cyn hir yn cyhoeddi Rhybudd Newidiadau Materion yn Codi sy'n cynnwys newid i Bolisi TAI18 a thynnu clystyrau penodol, yn cynnwys Llanddeusant, o'r rhai hynny sydd wedi'u hadnabod o dan y Polisi hwn yn ogystal â diddymu cyfyngiad ar niferoedd yn ystod cyfnod y cynllun (pwynt Gweithredu S3 / PG6). Bydd hwn yn destun ymgynghoriad cyhoeddus pellach ac archwiliad cyn i'r Cynllun gael ei fabwysiadu. Er yn bwysig, o ystyried y newidiadau sy'n cael eu hargymell ac ymgynghoriad cyhoeddus pellach, ychydig o bwys y gellir ei roi ar bolisi TAI18 yn y cyswllt hwn.

Ystyriaeth o bwys bellach yw'r caniatâd cynllunio amlinellol a roddwyd ym mis Hydref 2013 ar gyfer dymchwel yr ysgol a datblygu'r safle fel safle preswyl (a ddaeth i 8 annedd gyda thri yn cael eu trefnu ar ffurf teras yn wynebu'r ffordd a'r gweddill yn dai ar eu pennau eu hunain ar y cae chwarae gyda ffordd fynediad yn mynd atynt). Nid oes cais wedi ei gyflwyno mewn perthynas â materion a gadwyd yn ôl.

Roedd y cynllun fel y'i cyflwynwyd yn wreiddiol o dan y cais cychwynnol ar gyfer 12 annedd a drefnwyd fel tai pâr yn wynebu ffordd ystâd. Mae'r cynllun wedi'i leihau i 5 pâr o unedau pâr gyda'r unedau pellaf wedi'u troi i wynebu'r gogledd.

Roedd yr 8 eiddo a gymeradwywyd yn flaenorol o dan y caniatâd amodol yn defnyddio holl ardal y safle yn dilyn dymchweliad adeilad yr ysgol.

Mae safle'r ysgol i gyd yn ymestyn i tua 0.5ha a bydd tua 0.36ha o'r llecyn hwn yn lletya'r 10 uned arfaethedig. Mae'r cynllun wedi'i leihau o'r 12 annedd a gynigiwyd yn wreiddiol i gynllun o 10 annedd. Mae Polisi HP2 o'r CDU a Stopiwyd yn awgrymu dwysedd o 30 annedd yr hectar, rhywbeth y mae'r cynllun o 10 annedd yn ei fodloni. Mae pryder wedi'i fynegi gan drigolion lleol y bydd y cynllun yn cynrychioli cynnydd o 30% ym maint y pentref ac yn wreiddiol, mynegodd y Cyngor Cymuned bryderon tebyg er y byddai'n cefnogi cynllun o rhwng 6 ac 8 annedd yn ychwanegol at newid defnydd yr ysgol yn swyddfeydd.

Cefnogir y cais gyda Datganiad Iaith Gymraeg sy'n cefnogi'r cynllun. Yn ychwanegol at hyn, deallir bod darparwr tai cymdeithasol wedi cadarnhau bwriad i ddatblygu'r safle er mwyn darparu tai fforddiadwy. Yn unol â Pholisi, rhaid neilltuo 30% o'r unedau fel unedau fforddiadwy. O ran yr angen am dai, mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu'r pentref dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac mae caniatâd wedi ei roddi ar gyfer 8 o anheddau. Cynigir dwy annedd yn

ychwanegol yn awr at y nifer sydd eisoes wedi ei cymeradwyo. Oherwydd bod y safle o fewn ffin ddatblygu, nid oes angen o ran polisi i asesu'r angen am dai.

Roedd yr ysgol yn destun cynllun rhaglen rhesymoli ysgolion y Cyngor ac mae wedi bod yn wag ers hynny. Mae gan yr adeilad, er ei fod wedi'i ymestyn gydag ychwanegiadau to fflat, du blaen deniadol i'r stryd yn y rhan hwn o'r pentref, sy'n ategu'r eglwys dros ffordd. Mae'r cais yn cynnwys dymchwel y rhannu mwy modern o adeilad yr ysgol a newid ei ddefnydd i fod yn swyddfeydd. Mae Polisi 2 o Gynllun Lleol Ynys Môn yn nodi:

2. Bydd y Cyngor yn cefnogi prosiectau creu swyddi ar y safleoedd sydd wedi'u dyrannu ar y Map Cynigion ac sydd wedi'u nodi yn y Cynigion A1 o A35 lle maent yn cyd-fynd â'r meini prawf ym Mholisi 1. Bydd cyflogaeth sy'n creu datblygiad ar safleoedd eraill o fewn neu ar ymylon yr aneddiadau cydnabyddedig yn cael eu caniatáu lle maent ar raddfa ac o fath sy'n cyd-fynd â'r ardal gyfagos ac sy'n cydymffurfio â pholisïau eraill y cynllun hwn.

Mae'r safle wedi'i leoli ymysg yng nghanol datblygiad preswyl mewn pentref ac o gofio ei ddefnydd blaenorol fel ysgol, mae'r newid defnydd i fod yn swyddfa yn dderbyniol yn nhermau polisi ac amwynder.

Priffyrdd a Draenio: Mae pryderon wedi eu mynegi o ran y ffaith y bydd y fynedfa i gerbydau ar dro yn y ffordd lle ystyrir bod diffyg gweledd. Mae tu blaen y safle yn cynnwys palmentydd ac arferai'r safle gael ei ddefnyddio fel ysgol gynradd fechan. Bydd y swyddfeydd arfaethedig yn defnyddio'r fynedfa bresennol i gerbydau tra cynigir mynedfa newydd ar wahân ar gyfer y datblygiad tai. Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cais ar yr amod y mynnir ar rai modau.

Mewn perthynas â draeniad, mae canlyniadau profion mandylledd yn dynodi bod ffosydd cerrig yn amhriodol ac y bydd dŵr wyneb o'r cynllun yn llifo i system ddraenio'r briffordd ar raddfa wanedig ac yn gollwng i gwrs dŵr i'r de o'r safle sydd wedi'i fwriadu ar gyfer unrhyw storm sy'n golygu bod mwy o ddŵr nag y dyluniwyd ef ar ei gyfer ar y safle. Bydd dŵr budur yn mynd i'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Mae'r Adran Ddraeniad wedi gofyn am gadarnhad o'r systemau y bwriedir eu defnyddio ac ystyrir y manylion yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mewn perthynas â draeniad, mae canlyniadau profion mandylledd yn dynodi bod ffosydd cerrig yn amhriodol ac y bydd dŵr wyneb o'r cynllun yn llifo i system ddraenio'r briffordd ar raddfa wanedig ac yn gollwng i gwrs dŵr i'r de o'r safle sydd wedi'i fwriadu ar gyfer unrhyw storm sy'n golygu bod mwy o ddŵr nag y dyluniwyd ef ar ei gyfer ar y safle. Bydd dŵr budur yn mynd i'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Mae'r Adran Ddraeniad wedi gofyn am gadarnhad o'r systemau y bwriedir eu defnyddio ac ystyrir y manylion yn dderbyniol mewn egwyddor.

Materion Dylunio a Phreifatrwydd: Mae pryderon wedi eu mynegi am or-ddatblygiad y safle a dyluniad y tai mewn pentref gwledig bychan. Mae'r cynllun wedi'i ddiwygio er mwyn lleihau nifer yr anheddau ac wedi'i ddylunio i adlewyrchu safonau lle tai cymdeithasol. Bydd yr anheddau yn ymgorffori'r defnydd o lechi a cherrig lleol. Mae natur llinellol y safle yn cyfyngu'r gallu i greu unrhyw beth ar wahân i ddatblygiad llinellol ond mae'r cynllun wedi'i ddiwygio i ail-leoli'r anheddau ar ddiwedd y ffordd ystâd arfaethedig.

Does dim pryderon wedi'u codi gan gymdogion cyfagos o ran materion edrych dros eu heiddo neu golli preifatrwydd ac o ystyried y pellteroedd rhwng eiddo a therfyn y datblygiad, nid ystyrir y byddai datblygiad y safle at ddefnydd preswyl yn cael effaith andwyol ar yr amwynderau presennol. Fodd bynnag, mae'r Cyngor Cymuned yn codi pryderon ynghylch tirlunio'r safle ac am resymau amwynder oherwydd mae ar gyrion pentref ac mae amod wedi ei gynnwys i'r perwyl hwn.

7. Casgliad

Mae'r Cynllun yn dderbyniol yn nhermau polisi. Nid yw'r rhai a ymgynghorwyd â nhw yn codi unrhyw bryderon.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais yn amodol ar amodau a chytundeb A106 ar dai fforddiadwy.

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

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

(02) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan y bydd samplau o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio lleol ac yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig. Bydd y deunyddiau a gymeradwyir yn cael eu defnyddio yng ngweithrediad y datblygiad hwn.

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

(03) Bydd manylion llawn am dirlunio'r safle a'r holl ffensys, waliau neu ddulliau eraill o amgáu neu derfynau yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn eu gosod a byddant yn cael eu cynnwys yn unol at unrhyw fanylion a gymeradwyir cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r anheddau.

Rheswm: Er budd amwynder.

(04) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes y bydd y datblygwr wedi paratoi cynllun draenio cynhwysfawr ac integredig ar gyfer y safle sy'n dangos sut y ceir gwared ar ddŵr budr, dŵr wyneb a dŵr tir, ac iddo gael ei gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y datblygiad yn parhau yn unol â'r manylion sydd wedi'u cymeradwyo oni bai y rhoddir caniatâd ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol i unrhyw amrywiad. Ni chaniateir i unrhyw un fyw yn yr eiddo a gymeradwyir tan y bydd y systemau draenio ar gyfer y safle wedi eu cwblhau a'u bod yn weithredol.

Rheswm: Er budd amwynder preswyl ac er mwyn sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol.

(05) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd oni fydd mesurau wedi cael eu sefydlu i gynnal a chadw ffordd y stad a'r system ddraenio yn y dyfodol a hynny'n unol â chynlluniau a fydd yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd, er budd diogelwch a mwynderau a sicrhau bod mynedfa ddiogel a hwylus i'r eiddo y mae'n ei gwasanaethau.

(06) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o gwrtil y datblygiad yn llifo i'r briffordd sirol.

Rheswm: Sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol heb gael effaith andwyol ar y briffordd gyfagos.

(07) Bydd llain welededd 2.4m(pellter-X) x 40m (pellter-Y) i'r chwith a'r dde o gyffordd y lôn arfaethedig i'r stad yn cael ei darparu ac ni chaniateir unrhyw beth a fydd yn uwch na 1 metr uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos o fewn y lleiniau gwelededd ar unrhyw adeg a byddant ar gael cyn y bydd neb yn symud i mewn i unrhyw annedd a byddant yn cael eu cynnal i'r pwrpas hwnnw'n unig wedi hynny.

Noder: Ile bydd angen, bydd y wal derfyn gyfredol yn cael ei gostwng er mwyn cydymffurfio gyda'r amod hwn.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd, sicrhau bod rhyng-welededd digonol rhwng traffig wrth y gyffordd a hynny er budd diogelwch ar y briffordd.

(08) Bydd ffordd y stad a'r llecynnau parcio'n cael eu cwblhau'n unol â'r manylion a gymeradwywyd a byddant ar gael i'w defnyddio cyn y bydd neb yn symud i mewn i unrhyw annedd y maent yn ei gwasanaethu.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd, er budd diogelwch a mwynderau a sicrhau bod mynedfeydd a llecynnau parcio diogel a hwylus ar gael ar gyfer yr anheddau.

(09) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan y cynhelir ymchwiliad safle i natur a graddau'r llygredd yn unol â methodoleg sydd wedi'i chyflwyno'n flaenorol ac wedi'i chymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio. Bydd canlyniadau'r ymchwiliad safle ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol cyn y bydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau. Os darganfyddir unrhyw lygredd yn ystod yr ymchwiliad i'r safle, bydd adroddiad yn nodi'r mesurau i'w cymryd er mwyn adfer y safle er mwyn ei wneud yn addas ar gyfer y datblygiad yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac yn cael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y safle'n cael ei adfer yn unol â'r mesurau a gymeradwyir cyn i'r datblygiad ddechrau. Os, yn ystod y datblygiad, y bydd unrhyw lygredd yn cael ei ddarganfod, na gafodd ei ddarganfod yn ystod yr ymchwiliad safle, bydd mesurau ychwanegol ar gyfer adfer ffynhonnell y llygredd yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd adferiad y safle yn cynnwys y mesurau ychwanegol a gymeradwywyd cyn y bydd unrhyw un yn byw yn y datblygiad.

Rheswm: Er budd amwynder.

(10) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd datganiad dull ar gyfer datblygiad y safle, gan gynnwys y gwaith coed a gwrychoedd a'r gwaith o drawsnewid yr ysgol, yn cynnwys amserlen ar gyfer y gwaith, wedi eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Yn dilyn hynny, bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw rywogaethau sydd wedi'u hamddiffyn a allai fod yn bresennol ar y safle.

(11) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (yn cynnwys sylfeini neu glirio safle) yn digwydd tan y bydd manyleb am raglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno ac wedi'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Wedi hynny, bydd y datblygiad yn cael ei wneud a bydd yr holl waith archeolegol yn cael ei gyflawni yn unol â'r fanyleb a gymeradwywyd. Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol perthnasol yn cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol ac yn cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo wedi i'r gwaith maes archeolegol gael ei gwblhau a cyn y gwneir unrhyw ddefnydd o'r safle at ddibenion gwyliau.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn cael ei gweithredu.

(12) Ni fydd unrhyw waith datblygu (gan gynnwys gwaith daear neu glirio'r safle) yn cael ei wneud hyd oni fydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y gwaith datblygu'n cael ei wneud wedyn a'r holl waith archeolegol yn cael ei wneud yn gwbl unol â'r fanyleb a gymeradwywyd. Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol hwn yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo wedi i'r gwaith archeolegol hwn gael ei gwblhau a chyn y bydd y safle'n cael ei ddefnyddio i ddibenion gwyliau.

Rheswm: Sicrhau bod rhaglen o waith lliniaru archeolegol yn cael ei gweithredu.

(13) Bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r dogfennau isod ynghyd â'r amodau fel y cawsant eu diwygio:

**Datganiad Dyluniad a Mynedfa 2016
Asesiad o'r Effaith ar yr Iaith Gorffennaf 2016
Adroddiad Cadarn Drainage Adolygiad B Gorffennaf 2016
SH1467A.00.1 Cynllun Lleoliad y Safle
EL (2-) 01 Cynllun Llaur Arfaethedig o'r Ysgol
EL (2-) 02 Drychiad Arfaethedig yr Ysgol
SH1467 A.00.3 Gosodiad Safle Arfaethedig
SH1467 A.02.1 531 Tai**

SH1467 A.03.1 421 Tai
2010 Sied Côt (4 beic)

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn.

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

8.1

Ceisiadau'n Economaidd

Economic Applications

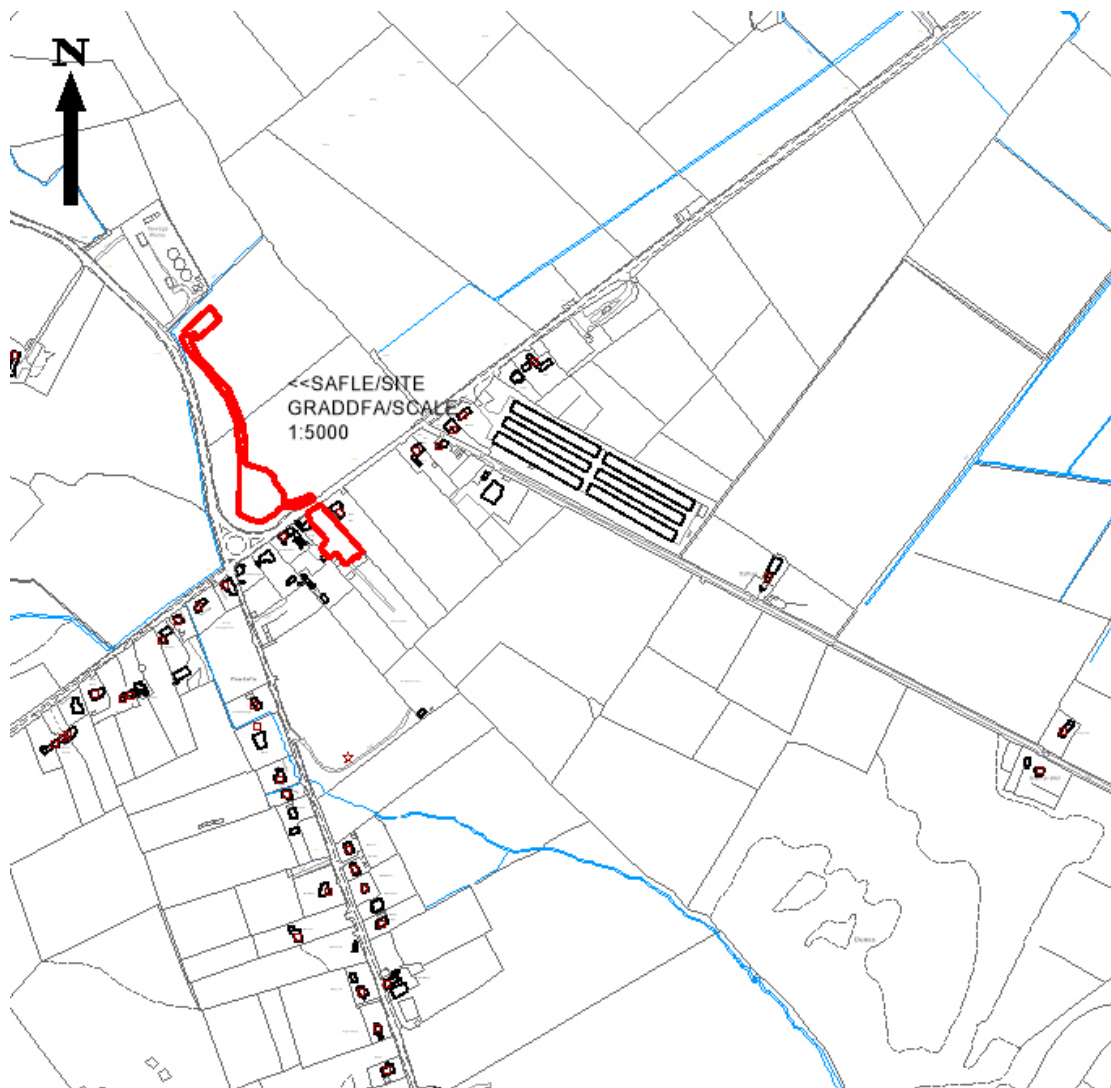
Rhif y Cais: **45C84R/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Liam Barrie

Cais llawn ar gyfer codi adeilad oergell, adeilad achlysur, ac adeilad seminar ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau gyda maes parcio i gwsmeriaid, maes parcio cymunedol ac ardal hamdden a dymchwel adeilad allanol ar dir yn a gyferbyn a / Full application for the erection of a fridge building, function building and seminar building together with the construction of a vehicular access with customer parking, community parking, recreational space and demolition of outbuilding on land at and adjacent to

The Marram Grass Cafe, White Lodge, Niwbwrch/Newborough



Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol, Cyng A Griffith

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn cynnwys codi tri adeilad newydd ar y safle yn cynnwys adeilad swyddogaeth ar wahân, adeilad seminar/arddangos a storfa oergell allanol, gwaith ailgyflunio o fewn y safle er mwyn gwella'r adnoddau parcio yn y safle presennol ynghyd â darparu maes parcio newydd gyferbyn â Marram Grass a fydd wedi'i leoli yn agos i'r gylchfan.

Mae'r safle yn wynebu'r A4080, ar hyd y ffordd a adwaenir fel Lôn Filltir, yn setliad Penlon. Mae'r cafffi/bwyty presennol o wneuthuriad un llawr ac wedi'i gladio mewn coed. Mae'r Marram Grass wedi'i leoli o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac ar dir o flaen safle carafanau symudol White Lodge, Mae'r eiddo sy'n union ger safle'r cais yn unedau preswyl un llawr.

Mae'r tir lle mae'r maes parcio newydd arfaethedig wedi'i leoli yn gorwedd y tu allan i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, fodd bynnag mae'n gorwedd o fewn yr Ardal Tirlun Arbennig. Bydd y fnyedfa gerbydau a gymeradwywyd o dan y cais cynllunio cyfeirnod 45C84M/ENF ar gyfer cadw cae chwarae bellach yn gwasanaethu'r maes parcio newydd. Bydd llwybr newydd yn cael ei osod er mwyn cysylltu'r maes parcio yn y cae chwarae a'r maes parcio arfaethedig.

Bydd y maes parcio sydd wedi'i leoli o fewn y cae chware ar gael i'r cymunedau lleol a thwristiaid.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau presennol, a fydd y cais yn niweidio amwynderau'r eiddo cyfagos neu'n cael effaith andwyol ar yr ardal gyfagos sydd wedi'i dynodi'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac a fydd y cais yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y ffordd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi B1 – Datblygiadau sy'n creu cyflogaeth

Polisi B7 – Gofynion lleoli

Polisi B9 – Ehangu cyfleoedd cyflogaeth yn yr economi wledig.

Polisi CH1 – Datblygiadau hamdden a thwristiaeth

Policy D1 - Tirlun

Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad

Polisi D7 – Tir amaethyddol

Polisi D29 – Safon y dyluniad

Polisi D32 – Trefniant y safle a thirlunio

Polisi FF12 – Safonau parcio.

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 2 – Swyddi newydd

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 26 – Safonau Parcio

Polisi 30 – Tirlun

Polisi 31 – Tirlun

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi EP4 – Cyfleoedd cyflogaeth eraill ac arallgyfeirio amaethyddol

Polisi EN1 – Ardal Cymeriad Tirwedd Arbennig

Polisi EN2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi SG7 – Sŵn

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad)

Nodyn Cyngor Technegol 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

Nodyn Cyngor Technegol 11 – Sŵn

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF1 – Meini prawf datblygu

Polisi PCYFF2- Dylunio a llunio

Polisi CYFF3 – Dylunio a Thirlunio

Polisi Strategol PS10 – Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus

Polisi ISA2 – Cyfleusterau Cymunedol

Polisi TRA2 – Safonau Parcio

Polisi TRA4 – Effeithiau Rheoli Trafnidiaeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Cyngor Cymuned – Gwrthwynebu o ganlyniad i'r posibilrwydd o or ddatblygu'r safle, cynnydd mewn problemau traffig, ardal yn yr AHNE a phroblemau preifatrwydd o ganlyniad i fwy o weithgaredd a sŵn.

Aelod Lleol, Cyng A Griffith – Galw'r cais i mewn oherwydd yr effaith ar y tirlun, diogelwch priffyrdd, effaith ar amwynderau eiddo cyfagos, gwrthwynebiad gan y Cyngor Cymuned a graddfa'r pryder gan drigolion Penlon.

Aelod Lleol, Cyng P Rogers – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Awdurdod Priffyrdd – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Adran Ddraenio – Wedi gofyn am fwy o wybodaeth

Cyfoeth Naturiol Cymru – Fe ddylai'r awdurdod cynllunio lleol sgrinio'r cais er mwyn canfod a oes tebygrwydd rhesymol bod ystlumod ar y safle a'r angen am arolwg ystlumod. Mae ein hymgyngorydd Ecolegol ac Amgylcheddol mewnol wedi nodi yn ei ymateb bod y potensial ar gyfer ystlumod yn cael ei ystyried yn un isel ac felly nad oes angen asesiad ychwanegol.

Iechyd Amgylcheddol – Wedi gofyn am asesiad sŵn – ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid yw'r manylion wedi dod i law.

Ymateb gan aelodau o'r cyhoedd

Hysbysebwyd y cais drwy arddangos rhybudd ar y safle, cyhoeddi rhybudd yn y wasg lleol a dosbarthwyd llythyrau personol er mwyn hysbysu deiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 3 Mawrth, 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd 38 llythyr o wrthwynebiad wedi cyrraedd yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd fel a ganlyn:

i) Allan o gymeriad, datblygiad mawr ar gyfer safle bach a'r effaith weledol ar yr ardal gyfagos sydd wedi'i dynodi'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Cafodd y cais blaenorol am faes parcio ei wrthod o ganlyniad i'r effaith ar y tirlun. Cais yn cynnig lle parcio ar gyfer 69 o gerbydau ar dir amaethyddol.

ii) Llygredd sŵn a golau – a fydd angen goleuadau ar y safle?

iii) Dylid darparu lle parcio o fewn y safle

iv) Diogelwch Priffyrdd – A yw'r llwybr sy'n cysylltu maes parcio'r cae chwarae a'r maes parcio arfaethedig yn ddiogel, a yw'n ddiogel i gerddwyr gerdded rhwng y maes parcio a'r bwyty? A yw'r cyfleusterau parcio arfaethedig yn addas ar gyfer y datblygiad?

v) Risg llifogydd – a oes asesiad llifogydd wedi'i gynnal ac a oes Asesiad Effaith Amgylcheddol wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais.

vi) Nododd yr ymgeisydd yn ystod y broses o benderfynu ar y cais ar gyfer y cae chwarae nad oedd y cais yn gysylltiedig â Marram Grass.

vii) Nid yw caniatâd cynllunio wedi'i roi ar gyfer newid defnydd y tir o ddefnydd amaethyddol i ddefnydd garddwriaethol.

viii) Cais yn cynnwys newid defnydd y safle teithiol yn lleoliad swyddogaeth/bar/seminar.

ix) Ymgeiswyr yn nodi fod y cais yn cynnwys creu safle bwtsiera – bydd hyn yn creu busnes arall ac yn creu traffig ychwanegol.

Codwyd materion eraill hefyd mewn perthynas ag enwi'r safle yn Gardd Rhosyr sy'n rhoi'r argraff y bydd busnes arall yn cael ei redeg o'r safle.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn, nodaf y sylwadau canlynol:

i) Mae digon o le o fewn y safle ar gyfer yr adeiladau arfaethedig ac o ganlyniad i'r ffaith bod y safle eisoes yn fenter fasnachol yn cynnwys caffi/bwyty yn nhu blaen y safle a safle carafanau symudol yng nghefn y safle fe ystyrir bod y cais yn dderbyniol yn y lleoliad hwn ac na fydd yn cael effaith andwyol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r sylwadau mewn perthynas â'r maes parcio wedi derbyn sylw yn yr adran Prif Ystyriaethau Cynllunio isod.

ii) Gofynnwyd am wybodaeth bellach mewn perthynas â'r sŵn a fydd yn cael ei greu gan yr adeilad oergell allanol arfaethedig ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, rydym yn dal i ddisgwyl am yr asesiad.

Yn ystod y broses o benderfynu ar y cais blaenorol ar gyfer yr adeilad swyddogaeth ac adeilad arddangos/seminar fe gadarnhaodd yr Adain lechyd Amgylcheddol fod codi ffens acwstig 3 metr o uchder ar hyd y terfyn rhwng yr adeiladau arfaethedig a Glan Aber a'r dyluniad diwygiedig a oedd yn cynnwys tynnu'r agoriadau yn yr adeiladau arfaethedig yn golygu bod eu pryderon gwreiddiol wedi derbyn sylw ac ni nodwyd unrhyw wrthwynebiad i godi adeiladau ar y safle.

iii) Yn ystod y broses o benderfynu ar y cais blaenorol fe gynghorwyd yr ymgeisydd mai cynllun ar gyfer darparu maes parcio ychwanegol o fewn y safle presennol fyddai'r ateb gorau. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau nad yw'r tir tu ôl i'r safle (safle carafanau symudol) yn berchen iddyn nhw ac nad oes digon o le o fewn cwrtill y caffi/bwyty i ddarparu'r lle parcio angenrheidiol a dyna pam y mae angen am i'r maes parcio arfaethedig gael ei leoli ar dir dros y ffordd y Marram Grass.

iv) Bydd y cais am fannau parcio ychwanegol yn sicrhau nad oes unrhyw un yn parcio ar y ffordd fawr. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi gwrthwynebu'r cais ac wedi argymhell caniatáu gydag amodau

v) Nid yw'r safle wedi'i leoli o fewn Parth Llifogydd ac felly nid oes angen asesiad risg llifogydd fel rhan o'r cais. Gan fod rhan o safle'r cais o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol fe gofrestrwyd cais sgrinio. O ganlyniad i raddfa'r datblygiad fe benderfynwyd nad oedd angen Asesiad Effaith Amgylcheddol.

vi) Ni allaf roi sylwadau ar yr hyn a nodwyd yn ystod y broses o benderfynu'r cais blaenorol. Mae'r cais fel y'i cyflwynir yn cynnwys tir o fewn y maes chwarae a gymeradwywyd a bydd yn darparu

llefydd parcio ychwanegol ar gyfer cwsmeriaid Marram Grass, aelodau o'r gymuned leol a ymwelwyr â'r ardal a fydd yn lleihau nifer y bobl sy'n parcio ar y stryd yn Niwbwrch ar hyn o bryd.

vii) Mae'r Swyddog Gorfodaeth wedi cadarnhau bod cwynion eisoes wedi'u cyflwyno i'r adran o ran y newid posibl i'r defnydd o'r tir ac fe ymchwiliwyd i'r mater. Roedd y gweithgareddau a oedd wedi'u cynnal ar y safle h.y. cadw moch, plannu coed a thyfu llysiau yn cael eu hystyried yn weithgareddau/defnyddiau amaethyddol ac felly nid oeddent yn weithgareddau a oedd angen caniatâd cynllunio ychwanegol.

vii) Nid yw'r cais yn cynnwys newid defnydd o'r safle carafanau symudol sydd y tu ôl i'r safle. Mae'r cais yn cynnwys tu blaen y safle yn unig lle y mae Marram Grass wedi'i leol.

ix) Nid yw'r wybodaeth a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn cynnwys creu adeilad bwtsiera. Mae cadarnhad wedi'i geisio gan yr asiant mewn perthynas â'r honiad hwn ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn rydw i dal i ddisgwyl cadarnhad.

Nid yw'r ffaith bod yr ymgeisydd yn cyfeirio at y safle fel Gardd Rhosyr yn rhywbeth sydd angen caniatâd cynllunio. Os cynigir menter arall o'r safle hwn, a fyddai angen caniatâd cynllunio, byddai hynny'n derbyn sylw bryd hynny.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45C84 - Newid defnydd adeilad allanol i ystafell de yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch..
GWRTHOD 14/06/88.

45C84A/AD – gosod dau arwydd nad ydynt wedi eu goleuo yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch.
GWRTHODWYD 19/09/1988.

45C84B – Gwelliannau i'r fynedfa yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch. CYMERADWYWYD
18/04/1989

45C84C/AD – Gosod arwydd nad yw wedi ei oleuo yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch.
CYMERADWYWYD 21/04/1989

45C84D – Estyniad i garej i ddibenion storio yn Meithrinfa White Lodge, Penlon, Niwbwrch.
CYMERADWYWYD 14/11/1995.

45C84E – Tystysgrif cyfreithlondeb ar gyfer y defnydd cyfredol o dir fel safle i garafanau a gweryslla a chaffi yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch. CYMERADWYWYD DEFNYDD
CYFREITHLON 29/01/2010.

45C84F - Cais llawn i gynyddu nifer y carafanau teithio o 10 i hyd at 30, ynghyd ag ymestyn y tymor agor o'r Pasg/Medi i'r flwyddyn gyfan (12 mis) yn white Lodge, Penlon. DYCHWELWYD I'R
YMGEISYDD 24/06/2014.

45C84G – Cais llawn i wneud gwaith altro ac estyn y White Lodge, Penlon. CYMERADWYWYD
24/02/2015.

45C84H – Cais llawn i ddymchwel yr adeiladau allanol a chodi adeilad newydd ar gyfer cynnal digwyddiadau gan gynnwys bar, cyfleusterau toiled a swyddfa yn White Lodge, Penlon.
TYNNWYD Y CAIS YN ÔL 07/04/2015.

45C84I – Cais llawn i adeiladu mynedfa i gerbydau a maes parcio ar dir ger White Loge, Penlon –
Gwrthod 03/12/2015

Cafodd y cais hwn ei wrthod oherwydd y cynigiwyd maes parcio ar gyfer 49 o gerbydau ar dir dros y ffordd i Marram Grass ac roedd yn cynnwys gosod tua 100 metr o drac mynediad ac ystyriwyd y byddai'n cael effaith andwyol ar y tirlun cyfagos.

45C84J - Cais llawn ar gyfer dymchwel yr adeilad allanol presennol ynghyd a chodi ysgubor newydd i gynnwys ystafell gweithgareddau, bar, ystafell arddangosiad/seminar, toiledau a swyddfa yn Marram Grass Cafe, White Lodge, Penlon, Niwbwrch – Gwrthod 03/12/2015

Cafodd y cais hwn ei wrthod o ganlyniad i'r diffyg lleydd parcio ar y safle er mwyn darparu ar gyfer y traffig ychwanegol y byddai'r cais yn ei greu.

45C84K/SCR – Barn sgrinio ar gyfer dymchwel yr adeilad allanol presennol ynghyd a chodi ysgubor newydd i gynnwys ystafell gweithgareddau, bar, ystafell arddangosfa/seminar, toiledau a swyddfa yn The Marram Grass, White Lodge, Penlon – Dim angen asesiad 27/10/15

45C84M/ENF Cais ôl-weithredol ar gyfer newid defnydd y tir i fod yn gae chwarae ynghyd â chreu mynedfa newydd ym Mhendref, Penlon, Niwbwrch – cymeradwywyd 02/11/2015.

45C84N – Cais llawn ar gyfer ymestyn nifer y carafanau o 10 i 30 gan ymestyn y tymor agor i gynnwys y flwyddyn ar ei hyd. White Lodge, Pen Lon, Niwbwrch – Dychwelwyd i'r Ymgeisydd 24/10/2016.

45C84P/ENF - Cais ar gyfer cadw pwll ar dir dros ffordd i White Lodge, Penlon – Cymeradwywyd 17/08/2016

45C84Q/AD ENF – Cais ôl-weithredol ar gyfer dau arwydd goleuedig.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Mae Polisi B1 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn nodi y caniatier datblygiadau sy'n creu cyflogaeth ac sy'n cynyddu cyfleoedd am gyflogaeth, nad ydynt yn peri newidiadau annerbyniol i'r amgylchedd, ac sy'n dderbyniol i'r awdurdod cynllunio lleol yn nhermau lleoliad, safle, graddfa, dyluniad, mynediad a thirlunio. Mae Polisi 2 Cynllun Lleol Ynys Môn yn nodi y bydd y Cyngor yn cefnogi prosiectau sy'n creu swyddi ar safleoedd a ddyrannwyd ac ar safleoedd oddi mewn neu ar gyrion anedlleoedd presennol. Ar safleoedd tu allan i'r anedlleoedd presennol, bydd y Cyngor yn caniatáu datblygiadau cyflogaeth dim ond mewn amgylchiadau eithriadol lle mae'r ymgeisydd wedi medru dangos gofynion lleoli arbennig a buddion economaidd a fyddai'n cyfiawnhau cymeradwyo'r cynnig.

Mae Polisi 2 Cynllun Lleol Ynys Môn yn nodiy bydd datblygiadau sy'n creu cyflogaeth ar safleoedd eraill oddi mewn neu ar gyrion anedlleoedd cydanbyddedig presennol yn cael eu caniatáu os yw eu graddfa a'u math yn gydnewts â'r ardal o amgylch, ac yn cyd-fynd â'r polisiau eraill yn y cynllun hwn.

Ar safleoedd tu allan i'r anedlleoedd presennol, bydd y Cyngor yn caniatáu datblygiadau cyflogaeth dim ond mewn amgylchiadau eithriadol lle mae'r ymgeisydd wedi medru dangos bod gofynion lleoli arbennig a buddion economaidd a fyddai'n cyfiawnhau cymeradwyo'r cynnig.

Mae Polisi EP4 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd yn nodi y bydd ceisiadau sy'n cynyddu neu'n amrywio'r amrywiaeth o gyfleoedd cyflogaeth, gan gynnwys arallgyfeirio gwledig, yn cael eu caniatáu lle maent ar raddfa ac o fath sy'n cyd-fynd â'r ardal gyfagos a lle nad ydynt yn achosi niwed sylweddol...

Bydd y datblygiad o'r safle yn cynyddu'r tîm presennol o weithwyr o 14 i 35 o weithwyr a bydd nifer y gweithwyr amser llawn yn cynyddu o 4 i 29.

Oherwydd bod y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd bellach wedi cyrraedd rhyw bwynt yn ei baratoad, rhaid yn awr ei ystyried fel ystyriaeth gynllunio berthnasol.

Mae Polisi PS10 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi y bydd y Cyngor, er yn ceisio gwarchod ac ehangu'r amgylchedd naturiol ac adeiledig, yn hwyluso twf economaidd yn unol â'r strategaeth gofodol...

Mae Polisi CYFF3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi y dylai pob cais integreiddio i'r hyn sydd o'i gwmpas. Fe ddylai ceisiadau sy'n methu â dangos (o ran natur, graddfa a lleoliad y datblygiad arfaethedig) y modd y mae tirlunio wedi cael ei gymryd i ystyriaeth o'r cychwyn cyntaf fel rhan o'r dyluniad, gael eu gwrthod.

Mae Polisi ISA2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd yn nodi y bydd y cynllun yn helpu i gynnal ac ehangu cyfleusterau cymunedol drwy ganiatáu datblygiad cyfleusterau cymunedol newydd gydag amodau; ac fe restrir y meini prawf y dylid eu bodloni.

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd bellach yn destun ymgynghoriad ac archwiliad pellach cyn y caiff y Cynllun ei fabwysiadu. Er yn berthnasol, o gofio'r newidiadau a gynigir ac ymgynghori cyhoeddus pellach, ychydig o bwys fedrir ei roi ar Bolisi TAI18 ar hyn o bryd.

Gan fod safle'r cais o fewn safle masnachol sefydledig, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol mewn egwyddor.

Effaith ar yr eiddo cyfagos – Yn ystod y broses o benderfynu ar y cais blaenorol 45C84H i adeiladu ystafell ddiwyddiadau, ystyriwyd nad oedd y cynllun yn dderbyniol oherwydd nifer yr agoriadau yn nwy ran yr adeilad a'r defnydd arfaethedig ar gyfer y rhan yn y canol fel iard agored i'w defnyddio gan gwsmeriaid. Byddai niwsans sŵn yn debygol a byddai hynny'n effeithio'n andwyol ar fwynderau deiliad yr eiddo cyfagos. Mae'r cynllun cyfredol wedi cael ei ddiwygio a bellach nid oes drysau a ffenestri y gellir eu hagor ar dri o bedwar wyneb yr adeilad. Mae'r cynllun yn awr yn dangos ffens acwstig 3m o uchder yn sgrinio'r ffin rhwng dwy ran yr adeilad. Felly mae'r pryderon a nodwyd yn ystod y broses o benderfynu ar y cais blaenorol wedi derbyn sylw ac nid ystyrir y bydd y datblygiad yn effeithio'n andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos i'r fath raddau ag y byddai'n rhaid gwrthod y cais.

Fel rhan o'r cynllun presennol fe gynigir oergell allanol newydd rhwng yr adeilad presennol a'r eiddo cyfagos o'r enw Glan Aber. Mae'r Adain Iechyd Amgylcheddol wedi gofyn i asesiad sŵn gael ei gyflwyno i gefnogi'r cais er mwyn asesu a fyddai'r datblygiad yn achosi niwsans i'r eiddo cyfagos. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, rydym yn dal i ddisgwyl yr asesiad sŵn.

Bydd y maes parcio arfaethedig wedi'i leoli dros y ffordd i'r eiddo preswyl Lantern House a Phen Wal Bach. Mae'r eiddo hyn yn eiddo un llawr ac mae gan Lantern House fwnd pridd o fewn y cwrtill sy'n rhannu'r eiddo a'r briffordd. Mae Pen Wal Bach wedi'i leoli ar lefel is na'r briffordd a'r maes parcio arfaethedig. Mae pellter o 25 metr rhwng y maes parcio arfaethedig a'r eiddo cysylltiedig. O ganlyniad i'r sgriniau arfaethedig, pellteroedd rhwng y maes parcio a'r eiddo cyfagos ac o ganlyniad i'r ffaith bod yr eiddo wedi'u lleoli ar rwydwaith ffyrdd brysur, nid ystyrir y bydd y cais yn cael effaith andwyol ar amwynderau'r eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellir gwrthod y cais.

Effaith ar y tirlun o amgylch – Mae safle'r cais wedi ei leoli yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod ei bwysigrwydd o ran ansawdd y dirwedd ac yn nhermau cadwraeth natur.

Y prif amcan i ddynodiad AHNE yw cadw a chyfoethogi eu harddwch naturiol. Mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd statudol i ystyried dibenion yr AHNE a dylai penderfyniadau rheolaeth datblygu sy'n effeithio ar AHNE yn y lle cyntaf ffafrio cadwraeth harddwch naturiol.

Mae'r safle wedi'i leoli mewn safle masnachol sy'n bodoli, yng nghanol datblygiadau adeiledig presennol ac oherwydd hyn, a graddfa a dyluniad yr adeiladau arfaethedig, nid ystyrir y bydd y cynllun yn cael effaith andwyol ar y tirlun o amgylch.

ae'r cais hefyd yn cynnwys darparu maes parcio newydd ar gyfer 39 o gerbydau ar dir sydd wedi'i leoli dros y ffordd i Marram Grass ac sydd yn agos i'r gylchfan ac yn wrth ochr y cael chwarae. Mae tirlunio wedi'i gynnig fel rhan o'r datblygiad a tra bydd y tirlunio arfaethedig a amlinellwyd yn lleihau effaith y datblygiad ar yr ardal gyfagos, nid ystyrir ei fod yn ddigonol a gofynnwyd am waith tirlunio pellach yn y safle a chytunwyd i'r cais hwnnw. Bydd tirlunio pellach ar hyn ffin y safle yn lliniaru effaith weledol y maes parcio arfaethedig.

Diogelwch Priffyrdd – Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi gwrthwynebu'r cais ac wedi argymhell caniatáu gydag amodau. Mae'r Awdurdod Priffyrdd hefyd wedi cadarnhau na fyddai'n gwrthwynebu unrhyw waith plannu ychwanegol i ddarparu sgrîn ar hyd terfyn y safle.

7. Casgliad

Cafodd y cais blaenorol i greu maes parcio ar gyfer 49 o gerbydau ar dir dros y ffordd i Marram Grass yn uniongyrchol, gyda llwybr mynediad ar hyd yr holl safle am tua 100 metr, ei wrthod o ganlyniad i'r effaith y byddai'n ei gael ar yr ardal gyfagos ac wedi pwysu a mesur, ystyriwyd y byddai'r effaith ar y tirlun yn fwy na buddion economaidd y cais.

Mae'r maes parcio bellach wedi'i ad-leoli ac wedi'i leoli ar y cae cyfagos sydd i'r gorllewin o safle'r cais blaenorol. Mae sgriniau wedi eu plannu ar hyd terfyn safle'r cais presennol a fydd yn cuddio'r safle rhag y cyhoedd. Mae nifer y mannau parcio wedi gostwng o 49 i 39 ar y llecyn hwn o dir, fodd bynnag mae mannau parcio hefyd yn cael eu cynnig yu ôl i'r cae chwarae lle cafodd parcio ei ganiatáu o dan gais 49C84M/ENF ar gyfer cadw'r cae chwarae.

Bydd y llefydd parcio ychwanegol o fewn ardal y cae chwarae ar gael i'r gymuned leol a phobl sy'n ymweld â'r ardal.

Bydd angen gwneud mwy o waith tirlunio na sydd wedi'i ddangos ar y cynllun arfaethedig fel rhan o'r cais a bydd hyn ynghyd â'r sgrinio presennol yn sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar y tirlun cyfagos.

O ganlyniad i'r uchod, ystyrir wedi pwysu a mesur bod y buddion economaidd yn rhai sylweddol ac er nad yw hynny'n ddigon yn ei hun mae'n gogwyddo'r balans yn un i fod o blaid y datblygiad.

O ganlyniad, ac wedi ystyried yr uchod, fystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau presennol ac na fydd yn cael effaith andwyol ar eiddo cyfagos na'r tirlun cyfagos ac na fydd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd.

Yn amodol ar dderbyn cynllun tirlunio boddhaol, asesiadau ecolegol a sŵn a manylion am y draeniad ac ar yr amod na ddaw unrhyw sylwadau pellach gan aelodau'r cyhoedd, fy argymhelliad yw y dylid cymeradwyo'r cais.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

(02) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am y fynedfa a'r man croesi i gerddwyr wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Rhaid cwblhau'r fynedfa a'r man croesi i gerddwyr yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(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) Ni fydd yr eiddo ond ar agor am fusnes rhwng 8.00a.m. a hanner nos o ddydd Llun i ddydd Sadwrn ac o 8.00a.m. i 11.00p.m. ar ddydd Sul ac ar Wyliau'r Banc.

Rheswm: I ddiogelu plaserau preswylwyr yr anheddau gerllaw.

(05) Ni chaniateir i unrhyw gwsmeriaid ddefnyddio'r lle bwyta ac eistedd y tu allan fel a ddangosir ar ddarluniad AL.1.2 rhwng 10.00pm a 8.00a.m.

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

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

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
AL.0.1	13/01/2017	Cynllun lleoliad
AL.1.1	13/01/2017	Cynllun Safle Presennol
AL.0.2	13/01/2017	Arolwg Topograffaid o'r Safle
AL.2.3	13/01/2017	Cynlluniau a Edrychiadau Arfaethedig
AL.1.5	13/01/2017	Cynllun Safle ac Adeilad Oergell
AL.1.2	13/01/2017	Cynllun Safle
AL.0.5	13/01/2017	Gosodiad Cyffredinol y Safle wedi'i Ddiwygio
AL.0.4	13/01/2017	Manylion am y Ffordd Fynediad
Datganiad Cynllunio	03/02/2017	Datganiad Cynllunio

o dan cais cynllunio rhif 45C84R/ECON.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

This page is intentionally left blank

12.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

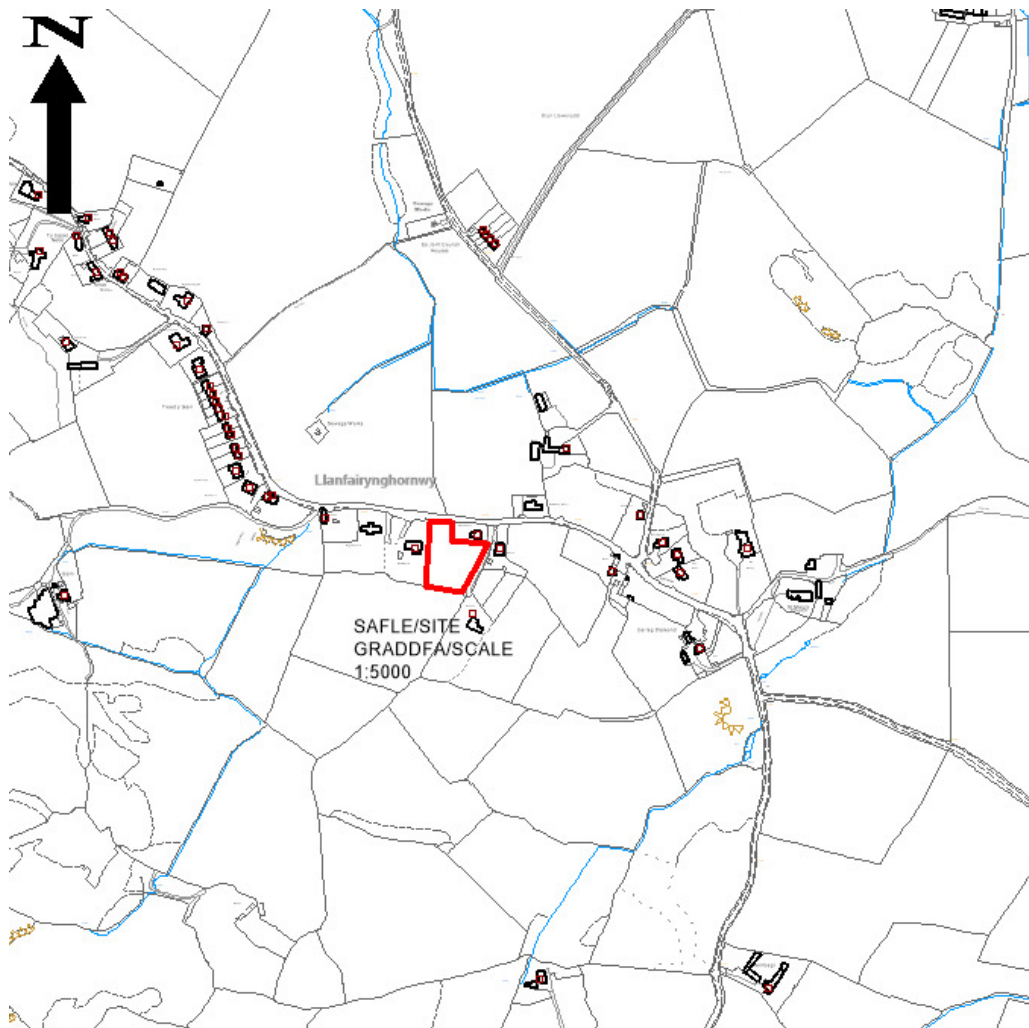
Rhif y Cais: **18C225B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

B & E Pritchard

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

Bron Castell, Llanfairynghornwy



Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais ar lecyn uchel o dir ar gyrion anheddiad Llanfairynghornwy ac o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig. Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg ar hyd ffiniau dwyreiniol a deheuol y safle. Ceir mynediad i'r safle oddi ar briffordd Dosbarth III.

Cais llawn yw hwn i godi annedd ddeulawr a garej ar wahân ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau a gosod gwaith trin carthion.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw p'un a yw'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, effaith y datblygiad ar eiddo cyfagos a'r ardal sydd wedi'i dynodi'n un o Harddwch Naturiol Eithriadol ac a fydd yn amharu ar ddiogelwch y ffordd.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D1 - Tirlun

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 30 – Tirlun

Polisi 32 - Tirlun

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 50 – Anheddau Rhestredig.

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP5 – Pentrefannau a Clystyrau Cefn Gwlad

Polisi EN2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi EN14 – Gorchmynion Cadw Coed a Gwrychoedd

Polisi EN16 – Nodweddion y dirwedd sydd o bwysigrwydd mawr i anifeiliaid a phlanhigion

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd – Adneuol

Polisi TAI18 – Tai mewn Clystyrau

Polisi Strategol PS15 – Strategaeth Aneddiadau

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 Cyngor Cymuned - Dim gwrthwynebiad

Aelod Lleol, y Cynghorydd LI M Huws – Galw'r cais i mewn a gofyn am ymweliad â'r safle

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

Aelod Lleol, y Cynghorydd K P Hughes - Dim ymateb hyd yma

Awdurdod Prifffyrdd - Argymhell rhoi caniatâd gydag amodau

Adain Ddraenio – Manylion yn dderbyniol

Cyfoeth Naturiol Cymru - Sylwadau

Dŵr Cymru - Dim sylwadau

Ymateb gan aelodau'r cyhoedd

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ar y safle a thrwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 8 Chwefror 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau gyda sylwadau wedi dod i law yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

18C225 - Cais llawn ar gyfer codi annedd, creu mynedfa ynghyd â gosod gwaith trin carthion ar dir ger Bron Castell, Llanfairynghornwy – Gwrthodwyd 07/10/2016

18C215A / SCR – Cais am farn sgrinio ar gyfer codi annedd, creu mynedfa a gosod gwaith trin carthion ar dir ger Bron Castell, Llanfairynghornwy – dim angen AEA 30/09/2016

18C225C / SCR - Barn sgrinio ar gyfer codi annedd, creu mynedfa a gosod gwaith trin carthion ar dir ger Bron Castell, Llanfairynghornwy chreu. – dim angen AEA /06/01/2016

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Diffinnir Llanfairynghornwy fel Anheddiad Rhestredig o dan bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel Pentrefan Cefn Gwlad a Chlwstwr o dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae Polisi 50 yn cefnogi datblygiadau preswyl o fewn rhannau o aneddiadau sydd wedi eu datblygu neu sy'n estyniad bychan, rhesymol iddynt ar yr amod na fyddent yn ymwthio'n annymunol i'r dirwedd nac yn niweidio cymeriad a mwynderau'r ardal leol.

Mae Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn bolisi sy'n seiliedig ar feini prawf tebyg. Er mwyn cynorthwyo i benderfynu ceisiadau cynllunio fe luniwyd ffrâm ddangosol i nodi lleoliad yr anheddiad. Fodd bynnag, nid yw'r ffrâm hon yn ffin ddatblygu a bydd yn rhaid i unrhyw gais fodloni'r meini prawf a restrir yn y polisi. Mae Polisi HP5 yn cefnogi ceisiadau am dai unigol ar safleoedd mewnlenni, neu safleoedd derbyniol eraill sydd yn gyfagos i ran ddatblygedig pentrefannau a chlystyrau gwledig, ar yr amod na fydd y datblygiad yn achosi niwed i gymeriad y grwp nac yn ymwthiad gweledol niweidiol yn y dirwedd.

Mae'r rhan o'r pentref sydd wedi ei datblygu i'r gorllewin o safle'r cais ac felly nid ystyrir bod y safle hwn yn ddatblygiad mewnlenni derbyniol nac yn estyniad derbyniol i'r pentref.

Mae Llanfairynghornwy yn Glwstwr o dan Bolisi TAI18 y CDLI ar y Cyd drafft. Yn ddiweddar, mae'r Cyngor wedi cyhoeddi Hysbysiad Newidiadau Materion sy'n Codi sy'n cynnwys newid i Bolisi TAI18 a thynnu rhai clystyrau, gan gynnwys Llanfairynghornwy, o'r rheini a nodir dan y Polisi, yn ogystal â chael gwared ar gyfyngiad ar niferoedd yn ystod cyfnod y cynllun. (Cam Gweithredu S3 / PG6).

Erbyn hyn mae'r newidiadau arfaethedig yn destun ymgynghoriad ac archwiliad pellach cyn mabwysiadu'r Cynllun. Er ei fod yn berthnasol, o ystyried y newidiadau arfaethedig a'r ymgynghoriad cyhoeddus pellach, ychydig iawn o bwys y gellir ei roi ar Bolisi TAI18 ar hyn o bryd.

Effaith ar eiddo cyfagos - Mae yna 30 metr rhwng yr annedd arfaethedig a'r eiddo cyfagos o'r enw Bron Castell a 16.5 metr rhwng y garej arfaethedig a Bron Castell. Oherwydd y pellter rhwng yr anheddau cyfredol a'r annedd a gynigir nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos.

Mae pellter o 13.5 metr rhwng drychiad ochr yr uned arfaethedig a'r annedd o'r enw Cae Gwyrdd. Mae gan Cae Gwyrdd agoriadau yn y drychiad ochr ac mae gan yr annedd arfaethedig agoriadau yn y grisiau, y toiled a'r ystafell amlbwrpas. Oherwydd y pellter rhwng yr annedd gyfredol a'r annedd a gynigir, a'r defnydd y bwriedir ei wneud o'r ystafelloedd gyda'r agoriadau ynddynt, nid ystyrir y bydd codi annedd yn y lleoliad hwn yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos.

Yr effaith ar yr ardal gyfagos - Mae safle'r cais mewn lle amlwg ac uchel o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod pwysigrwydd yr ardal o ran ansawdd y dirwedd a chadwraeth natur.

Prif amcan dynodiad AHNE yw cadw a gwella harddwch naturiol. Mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd statudol i roi sylw i wrpasau'r AHNE a dylai penderfyniadau rheoli datblygu sy'n effeithio ar AHNE ffafrio cadw harddwch naturiol yn y lle cyntaf.

Mae Polisi 30 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn yn datgan y bydd y Cyngor yn rhoi blaenoriaeth i warchod a gwella'r dirwedd wrth ystyried ceisiadau cynllunio o fewn Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol. Dywed Polisi EN2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y bydd y Cyngor yn rhoi blaenoriaeth i warchod a gwella'r dirwedd o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Bydd derbynioldeb cynigion datblygu yn cael ei werthuso yn seiliedig ar

- i) Effaith ymwithiol ar gymeriad y dirwedd a nodweddion gweledol yr ardaloedd dynodedig ac,
- ii) Effeithiolrwydd unrhyw fesurau lliniaru a gynigir a,
- iii) Pa mor angenrheidiol yw'r datblygiad ac argaeledd lleoliadau amgen y tu allan i'r ardal ddynodedig.

Cais llawn yw hwn i godi annedd ddeulawr fawr a fyddai'n 9.1 metr o uchder i'r grib, 16.7 metr o led a 13.6 metr o hyd. Bydd crib yr annedd arfaethedig 13.8 metr yn uwch na lefel y briffordd gyfagos. Felly byddai codi annedd o'r maint hwn ac yn y lleoliad hwn yn cael effaith weledol niweidiol ar y dirwedd o'i hamgylch.

Mae ffin y safle gyda'r briffordd gyfagos wedi ei ffurfio o wal gerrig a gwrych ac er mwyn darparu'r gwelededd angenrheidiol byddai angen gostwng uchder y wal a'r gwrych i fetr. Ar hyn o bryd, oherwydd y gwaith tirlunio ar y ddwy ochr i'r briffordd, mae'r safle'n debyg i'r hyn a welir i lawr lonydd bach gwledig a byddai cael gwared ar y wal gerrig a'r gwrych yn gwneud i'r ardal o gwmpas edrych yn fwy trefol.

Mae'r ddwy ochr o'r gwrych wedi eu torri fel rhan o ddatblygiadau cyffiniol ac mae'r modd o drin y ffin ffin yn wael ar y ddwy ochr. Bydd cael gwared ar y rhan hon o'r gwrychoedd er mwyn darparu llain welededd 2.4 x 43 m yn cael effaith weledol niweidiol pellach.

Mae Polisi 32 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y bydd y Cyngor yn gwrthod ceisiadau sy'n arwain at gollu coed, gwrychoedd, waliau cerrig, cloddiau a nodweddion traddodiadol eraill oni bai bod cynigion derbyniol yn cael eu gwneud ar gyfer cael rhai newydd yn eu lle. Dywed Polisi EN14 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y bydd gwrychoedd yn cael eu diogelu rhag datblygiadau amhriodol.

Ystyrir y byddai cael gwared ar y wal gerrig a'r gwrych ar hyd ffin flaen y safle, ger y briffordd, yn cael effaith andwyol ar gymeriad y dirwedd ac ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Er y cydnabyddir bod yna dai ar y ddwy ochr i safle'r cais mae'r rhain yn wahanol i'r cais presennol oherwydd bod yr annedd i'r dwyrain o safle'r cais (Bron Castell) yn annedd ddeulawr sydd union o flaen y briffordd. Mae'r annedd i'r gorllewin o'r cais (Cae Gwyrdd) ar hyd yr un llinell adeiladu â'r annedd arfaethedig ac ar lecyn uchel yn debyg i'r annedd arfaethedig - ond adeilad unllawr ydyw.

Oherwydd lleoliad a maint yr annedd a cholli'r ffin 'rwyf o'r farn y byddai'r cynnig yn niweidiol i gymeriad ac edrychiad yr ardal ac ni fyddai'n cydymffurfio â Pholisïau 1, 30, 32 a 50 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn .

Diogelwch y Briffordd – Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig yn amodol ar gynnwys yr amodau priffyrdd safonol.

7. Casgliad

Ni ellir cefnogi'r cynnig gan y byddai'r datblygiad yn ymestyn y tu hwnt i ffurf adeiledig yr anheddiad ac nid yw'n cyfateb i fewnlenwi derbynol ac nid yw 'chwaith ar ymyl y rhan o'r anheddiad a ddatblygwyd. Oherwydd maint y cynnig a'i fod ar lecyn uchel, byddai codi annedd yn y fan hon yn ymwthiad gweledol niweidiol mewn tirwedd sydd wedi'i dynodi yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol o dan Bolisi 30 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Polisi EN2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Byddai'r cynnig yn arwain at ymestyn y ffurf adeiledig i mewn i'r cefn gwlad ac yn groes i Bolisïau'r Cynllun Lleol a'r Cynllun Fframwaith a'r cyngor a roddir ym Mholisi Cynllunio Cymru.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y byddai'r cynnig yn ymestyn y ffurf adeiledig i'r cefn gwlad agored ac oherwydd ei faint a'i leoliad, byddai'n cael effaith weledol niweidiol ar y dirwedd a ddynodir yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisïau A2, A3, D1, D4 a D29 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd, Polisïau 1, 30, 32, 42, 48 a 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn, Polisïau GP1, GP2, EN2, EN14, EN16 a HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r canllawiau sydd ym Mholisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad).

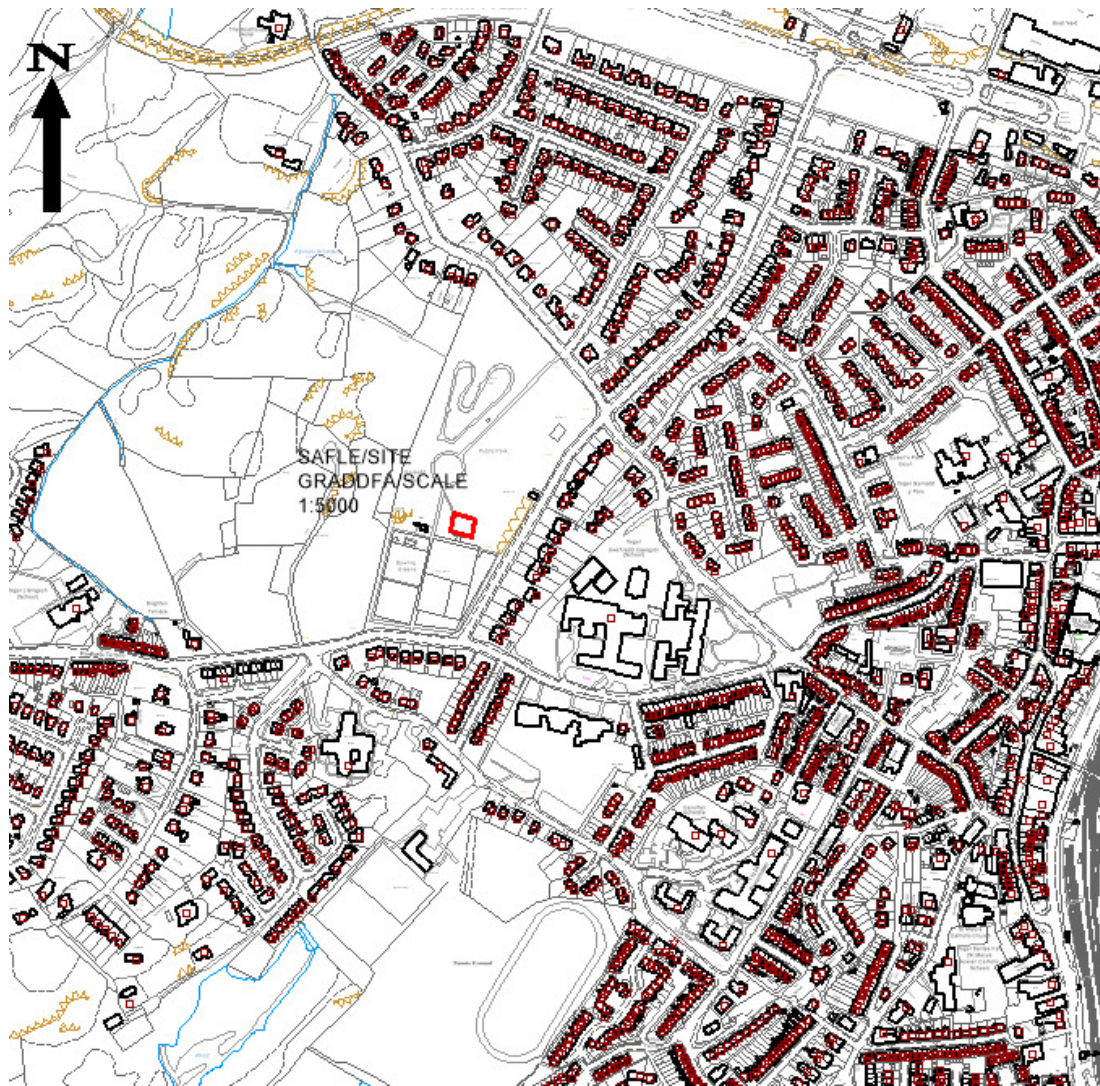
Rhif y Cais: 19C1198 Application Number

Ymgeisydd Applicant

Holyhead Town Council

Cais llawn i newid defnydd adeilad o pafiliwn i gaffi yn / Full application for change of use of building from a pavilion into a café at

Pafiliwn Parc Caergybi/Holyhead Park Pavilion, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Gwneir y cais ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r parc Caergybi wedi'i leoli'n ganolog yn y dref ac mae adeilad y pafiliwn wedi'i leoli yng nghanol y parc gan wahanu'r ardaloedd hamdden ffurfiol megis y lawnt fowlio a'r cyrtiau tennis / parc sglefrio o'r man gwyrdd anffurfiol.

Gwneir y cais i newid defnydd y pafiliwn i fod yn gaffi gydag ardaloedd eistedd allanol wedi'u cynnwys ar y teras.

2. Mater(ion) Allweddol

Effeithiau dyluniad, amwynder ac ecolegol.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Policy B1 – Datblygiadau Creu Cyflogaeth
Policy CH1 – Datblygiad Hamdden a Thwristiaeth
Polisi CH11 – Cyfleusterau Pob Tywydd
Policy D10 – Fflora a Ffawna

Cynllun Lleol Ynys Môn

Policy 1 – Polisi Cyffredinol
Policy 2 – Swyddi Newydd
Policy 14 – Cyfleusterau Hamdden a Chymuned
Policy 35 – Cadwraeth Natur

Cynllun Datblygu Unedol

Policy EN4 – Bioamrywiaeth
Policy CC1 – Cyfleusterau Cymunedol

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi TWR1 – Atyniadau a Chyfleusterau i Ymwelwyr
Polisi ISA2 – Cyfleusterau Cymunedol
Polisi AMG4 - Gwarchodaeth Bioamrywiaeth Lleol

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9

NCT 5 : Cadwraeth Natur a Chynllunio

NCT 12 : Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Cyngor y Dref yw'r Ymgeisydd ac felly mae wedi gwrthod gwneud sylwadau ar y cais.

Cyngor R LI Jones – Cefnogi'r cais i uwchraddio parc Caergybi yn llawn

Cyngor J A Roberts – Dim gwrthwynebiad i'r cais arfaethedig gan fy mod yn gwbl gefnogol o ymdrechion Cyngor y Dref i ehangu'r ardal ar gyfer trigolion Caergybi ac Ynys Môn.

Cyngor R Jones – Dim ymateb i'r ymgynghoriad ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Iechyd Amgylcheddol – Dim ymateb i'r ymgynghoriad ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymgynghorydd Ecolegol – Dim ymateb i'r ymgynghoriad ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

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

Does dim ymateb wedi'i dderbyn ar adeg yr ysgrifennu o ganlyniad i'r cyhoedduswydd i'r cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19LPA509/DC – Pafiliwn newydd – dim gwrthwynebiad

19LPA509A – Goleuadau cyrtiau tennis – dim gwrthwynebiad

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae parc Caergybi wedi ei leoli mewn man canolog yn y dref ac ymysg ei adnoddau mae'r adeilad pafiliwn sydd wedi bod yn cael ei ddefnyddio fel ystafelloedd newid a storfa. Mae'r cais, fel rhan o brosiect ehangach i uwchraddio cyfleusterau'r parc, yn un ar gyfer newid defnydd y pafiliwn, ynghyd â rhai addasiadau i'w ffabrig a'r teras o'i amgylch er mwyn creu caffï. Mae'r cynnig wedi'i ddatblygu mewn ymateb i ymarfer ymgynghori helaeth â'r cyhoedd ac mae'n cael ei ddatblygu gan Gyngor Tref Caergybi sydd wedi cymryd yr adnodd drosodd gan y Cyngor. Mae un aelod o staff rhan-amser yn cael ei gyflogi ar hyn o bryd ond rhagwelir y bydd y cynllun yn creu 2 swydd ran-amser.

Mae Polisiâu yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd a Chynllun Lleol Ynys Môn yn cefnogi cyfleusterau Hamdden lleol o fewn ffiniau datblygu. Mae'r safle eisoes yn cael ei ddefnyddio at ddibenion hamdden a bydd newid defnydd i gaffï yn ychwanegu dimensiwn ychwanegol i'r adnoddau sydd ar gael yn y parc ac yn ychwanegu at y defnydd a wneir ohono yn ystod tywydd garw.

Mae'r CDU a Stopiwyd, sy'n ystyriaeth o bwys sy'n cario pwysau sylweddol, hefyd yn cynnwys polisi sy'n cefnogi creu cyfleusterau cymunedol.

Hefyd yn berthnasol i'r cais mae polisiâu sydd wedi eu cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd. Mae'r Cynllun yn y cam ymgynghori ar hyn o bryd mewn perthynas â Newidiadau Materion yn Codi ac nid yw'n ddogfen sydd wedi'i mabwysiadu hyd yma. Mae Polisi TWR 1 a Pholisi ISA2 yn bwysig oherwydd maent yn delio ag atyniadau ymwelwyr a gyda chyfleusterau cymunedol.

Mae polisi TWR 1 mewn perthynas ag Atyniadau Ymwelwyr a Chyfleusterau (fel y'i diwygiwyd yn y ddogfen Newidiadau sy'n codi sydd allan i ymgynghoriad cyhoeddus ar hyn o bryd) yn nodi:

TWR1: Bydd cynigion i ddatblygu atyniadau a chyfleusterau ymwelwyr newydd neu i wella a datblygu cyfleusterau presennol yn cael eu hannog er mwyn lleoli safleoedd o fewn y ffin ddatblygu.

Bydd angen i'r holl gynigion gydymffurfio â'r meini prawf canlynol hefyd:

5. Bod graddfa, math a chymeriad y datblygiad arfaethedig yn briodol ar gyfer ei leoliad gwledig;

6. Mae'r datblygiad arfaethedig yn un o safon uchel o ran dyluniad, gosodiad ac ymddangosiad

7. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cefnogi ac yn ymestyn yr amrywiaeth o gyfleusterau o fewn maes y Cynllun;

8. Cefnogir y cynllun gan dystiolaeth i ddangos y byddai yna gyfleoedd cyflogaeth yn lleol.

Ble'n briodol, gellir cael mynediad i'r datblygiad drwy wahanol ddulliau o gludiant, yn enwedig dulliau cynaliadwy o gludiant, megis cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus.

Nid yw Polisi ISA2 yn destun Materion yn Codi ac yn nodi:

POLISI ISA 2: CYFLEUSTERAU CYMUNEDOL

Bydd y cynllun yn helpu i gynnal ac ehangu cyfleusterau cymunedol drwy:

1. Caniatau datblygiad cyfleusterau cymunedol newydd, ar yr amod:

i. eu bod wedi eu lleoli o fewn neu ar gyrion datblygiadau cyfagos neu eu bod wedi eu lleoli y tu allan i ffiniau datblygu ond o fewn clystyrau lle bydd y cais yn darparu cyfleuster hanfodol er mwyn cefnogi'r gymuned leol:

- ii. yn achos adeiladau newydd, na ellid bodloni anghenion y gymuned leol drwy'r defnydd deublyg o gyfleusterau presennol neu drwy drawsnewid adeiladau presennol:
 - iii. lle mae'r cynnig ar gyfer adleoli cyfleuster, gellir dangos nad yw'r safle presennol yn addas i'r diben hwnnw bellach;
 - iv: mae'r cynnig o faint a math priodol o gymharu â maint, cymeriad a swyddogaeth y setliad;
- v. gellir cael mynediad hawdd i'r lleoliad ar droed, ar feic neu ar drafnidiaeth cyhoeddus.

Caiff y darpariaeth o gyfleusterau cymunedol amlbwrpas newydd neu well gan gynnwys cydleoli cyfleusterau gofal iechyd, ysgolion, llyfrgelloedd a chyfleusterau hamdden mewn lleoliadau hygyrch ei annog.

Mae'r polisïau JLDP yn cynnwys meini prawf y bydd datblygiadau o'r fath yn cael eu hasesu yn eu herbyn sy'n wahanol i'r meini prawf cynllun datblygu er enghraifft, sy'n rhoi mwy o bwyslais ar gynaliadwyedd. Mae'r cynllun fel y'i cyflwynir yn y cais yn cyd-fynd â pholisïau presennol a rhai sydd ar y gweill.

Amwynder: Mae'r pafiliwn wedi'i leoli yn ganolog yn y parc ac er ei fod ar safle dyrchafedig ac yn weladwy o eiddo ar New Park Road a Ffordd Ynys Lawd, mae coed yn ymyrryd â'r olygfa ac nid yw'r pellter a'r defnydd a argymhellir o'r fath fel y rhagwelir y bydd effaith annerbyniol ar amwynderau yn codi. Yn enwedig, bydd yr oriau agor o rhwng 10:00am a 5.00pm bob dydd yn lleihau unrhyw effeithiau posibl.

Effeithiau Ecolegol: Mae adroddiad rhywogaethau wedi'u gwarchod wedi'i ymgymryd ag ef sy'n dangos nad oes ystlumod yn bresennol yn yr adeilad. Ni ragwelir y bydd unrhyw effeithiau ecolegol annerbyniol yn codi ond cynghorir agwedd ragofalus tuag at waith datblygu.

7. Casgliad

Bydd y cynllun yn ehangu'r ddarpariaeth hamdden a thwristiaeth yn y parc ac yn darparu defnydd estynedig o'r safle yn ystod tywydd garw. Ni ragwelir y bydd unrhyw effeithiau ecolegol yn codi.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

(02) Bydd y caffi ar agor i gwsmeriaid rhwng 10:00am a 5:00pm yn unig.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(03) Bydd y datblygiad yn digwydd yn unol â'r dogfennau a'r cynlluniau canlynol:

Datganiad Dyluniad a Mynediad Pafiliwn Parc Caergybi.

S001 Cynllun Lleoli
P002 Cynlluniau'r Adeilad Arfaethedig a Drychiadau
P003 Cynllun Trefniant Tirlun Cyffredinol
Arfaethedig

Rheswm: Er mwyn diffinio cwmpas y caniatâd hwn.

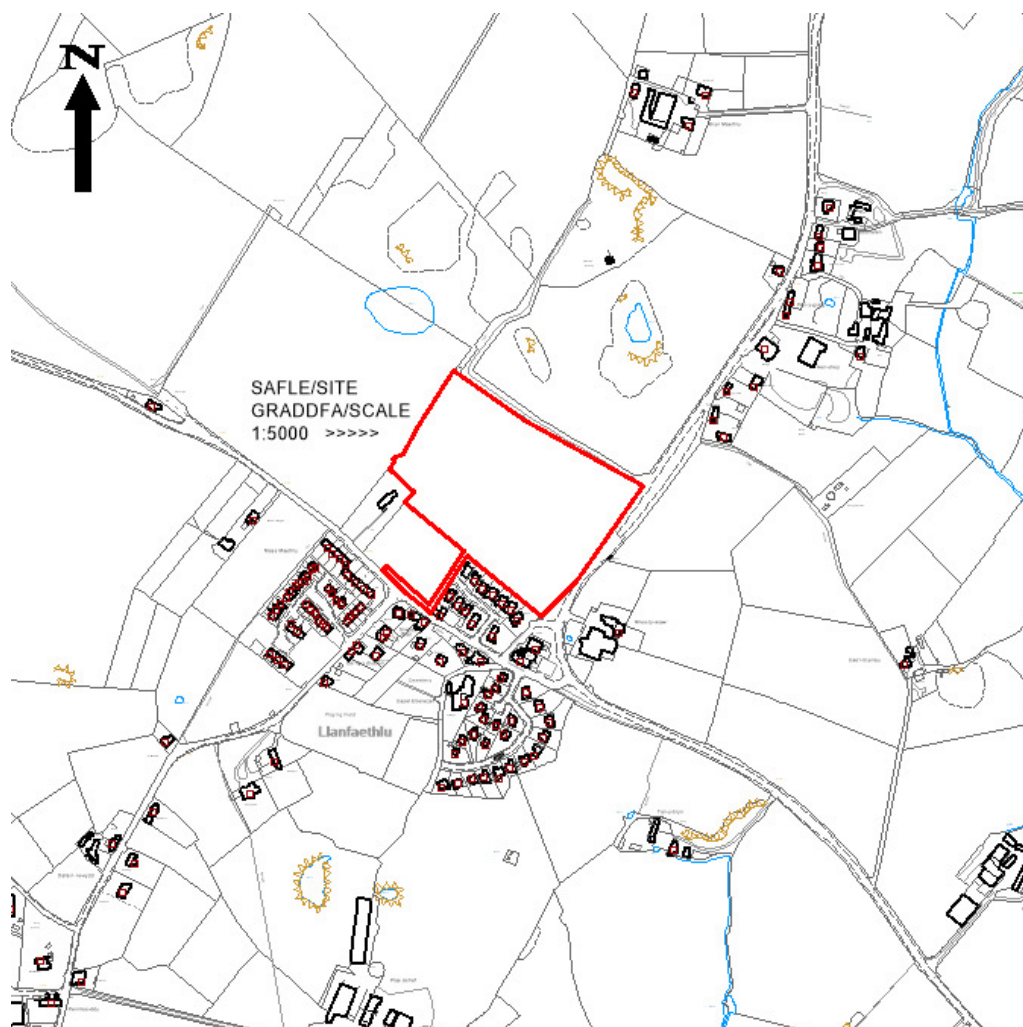
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: **29LPA1008F/CC/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Lifelong Learning)

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (10) o ganiatâd cynllunio rhif 29LPA1008A/CC (codi ysgol gynradd newydd) er mwyn caniatáu rhywfaint o oleini i lifo o'r safle dros y ffinau yn /
Application under Section 73 for the variation of condition (10) of planning permission reference 29LPA1008A/CC (erection of a new primary school) so as to allow some light from the site to spill over its boundary at

Ysgol Rhyd y Llan, Llanfaethlu

Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais gan y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle i'r gogledd o bentref Llanfaethlu ac mae'n gyfagos i'r ffin ddatblygu fel yr amlinellir hi yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Cynigir cael mynediad i'r safle ar gyfer cerbydau oddi ar yr A5025 ac, ar gyfer cerddwyr, byddai'r mynediad gyferbyn â Maes Maethlu. Mae Eglwys Sant Maethlu i'r de-orllewin o'r safle, ond ar safle uwch sy'n edrych dros safle'r cynnig.

Rhodddwyd caniatâd cynllunio gydag amodau yn 2015 ar gyfer datblygu ysgol gynradd newydd dan Raglen Moderneiddio Ysgolion y Cyngor. Mae'r cais a wneir yn awr yn gofyn am ganiatâd i newid un o'r amodau hynny – sef amod 10 a oedd yn ceisio sicrhau bod unrhyw olau artiffisial ar y safle yn cael ei gyfeirio tuag at y safle fel nad yw'r golau yn gorlifo i eiddo cyfagos. Bwriad yr amod oedd diogelu mwynderau preswyl. Nid yw wedi bod yn bosib dylunio cynllun goleuo sy'n cwrdd â'r safonau diogelwch heb i rywffaint o'r golau orlifo.

2. Mater(ion) Allweddol

Effaith y datblygiad ar y dirwedd ddynodedig, asedau hanesyddol a mwynderau preswyl.

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Policy 1 – Polisi Cyffredinol

Policy 14- Adloniant a chyfleusterau cymunedol

Policy 17 – Adloniant a chyfleusterau cymunedol

Policy 30 – Tirlunio

Policy 32 – Tirlunio

Policy 34 - Cadwraeth Natur

Policy 35 – Cadwraeth Natur

Polisi 41 - Cadwraeth Adeiladau

Policy 42 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D1- AHNE

Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad

Polisi D10 – Anifeiliaid a phlanhigion

Polisi D22 – Adeiladau Rhestredig

Polisi D32 - Tirlunio

Polisi F7 – Defnydd cymunedol o ysgolion

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Cynllunio

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN2 – AHNE

Polisi EN4 – Bioamrywiaeth

Polisi EN 13 – Cadwraeth adeiladau

Polisi SG6 – Dŵr wyneb sy'n rhedeg

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 7

TAN 5 – Cadwraeth Natur a Chynllunio
TAN 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy
TAN 12 – Dylunio
TAN 18 – Cludiant
TAN 23 – Datblygu Economaidd

CCA – Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - dim gwrthwynebiad

Y Cyngorydd J Griffith - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cyngorydd K Hughes - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cyngorydd LI Huws - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Adain yr Amgylchedd Adeiledig a'r Dirwedd - nid wyf yn credu y bydd y goleuadau a gynigir ar gyfer y llwybr troed yn cael unrhyw effaith andwyol ar osodiad yr eglwys restredig oherwydd y pellter, yn ogystal â lefel isel y goleuo arfaethedig o gymharu â lefel y golau o'r goleuadau stryd sydd yno'n barod a'r goleuadau ar Stad Bryn Llwyd. O safbwynt cadwraeth adeiladau 'rwyf yn fodlon bod yr ymgeiswyr wedi ystyried y mater yn ofalus ac felly 'rwy'n gefnogol i'r cais.

Swyddog Iechyd yr Amgylchedd - Mae'r wybodaeth a ddarperir yn y datganiad a gyflwynwyd gan y Rheolwr Gwasanaethau Pensaernïol yn dangos y bydd y golau sy'n gorlifo o'r goleuadau ar y llwybr yn cyfateb i 2 lux. Mae'n ymddangos bod y lefel hon o olau yn bodloni canllawiau dylunio Sefydliad y Technegwyr Goleuadau Proffesiynol ar gyfer cyfyngu golau o oleuadau allanol, (golau'n treiddio trwy ffenestri) ar gyfer y Parth Amgylcheddol E2 - disgleirdeb lefel isel mewn ardaloedd gwledig.

Er gwaethaf hyn, efallai y byddwch yn dymuno cynnwys cyfyngiad goleuo priodol ar gyfer y llwybr i gyfyngu'r adegau pan fydd y goleuadau ymlaen i oriau ysgol neu'r adegau pan gynhelir digwyddiadau arbennig yn yr ysgol pryd byddai angen mynediad iddi yn ystod oriau tywyllwch.

O ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais, cafwyd 1 llythyr o wrthwynebiad gan ddeilydd 9 Stad Bryn Llwyd, a oedd yn nodi fel a ganlyn:

Rwy'n gwrthwynebu goleuadau diangen yn yr ardal hon o harddwch naturiol eithriadol a thuag at a dros fy eiddo gyda'r nos.

Cynigiaf y dylid gwneud pob ymdrech i ddefnyddio technoleg fodern (21ain ganrif) a :-

- 1) gosod amserwyr i ddiffodd y golau ar y llwybr ochr pan nad yw'n cael ei ddefnyddio ac wedi cau.
- 2) cyfyngu'r golau diogelwch o amgylch yr ysgol a defnyddio teledu cylch cyfyng is-goch mewn ardaloedd a fyddai gynt wedi bod angen goleuadau i ddibenion diogelwch.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

29LPA1008/SCR/CC - Barn sgrinio ar gyfer codi ysgol gynradd newydd. Dim angen AEA

29LPA1008A/CC - Cais llawn ar gyfer codi ysgol gynradd newydd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerddwyr ger Stad Bryn Llwyd a mynedfa newydd i gerbydau i'r A5025. Cymeradwywyd 19/10/2015

29LPA1008B/DIS/CC - Cais i ddileu amodau (02), (03), (04) (dŵr budr, dŵr wyneb a draeniad dŵr ffo), (06) (Cynllun Rheoli Traffig), (07) (manylion dylunio ac adeiladu'r troedffyrdd cyhoeddus), (08)

(cynllun tirlunio), (09) (manylion y deunyddiau gorffen allanol), (11) (rhaglen o waith archeolegol), (12) (cynllun o fesurau osgoi rhesymol mewn perthynas â madfallod cribog) a (13) (cynllun o fesurau arafu traffig ar yr A5025) o ganiatâd cynllunio 29LPA1008A \ CC (cais llawn i godi ysgol gynradd newydd). Gollyngwyd 11/05/2016

29C1008C CC/MIN – Mân-ddiwygiadau i'r cynllun a gymeradwywyd eisoes dan ganiatâd cynllunio 29LPA1008A / CC er mwyn lleihau maint yr adeilad. Caniatawyd 14/3/2016

29LPA1008D/DIS/CC - Cais i ollwng amod (05) (darparu a gweithredu cyfyngiadau dŵr wyneb) o ganiatâd cynllunio 29LPA1008A / CC. Gollyngwyd 22/08/2016

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y datblygiad: Mae'r safle ar gyrion pentref Llanfaethlu, ar ymyl y rhan o'r pentref a ddatblygwyd. Mae polisiâu'r cynlluniau datblygu yn cefnogi creu adeiladau ac adnoddau cymunedol o fewn neu ar gyrion aneddiadau sy'n bodoli eisoes. Rhoddwyd caniatâd ar gyfer codi ysgol yn 2015 ond gosodwyd amod ar y caniatâd cynllunio y dylai unrhyw gynllun goleuo gael ei gymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn ei osod ac y dylid dylunio'r fath gynllun fel nad oedd golau'n gorlifo hwnt i ffiniau'r safle.

Nid yw wedi bod yn bosib dylunio cynllun sy'n bodloni gofynion diogelwch o ran goleuo heb i rywfaint o'r golau orlifo i dir cyfagos. Yn benodol, mae eiddo preswyl ar hyd y llwybr troed allanol yn debygol o gael eu heffeithio. Fodd bynnag, ni fydd y goleuadau ond yn cael eu defnyddio yn ystod oriau tywyllwch yn ystod tymhorau ysgol pan fydd plant yn cyrraedd yn y bore ac yn gadael gyda'r nos ac yn achlysurol pan gynhelir digwyddiadau yn yr ysgol e.e. nosweithiau rhieni neu gyngherddau ysgol. Cynigir cynllun rheoli i sicrhau na fydd y golau ond ymlaen pan fydd angen rhesymol amdanynt. Nid ystyrir felly, yn amodol ar reolaeth briodol, y bydd y goleuadau ar y safle yn cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl.

Mae safle'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod ei phwysigrwydd o ran ansawdd y dirwedd a chadwraeth natur. Prif amcan dynodiad AHNE yw cadw a gwella harddwch naturiol. Mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd statudol i roi sylw i ddibenion yr AHNE a dylai penderfyniadau rheoli datblygu sy'n effeithio ar AHNE ffafrio cadwraeth harddwch naturiol yn y lle cyntaf. Y cyngor a roddir ym Mholisi Cynllunio Cymru yw

"Dylai polisiâu cynlluniau datblygu a phenderfyniadau rheoli datblygu sy'n effeithio ar AHNE ffafrio cadwraeth harddwch naturiol, er y bydd hefyd yn briodol i roi sylw i les economaidd a lles cymdeithasol yr ardaloedd. "

Mae'r Polisi'n cynghori

"Nid yw dynodiad statudol, o reidrwydd, yn gwahardd datblygu, ond mae'n rhaid i gynigion datblygu gael eu hasesu'n ofalus o ran eu heffaith ar y diddordebau treftadaeth naturiol hynny y bwriedir i'r dynodiad eu gwarchod"

Ac ymhellach

"Gall effaith cynnig datblygu ar fywyd gwyllt neu dirwedd unrhyw ardal fod yn ystyriaeth berthnasol. Mewn achosion o'r fath ac er budd sicrhau datblygu cynaliadwy, mae'n bwysig cydbwysu amcanion cadwraeth ag anghenion economaidd ehangach busnesau a chymunedau lleol. "

Mae'r safle ochr yn ochr â'r pentref a stad o dai sydd â goleuadau stryd eisoes. Nid ystyrir y byddai defnyddio'r goleuadau pan fo plant yn cyrraedd yr ysgol yn gynnar yn y bore ac yn gadael yn gynnar gyda'r nos, neu o dro i dro yn hwyrach gyda'r nos ar gyfer gweithgareddau yn yr ysgol, yn cael effaith annerbyniol ar y dirwedd ddynodedig.

Mae'r safle ar gyrion Parc a Gardd Gofrestredig Carreglwyd ac yn gyfagos i ardal Eglwys Sant Maethlu sydd yn adeilad rhestredig. Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar y nodweddion hyn.

7. Casgliad

Mae egwyddor y cynllun yn dderbyniol yn nhermau polisi. Ystyrir bod yr effeithiau ar y dirwedd ddynodedig a'r dreftadaeth ddiwylliannol yn dderbyniol

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(01) Bydd raid gweithredu'r cynllun goleuo yn unol â dogfen ED173 Ysgol Rhyd y Llan (Llannau) – Cais i amrywio Amod Cynllunio 10 – Goleuadau Allanol – Ionawr 2017.

Rheswm: Er budd mwynderau.

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

12.4

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

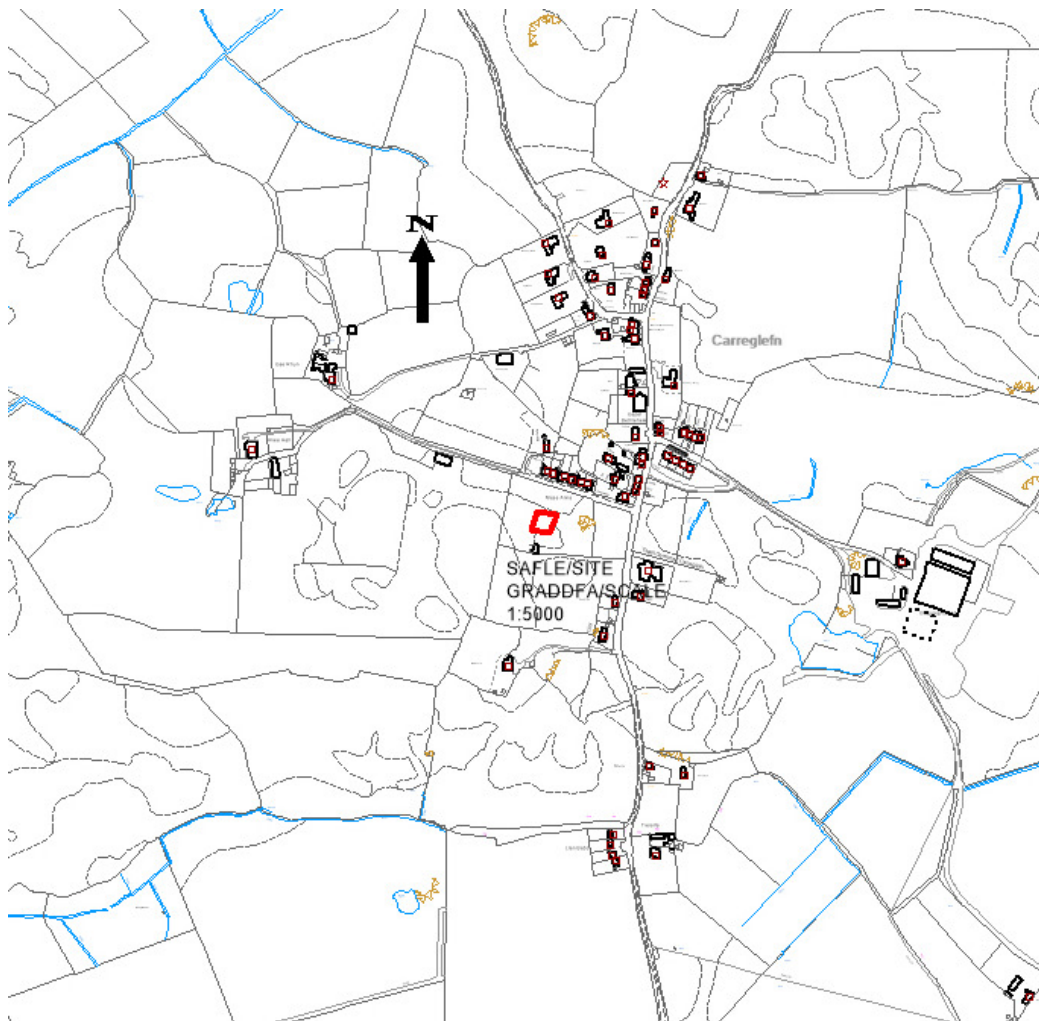
Rhif y Cais: **38C324** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Sion Jones

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

Alma Hall, Carreglefn



Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2017

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cynnig am ganiatâd amlinellol i godi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl yn Alma Hall, Carreglefn.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol a'r Cynllun Datblygu Lleol sy'n esblygu, ac a fydd y cynnig yn effeithio ar amwynderau eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 - Tirwedd

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 50 – Anheddau Rhestredig

Polisi 53 – Tai yn gefn gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tai

Polisi A3 - Tai

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig

Polisi HP6 – Anheddau yn y Wlad Agored

Polisi EN1 - Tirwedd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Adneuol

Polisi TAI 17 – Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol

Polisi Strategol PS15: Strategaeth Anheddiadau

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Ken Hughes) – yn gofyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion er ystyriaeth.

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

Aelod Lleol (Y Cynghorydd John Griffith) – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Awdurdod Prifffyrdd – Caniatâd Amodol

Adran Ddraenio – Sylwadau Safonol

Dŵr Cymru – Caniatâd Amodol

Hysbysebwyd y cais drwy osod hysbyseb ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 17 Chwefror 2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 1 llythyr yn mynegi pryderon wedi dod i law. Mae'r prif bryderon fel a ganlyn:-

- Ni ddylid blocio'r llwybr mynediad
- Rhannu costau cynnal a chadw'r llwybr mynediad
- Creu cysail ar gyfer datblygu ymhellach

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi

Mae Carreglefn wedi ei adnabod fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel Pentrefan ac ardal Glwstwr o dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

O dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ystyrir bod ceisiadau am blotiau unigol oddi fewn neu ar gyrrion anheddiad yn dderbyniol.

Mae Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn datgan y bydd anheddau sengl yn cael eu caniatáu ar safleoedd mewnlenni, neu safleoedd derbyniol eraill sydd union gerllaw y rhan o'r pentrefan neu glwstwr sydd wedi ei ddatblygu, cyhyd ac na fydd y datblygiad yn achosi niwed gormodol i gymeriad y grŵp nac unrhyw ymwithiad gweledol niweidiol i'r dirwedd oddi amgylch.

Mae Polisi A2 Cynllun Strwythur Gwynedd yn datgan y dylid lleoli tai newydd oddi fewn neu ar ffin aneddiadau ac ar raddfa sy'n adlewyrchu poblogaeth bresennol yr aneddiadau, yn ôl cyfran cyfanswm y boblogaeth yn yr ardal berthnasol.

Mae paragraff 9.3.3 yn datgan na ddylid caniatáu i fewnlenni ansensitif, neu effaith gynyddol datblygu neu ailddatblygu, niweidio cymeriad nag amwynderau'r ardal.

Mae paragraff 9.3.4 yn datgan y dylai awdurdodau cynllunio lleol, wrth benderfynu ar geisiadau am dai newydd, sicrhau nad yw'r datblygiad arfaethedig yn niweidio cymeriad nag amwynderau'r ardal.

Mae Polisi TAI 17 y Cynllun Datblygu Lleol yn dynodi Carreglefn fel Pentref Gwledig arfordirol. Mae'r polisi'n datgan y dylai tai yng Ngharreglefn gael eu caniatáu dim ond er mwyn cwrdd ag angen yn y gymuned a thai fforddiadwy.

Prif ystyriaethau cynllunio

Nid ystyrir bod safle'r cais yn union ar ffin anheddiad Carreglefn. Mae safle'r cais ar dir anwastad a byddai'n rhaid cael gwared â thir sylweddol oddi ar y safle. Bydd yr anedd wedi ei lleoli ar dir amaethyddol ac nid oes unrhyw eiddo naill ochr na llall y plot arfaethedig.

Byddai'r cynnig yn niweidio cymeriad ac edrychiad yr ardal ac ni fyddai'n cyd-fynd â Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Byddai codi anedd ar y safle hwn hefyd o bosib yn arwain at ddatblygiad preswyl pellach fyddai'n niweidio cymeriad ac amwynderau'r ardal leol.

Nid yw'r cais yn cydymffurfio â Pholisi 50 oherwydd byddai'n ymestyn y ffurf adeiledig ymhellach i'r dirwedd fyddai'n niweidio cymeriad a mwynderau'r ardal leol.

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ystyriaeth faterol y gellir rhoi pwys arno yn y broses gwneud penderfyniad ar hyn o bryd. Yn y man bydd y Cyngor yn cyhoeddi Hysbysiad Newidiadau Mân Faterion sy'n Codi sy'n cynnwys newid i Bolisi TAI 17. Bydd rhaid cynnal ymgynghoriad ac archwiliad cyhoeddus pellach cyn i'r Cynllun gael ei fabwysiadau.

Effaith ar amwynderau eiddo preswyl cyfagos

Nid ystyrir y byddai'r annedd yn cael effaith niweidiol ar amwynderau presennol deiliaid eiddo cyfagos oherwydd ei bellter oddi wrth eiddo preswyl sy'n bodoli eisoes.

Priffyrdd

Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r amodau ysgrifenedig priodol.

7. Casgliad

Nid ystyrir y byddai codi annedd yn y lleoliad hwn yn dderbyniol, ac y byddai'n gyfystyr â datblygiad yn y cefn gwlad agored, yn groes i Bolisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y buasai'r bwriad yn golygu codi ty mewn cefn gwlad a dim tystiolaeth fod ar neb ei angen am gyfnod hir at ddibenion menter wledig; o'r herwydd tynnai'r datblygiad yn groes i Bolisi A6 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd (yn 2005) a'r wybodaeth a roddir yn Polisi Cynllunio Cymru.

(02) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y byddai'r cynnig yn niweidiol i gymeriad ac edrychiad yr ardal ac yn arwain at erydiad annerbyniol cae gwledig deniadol yn yr Ardal Tirwedd Arbennig hon ac y byddai felly yn tynnu'r groes i Bolisiau A2, A3 a D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisiau 1, 31, 42, 48 a 50 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisiau GP1, GP2, EN1 a HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r darpariaethau ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, 2017).

9. Polisiau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dylunio

CCA – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 9fed Rhifyn

12.5

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

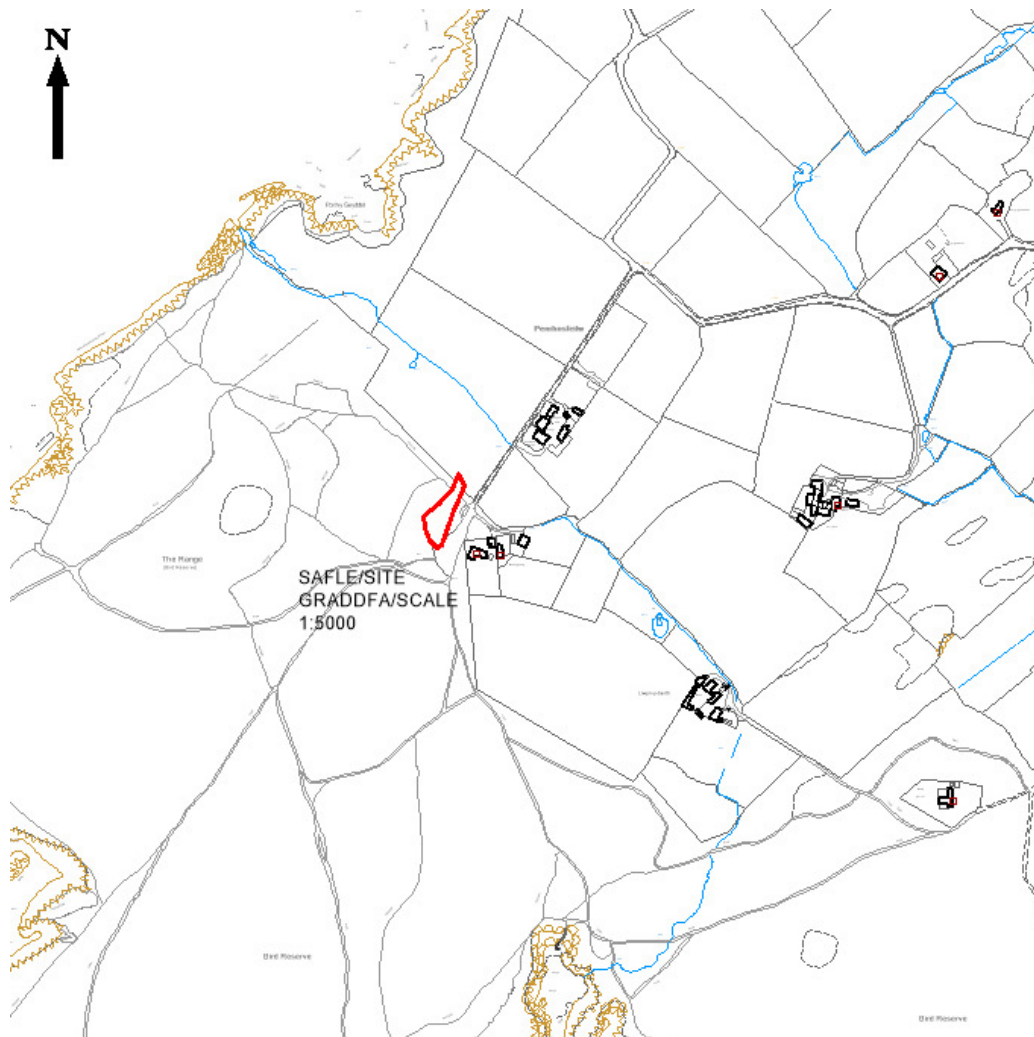
Rhif y Cais: **46C582/AD** Application Number

Ymgeisydd Applicant

RSPB

Cais llawn i godi arwydd gwybodaeth yn / Full application for the erection of an information sign at

Maes Parcio The Range Car Park, Penrhos Feilw, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Y Cyngor yw perchennog y tir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais wedi ei leoli ym maes parcio The Range ym Mhenrhos Feilw, Caergybi.

Mae'r cynnig yn ymwneud â chodi arwydd gwybodaeth ym mhen draw'r maes parcio presennol.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol ydy a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol o ran ei effaith ar yr AHNE a'r dirwedd.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 22 – Hysbysebion

Polisi 30 - Tirwedd

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D1 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN2 - Ardaloedd o Harddwch o Naturiol Eithriadol

Polisi SG10 – Hysbysebion

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn – Cynllun Adnau (2015)

Polisi AMG2 – Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn unigryw i gymeriad y dirwedd leol

Polisi Cynllunio Cymru (9^{fed} Argraffiad), Tachwedd 2016

Nodyn Technegol Cymru 7 – Hysbysebion

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Trefor Lloyd Hughes – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

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

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

Cyngor Tref – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 15/02/2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cynnig yn ymwneud â gosod arwydd gwybodaeth ym maes parcio The Range.

Bydd yn mesur 940mm wrth 690mm a ni fydd dim uwch na 1.83 metr. Mae deunyddiau'r panel gwybodaeth yn dderbyniol gan y bydd wedi ei wneud o dderw.

Nid ystyrir y byddai'r arwydd gwybodaeth arfaethedig, o safbwynt ei faint na'i ddeunydd, yn cael effaith ar y dirwedd o'i amgylch na'r AHNE i'r fath raddau fel ei fod yn gwarantu gwrthod y cais.

7. Casgliad

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

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

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

Rhif Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
-	16/01/2017	Cynllun lleoliad
-	16/01/2017	Manylion y arwydd

o dan cais cynllunio rhif 46C582/AD.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) Rhaid cadw unrhyw hysbysebion a arddangosir, ac unrhyw safle a ddefnyddir i arddangos hysbysebion, yn lân a thaclus ac wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(04) Rhaid cadw unrhyw strwythur neu hordin a godir neu a ddefnyddir er mwyn arddangos hysbysebion mewn cyflwr diogel.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(05) Lle bo angen tynnu hysbyseb i lawr dan y Rheoliadau hyn, rhaid eu tynnu i lawr mewn ffordd a fydd wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(06) Ni chaniateir arddangos hysbyseb heb ganiatâd perchennog y safle neu unrhyw berson arall a budd yn y safle sydd a hawl i roi caniatâd.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(07) Ni chaniateir gosod nac arddangos yr hysbyseb mewn modd a fydd yn cuddio, neu'n amharu ar ddehongliad unrhyw arwydd traffig ffordd, signal rheilffordd neu gymorth llywio yn y dwr neu yn yr awyr, neu mewn unrhyw fodd arall a fydd yn peryglu'r defnydd o unrhyw briffordd, rheilffordd, dyliffordd neu faes awyr (sifil neu filitaraidd).

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder ac hefyd yn cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch cerbydau a cherddwyr

12.6

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

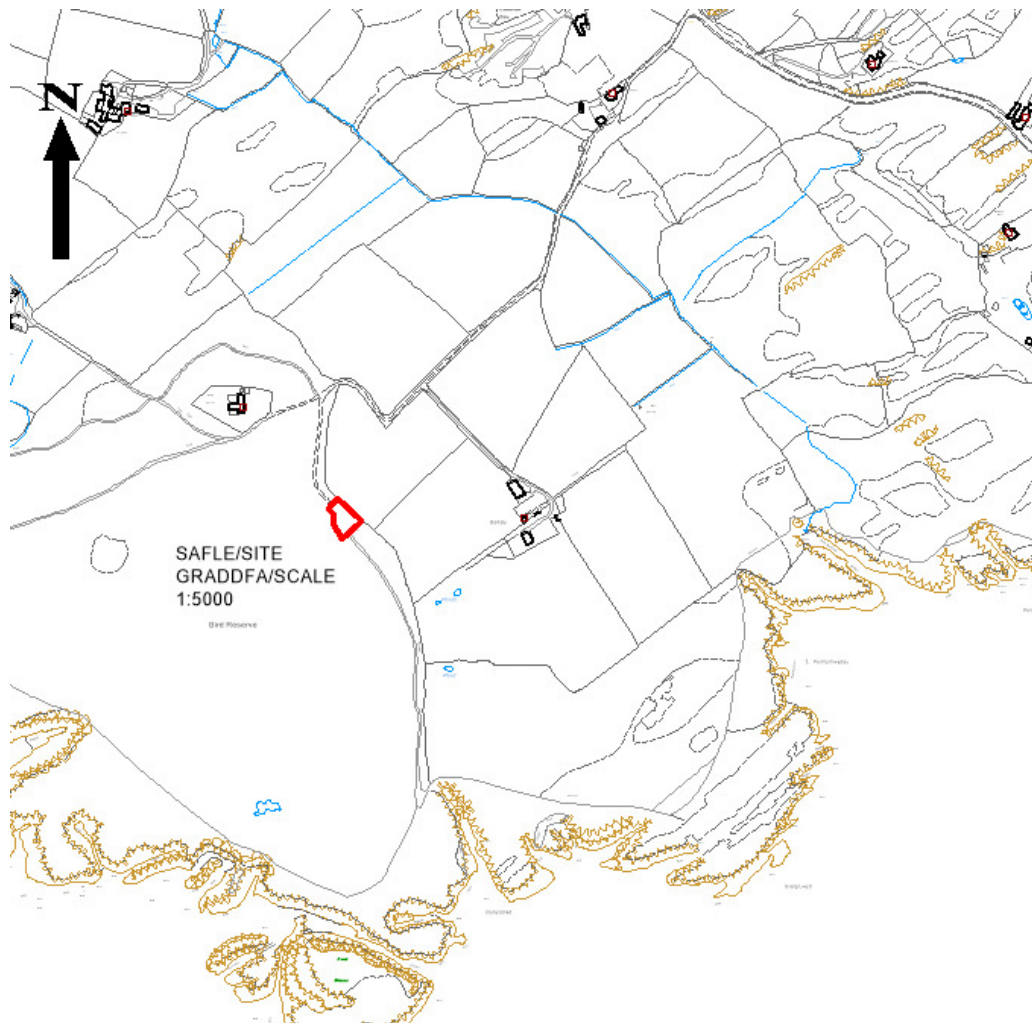
Rhif y Cais: **46C583/AD** Application Number

Ymgeisydd Applicant

RSPB

Cais llawn i godi arwydd gwybodaeth yn / Full application for the erection of an information board at

Maes Parcio Pysgotwyr/Fishermen's Car Park, Penrhos Feilw, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Y Cyngor yw perchennog y tir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais wedi ei leoli ym maes parcio'r Fisherman ym Mhenrhos Feilw, Caerdybi.

Mae'r cynnig yn ymwneud â chodi arwydd gwybodaeth ym mhen draw'r maes parcio presennol.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol ydy a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol o ran ei effaith ar yr AHNE a'r dirwedd.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 22 – Hysbysebion

Polisi 30 - Tirwedd

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D1 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN2 - Ardaloedd o Harddwch o Naturiol Eithriadol

Polisi SG10 – Hysbysebion

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn – Cynllun Adnau (2015)

Polisi AMG2 – Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn unigryw i gymeriad y dirwedd leol

Polisi Cynllunio Cymru (9^{fed} Argraffiad), Tachwedd 2016

Nodyn Technegol Cymru 7 – Hysbysebion

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Trefor Lloyd Hughes – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

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

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

Cyngor Tref – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwy llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 15/02/2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cynnig yn ymwneud â gosod arwydd gwybodaeth ym maes parcio'r Fisherman.

Bydd yn mesur 940mm wrth 690mm a ni fydd dim uwch na 1.83 metr. Mae deunyddiau'r panel gwybodaeth yn dderbyniol gan y bydd wedi ei wneud o dderw.

Nid ystyrir y byddai'r arwydd gwybodaeth arfaethedig, o safbwynt ei faint na'r deunyddiau, yn cael effaith ar y dirwedd o'i amgylch na'r AHNE i'r fath raddau fel ei fod yn gwarantu gwrthod y cais.

7. Casgliad

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

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

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

Rhif Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
-	16/01/2017	Cynllun lleoliad
-	16/01/2017	Manylion y arwydd

o dan cais cynllunio rhif 46C583/AD.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) Rhaid cadw unrhyw hysbysebion a arddangosir, ac unrhyw safle a ddefnyddir i arddangos hysbysebion, yn lân a thaclus ac wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(04) Rhaid cadw unrhyw strwythur neu hordin a godir neu a ddefnyddir er mwyn arddangos hysbysebion mewn cyflwr diogel.

Rheswm: Er lles mwynderau

(05) Lle bo angen tynnu hysbyseb i lawr dan y Rheoliadau hyn, rhaid eu tynnu i lawr mewn ffordd a fydd wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau

(06) Ni chaniateir arddangos hysbyseb heb ganiatâd perchennog y safle neu unrhyw berson arall a budd yn y safle sydd a hawl i roi caniatâd.

Rheswm: Er lles mwynderau

(07) Ni chaniateir gosod nac arddangos yr hysbyseb mewn modd a fydd yn cuddio, neu'n amharu ar ddehongliad unrhyw arwydd traffig ffordd, signal rheilffordd neu gymorth llywio yn y dwr neu yn yr awyr, neu mewn unrhyw fodd arall a fydd yn peryglu'r defnydd o unrhyw briffordd, rheilffordd, dyliffordd neu faes awyr (sifil neu filitaraidd).

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder ac hefyd yn cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch cerbydau a cherddwyr.

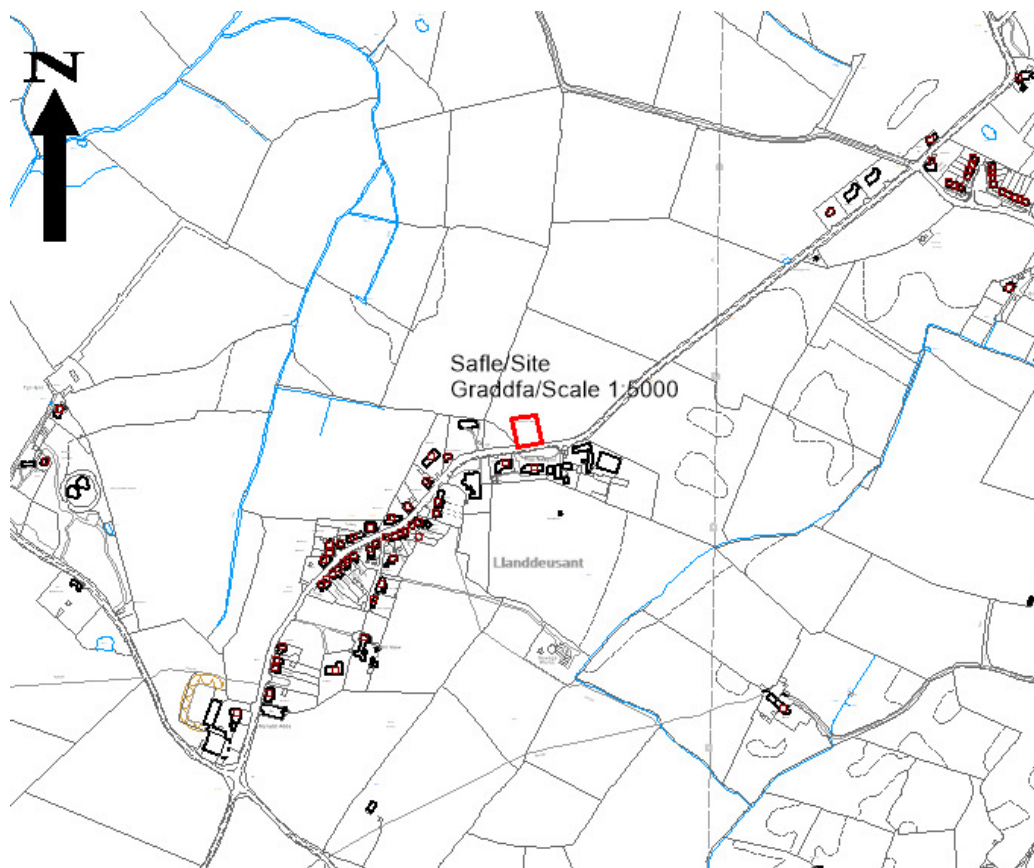
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: **47C153** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Owain Samuel Owen

**Cais amlinellol ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys manylion llawn am yr fynedfa a gosod paced trin carthffosiaeth ynghyd a chreu estyniad i'r fynwent presennol ar dir gyferbyn a /
Outline application for the erection of a dwelling with full details of the vehicular access and the installation of a package treatment plant together with the extension of the existing cemetery on land opposite**

Plas Newydd, Llanddeusant

Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (OWH)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi ei alw i mewn gan y Cynghorydd Llinos Medi fel y gall y Pwyllgor benderfynu ar y cais.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais ar ffurf amlinellol yn un ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl heblaw am fynediad i'r safle. Fel rhan o'r cais, mae'r ymgeisydd yn cynnig tir i'w ddefnyddio ar gyfer ymestyn y fynwent gyfagos.

Mae'r safle ar ochr Ogleddol pentref Llanddeusant, i'r Gogledd o'r Eglwys a'r fynwent. Mae'r safle ar blot congl o gae amaethyddol mawr sydd ym mherchenogaeth teulu'r ymgeisydd.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfiaeth â Pholisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn a'r effaith ar y tirlun a'r effaith gweledol.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 - Tirlunio

Polisi 42 - Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 50 – Anheddiad Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 - Tai

Polisi A3 – Tai

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP4 – Pentrefi

Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

Polisi SG4 – Cael Gwared a Charthion Aflan

Ynys Môn a Gwynedd Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd

Polisi TAI 18 – Tai mewn Clystyrau

Polisi PS15 – Strategaeth Anneddleoedd

Polisi Cynllunio Cymru – 9^{fed} Argraffiad

Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dyluniad

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

Cylchlythyr 10/99

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Aelod Lleol (Cyng Llinos Medi) – Galw'r cais i mewn

Aelod Lleol (Cyng John Griffith) – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol (Cyng Kenneth Hughes) – Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma

Priffyrdd – Yn argymhell rhoi caniatâd amodol

Draenio – Dylai cysylltu â phibellau Dŵr Cymru

Dwr Cymru – Sylwadau Safonol

GAPS – Dim sylwadau

Ymateb i Gyhoedduswydd - Rhoddwyd cyhoedduswydd i'r cais drwy rybuddion personol a rhybudd ar y safle safle gyda dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau ar 15/02/2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau / sylwadau wedi'u derbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae Llanddeusant wedi'i ddiffinio fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn ac fel pentref o dan Bolisi HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r plot arfaethedig wedi'i leoli y tu allan i ffiniau'r Cynllun Datblygu Unedol.

Nodir Llanddeusant fel clwstwr ar y map mewnleoli 137 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd ac o dan Bolisi TAI18 sy'n cefnogi ceisiadau tai fforddiadwy ar safleoedd mewnlenwi neu safleoedd sy'n ffinio'r clwstwr yn uniongyrchol, yn amodol ar feini prawf.

Mae'r Cyngor wedi cyhoeddi Nodyn Newidiadau Materion sy'n Codi sy'n cynnwys newidiadau penodol i Bolisi TAI18 a diddymiad rhai clystyrau penodol, gan gynnwys Llanddeusant o'r rhai hynny a gafodd eu hadnabod o dan y Polisi yn ogystal â gwneud i ffwrdd â'r cyfyngiad ar niferoedd yn ystod y cyfnod cynllunio. Bydd hyn yn destun ymgynghoriad ac archwiliad cyhoeddus pellach cyn i'r cynllun gael ei fabwysiadu. Er yn ystyriaeth, o gofio'r newidiadau arfaethedig ac ymgynghoriad cyhoeddus pellach, ychydig o bwysau gellir eu rhoi ar Bolisi TAI18 ar hyn o bryd.

Er yr uchod, gall ceisiadau am blotiau sengl o fewn neu ar ymyl anheddiad gael eu hystyried yn dderbyniol o dan Bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn. Fodd bynnag, nid yw'r cais sy'n cael ei ystyried ar hyn o bryd yn cydymffurfio â Pholisi 50 o ran y ffaith y byddai'n ymestyn yr adeilad ymhellach i'r wlad gan greu ymyriad annymunol i'r tirlun a fyddai'n niweidio cymeriad ac amwynderau'r ardal leol.

Mae'r plot arfaethedig wedi'i leoli mewn cae amaethyddol agored ac wedi'i wahanu'n ffisegol ac yn weledol o'r adeilad presennol gan y fynwent a'i ffin o goed aeddfed a waliau.

Mae safle'r cais wedi'i wahanu o'r eiddo cyfagos gan res o goed. Mae'r rhain yn cynrychioli ffin ffisegol gryf ac yn darparu rhaniad amlwg rhwng ardal adeiledig y pentref a'r cae amaethyddol sydd tu hwnt i hynny. Mae'r ffin hwn yn cydymffurfio â'r ffin datblygu ar gyfer Llanddeusant, fel y'i diffinnir yn y Cynllun Datblygu Unedol.

Mae pwysigrwydd y ffin ffisegol hon, yn ogystal â natur agored y cae amaethyddol tu hwnt, yn arwain rhywun i feddwl bod gan safle'r cais mwy o berthynas â'r cae amaethyddol na ffurf adeiledig

presennol y pentref. Byddai safle'r datblygiad hwn yn amharu ar gymeriad agored y cae sydd heb ei ddifetha ac byddai felly'n amharu'n andwyol ar y tirlun ehangach. Yn fwy na hynny, mae'r ffaith bod safle'r cais mewn congl o gae, heb unrhyw ffin ffisegol i farcio pen y setliad yn golygu y byddai pwysau cynyddol yn dod i ryddhau'r cae cyfan ar gyfer ei ddatblygu – fel y gwelir o dan gyfeirnod cynllunio 47C154.

Nodir fod eiddo ar ochr arall y ffordd – fodd bynnag, mae'r rhain o fewn ffin yr anheddiad ac nid ydynt yn cael effaith o bwys ar gymeriad y cae lle byddai'r cais yn cael ei leoli.

Tra bo Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn caniatáu ar gyfer datblygiad mewnlenni o fewn neu ar ymyl aneddiadau, ystyrir y byddai datblygiad preswyl ar y safle hwn yn golygu colli cae gwledig agored. Mae'r cae yn cyfrannu'n helaeth at gymeriad agored yr ardal. Gallai codi annedd ar y safle hwn arwain at ddatblygiadau pellach ar y cae yn y dyfodol fel a ddangosir yn glir yn y cais arall sydd wedi'i gyflwyno.

Mae diffyg cydymffurfiaeth â Pholisi 50 (ynghyd â diffyg cydymffurfiaeth â Pholisi HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd) yn golygu bod y cais hwn yn gais am annedd newydd mewn lleoliad gwledig lle nad oes, hyd y gwyddys, unrhyw angen tymor hir amdano er mwyn cefnogi menter wledig.

Materion Eraill- mae'r ymgeisydd yn cynnig tir i'w ddefnyddion fel estyniad i'r fynwent. Nid yw hyn yn angenrheidiol fel rhan o'r cais ac nid yw'n cynnal pwysau materol yn yr argymhelliad.

7. Casgliad

Nid yw'r cais yn ddatblygiad y gellir ei ddisgrifio'n rhesymol fel un sydd o fewn neu'n ffinio ar ran datblygedig o'r setliad. Mae'r prawf ar gyfer 'ffinio'r rhan bresennol o'r anheddiad sydd wedi'i datblygu yn fwy cymhleth na dim ond rhannu ffin gyfagos gydag annedd ar yr ochr gyferbyn. Mae'r cais wedi'i wahanu'n ffisegol ac yn weledol o'r setliad a byddai'n golygu annedd newydd annymunol mewn lleoliad gwledig. Nid yw'r cais yn ymchwilio'n ddigonol i gysylltu â'r brif system ddraenio.

8. Argymhelliad

Gwrthod

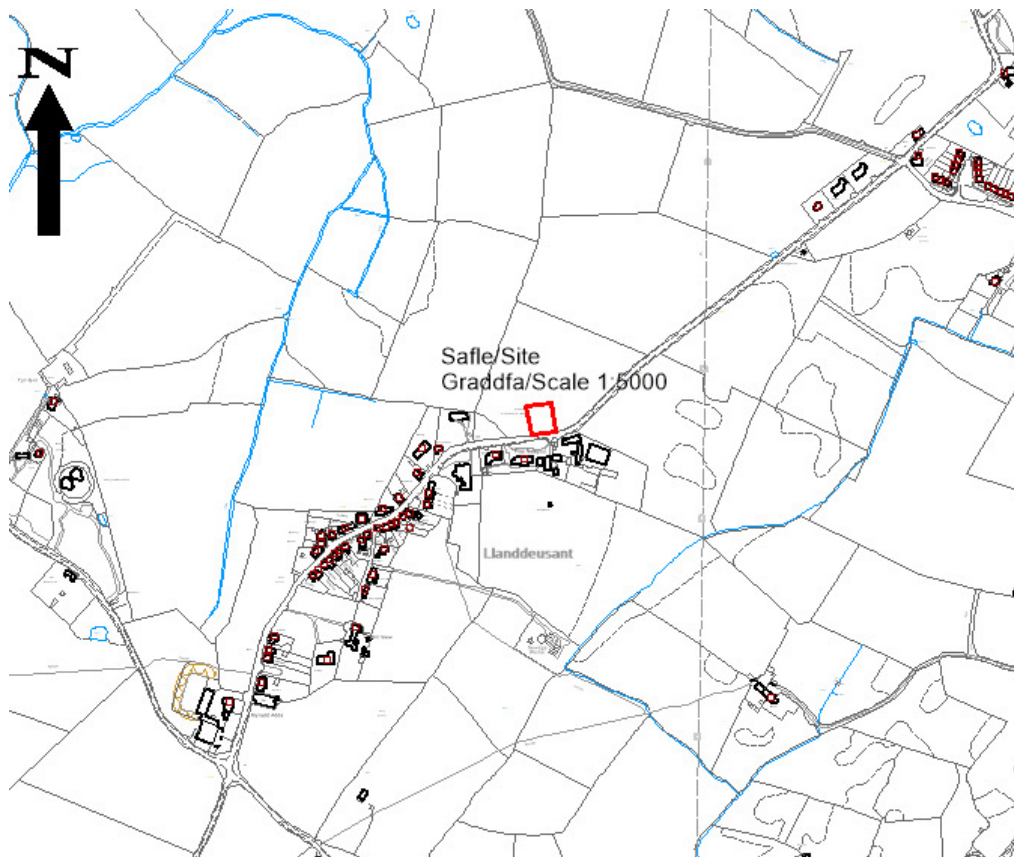
(01) Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig o fewn na'n ffurfio estyniad rhesymol bychan i'r rhan ddatblygedig bresennol o anheddiad Llanddeusant sydd wedi'i gynnwys fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn. Byddai'r cais ar y ffurf hwn yn rhagfarnu gweithrediad Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn drwy greu amgylchiadau a fyddai'n ei gwneud hi'n anodd atal datblygiad pellach ar y cae hwn gan y gellid dynodi ei fod yn estyniad rhesymol o'r setliad. Mae'r cais ar wahân i'r setliad yn ffisegol ac yn weledol a byddai'n golygu bod annedd newydd yn cael ei chodi yng nghefn gwlad. Mae'r cais felly'n groes i Bolisiâu A2, A3 a D4 o Gynllun Strwythur Gwynedd, Polisiâu a, 31, 42, 48 a 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn, Polisiâu GP1, GP2, EN1 a HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r ddarpariaeth ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9, 2016).

Rhif y Cais: **47C154** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Miss Llio Samiwel Owen

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys manylion llawn am yr fynedfa newydd ynghyd a gosod paced trin carthffosiaeth ar dir gyferbyn a / Outline application for the erection of a dwelling together with full details of the new vehicular access together with the installation of a package treatment plant on land opposite

Plas Newydd, Llanddeusant

Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (OWH)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi ei alw i mewn gan y Cynghorydd Llinos Medi fel y gall y Pwyllgor benderfynu ar y cais.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais ar ffurf amlinellol yn un ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl heblaw am fynediad i'r safle

Mae'r safle wedi ei leoli ar ochr ogleddol pentref Llanddeusant, i'r de o'r eglwys a'i mynwent. Mae'r safle'n cynnwys plot yng nghornel cae amaethyddol mawr sydd ym mherchenogaeth teulu'r ymgeisydd.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfiaeth â Pholisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn a'r effaith ar y tirlun a'r effaith gweledol.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 - Tirlunio

Polisi 42 - Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 50 – Anheddiad Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 - Tai

Polisi A3 – Tai

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP4 – Pentrefi

Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

Polisi SG4 – Cael Gwared a Charthion Aflan

Ynys Môn a Gwynedd Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd

Polisi TAI 18 – Tai mewn Clystyrau

Polisi PS15 – Strategaeth Anneddleoedd

Polisi Cynllunio Cymru – 9^{fed} Argraffiad

Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dyluniad

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

Cylchlythyr 10/99

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Cynghorydd (Cllr Llinos Medi) – Galw i fewn

Cynghorydd (John Griffith) – Dim ymateb hyd yma

Cynghorydd (Kenneth Hughes) – Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma

Prifffyrdd – Yn argymhell rhoi caniatad amodol

Draenio – Dylai cystyllu a pibellau Dwr Cymru

Dwr Cymru – Sylwadau Safonol

Ymateb i Gyhoedduswydd - Rhoddwyd cyhoedduswydd i'r caid drwy rybuddion personol a rhybudd safle gyda dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau ar 15/02/2017. Ar adge ysgrifeenu'r adroddiad, nid oes unrhyw lythyrau sylwadau wedi'u derbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae Llanddeusant wedi'i ddiffinio fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn ac fel pentref o dan Bolisi HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r plot arfaethedig wedi'i leoli y tu allan i ffiniau'r Cynllun Datblygu Unedol.

Nodir Llanddeusant fel clwstwr ar y map mewnleoli 137 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd ac o dan Bolisi TAI18 sy'n cefnogi ceisiadau tai fforddiadwy ar safleoedd mewnlenwi neu safleoedd sy'n ffinio'r clwstwr yn uniongyrchol, yn amodol ar feini prawf.

Mae'r Cyngor wedi cyhoeddi Nodyn Newidiadau Materion sy'n Codi sy'n cynnwys newidiadau penodol i Bolisi TAI18 a diddymiad rhai clystyrau penodol, gan gynnwys Llanddeusant o'r rhai hynny a gafodd eu hadnabod o dan y Polisi yn ogystal â gwneud i ffwrdd â'r cyfyngiad ar niferoedd yn ystod y cyfnod cynllunio. Bydd hyn yn destun ymgynghoriad ac archwiliad cyhoeddus pellach cyn i'r cynllun gael ei fabwysiadu. Er yn ystyriaeth, o gofio'r newidiadau arfaethedig ac ymgynghoriad cyhoeddus pellach, ychydig o bwysau gellir eu rhoi ar Bolisi TAI18 ar hyn o bryd.

Er yr uchod, gall ceisiadau am blotiau sengl o fewn neu ar ymyl anheddiad gael eu hystyried yn dderbyniol o dan Bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn. Fodd bynnag, nid yw'r cais sy'n cael ei ystyried ar hyn o bryd yn cydymffurfio â Pholisi 50 o ran y ffaith y byddai'n ymestyn yr adeilad ymhellach i'r wlad gan greu ymyriad annymunol i'r tirlun a fyddai'n niweidio cymeriad ac amwynderau'r ardal leol.

Mae'r fynwent sy'n diffinio ymyl y pentref ar hyn o bryd, wedi ei gwahanu oddi wrth y plot arfaethedig gan ffin ffisegol a gweledol gryf o goed a waliau cerrig. Mae'r rhain yn creu ymyl pendant i'r pentref ac yn ei wahanu oddi wrth y cae amaethyddol lle bwriedir lleoli'r plot. Mae'r plot fel y mae wedi ei gynnig yn y cais hwn yn golygu y byddai hyd yn oed ymhellach o gyrion y pentref oherwydd y cais sydd rhwng y ddau (sy'n cael ei ystyried gan y Pwyllgor hwn dan gyfeirnod 47C153). Mae'r coed hyn yn ffin ffisegol gryf ac yn gwahanu mewn modd diffiniedig y rhan adeiledig o'r pentref a'r cae amaethyddol y tu draw iddo. Mae'r nodwedd hon o'r ffin yn cyd-fynd gyda'r ffin ddabtygu ar gyfer Llanddeusant fel y'i diffiniwyd yn y CDU.

Byddai'r safle hwn yn amharu ar gymeriad agored y cae sydd heb ei ddifetha ac o'r herwydd byddai'n nodwedd annymunol yn y tirlun ehangach.

Nodir bod eiddo ar yr ochr arall i'r ffordd – fodd bynnag, mae'r rhain o fewn ffiniau'r anheddiad a beth bynnag, nid ydynt yn cael effaith sylweddol ar gymeriad y cae lle byddai'r cynnig wedi ei leoli.

Tra bo Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn caniatáu ar gyfer datblygiad mewnlenni o fewn neu ar ymyl aneddiadau, ystyrir y byddai datblygiad preswyl ar y safle hwn yn golygu colli cae gwledig agored. Mae'r cae yn cyfrannu'n helaeth at gymeriad agored yr ardal. Mae'n bosib y byddai codi annedd ar y safle hwn yn arwain at ddatblygiadau pellach yn y cae fel sydd i'w weld yn glir yn y cais arall a gyflwynwyd. Byddai caniatáu'r cais hwn yn arwain at godi annedd a fyddai ar wahân i weddill y pentref. Byddai cymeradwyo'r cais hwn a'r plot sydd rhwng y ddau yn arwain at erydu ffin yr anheddiad mewn modd annerbyniol.

Mae diffyg cydymffurfiaeth â Pholisi 50 (ynghyd â diffyg cydymffurfiaeth â Pholisi HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd) yn golygu bod y cais hwn yn gais am annedd newydd mewn lleoliad gwledig lle nad oes, hyd y gwyddys, unrhyw angen tymor hir amdano er mwyn cefnogi menter wledig.

7. Casgliad

Nid yw'r cais yn ddatblygiad y gellir ei ddisgrifio'n rhesymol fel un sydd o fewn neu'n ffinio ar ran datblygedig o'r setliad. Mae'r prawf ar gyfer 'ffinio'r rhan bresennol o'r anheddiad sydd wedi'i datblygu yn fwy cymhleth na dim ond rhannu ffin gyfagos gydag annedd ar yr ochr gyferbyn. Mae'r cais wedi'i wahanu'n ffisegol ac yn weledol o'r setliad a byddai'n golygu annedd newydd annymunol mewn lleoliad gwledig.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig o fewn na'n ffurfio estyniad rhesymol bychan i'r rhan ddatblygedig bresennol o anheddiad Llanddeusant sydd wedi'i gynnwys fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn. Byddai'r cais ar y ffurf hwn yn rhagfarnu gweithrediad Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn drwy greu amgylchiadau a fyddai'n ei gwneud hi'n anodd atal datblygiad pellach ar y cae hwn gan y gellid dynodi ei fod yn estyniad rhesymol o'r setliad. Mae'r cais ar wahân i'r setliad yn ffisegol ac yn weledol a byddai'n golygu bod annedd newydd yn cael ei chodi yng nghefn gwlad. Mae'r cais felly'n groes i Bolisiâu A2, A3 a D4 o Gynllun Strwythur Gwynedd, Polisiâu a, 31, 42, 48 a 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn, Polisiâu GP1, GP2, EN1 a HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r ddarpariaeth ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9, 2016).

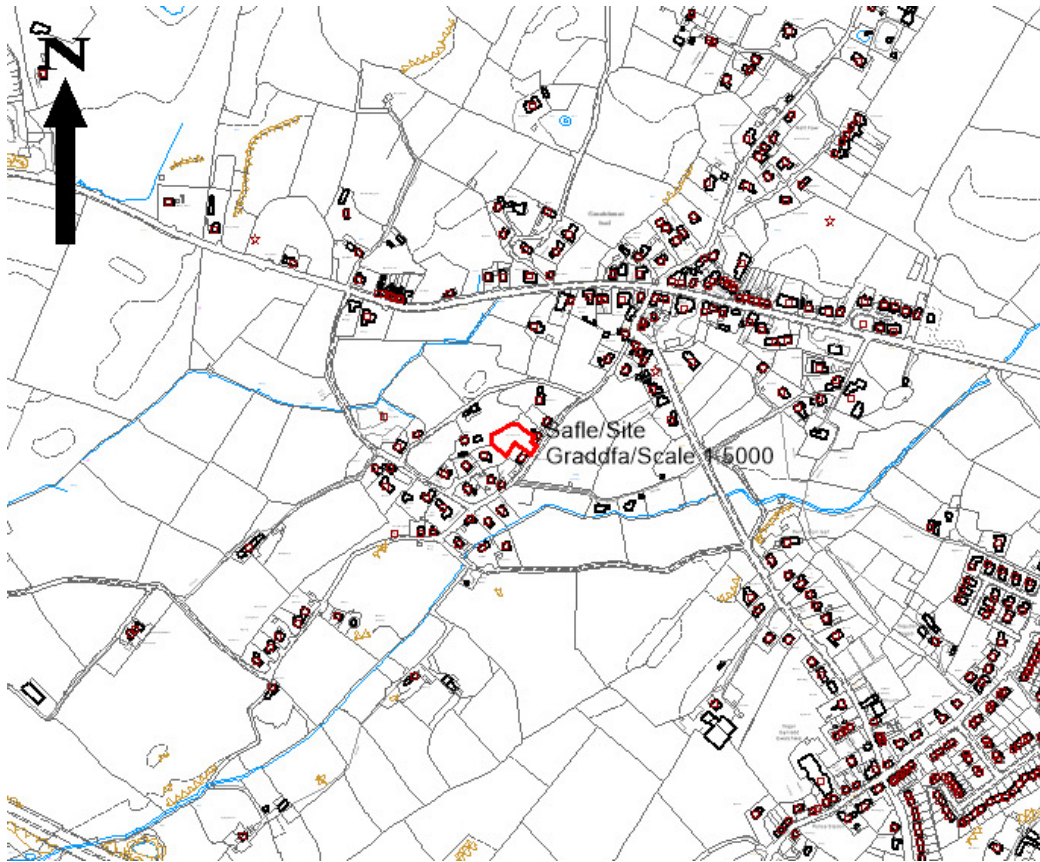
Rhif y Cais: **48C202** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Davies

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

Penrallt Bach, Gwalchmai



Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un i godi byngalo dormer ar ei ben ei hun ynghyd â gwneud addasiadau i'r fynedfa gerbydau bresennol.

Mae'r safle yn gorwedd mewn safle dyrchafedig ar lecyn o dir sy'n gorwedd y tu ôl i gefn Penrallt Bach a Thyn Lôn Bach, Gwalchmai. Ceir mynediad i'r safle oddi ar y ffordd Dosbarth III a bydd y fynedfa gerbydau arfaethedig yn rhedeg ger ochr ac y tu ôl i Penrallt Bach a Thyn Lôn Bach.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a ydyw'n cydymffurfio â pholisïau presennol, effaith y cais ar yr eiddo cyfagos a'r ardal gyfagos ac a fydd y cynnig yn effeithio ar ddiogelwch priffyrdd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Strwythur Gwynedd

D4 – Lleoliad, Lleoli a Dylunio

D29 – Dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirlun

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 49 – Setliad Diffiniedig

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Arweiniad Rheoli Datblygiad

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP4 – Pentrefi

Polisi EN1 – Siartr Tirlun

Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd

Polisi TAI16 – Tai Mewn Pentrefi Gwasanaeth

Polisi Strategol PS15 – Strategaeth Setliad

Polisi Cynllunio Cymru, 2016, 9fed Rhifyn

Arweiniad Cynllunio Atodol – Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Dinesig a Gwledig

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol Cyng D Rees – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol Cyng N Roberts – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol Cyng B Parry – Galw'r cais i mewn o ganlyniad i'r defnydd o dir

Awdurdod Priffyrdd – Gofyn am fwy o wybodaeth

Adran Ddraenio – Dim ymateb hyd yma

Dŵr Cymru – Dim ymateb hyd yma

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim gwrthwynebiad

Ymateb gan aelodau o'r cyhoedd

Hysbysebwyd y cais drwy arddangos rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol o hysbysiad i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 3 Mawrth, 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw llythyrau yn cynnig sylwadau wedi cael eu cyflwyno i'r adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Diffinnir Gwalchmai fel setliad o dan Bolisi 49 o Gynllun Lleol Ynys Môn ac fel pentref o dan Bolisi HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd.

Mae Polisi 49 o Gynllun Lleol Ynys Môn yn nodi y bydd caniatâd cynllunio am dai newydd yn cael ei roi ar safleoedd sydd wedi'u dynodi ar gyfer tai ac ar safleoedd eraill o fewn y ffin datblygu ar yr amod fod y cynigion yn cydymffurfio â pholisïau eraill.

Dynodir Gwalchmai yn Bentref Gwasaneth yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae Polisi TA16 yn nodi y bydd tai, er mwyn bodloni strategaeth y Cynllun, yn cael eu darparu drwy ddyraniadau tai a nodwyd a safleoedd addas sydd heb eu dyrannu o fewn y ffin datblygu yn seiliedig ar y ddarpariaeth dangosol yn y tabl. Fel y nodwyd uchod mae'r safle hefyd wedi'i gynnwys o fewn y ffin datblygu fel y diffinnir o dan Bolisi 49 o Gynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Effaith ar eiddo cyfagos – Fel arfer mae datblygiad tandem, yn cynnwys un tŷ yn union y tu ôl i un arall ac yn rhannu'r un fynedfa, yn anfoddfaol oherwydd yr anawsterau mynediad i'r tŷ cefn a'r aflonyddwch a diffyg preifatrwydd a achosir i'r tŷ cyntaf.

Bydd mynediad i'r annedd arfaethedig wedi'i leoli rhwng Tyn Lôn Bach a Phenrallt Bach a bydd y fynedfa yn pasio ochr yr eiddo ac felly'n creu 'datblygiad tandem'. Bydd y traffig sy'n cael ei greu gan ddeiliaid yr annedd arfaethedig ynghyd ag ymwelwyr â'r eiddo yn cael effaith ar amodau byw deiliaid yr eiddo presennol gan y bydd eu gardd a chefn eu heiddo i'w weld gan y cerbydau sy'n pasio a'r bobl sy'n cerdded i'r eiddo.

Mae ffin gardd ochr/flaen yr annedd arfaethedig yn rhedeg ar hyd talcen yr eiddo cyfagos y cyfeirir ato fel Tyn Lôn Bach a byddai'r llecyn parcio arfaethedig ar gyfer yr annedd arfaethedig wedi'i leoli 9 metr i ffwrdd o'r ffenestr bresennol yng nghefn Tyn Lôn Bach. Mae tair ffenestr hefyd wedi'u lleoli ar hyd ochr y rhan estynedig o Tyn Lôn Bach a bydd un o'r ffenestri hyn ond 7 metr i ffwrdd o'r llecyn parcio arfaethedig. Mae'r ffenestri hyn wedi'u lleoli ond 2 fetr i ffwrdd o ffin y safle a byddai modd gweld i mewn i'r rhain o ffenestr y lolfa waelod a ffenestr ystafell wely'r llawr cyntaf ac o'r ardd a'r llecyn parcio. Byddai unrhyw sgrîn ychwanegol a godwyd ar hyd y terfyn hwn yn golygu y byddai'r ffenestri hyn yn colli golau o ganlyniad i'r gwahaniaeth lefelau rhwng safle'r cais a Thyn Lôn Bach.

Fel y nodwyd uchod mae nifer o ffenestri yng nghefn yr eiddo presennol a bydd codi annedd yn y lleoliad hwn yn cael effaith andwyol ar yr amwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan yr eiddo cyfagos.

Effaith ar yr ardal leol – Mae safle'r cais ar lecyn uwch na'r eiddo cyfagos. Patrwm cyffredinol datblygiadau yn yr ardal leol yw bythynnod sengl un llawr sy'n wynebu'r briffordd.

Mae'r cynnig yn cynnwys codi annedd dormer 6.4 metr o uchder yng nghefn y cae. O ganlyniad i lleoliad a graddfa'r annedd arfaethedig, bydd y cynnig yn golygu mewnlennwedd ansensitif sy'n andwyol i'r ardal leol gan y byddai'n nodwedd ddominyddol yn yr ardal leol a byddai o'r herwydd, yn groes i Bolisi 1, 31, 42 a 49 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi GP1, GP2, EN1 a HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a Pholisi D4 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd.

Diogelwch Priffyrdd – Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad mewn egwyddor i'r cais ar yr amod y darperir lle parcio ar gyfer yr annedd bresennol y cyfeirir ati fel Penrallt Bach i'w leoli o fewn y safle. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roeddem yn dal i ddisgwyl y wybodaeth ychwanegol.

7. Casgliad

Byddai codi annedd o'r maint a'r dyluniad hwn yn y lleoliad hwn yn golygu mewnlenni sylweddol a fyddai'n andwyol i'r eiddo cyfagos a'r ardal.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried y byddai codi annedd ar y raddfa hon ac yn y lleoliad hwn yn cael effaith andwyol ar yr eiddo cyfagos ac y byddai'n golygu mewnlenni dwys a fyddai'n niweidio cymeriad ac amwynder yr ardal. Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisi 1, 31, 42 a 49 o Gynllun Lleol Ynys Môn, Polisi GP1, GP2, EN1 a HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol wedi'i stopio, Polisi D4 o'r Cynllun Strwythur Gwynedd a'r cyngor sydd wedi'i chynnwys o fewn yr Arweiniad Cynllunio Atodol – Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig a Pholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9).

CYNGOR SIR YNYS MÔN	
PWYLLGOR	CYNLLUNIO A GORCHMYNION
DYDDIAD	1 Mawrth, 2017
TEITL YR ADRODDIAD	Cais i gofrestru tir fel Grîn Tref neu Bentref (GTB) yn Nhraeth y Newry a'r Grinoedd, Caergybi (cyfeirnod y cais GTP/TVG01/2014)
PWRPAS YR ADRODDIAD	I'r Cyngor, sy'n gweithredu fel Awdurdod Cofrestru, benderfynu ar gais GTP/TVG01/2014
ADRODDIAD GAN	Pennaeth Swyddogaeth (Busnes y Cyngor) a'r Swyddog Monitro
GWEITHRED	Penderfynu ar y cais GTB, cyfeirnod GTP/TVG01/2014

1 CYFLWYNIAD

- 1.1 Cyngor Sir Ynys Môn (y Cyngor) yw'r Awdurdod Cofrestru ar gyfer ei ardal at ddibenion Deddf Tiroedd Comin 2006 (y Ddeddf). Yr Awdurdod Cofrestru sy'n gyfrifol am benderfyniadau i gofrestru tir fel grinoedd tref neu bentref (GTB) newydd o dan y Ddeddf. Yn unol â'r cyfansoddiad, mae'r Cyngor llawn wedi dyrannu'r cyfrifoldeb o benderfynu ceisiadau GTB i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion – paragraff 3.4.3.16.
- 1.2 Ym Mehefin 2014, derbyniodd yr Awdurdod Cofrestru gais (dyddiedig Ebrill 2014) ar ran y 'Waterfront Action Group' i gofrestru tir fel GTB yn Nhraeth Newry a'r Maes, Caergybi. Cofrestrwyd y cais hwnnw a rhoddwyd y cyfeirnod GTP/TVG01/2014 iddo (y Cais) ac yna rhoddwyd y cyhoedduswydd statudol angenrheidiol iddo. Cafwyd sylwadau a gwrthwynebiadau gan gynnwys gwrthwynebiadau gan Stena Line Ports Limited (Stena) a Conygar Stena Line Limited (CSL). Cafwyd cyfnod helaeth yn dilyn hynny lle gwnaed cyflwyniadau pellach gan yr Ymgeisydd a Stena a CSL fel y prif wrthwynebwyr.
- 1.3 Gan fod y gyfraith yn ymwneud â GTB yn arbenigol a chymhleth, cafodd swyddogion yr Awdurdod gyngor gan Mr Jeremy Pike, bargyfreithiwr sydd ag arbenigedd yn y maes. Ar 31 Mawrth, 206 rhoddodd Mr Pike gyngor ysgrifenedig i'r Awdurdod Cofrestru ar y cais, y gwrthwynebiadau a wnaed iddo a'r cyflwyniadau pellach a dderbyniwyd. Cyhoeddwyd y cyngor hwn yn llawn gan yr Awdurdod Cofrestru ar wefan y Cyngor ym Mai 2016 ac mae'r cyngor hwnnw yn parhau i fod ar gael ar-lein. Cynghorodd Mr Pike, ymysg pethau eraill, na ddylai'r Awdurdod Cofrestru wneud penderfyniad ar y Cais tan fod tystiolaeth a'r dadleuon ar faterion penodol a nodwyd yn ei gyngor, wedi eu clywed. Wrth dderbyn y cyngor hwn, rhoddodd yr Awdurdod Cofrestru gyfarwyddyd i Mr Pike weithredu fel Archwiliwr mewn ymchwiliad cyhoeddus anstatudol i'r Cais ac yna i baratoi adroddiad gydag argymhelliad o ran sut y dylai'r Awdurdod Cofrestru benderfynu ar y Cais. Hysbysodd yr Awdurdod Cofrestru'r prif bartion yn unol â hynny.
- 1.4 Cynhaliwyd cyfarfod cyn-ymchwiliad y rhoddwyd cryn gyhoedduswydd iddo ar 30 Mehefin 2016 lle gwahoddwyd yr holl brif bartion. Yn dilyn hynny, cynhaliwyd ymchwiliad cyhoeddus yn Neuadd y Dref Caergybi rhwng 3 a 7 Hydref, 2016 lle cafodd yr Ymgeisydd a'r prif Wrthwynebwyr eu cynrychioli'n gyfreithiol a lle cafodd tystiolaeth a dadleuon o'r ddwy ochr eu clywed ar y Cais. Mae Mr Pike bellach wedi cyflwyno ei adroddiad ac mae copi llawn ohono wedi'i atodi. Mae'r adroddiad hefyd wedi'i gyhoeddi ar wefan y Cyngor fel rhan o bapurau'r Agenda ar gyfer y cyfarfod. Derbyniodd yr Ymgeisydd, Stena a CSL (y ddau ddiwethaf drwy eu cyfreithwyr) gopi o'r Adroddiad ar 15 Chwefror.

- 1.5 Mae'r adroddiad yn sylweddol a chynhwysfawr ac mae'n delio gyda'r dystiolaeth a glywyd a'r dadleuon a roddwyd yn yr Ymchwiliad a hefyd y materion a nodwyd yn y Cais. Mae Mr Pike yn crynhoi ei gasgliadau ar dudalen 72 ac yna'n gwneud argymhelliad clir i'r Awdurdod Cofrestru y dylid gwrthod y Cais.
- 1.6 Noder os gwelwch yn dda na fydd cyfieithiad Cymraeg o Adroddiad yr Archwiliwr yn cael ei baratoi. Mae hyn yn dilyn yr arfer a nodwyd wrth gyhoeddi cyngor Mr Pike ym Mai 2016. Mae pawb sy'n ymwneud â'r mater hwn wedi dewis defnyddio Saesneg, cynhaliwyd y Cyfarfod Cyn-Ymchwiliad a'r Ymchwiliad yn Saesneg (er bod gwasanaeth cyfieithu ar gael). Mae'r adroddiad yn waith personol yr Archwiliwr sydd wedi'i ysgrifennu yn ei ddewis iaith. Mae hwn yn faes cymhleth a thechnegol o'r gyfraith sydd ond ar gael yn Saesneg ac mae'r adroddiad yn dyfynnu ffynonellau maith sydd ar gael yn Saesneg yn unig. Yr unig berson a fyddai'n gallu dilysu cyfieithiad o'r adroddiad i'r Gymraeg fyddai'r Archwiliwr ac nid oes modd gwneud hynny. Yn olaf, wrth gwrs, mae'r Pwyllgor yn eistedd mewn capasiti lled-weinyddol a dewis iaith y partiön perthnasol yw Saesneg.

2 ARGYMHELLIAD

- 2.1 Yn dilyn ystyried yr Adroddiad cynhwysfawr a baratowyd gan Mr Pike, mae Swyddogion yr Awdurdod Cofrestru yn argymhell y dylai'r Cais cyfeirnod GTP/TVG/01/2014 i gofrestru tir yn Nhraeth Newry a'r Grioedd, Caergybi fel grîn tref neu bentref gael ei wrthod gan y Pwyllgor sy'n gweithredu ar ran y Cyngor fel Awdurdod Cofrestru a hynny am y rhesymau a nodir gan Mr Pike.

Atodiad – Adroddiad dyddiedig 14 Chwefror 2016 gan Mr Jeremy Pike, bargyfreithiwr, sy'n gweithredu fel Ymchwiliwr mewn Ymchwiliad i Gais i gofrestru tir yn Nhraeth Newry a'r Grinoedd, Caergybi fel Grîn Tref neu Bentref.

SECTION 15 OF THE COMMONS ACT 2006

ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

**APPLICATION TO REGISTER LAND AT
NEWRY BEACH AND GREEN, HOLYHEAD, ANGLESEY
AS A TOWN OR VILLAGE GREEN**

REPORT

to the Isle of Anglesey County Council

INDEX

INTRODUCTION	p.2
EVIDENCE	p.6
ISSUES	p.26
Issue (I)	p.27
Issue (II)	p.32
Issue (III)	p.49
Issue (IV)	p.63
OVERALL CONCLUSIONS AND RECOMMENDATION	P.72

SECTION 15 OF THE COMMONS ACT 2006

ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

**APPLICATION TO REGISTER LAND AT
NEWRY BEACH AND GREEN, HOLYHEAD, ANGLESEY
AS A TOWN OR VILLAGE GREEN**

REPORT

to the Isle of Anglesey County Council

INTRODUCTION

1. I am instructed to write a report and make a recommendation to the Isle of Anglesey County Council (“the Council”), as to whether the Council should accept or reject an application to register land at Newry Beach and Green, Holyhead (“the Land”) as a town or village green, under section 15 of the Commons Act 2006. In a written Advice dated 31 March 2016 (“the 2016 Advice”) I advised the Council as to whether the Application made a prima facie case for registration of the Land as a green.
2. An application was first made to the Council on 5 February 2014, by Mrs K E Balfour on behalf of the ‘Waterfront Action Group’ (“the Applicant”). In correspondence the Council pointed out to the Applicant that the application was not in order. Subsequently Mrs Balfour submitted a revised application form with certain matters corrected. The revised Application, dated 22 April 2014 and stamped as received by the Council on 6 June 2014, is hereafter referred to as “the Application”.
3. The Application was advertised by the Council in the usual way, and objections to the Application were received from Stena Line Ports Ltd (“Stena”) and Conygar Stena Line Ltd (“CSL”). Representations in relation to the Application were also received from the Association for Gaff Rig Sailing, Holyhead Maritime Museum, Ramblers Cymru (North Wales

Area), and Holyhead Town Council. Further representations were subsequently received from the Applicant, and from Stena and CSL. A schedule of the various documents and representations received by the Council before I provided the 2016 Advice is appended to that Advice.

4. In the 2016 Advice I advised the Council as to whether the Application made a prima facie case for registration. My advice was that it did not, but the Council decided that it would not determine the Application until a public inquiry had been held to consider evidence presented by the Applicant and the Objector. I was therefore instructed to hold a public inquiry, and provide a Report and a Recommendation to the Council in light of the evidence and arguments presented at the public inquiry.
5. I held a public inquiry between 3 and 7 October 2016, at Holyhead Town Hall, Newry Street, Holyhead. The Applicant was represented by Ms Constanze Bell, Counsel; the Objectors were represented by Mr Douglas Edwards, Queen's Counsel.
6. I am grateful to Ms Bell and Mr Edwards for their clear and helpful submissions.
7. The Land subject to the Application, which is shown on the plan at 'Exhibit C(ii)' included with the Application, comprises an area of beach in the north west of the town of Holyhead called Newry Beach, together with a promenade, and several grassed areas adjacent to the promenade. The approximate southern boundary of the land is formed by the boundaries of gardens of numerous residential properties on (in particular) Tan-y-Bryn Road and St David's Road. The Land is bounded on its western side by the Holyhead Marina Limited boatyard, and on its eastern side by the Holyhead boat yard. The northern boundary of the land is, according to the Application, the mean low tide mark.
8. The grassed areas within the Land are divided from each other by various public roads, including Beach Road and Prince of Wales Road. Those two roads are adopted highways. They have been excluded from the Land which is the subject of the Application.
9. The freehold reversion of the Land is owned by Stena. CSL has a 999 year lease of the Land, which began on 3 December 2007, but that lease is in turn subject to a further lease of the Land to the Council. The Council's lease, granted to the Council's predecessor in title by Stena's predecessor in title, is for a term of 99 years from 25 December 1926.

10. It is common ground that for the whole of the relevant qualifying period the entirety of the land which is the subject of the TVG application was in the possession of the Council pursuant to a lease of 26 September 1927, entered into between the Minister of Transport and Holyhead UDC, save in respect of the slipway located to the south-west of the Sailing Club, which is located within the claimed Land but is outside the leasehold interest of the Council (shown on the plan at page B121). It is also common ground that the Council is successor in title to the UDC, and that Stena Line Ports Limited is successor to the Minister of Transport.

11. The Application is made on the basis that section 15(2) of the Commons Act 2006 (“the 2006 Act”) applies.

12. Section 15 of the 2006 Act provides, so far as material:

“(1) Any person may apply to the commons registration authority to register land to which this Part applies as a town or village green in a case where subsection (2)..... applies.

(2) This subsection applies where –

(a) a significant number of the inhabitants of any locality, or of any neighbourhood within a locality, have indulged as of right in lawful sports and pastimes on the land for a period of at least 20 years; and

(b) they continue to do so at the time of the application.”

13. Section 61(1) provides that in the 2006 Act:

“...“land” includes land covered by water”.

14. It is said by the Applicant that a significant number of inhabitants of the electoral ward of Porth y Felin (“the Locality”) have used the Land for lawful sports and pastimes for at least 20 years, as of right, and that such use was continuing on the date the Application was made. The relevant period is 20 years running back from the date of the Application, namely 5 February 1994 to 5 February 2014 (“the Relevant Period”).

15. The matters raised in the Objectors’ objections, and the Applicant’s initial responses to the objections, are summarised in the 2016 Advice, and I do not repeat them here.

16. There are four main issues which must be considered, in light of the evidence and submissions made by the parties. They are, in summary:

- (i) whether there was use of the Land for lawful sports and pastimes by a significant number of inhabitants of the Locality throughout the Relevant Period, and without any interruption to that use;
- (ii) whether use of the Land by local inhabitants was 'as of right' or not, in light of the fact that the Council made the Land available for public recreation and maintained it accordingly; and also in circumstances whereby there were certain signs situated on the Land, and whereby the Council gave permission for various public events to take place on the Land from time to time;
- (iii) the effect, if any, of Byelaws made by the First Objector affecting land in its ownership; and also the fact that the First Objector had granted a lease of the Land to the Council for the latter to make the Land available for public recreation; and
- (iv) whether the doctrine of 'statutory incompatibility' applied to some or all of the Land, meaning that some or all of the Land could not be registered as a town or village green.

EVIDENCE

The Applicant's Evidence

17. I have been provided with four bundles of evidence, containing some 125 evidence forms completed by residents of the Porth y Felin Locality. I have taken all of that evidence into account. I also heard oral evidence from 31 witnesses. Of those, all except five had lived within the Locality for all, or some, of the Relevant Period. Necessarily, I must give greater weight to the evidence of those witnesses who attended the public inquiry and could be asked questions about their evidence, than to the evidence which was in written form only. The evidence of those witnesses who attended the public inquiry is summarised below.

Terry Looker

(Statement App p2333)

18. Professor Looker lives within the Locality. He moved to his present address in 2009 and did not know the Land before that time. He and his wife were at the forefront of preparing the Application, for the Waterfront Action Group ("the WAG"), although neither were named on the original application form (which was later corrected and resubmitted to the Registration Authority).

19. He drafted the evidence form template which was used by many Application supporters and witnesses (including the evidence form he himself completed at App p2336). When giving evidence he raised an issue concerning the numbers of people who had completed evidence forms and who lived within the Locality: the Applicant considered the number of such people was 125 (and a shopkeeper whose shop was within the Locality but who did not live in the Locality), whereas the Objectors had the number at 116. This matter was later resolved by discussion between the parties, who agreed that the number was 125. Prof. Looker told me that approximately 7.5% of those on the electoral register within the electoral ward had completed evidence forms. Of those who were provided with the evidence forms, only 5 people did not complete and return them.

20. Professor Looker referred to a new Note he had written, at App p2332, which was an analysis of responses to the evidence forms in the Applicant's Bundle.

21. There was some debate as to question 22e of the evidence form, and the manner in which it had been phrased, and the potential for uncertainty or ambiguity in the answers which could be given. Ultimately I do not consider that anything in my recommendation to the Council on that matter.
22. Professor Looker accepted in cross examination that, as far as evidence form question 22 was concerned, one could not discern the number of users, where in the locality they came from, or whether those persons had filled out evidence forms themselves, or the frequency of their visits to the Land.
23. Professor Looker agreed that the sign/notice shown in the picture on Obj Vol B p689, at the top of the slipway at the north western edge of the Land, adjacent to the Sailing Club, had been in place since at least 2009. He agreed that there was a chain at the top of the slipway but he had never seen it fixed across the slipway to prevent access.
24. Concerning the fenced enclosure adjacent to the Yacht Club (photographs at Obj Vol A p149-151; photo map at p122), he agreed that the enclosure had been in place since at least 2009 and that there could not have been access by the public to that area once the enclosure was in place. As to the area to the north of the yacht club, surfaced with hardstanding, that had been used for car parking and storing dinghies since at least 2009, although Prof Looker said he had seen people in that area sitting in or on cars and watching sailing in the harbour.
25. Professor Looker agreed that since the Sunken Garden area on the Land had been renewed in 2011 the signs at the perimeter of that area (Obj Vol B p692) were likely to have been in place. He agreed that the area for car parking – surfaced with concrete cubes – at the west end of the Land by the access road to the Yacht Club, had been used for parking since at least 2009 and that recreational use of that area would have been limited.
26. Professor Looker accepted on behalf of the Applicant that for periods of time during the Relevant Period the Land had been used for a circus, fairs and festivals, and that permission was sought for those events from the Council, and permission was given. He did not accept, however, that the Council had the power to grant permission or require that it be requested. The Circus was an annual event, sited on Green 3, and people would have to pay to enter the Big Top. The Fair was shown in photographs at bundle Vol A p 169 and

onwards. Fencing could be seen in the photographs but Professor Looker considered that the fencing was to prevent people from straying onto the public road. The perimeter of the fair, sited on Green 2, was not fenced in its entirety. People would go in and then pay to enjoy particular rides. The Festival took place annually and was sited mainly on Greens 2 and 3

27.I found Professor Looker to be a generally fair, and truthful, witness.

Olga Looker

(Statement App p2303)

28.Dr Looker is married to Prof Looker. She explained to me the survey exercise which was described at Bundle p2312a, and undertaken by Dr Looker and her teenage step-daughter.

29. Dr Looker referred to the groyne on the beach, their state of repair, and said they appeared to have been neglected and not maintained as per the terms of the Council's lease. She expressed the view that the state of the beach was a safety hazard. From what I have seen of the foreshore and beach following several visits, I was not entirely sure why Dr Looker was of that view.

30.She gave evidence concerning the circus, and the festival, which was consistent with Prof Looker's evidence. She said that one had to pay to enter the circus, and also a couple of the events in the festival such as evening concerts. The festival and fun fair were very well attended, in her recollection. By reference to the plan at Obj Bundle A p 14 Dr Looker told me that the circus would be held on 'green no.1', whereas the fair would be located on 'green no.2'.

31.Dr Looker accepted in cross examination that she was not aware of any action against the Council by the Objectors or their predecessors concerning breach of the lease and the maintenance (or lack of) of groyne on the beach. WAG had not made any complaint to the Council about the state of the beach.

32.I found Dr Looker to be a fair, and truthful, witness.

Beryl Jackson

(Statement App p2177)

33. Mrs Jackson lived within the Locality. She said that people who lived locally and went on to the Land tended to know the other people that they saw on the Land, but also that people from Holyhead but outside the Locality would go on to the Land.

34. She said that in a typical month in 2014 she would be on the land daily, and would see up to 10 people wandering on the land, approximately half of which would be known to her as residents of the Locality. Her daughter had used the Land when living with her in approximately 1997-1999.

35. In cross examination she accepted that of those people she saw on the Land daily she knew some of their names but could not say which had completed evidence forms. Ms Judith Pritchard, who also gave evidence, was her next door neighbour. She also remembered seeing a gentleman called Howard on the Land; he lived in Newry Street in Holyhead, outside the Locality.

36. I found her to be a fair, and truthful, witness

Kate (Kathryn) Balfour

(Statement App p2081)

37. Mrs Balfour was the Treasurer of WAG and had submitted the Application when first made to the Council. She said she had used the Land extensively over the years. Her son had lived with her until 2000, and then again from 2012-2016. He also used the Land at those times. She considered that the majority of her neighbours used the Land, and she knew this because she saw them walking past her house.

38. In cross-examination she was asked about her answer to question 22e in the evidence form, whereby she had written that she "did not know" whether other people she had seen recreating on the Land were residents of the Locality; this conflicted with an answer she had given in evidence in chief, whereby she said that she had seen people recreating on the Land whom she knew to be residents of the Locality.

39. In response to these questions she maintained that she had not lied and had not meant to mislead; although she accepted she had made an error in her answers on that issue, and explained that the error lay in what she had written in the evidence form. She could not explain why she had written what she did in the evidence form.

40. I found her to be a fair witness. I did not consider that Mrs Balfour had failed to tell me the truth, although I was perplexed by the difference between her answer in evidence in chief, and the answer she had originally given to question 22e in the evidence form.

David E Jones

(Statement App p2195)

41. Mr Jones was a resident of the locality, but only since 2006. He had used the harbour since childhood; he had sailed, kept a boat, and swum in the water. The 'harbour', as he regarded it, was between the breakwater to the west and the long jetty to the east – he referred to the photograph at Obj Vol A p140. He did not consider that Newry Beach was part of the operational harbour. He had never regarded the greens (within the Land) as part of the harbour.

42. He said he had used the Land with his immediate family, being his wife Marion, and elderly mother Gwinifer Jones of Gwelfor Avenue. When on the Land he had seen Kate Balfour and her children Jamie and Alex. He also gave other names of people he had seen on the Land; some were also giving evidence at the public inquiry, and others were not. As far as the latter category is concerned I note that Mr Jones said he had seen them but in the absence of direct evidence from those people I can give his evidence relatively little weight in relation to that matter.

43. Mr Jones was a member of the Sailing Club. In his recollection the fenced 'compound' adjacent to the Sailing Club had existed for approximately 10 years. The area had previously been used to store boats that were for sale. The fencing had been erected to deter theft of small dinghies and kayaks; it was usually locked. The appearance of that area now was generally the same as it had been for the previous 10 years; before the compound was fenced, the boats were more spread out, over a wider area. He said that members of the Sailing Club had erected the fence. It had been a controversial issue at the time. He did not

know whether the Council's permission had been sought. The Sailing Club kept keys for the compound. He did not know if people had to pay to keep boats there.

44. I found Mr Jones to be a fair and truthful witness.

Cadi Evanson

(Statement App p2139)

45. Mrs Evanson had lived in the Locality for 30 years, with her late husband and 2 children. Her children had moved out in 2008 and 2011 respectively. Her daughter Sara lives in the Locality at Upper Part Street. Ms Evanson goes to the Land with her daughter and granddaughter.

46. Other members of her family – her nephews Arthur Jones and Stephen Jones and their families – live within the Locality at Porth y Felin road and use the Land. Her niece also lives with her family within the Locality on Queen's Park, and they use the Land. She had seen these members of her family walking on the Land but she could not say how often.

47. Mrs Evanson referred by name to one or two other people, who she had seen using the Land.

48. I found Mrs Evanson to be a fair and truthful witness.

Alexander Balfour

(Statement App p2045)

49. Mr Balfour, who lives within the Locality, is the husband of Mrs Katherine Balfour. He clarified his evidence form, saying that he had used the Land on average 6 times per week rather than every day.

50. He had seen his immediate family and neighbours on the Land; he referred to Mr and Mrs Jones, and Mr and Mrs Stewart. He would usually see Beryl Jackson when he was on the Land. He gained access to the Land over the cinder path which runs along the southern boundary of the Land. His usual route for walking ran over the Land for a relatively short stretch; he would then go off to the west on various paths or tracks.

51. I found Mr Balfour to be a fair and truthful witness.

Judy Williams

(Statement App p2597)

52. Mrs Williams did not live in the Locality but her shop was within it. She had the shop since 1999. She would go on to the Land to walk and meet other people. She referred to her children and to step children using the Land, but they had not been residents of the locality. She said she had seen lots of people passing her shop travelling in the general direction of the Land.

53. I found Mrs Williams to be a fair and truthful witness.

Sian Tracey

(Statement App p2559)

54. Mrs Tracey (who had not completed an evidence form) had lived at three different addresses within the Locality, for the whole of the Relevant Period. She lived with her husband, 2 children, and 3 foster children; the children had lived with her for most of the Relevant Period. She described using the Land for rockpooling, crabbing, swimming, kayaking, jumping off the pier, picnicking and football. She would walk on the Land twice a day, every day, and would see lots of familiar faces there. She recited a long list of people who were said to live within the Locality, and who used the Land, but they were not people who were giving evidence at the public inquiry.

55. I found Mrs Tracey to be a fair and truthful witness.

Judith Pritchard

(Statement App p2445)

56. Mrs Pritchard had lived within the Locality for the whole of the Relevant Period. Her son and daughter had moved away from the family home in 2000, but her daughter had moved back in to the Locality, with her partner and 2 children, in 2008. They used the beach regularly.

57. Mrs Pritchard used the Land every day to walk her dogs; she had always had dogs. She would now take her grandchildren (aged 4 and 5 years) to the Land weekly, or more often if possible. She would see Beryl Jackson on the Land, and also referred to 4 or 5 other people who were not giving evidence at the public inquiry. She knew that her next door neighbours used the Land, and she saw other people from the Locality on the Land but did not know their names. She also saw people on the Land who had come by car from further away.

58. I found Mrs Pritchard to be a fair and truthful witness.

Paul Richards

(Statement App p2481)

59. Mr Richards had lived at Seaborne Road, with his wife Doreen, within the Locality for 5 years. Otherwise he had not lived in the Locality within the Relevant Period. He did not give any particular evidence of use of the Land in the previous 5 years, although he did talk about his use of and his knowledge of the Land from the 1950s to the 1970s.

60. I found Mr Richards to be a fair and truthful witness.

Mrs Joyce Stalman

(Statement App p2537)

61. Mrs Stalman (who had not completed an evidence form) lived outside the Locality. She had particular knowledge of the Holyhead Festival, which took place on the Land, because she had been involved in its organisation. She told me that 95% of the Festival was free to enter. For the last 15 years the festival had taken place over 3 days but before that it lasted 4 days. There were various events within the festival; there would be concerts in a marquee for two nights, for which an admission fee was charged. Mrs Stalman confirmed that the 2 marquees and other structures (tents and so forth) for the festival would be set up on a Thursday, would be used from Friday to Sunday, and then taken down on the Monday. The Festival always obtained the Council's permission to use the Land.

62. Mrs Stalman also told me about the funfair. It would arrive and be present for a whole week, coinciding with the Festival weekend.

63.I found Mrs Stalman to be a fair and truthful witness.

John Parry

(Statement App p2427)

64.Mr Parry, a resident of the Locality, gave relatively brief evidence. He said that he had been on the Land between 1994 and 2014 – he did not explain how often – and had seen other people from the Locality on the Land. He had a dog, which he would walk on the Land, until approximately 2006.

65.I found Mr Parry to be a fair and truthful witness.

Colin Chessell

(Statement App p2119)

66.Mr Chessell (who had not completed an evidence form) had lived in Station Street for 28 years, outside the Locality.

67.He had been closely involved in the organisation of the Festival, having held the office of Treasurer, and various other roles. His evidence as to the nature of the Festival was consistent with that of Mrs Stalman.

68.I found Mr Chessell to be a fair and truthful witness.

Clive Alder

(Statement App p2043)

69.Reverend Alder (who had not completed an evidence form) lived on Newry Street, within the Locality. He had lived there for approximately 9 years. As to his own use of the Land, he was a runner and his weekly route (on a Saturday morning) would include the Promenade within the Land.

70. He said that he was aware of people passing his house, and church, on the way to the Land. He was also aware of local schoolchildren using the Land, he said, but could not be precise as to who they were.

71. I found Rev. Alder to be a fair and truthful witness.

Carys Griffith

(Statement App p2159)

72. Mrs Griffith had lived on Min y Mor Road within the Locality for 30 years. Her children had moved out of that address by 1994. Her husband lives with her, and now her granddaughter also lives there.

73. She had seen other residents of the Porth y Felin area on the Land, and she mentioned three by name. She would walk her dog at least once a day and she saw other dog walkers.

74. I found Mrs Griffith to be a fair and truthful witness.

Janet Roberts

75. Mrs Roberts (who had not completed an evidence form) had not lived within the Locality during the Relevant Period.

76. Mrs Roberts recalled the state of the Land before the Relevant Period. There had been a swimming/paddling pool near to where the kayaking/canoeing kiosk is now situated. There had been a second sunken garden but it was filled in during the 1960s. Along the promenade nearest to the sea there had been white posts with coloured lights.

77. I found Mrs Roberts to be a fair and truthful witness.

William Jones

(Statement App p2267)

78. Mr Jones had lived in the Locality for nearly 50 years. He and his wife Linda, and their son, would go on to the land during the Relevant Period. Their use would be weekly, but in more recent years their frequency of use has declined.

79. He recalled that the circus would be sited on greens 1&2.

80. I found Mr Jones to be a fair and truthful witness.

James Balfour

(Statement App p2063)

81. Mr Balfour (who had not completed an evidence form) is the son of Kathryn and Alexander Balfour. He had lived in the Locality until 1997 and then again after 2010. He and his friend Liza Williams would use the Land regularly before 1997, for walking, playing and sailing. After 2010 they would also use it to walk, with Ms Williams' children. He referred to other friends whom he had seen on the Land regularly before 1997, although none of them gave evidence at the public inquiry.

82. I found Mr Balfour to be a fair and truthful witness.

Karl Jones

(Statement App p2213)

83. Mr Jones (who had not completed an evidence form) had lived at 81 Newry Street, within the Locality, from time to time during the Relevant Period. That was his parents' address and he would come home to stay when he was a student, and also when he was living or working abroad, or elsewhere in the UK.

84. Other members of his extended family lived within the Locality and he remembered family and community activities and gatherings on the Land.

85. I found Mr Jones to be a fair and truthful witness.

Craig Stalman

(Statement App p2519)

86. Mr Stalman had lived in the Locality for the last 7 years. He ran every day if possible, and his routes generally included parts of the Land. He remembered family events on the Land such as games of rounders. Other people from the Locality also took part on these occasions.

87. I found Mr Stalman to be a fair and truthful witness.

Edwin Owens

(Statement App p2385)

88. Mr Owens lived on Seiriol's Close, within the Locality, for 18 of the 20 years of the Relevant Period. He would use the Land approximately twice a week. His children had lived in the Locality for approximately 7 years, and they themselves had children. He would go onto the Land with his grandchildren a couple of times a week, in the school holidays. As a young man he had worked for the local authority, and recalled doing work to maintain the groynes. He considered that they had deteriorated in the intervening years.

89. Mr Owens was a keen local historian and provided me with some very interesting historical information as to the formation of the breakwater at the western end of the harbour, as well as the Land itself.

90. I found Mr Owens to be a fair and truthful witness.

Nesta Owens

(Statement App p2407)

91. Mrs Owens is married to Edwin Owens. They had lived in the Locality since 1998. She recalled seeing her friend Mrs Nichols of Lower Park Street (within the Locality) on the Land some three times a week. They would walk on the Promenade and have a coffee and a chat.

92. I found Mrs Owens to be a fair and truthful witness.

Kay Jones

(Statement App p2231)

93. Ms Jones is Karl Jones' mother. She had lived at 21 Newry Street within the Locality for 26 years. During the Relevant Period she would go on to the Land as often as she could; daily, or at least several times a week. She would see families and friends from the Porth y Felin area when she was on the Land.

94. I found Mrs Jones to be a fair and truthful witness.

Jan Rutkowski

(Statement App p2499)

95. Mr Rutkowski had lived within the Locality, on Beach Road, since 1952. He had always kept dogs and walked them frequently, sometimes 4 days a week depending on work. During the Relevant Period he would be walking on the Land on most days. He identified 5 other people that he would see on the Land; none of them were giving evidence at the public inquiry.

96. I found Mr Rutkowski to be a fair and truthful witness.

James Lacey

(Statement App p2285)

97. He and his wife Ann used to go on to the Land on average once or twice a week. He has 4 children and the youngest left home in 1997, and would have used the Land before 1997. He referred to 7 or 8 other people from the Porth y Felin Locality that he would see on the Land, but again they were not people who gave evidence at the public inquiry.

98. I found Mr Lacey to be a fair and truthful witness.

Marilyn Walsh

(Statement App p2577)

99. Mrs Walsh had lived with her husband within the Locality, on Porthyfelin Road, for 28 years. Her mother and sister had also lived within the Locality although her sister had now moved

away. Her daughter Sarah Carrington lives within the locality with her husband and 2 teenage children.

100. Mrs Walsh would mostly go to the Land on her own. During the Relevant Period she would go regularly, sometimes with her daughter. They would walk on the Land on a Saturday or Sunday afternoon. She would also take her grandchildren to the beach at summer weekends when they were younger.

101. I found Mrs Walsh to be a fair and truthful witness.

Michael Milligan

102. Mr Milligan (who had not completed an evidence form) lives in Trearddur Bay. He formerly lived in Holyhead, although not within the Locality. He had been educated in Holyhead in the late 1940s and early 1950s and knew the Land well. His family went on to the Land and there was a family business adjacent to the Land. He described the use that he and other children and families would make of the various features on and near the Land, such as the promenade, the Mackenzie Pier and so on. He also provided me with some further historical information about this part of Holyhead and some of the more notable buildings which could be seen in the area.

103. Mr Milligan was a frequent visitor to the Porth y Felin Locality in 2007 because he had an interest in a residential property on Tan y Bryn Road.

104. I found Mr Milligan to be a fair and truthful witness.

Shaun Redmond

(Statement App p2461)

105. Mr Redmond (who had not completed an evidence form) gave some evidence as to his knowledge of the Land, but he had not been a resident of the Locality within the Relevant Period.

106. I found Mr Redmond to be a fair and truthful witness.

107. Mr Redmond had earlier raised an allegation that some members of the public had been discouraged from attending the public inquiry by Council employees who told them that it was necessary to obtain in advance a ticket or a place at the public inquiry, and that no such tickets or places were now available. This information had been provided to Mr Redmond, he told me, by people in a public house. I was given no more specific information than that. The matter was not raised again by Mr Redmond or by anyone else who attended the public inquiry.

108. I made enquiries of those who instructed me at the Council, and they were not aware of any Council employees being instructed to do that which Mr Redmond alleged had been done. There was no other evidence to support Mr Redmond's allegation. I must confess that to me it sounded rather improbable. A number of members of the public, including those who gave evidence, attended the public inquiry. It was not said to me that there were any other people who wished to attend, and possibly also speak, but who had been unable to do so for one reason or another. The Applicant did not raise any such concern.

109. Ultimately, Mr Redmond did not raise the matter again with me and I was not asked to do anything in the light of that which he had alleged. Accordingly I did not take the matter any further.

Cllr Llewellyn Jones

110. Cllr Llewellyn Jones (who had not completed an evidence form) gave evidence concerning the history of the Land and the wider Harbour. He referred to a petition, in his possession, from thousands of Holyhead residents who said they had used the Land, but I reminded him that I could only consider evidence of Porth y Felin residents' use. He also referred me to the published Conservation Area Appraisal for Holyhead, which included a photograph of the Land, showing numerous people on it.

111. Cllr Llewellyn Jones had lived on Tan y Bryn Road within the Locality for 40 years, and he said he had seen all of his family, friends and neighbours on the Land in that time. He named several of them, but again it did not seem to me that they were people who

were giving evidence at the public inquiry, or if they had, I had already received that evidence.

112. I found Cllr Llewellyn Jones to be a fair and truthful witness.

Philip Tracey

(Statement App p2541)

113. Mr Tracey (who had not completed an evidence form) is married to Sian Tracey. He told of his own use of the Land, either going with his children or foster children a couple of times each week in the Relevant Period, or going on his own on a daily basis. For 13 years the family kept a dog and he shared dog walking duties.

114. I found Mr Tracey to be a fair and truthful witness.

Other written representations

115. In addition to the written material contained within the Applicant's bundle (4 volumes), I received written representations during the course of the public inquiry from Mrs Pauline Chessell, Mr Shaun Redmond (whose oral evidence is summarised above), Mr Ian Keymer, and Mrs J L Williams. I have also taken those representations into account.

The Objectors' Evidence

116. I was provided with 4 files of evidence by the Objectors (Volume A, Volume B in two parts, and Volume C), much of it documentary and photographic evidence relevant to matters raised in the objections.

117. Originally the Objector intended to call 2 witnesses, but the Applicant helpfully indicated that they did not wish to ask any questions of Mr David Jones of AXIS PED, the First Objector's planning/development consultant. I also had no questions for him. He was not therefore called to give oral evidence.

Captain Wyn Parry

(Obj Vol A p141)

118. Captain Parry was the Captain of the Port, employed by the First Objector Stena. He is a Master Mariner and Registered Harbour Master.
119. He gave evidence as to the 'Fun Days' which had taken place on the Land. These events included a number of organised activities and races which occurred occasionally or on a one-off basis, including an 'Extreme' running race known as the 'Ring of Fire' which would pass through the Land; the 'Tour de Mon' cycle race which started and finished on the Land; the Old Gaffers Boat Festival.
120. There was also the annual Sailing Club Regatta. This involved amongst other things a marquee sited on the car parking area to the north of the Sailing Club building. The road to the south of the Sailing Club would be closed for the event. There would be a temporary car parking area on the grass to the south of the Sailing Club building. There was evidence, at Obj Vol B p460, of permission being granted by the Council to the Sailing Club for this use. Captain Parry considered that the Regatta had been held for a number of years, going back to 2000/2001, and before that time, but he could not be more precise.
121. His evidence also referred to other instances of the Council giving permission for certain events on the Land, such as a Girl Guides' pet show (Obj Vol B p475); and a Celtic Goodwill Raid (Obj Vol B p510) – to my great regret no one was able to explain to me what this event involved, and so I can only speculate.
122. Captain Parry referred to several signs on the Land, which were shown in photographs: signs at the Sailing Club slipway (Obj Vol B p688-689) which he understood had been in place for 5 or 6 years; the signs at the Sunken Garden (Obj Vol B p692) which had been in place since 2011 he believed; and the notice relating to a wreck in the harbour (Obj Vol B p693); the warning concerning the bow wave generated by the now discontinued HSS ferry service (Obj Vol B p693).
123. The area to the west of the Land, south of the Sailing Club building, which was surfaced with concrete cubes and used as a car park, had been so for at least 10 years, he believed.

124. Captain Parry explained the function of the groynes on the beach, which were there to assist in retention of the material which formed the beach. He said that in his time at the harbour there had never been an instance of a commercial vessel beaching on the foreshore when in trouble. He had never inspected the groynes, although it was within his expertise to do so. He accepted that the groynes had deteriorated over time. He was not aware of any complaints as to their condition. They were, he said, a low priority for the Harbour and the First Objector Stena because the beach is not required for the operation of the Harbour.

125. Captain Parry confirmed that there had not been any operational use of the Land by the First Objector Stena since 1994, the beginning of the Relevant Period.

126. He was aware of the Byelaws but was not aware of any occasion when they had been enforced in relation to the Land, although the Byelaws covered a wider area and they had been enforced elsewhere in the Harbour.

127. Captain Parry's evidence referred to a 'public place designation order' (Obj Vol B p690) which came into force on 1 February 2005, and which prohibited the drinking of alcohol in public. That order applied to a wider area of Holyhead which included the Land

128. He was aware of a local tradition of jumping off the Mackenzie Pier. His employers did not support that activity. He had not seen people jumping off the groyne opposite the sailing club building, but he did not say that it did not happen. There was a fee for use of the slipway to launch or pull up boats but he did not know if everyone paid that fee.

129. It was put to Captain Parry that he had judged the Festival Princess competition some 25 years ago, but he could not remember. He said he had not been involved in the Festival organisation.

130. I found Captain Parry to be a fair and truthful witness

Sailing Club Lease

131. I was provided with information concerning the Sailing Club lease, by the Objectors. A lease was granted by the Council to the Sailing Club on 2 January 1957, I was told. However as far as the car parking area and the enclosed boat storage compound are

concerned, there was no formal agreement in place between the Council and the Sailing Club.

Location of signs

132. Objector Plan B (Obj Vol A) was agreed between the parties as accurate, concerning the location of signs on the Land. Captain Parry gave evidence as to those signs and I myself saw them on the Land.

Other matters arising from the evidence

133. The Applicant and the Objectors were, helpfully, able to agree the limits of the claimed Locality the electoral ward of Porth y Felin (on the “Agreed Locality Plan” dated 7 October 2016), and the number of those people (125) who had completed evidence forms and who lived within that Locality.

Areas of the Land which cannot have been subject to significant use throughout the Relevant Period

134. The area occupied by the Sailing Club building is not within the claimed Land. However the fenced boat storage compound adjacent to the Sailing Club, and the car parking area to the north of the Sailing Club building (see the areas hatched in red and orange on Objector Plan A, in Obj Vol A) are within the Land, and they could not have been used for lawful sports and pastimes at a ‘significant’ level for the whole of the Relevant Period. Ultimately that was accepted by the Applicant, who applied to amend the Application accordingly. I deal with that amendment below.
135. Similarly the car parking area at the west end of the Land (the area annotated as “car park” within the Land, on Objector Plan A, in Obj Vol A, immediately below the words “Trinity Marine”) seems unlikely to have been subject to continuous recreational use because it would have had cars parked upon it, and no witness suggested that it had been subject to continuous recreational use for the whole of the Relevant Period. I do not therefore consider that it would fall to be registered in any event.

136. As I discuss below, the Sailing Club slipway (shown on Objector Plan A, in Obj Vol A, being a rectangular strip of land at the north-westernmost part of the Land, west of the green boundary line) could not have been subject to qualifying use for the whole of the Relevant period. This is because, first, there was a prohibitory sign at the slipway which meant that use by the public could not have been 'as of right'; and second that I did not hear evidence of significant use of the slipway for lawful sports and pastimes unconnected with the Sailing Club.

Amendment of the Application Land

137. On the fourth day of the public inquiry (6 October 2016) the Applicant asked me to consider whether the Application should be amended, so as to exclude from the Land the areas hatched in red, and orange, on 'Objector Plan A' (Obj Vol A). This was because, on the evidence, those areas could not have been subject to qualifying use and so would not fall to be registered as village green. The Objector did not resist such an amendment.

138. On 7 October 2016 I informed the parties that I saw no reason not to accept the proposed amendment to the Application, and would advise the Registration Authority accordingly.

ISSUES

139. The 2016 Advice proceeded on the basis that four principal issues were raised by the Application and the Objections to it:
- i. Did the manner in which the Council held and maintained the Land mean that public use of the land could not be 'as of right'?
 - ii. Did the fact that the Council had permitted third parties to hold occasional events on parts of the Land, or otherwise to use parts of the Land, and also the presence of certain signs on the Land, mean that public use of some or all the Land could not be 'as of right'?
 - iii. Did the Holyhead Harbour Byelaws which came into force on 4 August 1971 ('the Byelaws') mean that any sports and pastimes indulged on the Land were not 'lawful'; or alternatively that any sports and pastimes which were lawful were carried out with express or implied permission and therefore were not 'as of right'?
 - iv. Would registration of some or all of the Land as a town or village green be incompatible with the future exercise of the statutory powers which were conferred on Stena, with the consequence that the Land was not land to which section 15 of the Commons Act 2006 could apply?
140. In addition, the Objectors also contend that (fifthly) the Applicant had failed to demonstrate that there was significant use of the Land by inhabitants of the claimed Locality for the whole of the relevant 20 year period; and (sixthly) that there were events or uses which caused an interruption to any such significant use (had it occurred) with the result that there was not continuous qualifying use for the whole of the 20 year period.
141. I have reordered these six matters, resulting in the four issues summarised at paragraph 16 above. This Report now considers those four issues in that order. I deal first with the question of significant user, because if the Applicant fails to demonstrate that matter in relation to some or all of the Land, then the Application cannot succeed.

ISSUE (I) was there use of the Land for lawful sports and pastimes by a significant number of inhabitants of the Locality throughout the Relevant Period, and without any interruption to that use?

142. The particular passage in the judgment of Sullivan J (as he then was) in *R v Staffordshire County Council ex parte McAlpine Homes Ltd* [2002] EWHC 76 (Admin); [2002] 2 P.L.R. 1, concerning the meaning of “significant number”, is very well known but worth repeating:

“71...the inspector approached the matter correctly in saying that “significant”, although imprecise, is an ordinary word in the English language and little help is to be gained from trying to define it in other language. In addition, the inspector correctly concluded that, **whether the evidence showed that a significant number of the inhabitants of any locality or of any neighbourhood within a locality had used the meadow for informal recreation was very much a matter of impression.** It is necessary to ask the question: significant for what purpose? In my judgment the correct answer is provided by Mr Mynors on behalf of the council, when he submits that **what matters is that the number of people using the land in question has to be sufficient to indicate that their use of the land signifies that it is in general use by the local community for informal recreation, rather than occasional use by individuals as trespassers.**”

143. The emboldened words suggest that the threshold of ‘significance’ is relatively low rather than high.

The Applicant’s Submissions

144. The Applicant submits that the evidence demonstrates in robust terms that there was a significant number of users from the Porth Y Felin area recreating on the claimed land. All the evidence questionnaires were signed with a statement of truth. The inquiry saw, the Applicant submits, how the evidence of different witnesses interrelated. It was clear that this is a community where many people remain for many years and return to in order to start a family. Witnesses tended to have extensive experience of the land and Holyhead. Witnesses had shared memories of playing with other children from the locality, seeing neighbours and dog walkers from Porth Y Felin on the greens and attending events.

145. The decision in McAlpine tells us that ‘significance’ is a matter of impression; in both qualitative and quantitative terms the evidence was clear that ‘significance’ had been established.

The Objectors’ Submissions

146. The Objectors took issue with the fact that in oral evidence the Applicant’s witnesses referred to names of others who live or lived for some period or other in the Porth y Felin ward, as well as others from outside the ward, and who they have accompanied or seen on the land. The Objectors say that to produce evidence in this way was highly unsatisfactory and prejudicial, and it was not capable of meaningful testing at the inquiry. Very little weight should be attached to it, the Objectors say, and determination of the application to be based on use by just the 125 individuals who have given statements as to their personal use. If that is accepted the use by a significant number of local inhabitants cannot be demonstrated.

147. The Objectors however recognised that this issue is a matter of impression for the Registration Authority applying the Cheltenham Builders approach, albeit one which must be based on cogent evidence.

148. The Objectors argue that the Applicant’s evidence of use, from 125 inhabitants of the locality relied upon, plus one shopkeeper from the locality, can on no reasonable basis amount to use by a “significant number” of those who live in the relevant locality. The total population of the locality comprises 2266 (B2 p683), according to the 2011 census.

Conclusion on this issue

The emergence during the public inquiry of additional evidence as to ‘others’ who had been seen using the Land, by those who were giving oral evidence, was not ideal. It was however far from unusual at public inquiries such as these, particularly where the evidence forms, letters and statements which typically serve as the written evidence of lay witnesses are often brief, or very brief. If advance notice of the names of family or neighbours seen by the witnesses on the Land had been provided, would it have made any real difference? Perhaps the Objectors could have challenged the Applicant’s witnesses as to the very existence of the

'other' people they referred to, but in the final analysis I am not sure that one can do much more than take note of the fact that other users of the Land were referred to, and give that evidence some weight; but that such weight is inevitably limited because those named people were not present to answer questions as to the nature and frequency of their use of the Land. That is the approach I have taken to the evidence.

149. It seems to me that on the basis of the evidence from the 31 witnesses who spoke at the public inquiry, 26 of whom had lived within the Locality for all or most of the Relevant Period, and taking into account the 125 evidence forms (noting that all but five of those who gave oral evidence had also completed evidence forms), but giving that written evidence limited weight, there was enough evidence of use by inhabitants of the Locality throughout the Relevant Period to be satisfied that the Land was in general use by the local community for informal recreation, rather than occasional use by individuals as trespassers.

150. I am reminded by the Objectors that the Council took a lease of the Land, laid it out, and maintained it, for public recreational use. The Objectors' position is that the Land has been well used by the public, in circumstances whereby the Council encouraged that use and, it would appear, intended that very outcome. The evidence I have read and heard is consistent with there being substantial use of the Land by the public. The condition of the Land as I saw it does not suggest otherwise. I heard oral evidence from 26 inhabitants of the locality, as to their use and use by other local inhabitants (the latter evidence being something to which I give weight, but only limited weight). The Land appears to have been a significant feature in the daily lives of the people who lived closest to it during the relevant 20 years, not least because, as several witnesses put it they treated the Land as "their back garden" (because many of the houses in the Locality had very small gardens). Having laid out the Land for public recreation and maintained it for that purpose over many decades it would not be surprising to the Council if the community which was located closest to the Land used it for general recreation, rather than occasional trespass. As a matter of impression it is difficult therefore to see what other conclusion I should reach, in the light of all the evidence and circumstances. I do not consider that it would be irrational, as the Objectors' submissions imply, for a Registration Authority to conclude that the oral evidence of 26 witnesses, referring to their own use and use by other local inhabitants, taken together with the other written evidence of more than 100 people, disclosed an overall impression that the Land was in use by the community of Porth y Felin for general recreation. This is particularly so where the Council put the Land to the very use of public

recreation, and encouraged it by maintaining the Land in a good state for public use over a long period of time. The Objectors ask the Registration Authority to “step back” and consider all of the circumstances, and I agree that is what the Registration Authority should do, rather than concentrating on the number of 125 as a percentage of the overall population of 2266 in the Locality. My conclusion, and advice to the Registration Authority, is that there has been use of the Land by a significant number of inhabitants of the locality throughout the Relevant Period.

151. Whether such use was “as of right”, and whether it was “continuous” and/or not interrupted, are of course separate matters. I turn next to the matter of whether there was any interruption of local inhabitants’ use of the Land so as to prevent continuous use for a full 20 years.

152. The suggestion of an interruption of use arises from the fact that the following events in particular were present on the Land:

- the circus, which was operated commercially, and entry to the Big Top required the payment of an entry fee;
- the funfair, to which access for rides and other attractions would have required payment;
- events within the Holyhead Festival marquee, some of which also required payment; and
- the annual use of the overflow car park by the sailing club, in association with the regatta.

153. I do not consider that these events had the effect of interrupting continuous use by local inhabitants throughout the Relevant Period; or to put it another way, any such interruption was de minimis and no so significant or material that it should be taken into account in determining whether there was 20 years’ continuous use. The fair lasted for a week, annually. The other events (the festival, the circus) lasted between one day and four days, depending on the event. The area of the Land occupied by these events was relatively small in relation to the Land as a whole, and the evidence I heard was that local inhabitants continued to go on to the Land unimpeded, save for having to pay to enjoy individual fairground rides or pay to go into the Big Top, or to pay to enter the marquee during evening events within the Holyhead Festival. I find that these matters were not so

significant that they caused an interruption to the overall passage of use over 20 years over the whole of the Land; or alternatively that any physical interruption they caused was de minimis in this respect. Local inhabitants went on to the Land to recreate or enjoy themselves all year round; they were enabled to do so and implicitly encouraged to do so by the Council's actions in maintaining the Land, and these particular events were consistent with that overall picture albeit they resulted in leisure or recreation which was of a different but nevertheless consistent character with local inhabitants' enjoyment of the Land during the totality of the Relevant Period. The evidence I heard did not create any impression that these events caused some sort of interruption or cessation of the use which people made of the Land; they simply gave rise to different enjoyment of the Land for very short periods of time.

ISSUE (II) whether use of the Land by local inhabitants was ‘as of right’ or not, in light of the fact that the Council made the Land available for public recreation and maintained it accordingly; and also in circumstances whereby there were certain signs situated on the Land, and whereby the Council gave permission for various public events to take place on the Land from time to time;

154. In *R (on the application of Barkas) v North Yorkshire County Council* [2014] UKSC 31; [2015] AC 195 the Supreme Court held that where a parcel of land is held by a local authority, and that land has been allocated and made available for public use, then the use of the land by the public, in absence of unusual or additional facts, will be ‘by right’, rather than ‘as of right’.

155. In *Barkas* the Supreme Court considered the effect of a local authority having made that land available for public recreation. The Supreme Court concluded in particular that public use of such land could not be ‘as of right’ for the purposes of village greens legislation, and that the decision of the House of Lords in *R(Beresford) v Sunderland City Council* [2003] UKHL 60; [2004] 1 A.C. 889 was wrong and could no longer be relied upon (per Lord Neuberger PSC at paragraph 49, with whom Baroness Hale of Richmond DPSC, Lord Reed and Lord Hughes JJSC agreed; per Lord Carnwath JSC at paragraph 86, with whom Baroness Hale of Richmond DPSC, Lord Reed and Lord Hughes JJSC agreed).

156. I set out relevant passages from the judgments of Lord Neuberger of Abbotsbury PSC, and Lord Carnwath JSC, in the 2016 Advice and I do not repeat those passages here.

157. In his judgment Lord Carnwath did not apparently consider that evidence of acquisition or appropriation of land to open space use, under a specific statutory power, was necessary in order to found the conclusion that use of land by the public was implicitly approved by a public authority landowner (see paragraph 85). The other members of the court, apart from the President Lord Neuberger, expressly agreed with him.

158. The other members of the court also agreed, expressly, with Lord Neuberger. He referred to the fact that under section 80(1) of the 1936 Act the land in *Barkas* was acquired and maintained by the local authority, with the consent of the relevant minister, as public recreation grounds (see e.g. paragraph 46-47). Lord Carnwath did not refer to the need for the consent of the Minister.

159. Lord Neuberger did not address in his reasoning whether there would always be a need to identify a specific appropriation or purchase under a specific statutory power, and whether the consent of the Minister would need to be obtained (where a relevant statutory power contained reference to ministerial consent) before it would be lawful for a local authority to have made land available to the public for recreation. Lord Carnwath's reasoning appeared to go further than that of Lord Neuberger, finding that evidence of a specific appropriation under a particular power was not necessary. Where the local authority landowner had made land available for public recreation, and there had been no suggestion that to do so was unlawful, use by the public thereafter did not have the effect of putting the landowner on notice that he would need to resist that use in order to prevent a right being acquired.

160. Lord Carnwath's approach was clear, it seems to me, and a majority of the court agreed with him. The fact that Lord Neuberger did not go as far as Lord Carnwath but confined his observations to the facts of that case – and in that case the consent of the Minister had been obtained to exercise the relevant power – does not necessarily mean that there is inconsistency between his position, and that of Lord Carnwath.

161. Subsequently, in *R (Goodman) v Secretary of State* [2015] EWHC 2576 (Admin); [2016] 1 P. & C.R. 8 the High Court held that one could not infer a holding power following appropriation simply by the nature of subsequent use of land, but the fact of appropriation, or the decision to appropriate, need not be spelled out expressly in a document. Evidence of the power having been exercised would suffice (see paragraphs 20-25 of the decision).²

The Applicant's Submissions

162. The Applicant submits that *Barkas* is not authority for the proposition that local authority acts alone are sufficient to determine whether there has been an implied permission to use the land.

163. The proper approach to ascertaining whether use is "as of right" is, as suggested by Lord Carnwath in *Barkas* (At paragraph 61, and reiterated in *Newhaven* at paragraph 135) to seek "the appropriate inference to be drawn from the circumstances of the case as a whole".

164. The particular facts of this case include the difference between the freehold owner and lease holder (and their respective behaviour) and the fact that all evidence questionnaire respondents did not interpret any signs they saw on the land as permissive. The varied facts of this case need to be considered in the round before a view can be reached as to the user of the land.
165. Barkas and Lancashire County Council v Secretary of State for Environment and Rural Affairs [2016] EWHC 1238 (Admin) support the proposition that a specific statutory power must be identified to conclude that a local authority has taken land and made it available to members of the public so that use is by right. The comment in Barkas at [66] was case specific. Alternatively the present case has 'additional or unusual facts' which take it outside the Barkas 'general rule' (if such a rule exists).
166. The Registration Authority must determine whether it is satisfied, on this evidence, that a case for a specific statutory power has been made out. There is a lack of certainty regarding what statutory provision the Council intend to act under and whether they have the statutory powers necessary for their scheme. The Council's competence is questioned.
167. If the Registration Authority does not agree that a specific statutory power ought to be identified, then the issue of whether the land is made available for public use, laid out and maintained arises.
168. The Applicant has accepted that the greens and promenade have been maintained, laid out and made available for public use but does not accept that the Newry Beach has been maintained. The Objectors must prove that the beach has been laid out and made available.
169. Lack of maintenance of the beach suggests it has not been maintained for public use. The groynes have deteriorated over the years. Whilst the Objectors' witness Captain Parry explained that drifting or erosion of the beach would not be of concern to his employer, the Applicant submits that any drifting would not be compatible with the position that the beach was maintained or laid out for public use. In terms of being 'made available' if one of the groynes was unsafe (as the photograph seems to indicate) then it is submitted that the Newry beach was not made available for public recreation.

170. There is an obvious tension between the argument that the byelaws apply to all of the land and the submission that all of the land is lawfully held by the council for recreational use by right. The Applicant submits that this is the sort of inconsistency or ‘additional or unusual fact’ that would displace what might be one reading of *Barkas* (that the laying out, maintaining and making available of land alone will suffice to conclude that the land use is ‘by right’).

171. The number of events permitted by the Council on the Land was such that the facts of this case indicate that there was not a limited exclusion properly ancillary to the management of the land as open space under the Open Spaces Act 1906 or any other act (Burnell at 68). If that is the case then the land has not been held and made available for public use lawfully under any such act and, the Applicant submits, the unusual or additional facts alluded to in *Barkas* stand to be considered.

The Objectors’ Submissions

172. The Objectors submit that the decision of the Supreme Court in *Barkas* establishes that where land is made available by a public authority as recreational open space pursuant to an express statutory power to do so, the use of that land by the public is “by right” and not therefore as of right.

173. The application site, the Objectors submit, seems to be very well used by the public in general for the very recreational activities which it is designed and maintained to accommodate. The application site, and its management, displays all the characteristics of public open space, and a well-used piece of public open space at that.

174. A local authority is a creature of statute. It may only exercise powers – including a power to acquire interests in land – where authorised by statute to do so. As such, it must be deemed that a local authority when acquiring an interest in land (and indeed in exercising any other function) is doing so pursuant to a statutory power vested in it.

175. The lease of 1927 does not recite the statutory powers under which the UDC took the land. And there is nothing unusual about that. Experience suggests very many public sector conveyances do not do so. A conveyance or lease to or from a local authority is not

required as a matter of property law or of public law to recite the power being exercised. It is now well established that the statutory power being relied upon is capable of being ascertained by consideration of the circumstances of acquisition of the interest and the intentions for and use of the land, see:

a. *R (Beresford) v Sunderland CC* [2004] 1 All.E.R.160 (AV tab 4) per Lord Scott at para.30 (citing *A-G v Poole Corp* [1938] Ch. 23 at p.27 (AV Tab 1));

b. *R (Goodman) v Secretary of State for Environment, Food and Rural Affairs* [2015] EWHC 2576 – at para. 21, where Dove J. accepted that in the context of an appropriation, there was no formal requirement to record an appropriation so long as there is evidence that the authority had directed its mind to and answered the relevant statutory test for appropriation in s.122 LGA 1972;

c. *R (Lancashire CC) v SoSEFR* [2016] EWHC 1238 (Admin) per Ouseley J. at para.57.

176. Even where the circumstances do not establish the purpose and statutory power under which an interest in land is taken by a local authority, where land is thereafter laid out and maintained for a particular purpose which the local authority has power to provide, the evidential presumption of regularity operates such that the authority is to be presumed to be acting lawfully and therefore exercising that statutory power unless there is evidence to the contrary capable of rebutting that presumption. *R (Naylor) v Essex CC* [2014] EWHC 2560 (Admin) is an example of that presumption operating in the TVG context such that a local authority who maintained as open space land belonging to another, was presumed to be doing so pursuant to an agreement entered into under the Open Spaces Act 1906 (see esp. para.44-50). Indeed, Lord Carnwath JSC made very much the same point in *Barkas* (AV 10). At paragraph 84 Lord Carnwath held, in the context of TVGs, that:

“The explanation for acts of maintenance by the authority during that period has to be found elsewhere. The reasonable inference was not that the public had no rights, but that the land had been committed to their use under other powers.” (see also para.82 in this context).

177. With regard to the operation of the presumption of regularity, Ouseley J. in the *Lancashire* case also supported an approach whereby a holding power may be established

through (a) examination of contemporaneous documents and (b) as a consequence of actual use. The Inspector in Lancashire carried out precisely the same task as the Objectors invite the Registration Authority to perform, namely to examine contemporaneous material to establish whether it reveals the power of acquisition relied upon. Ouseley J. did not suggest that such an approach was in any way erroneous (see para.55 and 57 as well as other references given above) but rather he concludes that the position is quite to the contrary. In Lancashire the land in question, in substantial measure, had not in fact been used for statutory education purposes (that being the holding power there contended for by the Objectors) at any time since acquisition and the Judge recognised this in para.55.

178. The Applicant gains no support from the decision in *Malpass*, the Objectors submit. The Deputy Judge in *Malpass* (see judgement para.44, adopting Mr.George QC's submissions inter alia summarised at para.31(d)), and indeed Dove J. subsequently in *Goodman* (see para.22), held that unless there was clear evidence that a local authority had directed its mind to the statutory test in s.122 there was no room for implying appropriation from a general resolution or from actual use. That is plainly correct. The matter in issue in both *Malpass* and in *Goodman* concerned the particular requirement for a lawful appropriation. Those conclusions are not transferrable to the question of establishing the power of acquisition of land, which does not require a local authority to meet conditions precedent such as are set out under s.122 LGA 1972

179. Dr.Looker confirmed that at no time was she aware of the Lessor taking action against the Council under the lease for breach of covenant, nor has the Waterfront Action Group or any member of the public ever made complaint as to the upkeep or condition of the groynes. The beach has at all time been a popular focus for recreational use, as the Applicant's photographs demonstrate. Nothing of materiality turns therefore on Dr.Looker's evidence in this respect.

180. The land has been laid out for, and to facilitate, recreational uses. There is a promenade and other made-up recreational routes, there is an high-quality ornamental sunken garden (renovated in 2011) (indeed there were two such gardens in times past), there are benches, shelters, lights (including coloured lights along the promenade in the past), there was formally a paddling pool, there are numerous formal pedestrian steps and other access points into the foreshore, there is car parking and public conveniences. All

these features, together with the maintenance of the greenspace, are all consistent with, and are intended to encourage, recreational use.

181. The principle in Barkas and use “by right” does not require some express statement or express recognition by the relevant local authority at the point of acquisition that the land has been acquired and would subsequently be made available pursuant to an identified statutory power to provide recreation space:

a. the question as to whether such an express statement etc. is required as to the statutory basis on which land is acquired and held before use can be deemed to be by right was not in issue, was not argued nor even raised for discussion before the Court in Barkas;

b. indeed, the land in Barkas was in fact acquired expressly for “the erection of houses” pursuant to s.73 of the HA 1936 (see Lord Neuberger PSC at para.2), albeit then laid out as a recreation ground pursuant to a power under s.80 of that Act (now s.12 HA 1985). Neither the resolution nor the conveyance in Barkas recorded that the land would be made available as a recreation ground but only that it was to be acquired for housing. This fact of itself suggests that the SC did not consider that any express reference that land was to be acquired and made available for recreation purposes is a pre-condition for that land to be used thereafter “by right”;

c. what the SC held was required for land to be used “by right” is expressed by Lord Neuberger PSC as follows:

“So long as land is held under a provision such as section 12(1) of the 1985 Act, it appears to me that members of the public have a statutory right to use the land for recreational purposes, and therefore they use the land by right and not as trespassers so that no question of user “as of right” can arise” (para.21).

d. what therefore is required is to establish the power under which the land is held. That may in some cases be expressed within a conveyance or a resolution. In other cases it may need to be inferred from contemporaneous documents and all the relevant circumstances. What the PSC was concluding was what follows in law from land being held pursuant to a statutory power to provide recreation space and not how that power is to be established or inferred.

e. Lord Carnwath JSC did however go some way to addressing this matter paras.82-84;

f. Lord Neuberger at para.24 referred to land “lawfully allocated” for public use; Lord Carnwath at para.64 referred to land which has been “validly and visibly committed ... for public recreation, under powers which have nothing to do with the acquisition of village green right”. Neither suggest, nor is there any room for an inference that either intended, that “allocation” or “commitment” requires a particular express statement. Indeed, Lord Carnwath’s comment must be considered along side his statements at paras.82-84 and the facts in *Barkas* do not support such a conclusion;

g. It is notable that the SC disapproved of the outcome in *Beresford* where the land was acquired “under very wide powers” contained in the New Towns Act 1965 by Washington DC, for no “specific purpose” (see Lord Neuberger PSC at para.31). As such, the SC in *Barkas* was content that in *Beresford* the land was used “by right” notwithstanding the general power under which it was acquired. Use "as of right" in *Beresford* arose by reason essentially of subsequent management and use;

h. Indeed, were the SC in *Barkas* to be construed as requiring some overt statement or recognition as to the power of acquisition before use can be "by right", that would be inconsistent with:

- i. the basic principle that use "as of right" must be examined from the perspective of the reasonable landowner and not the user; why should the landowners perception be influenced by whether it had expressed or not expressed the power under which the land was acquired? A landowner can be expected to know and appreciate the power under which the land was acquired and held;
- ii. the fact that, in the context of publicly held land, at least, for use to be permissive, there is no requirement for the permission or the basis of the implied permission, as the case may be, needs to be communicated to the users; if there is no requirement for communication of the permissive basis

of the use why would there needs to be some express statement or recognition of the basis of acquisition?; and

- iii. any basis for implied permission in the case of local authority land which, following *Beresford*, applies to local authority land as to any other land (as indeed Lord Carnwath acknowledged in para.84.).

i. in *Naylor*, Goodman (albeit in the context of appropriation rather than acquisition) and *Lancashire* the High Court has accepted and approved that a holding power can be inferred, as necessary, from documentation contemporaneous with acquisition (or indeed appropriation) and/or use (albeit not in the case of appropriation (see Goodman)). These decisions all post-date *Barkas* and do not support an interpretation of the Supreme Court's decision so as to require some express statement or recognition at the time of acquisition of the powers relied on. In fact, those decisions point to precisely the opposite conclusion. These decisions are binding on the Registration Authority.

182. Although the lease may not specify the statutory power under which the land was acquired (and, as already submitted, there was no reason for the lease to do so), the contemporaneous correspondence and other documentation leading up to the entering into of the lease by the UDC makes it clear – and abundantly clear - that the Council's predecessor the UDC was and can only have been exercising powers to acquire land for recreational purposes set out within s.165 of the Public Health Act 1875 and s.9 of the Open Spaces Act 1906. Secondly, this conclusion is reinforced by the documentation subsequent to the 1927 lease, by the laying out of the land for and so as to facilitate recreational use and by its maintenance for such purposes at all times since.

183. If the Objectors are wrong about the effect of the correspondence and the other documentation which pre-dates the 1927 lease then, they submit, the subsequent laying out and the management of the land at all times since 1927 for, and to facilitate, recreational use is consistent only with the exercise of such powers and, pursuant to the presumption of regularity, the local authority should be deemed to be exercising such powers (as per *Naylor*) and there is nothing to rebut that presumption here.

184. Nevertheless the contemporaneous correspondence and documentation, as set out in Annex A to the Objectors' closing submissions, demonstrates that the UDC took the lease in 1927 pursuant to the powers of acquisition in the 1875 and 1906 Acts:

a. the UDC had a proposal in the period between 1922 and 1927 to take a long lease of the foreshore at Newry Beach and land to the south, between the foreshore and the land it already held on an annual tenancy from the Government to the north of Beach Road (ie, greens 1,2 and 3) and to make that land available for recreational purposes;

b. it pursued this proposal with the Ministry of Transport over a five year period and had developed plans as to how the land was to be laid out, including the provision of a promenade, shelters, gardens, tennis courts, a bowling green and a swimming and paddling pools;

c. a grant was sought and granted for the delivery of the recreational scheme and ratepayers in Holyhead were consulted;

d. the motivation for the proposal on the part of the UDC was to respond to the economic decline in the fortunes of the Port of Holyhead, particularly in servicing the route from Dublin. The UDC's objective was to use the Newry recreational scheme to enhance employment and to enhance Holyhead's profile as a seaside resort. A further manifestation of this objective was a scheme to operate or offer fish curing facilities from a new facility at Salt Island – but this, so far as the Ministry of Transport was concerned, was a serious sticking point;

e. eventually, the MoT, having refused to release Salt Island to the UDC, agreed to a 99 year lease of land at Newry Beach but subject to strong covenants to permit the Government to recover possession of the land if it was required for or in connection with Port or national purposes; and

f. the lease was granted on essentially those agreed terms in September 1927.

185. It is plain therefore, the Objectors submit, that the land was sought and secured by the UDC with the intention that it be put to use for recreational purposes. As such, it is equally plain that the UDC was exercising those statutory powers available to it in 1927 to

acquire land for recreational purposes. Those powers were twofold, namely s.164 of the Public Health Act 1875 and s.9 of the Open Spaces Act 1906. The former power – to acquire a leasehold interest in land for use as public walks or pleasure grounds – is exercisable in respect of any land, and is not limited to land already in recreational use. It is this power of course which was used to deliver many of the great Victorian parks up and down the country. This power would plainly have been the power exercised by the UDC in respect of the foreshore and the whole, or the majority, of the land acquired in 1927. The alternative or additional power – s.9 of the 1906 Act – is available in respect of land which already comprises “open space” as defined in s.20 (i.e. land in recreational use or waste or unoccupied land) – when the interest is taken. As such, it empowered the UDC to acquire a lease of that part of the land which was already in use as a recreation ground in 1927 (ie. greens 1,2 and 3). As such, the power plainly being exercised in 1927 was the 1875 Act and, potentially, in addition the 1906 Act. Since the legal effect is the same – namely that any recreational use of the land by the public is “by right” rather than “as of right” – whether or not the 1906 Act was in fact relied upon matters not.

186. That the land was acquired under the 1875 Act and potentially in part the 1906 Act is reinforced by the reality of what occurred. Post 1927 the UDC developed plans and drawings for the paddling pool. Moreover, importantly, the UDC thereafter laid out the land for recreational use and the UDC (albeit not with formal playing pitches to the south of Beach Road) and latterly the the Council has maintained the land for such use. This reinforces the conclusion which follows from consideration of the contemporaneous documentation, namely that the land was acquired by the UDC under the 1927 lease expressly for recreational purposes.

187. In the alternative the Objectors rely on the presumption of regularity as used in Naylor for example. The point can be expressed simply. The land has been laid out essentially as a park, facilities – benches, shelters, flower beds, paddling pool, a promenade – have been introduced onto the land consistent with use as a park, and the land has been maintained at not inconsiderable expense for recreational use. The UDC and latterly the Council can only have carried out these measures pursuant to a statutory power and the only available powers are those set out within s.164 of the 1875 Act and s.10 of the 1906 Act. The presumption of regularity operates such that there is a rebuttable evidential presumption that the UDC and the Council were acting lawfully and therefore exercising powers pursuant to those statutory provisions. If this presumption is not rebutted then the

evidence of laying out, facilitation of use and management of the land must lead to a conclusion that the land was held and made available pursuant to those powers. If that is the case, use by local inhabitants will be by right and not as of right.

188. Is any evidence to rebut that presumption? The Applicant submits that the permission given by the Council to hold a circus, the Holyhead Festival and a funfair on part of the land is inconsistent with the land being held pursuant to the 1875 or 1906 Acts. That, the Objectors submit, is wrong as a matter of law. The Public Health Acts Amendment Act 1890 allows a local authority to the public any park or pleasure ground inter alia for any “show” or “public purpose” for a period not exceeding 12 days per year (and not more than 4 days consecutively). Moreover, s.145 of the Local Government Act 1972 (and its predecessor s.132 of the Local Government Act 1948) provide a wide and general power to “do, or arrange for the doing of, anything ... necessary or expedient for ... (a) the provision of an entertainment of any nature ...”. By s.145(2)(a) a local authority “may ... enclose or set apart any part of a park or pleasure ground belonging to the authority or under their control”. There is no temporal limit to this power. The wide application of this provision – and its scope to allow entertainment to be provided by commercial organisations – was confirmed by Supperstone J. in *R (Friends of Finsbury Park) v Haringay LBC* [2016] EWHC 1454, which concerned the Wireless Festival to be held by a commercial operator within Finsbury Park. Supperstone J. confirmed at para.48 that “the specific power in s.145(2) is also without any limitation on the period of time during which such enclosure or setting aside may continue”. It follows that there was express statutory power vested in the Council to permit events such as a circus, the Holyhead Festival and funfairs on a park or other recreation ground. No inconsistency or inference of inconsistency with the land being held under the 1875 or 1906 Acts arises.

189. Secondly, if (which is not clear) the Applicant takes the same point in respect of the sailing club, car park or enclosed compound, that too is a bad point. S.76 of the Public Health Acts Amendment Act 1907 a local authority, in respect of “any public park or pleasure ground” (a) “set apart any such part of the park or ground ... any part of the ground ... for the purposes of any other game or recreation ... and to exclude the public from the part set apart ...” and (g) “to provide and maintain any ... other buildings”. This provides a power for the Council and the UDC to have made provision on the land the subject of the lease for the sailing club – an important an popular organization – through

the car park and compound and to provide, through the 1957 lease, for the erection of a clubhouse. There is nothing in the 1907 Act to suggest that any land so set aside or any building provided may not be used by or dedicated to a particular sports or recreational club or organisation. Nothing inconsistent with the land being held and maintained pursuant to the 1875 Act and the 1906 Act arises.

190. The Applicant has thus far offered no explanation of the legal basis on which the UDC entered into the lease in 1927 and has subsequently laid out and maintained the land for recreational purposes. The Applicant's case (as thus far articulated) amounts to a bare assertion that the UDC in 1927 entered into a lease and took the land unlawfully and by consequence has been acting unlawfully for the past 89 years.

Conclusion on this issue

191. The Applicant accepts that the Council took a lease of the Land; and that since the lease began the Council has maintained the Land and made it available for use by the public. The Applicant does not accept that the Council lawfully took the lease, and thereafter acted lawfully in maintaining the Land.

192. As noted in the 2016 Advice, it seems to me that once the Council's predecessor took a lease of the Land in 1927, and then allocated the land for public use thereafter, it would not – to adopt the terms used by Lord Neuberger in *Barkas* – be appropriate to infer that members of the public have been using the land “as of right”, simply because the Council and/or its predecessor have not objected to the public using the land (see *Barkas* per Lord Neuberger PSC at paragraphs 24 & 42, and Lord Carnwath JSC at paragraphs 64 & 65). No “unusual or additional facts” have been suggested which might point to a different conclusion.

193. The High Court's decision in *Naylor* confirmed that the principle in *Barkas* applies to privately-owned land which a public authority is occupying and making available to the public.

194. As the Applicant points out, there is no record of the statutory basis for the Council taking the lease or making the land available for public use thereafter. But there are good reasons to conclude that the reasoning of the Supreme Court in *Barkas* does not depend

upon the identification of a particular statutory power under which land is acquired and then made available for public recreation. What the Supreme Court found was that where a council had made land available for public recreation, and maintained that land for that purpose, it would have no reason to object to members of the public using it for the very purpose that it had been made available and was being maintained. Accordingly no question of acquiescence to the acquisition of a prescriptive right would arise as far as the landowning public authority was concerned, because the manner in which local inhabitants had used the land was not such as to demonstrate that a right was being acquired and claimed. The landowner had made the land available for that very purpose. If the Applicant's submissions is correct then the manner in which a public authority has made the land available to the public is of no consequence if one is unable to identify, perhaps many years after the event, the precise statutory basis upon which the public authority was proceeding. I do not consider that is the correct interpretation of the Supreme Court's reasoning in Barkas.

195. The Applicant's submissions have not persuaded me that the approach of the Supreme Court in Barkas depends upon the identification of a particular statutory power under which land is acquired and then made available for public recreation. As summarised above, the Objectors set out a number of reasons why identification of a specific statutory power, and/or a record of an express decision by a public authority to commit land within its ownership to a particular use, is not necessary in this context. I accept the Objectors' submissions on that matter.

196. The presumption of regularity must also be considered in the circumstances of this case. In Naylor the High Court held: "As the Inspector correctly pointed out, it must be assumed, unless there is evidence to the contrary, that the District Council did what it did properly and lawfully in pursuance of some statutory power enabling it to do so" (at paragraph 27) (see also R (Goodman) v Secretary of State at paragraph 32). For approximately 90 years the Council (or its predecessor) has made the Land available for public recreation and has maintained it for that purpose. In the absence of any reason to consider that the Council was not acting lawfully throughout that very long period of time, it should, in my view, be assumed that the Council's conduct in that respect was lawful.

197. The Applicant accepts that use of the roadways and shelters within the Land was "permissive" and not 'as of right' - with the practical consequence that the Applicant did

not include those areas within the Land which was the subject of the Application. This may be only a forensic point, but it is difficult to see why use of the rest of the Land, which was maintained the same way by the Council, was not also 'permissive' and therefore not 'as of right', if use of the roadways and shelters was, and was understood by the Applicant to be, by permission of the Council.

198. The Applicant also argues that if the Council did permit third parties to use parts of the Land in ways which had the effect of limiting or excluding general public access, for the duration of such uses, then that would be incompatible with the proposition that the Council was in general terms permitting the public to use the Land for recreation (by right). For the reasons set out in the Objectors' submissions it seems to me that public authorities do have the power to allow such uses on land which is made available for public recreation, and I do not consider that such inconsistency as the Applicants contend for, arises.

199. In the absence of any "unusual additional facts" as contemplated by the Supreme Court in *Barkas*, I do not consider it is appropriate to infer that members of the public were using the land "as of right", simply because the Council had not objected to their using the land. In the absence of any evidence to the contrary, I conclude that the Council lawfully took a lease of the Land – both the Inland Area (the greens, the promenades and so on) and the foreshore – and then lawfully made it available for public recreation, lawfully maintaining it thereafter. That land was allocated for public use, and there would be no reason for the Council to consider that members of the public going on to the Land were trespassers whose use must be resisted. Use by the public and local inhabitants in particular of the Land for recreation was precisely what the Council intended by taking a lease of the Land and putting it into a state, and maintaining it in that state, whereby the public were encouraged to go on to it. In the light of *Barkas* I see no tenable conclusion other than that use by local inhabitants was by right, and not 'as of right'. The application fails for that reason.

200. The Applicant submits the Objectors have failed to demonstrate that the Council maintained the foreshore/beach, *as well as* making it available for public use. I do not consider that this argument takes the matter any further. The foreshore is a beach. Whilst the groynes do not appear have been maintained regularly, or indeed at all, the beach is still there and has not been washed away. Local inhabitants continue to recreate on it. There is nothing in the authorities which requires that land must have been made available

for public recreation *and also maintained* for that purpose, in order that it can be concluded that the public went on to that land by right rather than 'as of right'. In all the circumstances, and the fact that the foreshore is a beach which is still in use by the public, I do not consider that a lack of active maintenance of the foreshore or beach by the Council should lead to the conclusion that, in this case, public use was 'as of right' rather than by right.

Third party use

201. Does the principle in *R (Mann) v Somerset County Council* [2012] EWHC B14 (Admin) apply in this case? The court in *Mann* held that where the circumstances in which local residents used land for recreation were sometimes controlled by the landowner, because the landowner held events on the land which had the effect of excluding the general public from part of the land, there was an implied grant of permission to use the land at times when there were no events on the land. That implied permission applied to the whole of the land, rather than simply the part upon which the festival took place. The events in question were beer festivals, held within a marquee, entrance to which was conditional upon the paying of an entrance fee.

202. In this case, unlike in *Mann*, the body with control of the Land – the Council – encouraged recreational use of the Land by members of the public, by making it available and maintaining it for that purpose. The public or community events which the Council allowed to take place on the Land – in particular the Holyhead Festival, the fun fair, and the circus - were consistent with the landowner having made the land available to the public for leisure and recreation. It seems to me, therefore, that these events do not, on the facts of this case, add anything to the question of whether or not use by local inhabitants was 'by right' or 'as of right'. If the very fact of the Council having intentionally made the land open to public access, and having maintained it for public recreation, was not enough to demonstrate that the public were going on to the Land with the Council's permission, then I do not consider that the public events which the Council permitted to take place on the Land would change the situation and by themselves bring home to members of the public that their use was by permission and not 'as of right'.

Signs

203. The Objectors submit, in relation to the signs, that several of the notices have been in place for some considerable time – the “Stena” warning notices (see B693) and the notices at the sunken garden (B692). The first of these notices is expressly to warn users of the foreshore of the dangers of wake from fast ferries. Any reader of this notice would, the Objectors contend, assume that they were authorised by Stena to use the foreshore but advised to exercise caution. The second notice is plainly seeking to regulate the use of the sunken garden, they submit. This would imply that access to and use of the sunken garden was permitted. The effect of these notices (both of themselves and also when considered in conjunction with the other measures taken to facilitate use of the land referred to in the submissions on point (a) above) give rise to a further basis for implied permission.

204. I am not convinced that the ‘Stena’ warning notice concerning the wake from the former HSS Ferry service does convey to a reader that they are permitted to use the foreshore. It seems to me that the notice contemplates that people are on the Land and warns them of a potential hazard, rather than communicating that they have permission to be on the Land. The signs at the restored Sunken Garden may suggest that use of that area is regulated in some way, but they do not appear to me to qualify use of the wider Land. This point was not argued particularly strongly by the Objectors and my conclusion is that the whilst the signs serve to reinforce the overall picture that the Council and/or Stena have permitted – in other ways – public access to and use of the Land, those signs would not on their own make clear to users of the Land that their use was by the landowner’s permission and not use ‘as of right’.

205. There is one other sign which needs to be considered. The Sailing Club slipway lies within the application Land but outside the area of land demised to the Council under the 1927 lease. At the southern access point to the slipway there is a sign (Obj Vol B p689) – which states amongst other things “HOLYHEAD SAILING CLUB PRIVATE SLIPWAY ...”. I did not hear evidence of significant use of that slipway by local inhabitants unconnected with the Sailing Club use, but in any event Use of the slipway for lawful sports and pastimes other than by members of the sailing club or those authorised by it was clearly prohibited by that sign. Any use of the slipway inconsistent with the prohibition conveyed by the notice would be ‘vi’ i.e. forceful or against the wishes of the landowner, and therefore not ‘as of right’.

ISSUE (III) the effect, if any, of Byelaws made by the First Objector affecting land in its ownership; and also the fact that the First Objector had granted a lease of the Land to the Council for the latter to make the Land available for public recreation

The issue

206. By virtue of the British Transport Commission Act 1959 the First Objector Stena, as successor to the British Transport Commission, was the statutory port and harbour authority for Holyhead Harbour. The 1959 Act, in particular sections 31 and 32, conferred certain powers and duties to develop and operate and maintain a safe harbour.

207. The foreshore within the Application Land below High Water Ordinary Spring Tides (“HWOST”) fell within the described harbour limits by reference to section 28 of the 1959 Act. The remainder of the Application Land (the “Inland Area”) also fell within the harbour limits. The Objectors rely on the lease under which the Council had occupation and control of the Land as a whole and which included various “covenants, reservations and termination provisions” the purpose of which was to ensure that the functions of the harbour would be protected during the term of that lease. The lease also included provisions enabling Stena to determine the lease – and regain control and occupation of the Land – at any time at its absolute discretion for harbour or national purposes. Accordingly, the Objectors contend, it was to be implied from the lease, and the measure of control which Stena retained over the Land, that the Inland Area also fell within the harbour limits as defined in the 1959 Act.

208. Byelaws which came into effect on 4 August 1971 (“the Byelaws”) applied to land within the harbour limits, and all of the Land was within the harbour limits. Any activity which was carried out other than in accordance with Holyhead Byelaw 41 would, the Objectors contended, be unlawful and therefore could not constitute a lawful sport and pastime for the purposes of section 15 of the Commons Act 2006. Any sport and pastime which was carried out in accordance with byelaw 41 would be lawful but must have been carried out with express or implied permission and could not be ‘as of right’. Alternatively, the Objectors contended, following the decision of the Supreme Court in *Newhaven*, the fact that Byelaws had been made in relation to the harbour limits meant that any use of the Land within the harbour limits was by implied permission.

209. In *R (on the application of Newhaven Port and Properties Limited) v East Sussex County Council and another* [2015] UKSC 7 [2015] A.C. 1547 the Supreme Court held that although no byelaw expressly permitted members of the public to use the West Beach in Newhaven Harbour for leisure activities, such user might be permitted by implication if such implication were necessary or obvious. The prohibitions contained in the Newhaven byelaws against bathing in a specified area of the harbour and of doing acts which might impede use of the harbour impliedly permitted bathing elsewhere in the harbour and associated activities which did not impede its use. Although section 88 of the 1847 Clauses Act required notification of the byelaws by public display, they became effective when they were confirmed, and publication and display were intended to follow such confirmation. Parliament had not intended that the byelaws would not apply if such notification were not or were no longer displayed and, while it might be necessary to show that the byelaws were displayed for the purposes of justifying prosecution for their infringement, they were nevertheless effective in that they represented local laws applicable to the harbour even though they were not displayed as required by section 88 of the 1847 Clauses Act.

210. A landowner did not have to draw to the public's attention that their use of the land was permitted in order for it to be "by right" rather than "as of right": per Lord Neuberger of Abbotsbury PSC and Lord Hodge JSC at paragraphs 71-72.

211. It is accepted by the Applicant that Byelaws were made by the relevant authority in 1971. Of those, Byelaw 41 provides:

"Except in the exercise of a public right of way or a licence or other written permission of the Board [or its successors] no person shall enter or be without having proper business thereat or loiter upon any part of the harbour.

Every person so being or loitering shall on the request of the Harbour Master or other agent or servant of the Board give a satisfactory account of himself and his business and in default may be forthwith removed and excluded from the Harbour".

212. The Applicant accepts that the Byelaws apply to the foreshore below HWOST, but does not accept that the Byelaws apply to all of the Application Land i.e. not only the foreshore below HWOST but also the Inland Area.

213. In the 2016 Advice I expressed uncertainty as to whether the Inland Area is part of the harbour limits as defined in the 1959 Act. I have heard further argument on that point, which I return to below.

The Applicant's Submissions

214. The Applicant accepts that the Byelaws apply to the foreshore i.e. the land below HWOST. Whether the byelaws apply with respect to the rest of the claimed land turns on the question of whether the rest of the claimed land belongs to Stena and is 'held for harbour purposes'. It is common ground between the parties that the Land is not presently in active use for harbour purposes.

215. As far as the foreshore below HWOST is concerned, the Applicant relies upon Mr James Balfour's evidence regarding the activities of the sea cadets who used to beach boats on the Newry Beach making use of inflatable rigs.

216. It is unclear, the Applicant submits, whether such activity would fall within byelaw 41. Would the sea cadets be deemed to have 'proper business' at the harbour? Or, would they be deemed to be a nuisance disrupting harbour activity and/or loitering? If asked about their activities, would they be able to give a satisfactory account of them? It is submitted that the answer to these questions is unclear and that the byelaw is vague in respect of this activity and these questions. It follows therefore that the byelaw cannot assist with the question of whether or not the activity in question would be lawful.

217. Were the sea cadets asserting a right as trespassers on the Newry beach? It is submitted that the answer to this question is yes and that therefore the presence of other sports and pastimes (which may be unlawful) on the Newry beach falls to one side. The Applicant relies on this activity, which is said to have been lawful and continuous.

218. The Applicant accepts that 'belonging to' must necessarily mean or include 'freehold interest'. It is agreed that the lease makes provision for the use of the land by the First Objector (for example use of the beaching ground).

219. The question between the parties is therefore whether held means ‘held in reserve for potential harbour purposes’ as the Objectors contend.
220. The Applicant does not accept that this is the meaning of ‘held’, or that the lease is evidence that the land was in fact held in reserve for potential harbour purposes.
221. The ability to terminate on 6 months’ notice, in the context of the harbour of refuge suggests that the land was not truly being held for harbour purposes as such a termination clause actually represents rather a long amount of time in such a context. Further, since the harbour became non-operational the prospect of it actually being needed for such a purpose was non-existent. The evidence is that the harbour has been non-operational as early as the negotiations for the 1927 lease. In that case, such a lease, whilst showing an abundance of caution, does not confirm that the land is being used for harbour purposes.
222. The concession by the Objectors that the Byelaws did not apply to the land above HWOSt (i.e. to the Inland Area) after 2007 is helpful, but the date at which the byelaws ceased to apply to the non-foreshore land/Inland Area would, the Applicants submit, be the date on which Stena actually resolved to use the land for development not the date on which they signed the lease. This must, on any reckoning, been a date far earlier.
223. Finally on the suggested interpretation of ‘held in reserve for potential uses for such purposes’ the Applicants suggest that (as in the Lancashire case regarding educational land), the fact that the land was never in fact used for such purposes can found a conclusion that it was never truly ‘held’ in that way irrespective of the cautious approach in the lease. In any event, it is plain from the witness evidence, that for the 1994-2014 period the land was not held in reserve for any such purposes and was not seen as part of the harbour proper. There is a difference between held and used but it is not as extreme as is suggested by the Objectors.

The Objectors’ Submissions

224. The Objectors’ submissions were set out as follows. The first point to be considered, they submit, is whether, and if so to what extent, the 1971 byelaws – and in particular byelaw 41 - apply to the application land.

225. The second point is over what time period the byelaws applied to the land and in particular whether they apply to the whole of the land for the whole of the qualifying period or for some lesser period.

226. The third point is that, if they apply to the land in whole or in part for all or any of that qualifying period, then what is the legal consequence which arises

Spatial and Temporal Extent of Byelaws

227. Byelaw 41 applies to the “harbour”, which, by byelaw 2, “means the harbour at Holyhead comprised within harbour limits”. The definition of “harbour limits”, within byelaw 2, engages s.28 and Schedule 3 to the BTC Act 1959 (which comprise the Schedule to the 1971 Byelaws).

228. There are two elements to the definition of “harbour limits” in section 28 of the 1959 Act and both are engaged in respect of different parts of the application land. Section 28(1)(b) provides that “the area below high-water mark ordinary spring tides (“HWOST”) bounded by the limits described in the Third Schedule ... and shown on the signed map” falls within “harbour limits” and therefore the “harbour” so far as the Byelaws are concerned (the signed map is at Obj Vol B p382).

229. The area proposed to be registered as a green includes the foreshore – ie. land between mean low water and mean high water ordinary tides (Obj Vol B p386). The TVG area comprising the foreshore must therefore obviously include an area of land “below high-water mark of ordinary spring tides”, since a high water on an ordinary tide must be lower than high water on a spring tide. The application land includes the “foreshore”, namely the area between low water mark mean ordinary tide and high water mark mean ordinary tide. As such, since the byelaws, by s.28(1)(b), extend to high water mark ordinary spring tide, it must follow logically that the part of the application land comprising the foreshore (at least) must fall within the definition of “Harbour limits” prescribed by s.28(1)(b), Sch.3 and the signed map within the 1959 Act. As such, that part of the application land comprising the foreshore (at least) must form part of the “harbour” and therefore be the subject of the Byelaws and byelaw 41 in particular by operation of s.28(1)(b) (and irrespective of any issue as to what purposes the foreshore was “held” for). Indeed, the Applicant recognises that this is the case and has conceded, as recorded in the

Registration Authority's Revised Issues Paper at para.7.2 that "byelaws applied to the foreshore".

230. The 1927 lease, in so far as it includes land to "LWMOT" (Obj Vol B p19), must also include land below HWOST and, as such, must include land within the Byelaws for precisely the same reasons as are set out above in respect of the application land. In substance, the northern boundary of the application land and the northern boundary of the leasehold interest which is the subject of the 1927 lease are one and the same.

231. With regard to the temporal extent of the Byelaws in so far as they apply to the foreshore, the area below HWOST fell within the remit of the byelaws for the whole of the qualifying period, as the Applicant has accepted. It continues to fall within the extent of the byelaws following the lease to the Second Objector CSL in 2007 and will continue into the future. The lease to Stena does not affect, plainly, the operation of the second limb of the definition of "harbour limits" within s.23(1)(b) of the 1959 Act, which does not concern whether the land is "held" by Stena but rather is dictated only by the extent of HWOST.

232. The first limb of the definition of "harbour limits" within s.28 of the 1959 Act is "Harbour works", which are, for the purposes of the byelaws, defined by byelaw 2, as including "... any lands from time to time belonging to or leased by the Board and held or used by them for any purpose in connection with the harbour". It is this element of the definition of "harbour limits" which concerns that part of the application land lying above HWOST.

233. The starting point is one of interpretation. The definition of "harbour works" refers to land (a) "belonging" to the Board (now Stena) and which (b) is "held by or used for any purpose in connection with the harbour". There are therefore two elements to the definition; part (a) concerns the fact of ownership and (b) concerns the purpose of ownership, namely whether the land is "used" or "held" for harbour purposes. As such, not all land "belonging" to Stena will fall within this element of "harbour works" but only that "held or used" for harbour purposes.

234. With regard to (a), the term "belonging" must, on any sensible basis, include the freehold interest. The term "belonging" is not defined in the Byelaws. It is notable that the

term “occupy” or “in possession” is not used. “Belonging” should be given its natural meaning as including, but not limited, to the holding of the freehold interest.

235. With regard to (b), the definition draws an express distinction between land “held” for any purposes in connection with the harbour and land “used” for such purposes. “Held” must mean something other than “used”, or else it would be superfluous. “Used” connotes land in active use; “held” connoted land “belonging” to Stena but which is not in active use for harbour purposes but rather is held “in reserve” for potential use for such purposes. The concept of a public authority or undertaker “holding” land is not an unfamiliar one. Land is often held by a local authority for “highway purposes” or for “education purposes” albeit it may not be in active use for such purposes. Indeed, such land may be (and frequently is) put to some alternative purpose in the interim period. That land “held” for a particular purposes does not require the land to be in active and operational use was recognised in R v Minister of Fuel and Power ex p Warwickshire CC [1957] 1 WLR 861 - see Lord Goddard CJ at p.3 .

236. The reference to land being “held” for harbour purposes (as opposed to being in active use assists in construing the terms “belonging”. The reference within the definition to land being “held” as well as “used” for harbour purposes recognises that land may fall within the definition if it is, for example, held in “reserve” for future use but not in use or required for use immediately. As such, “meanwhile uses” may be expected to be introduced onto such land and there is no reason to suppose that a meanwhile use is one which is required to be carried out by the harbour authority, as opposed to another individual or organization with the harbour authority’s consent, so long as provision is made for recovery of possession by the harbour authority as and when the land is required for a harbour purpose. If that be the case, then there is no reason why the term “belonging” must in some way impliedly require actual occupation or possession by the harbour authority, so long as such occupation and possession is capable of being straightforwardly obtained.

237. Turning to the circumstances which concern that part of the land which lies above HWOST (ie. the promenade and the land to the south), it is common ground that the freehold interest in that land is held by Stena. As such the land “belongs” to the First Objector for the purposes of s.58 of the 1959 Act.

238. The land is not and was not during the relevant qualifying period in active “use” by Stena for any purposes in connection with the harbour. As such the land was not “used for any purpose in connection with the harbour” during the qualifying period.

239. However, the land was, the Objectors submit, “held” for harbour purposes during that part of the qualifying period to 2007 before the lease to CSL was entered into. During the period from 1994 to 2007 the land was leased to the Council by Stena (and/or their respective successors) without any intervening leasehold interest. The lease to the UDC of 1927 makes extensive provision for the use of the land by Stena, if required, and for termination and recovery of possession, on six months’ notice, of the whole or any part of the land from the UDC is required “for or in connection with ... Holyhead Harbour or for or in connection with national purposes”. The effect of this arrangement is that the use of the land for recreational purposes could be terminated by Stena on six months’ notice, were the land to be required for harbour purposes. In effect the recreational use was to continue for only so long as the land was not required by Stena to be used for harbour purposes - it was, in effect, a meanwhile use. This demonstrates, the Objectors submit, that the land above HWOST was “held” for harbour purposes and therefore was within “harbour limits” and therefore was part of the “harbour” for that part of the qualifying period between 1994 and 2007. That part of the land was therefore subject to the Byelaws between 1994 and 2007.

240. The Objectors however accept that after the 999 year lease to CSL was entered into in 2007 (without the same break provisions as are contained in the 1927 lease) the land above HWOST cannot sensibly be claimed to be “held” by Stena for harbour purposes. From 2007 therefore the land above HWOST was no longer part of the “harbour limits” or therefore the “harbour” and was not thereafter subject to the Byelaws. However the same is not the case for the area below HWOST which continued and continues to be within ‘harbour limits’ and subject to the Byelaws notwithstanding the 2007 lease.

241. In conclusion the Objectors submits:

- the byelaws applies throughout the qualifying period to that part of the application land which lies below HWOST; and

- the byelaws applied to that land above HWOST from that part of the qualifying period between 1994 and 2007 but not thereafter.

Effect of the Byelaws

242. The principal effect of the byelaws arises from byelaw 41. The effect of byelaw 41 is straightforward. Any person within that part of the “harbour” which comprises the application land requires permission or a licence from Stena (there being no public rights of way within the Land). If they do not have permission, their presence is contrary to byelaw 41 and unlawful.

243. If the Objectors are correct, the public (including local inhabitants) have a “right” to use the area of the TVG land deriving from the lease granted by the landowner in 1927 to the UDC. The 1927 lease in substance amounts to licence or written permission of the landowner, Stena. As such, their use is permitted and no breach of byelaw 41 arises. The Byelaw issue therefore falls away.

244. The fact that the Byelaws apply to land which was the subject of the 1927 lease does not give rise to some form of inconsistency, even when one considers the use to which the land was put pursuant to the lease. The Byelaws, by and large, seek to control use of the waterside elements of the harbour and the foreshore. However, byelaw 41 is engaged but the effect of the 1927 lease to the UDC plainly amounts to a licence or written permission from the MoT for the land to be used for recreational purposes by the public; the MoT, the contemporaneous correspondence reveals, were well aware of the UDC’s intended use of the land. Byelaw 48, concerning the control of dogs, is in no way inconsistent with recreational use of the land. As such, no inconsistency arises.

245. In the alternative, if the Applicant is correct and the area of the TVG land which is the subject of the 1927 lease does not generate a right vested in local inhabitants to use that land for recreation, then such recreational use was in breach of byelaw 41, since no licence or written permission was given by Stena nor is any such licence or permission suggested by the Applicant to exist. As such, in respect of (i) the land below HWOST for the whole of the qualifying period and (ii) in respect of the remainder of the land until 2007 any sports and pastimes would not be “lawful” and, moreover, in light of a breach of byelaws made by Stena, as landowner, the use would be vi or forcible. Thus, if the Applicant,

prevails in respect of the “permission” issue (whether or not the Council had permitted recreational use of the Land by making it available for such use) the logical consequence of its success in that respect is that a breach of byelaw 41 arises and qualifying use of the Land did not occur.

246. The Applicant does not suggest that the Byelaws were not properly promulgated and the presumption of regularity would apply now to the making of the Byelaws in any event. The Byelaws are available on Stena’s website. If it had been the case that the Byelaws had not been actively brought to the attention of the public, following *R (Newhaven Port and Properties) v East Sussex CC* [2015] UKSC 7, that would not result in the Byelaws having any less effect as in respect of the operation of the as of right test. That Stena has not had cause to enforce the Byelaws in respect of the application land is nothing to the point. There was no evidence of enforcement of the byelaws at issue in *Newhaven* yet those byelaws were held by the Supreme Court to have legal effect.

247. The Byelaws regulate use of the land to which they apply. In particular, byelaw 48 (Obj Vol B p69) requires controls on dogs and byelaw 46 concerns the throwing of stones (eg. on the foreshore). If the Registration Authority concludes that the Byelaws apply to the land in whole or in part and/or for the whole or part of the qualifying period, then to the extent that the Byelaws apply they give rise to an implied permission to use the land (following the principle established in *Newhaven*).

Conclusions on this issue

248. It is common ground that the Byelaws apply to the area below HWOST. Byelaw 41 provides, in particular:

“Except in the exercise of a public right of way or a licence or other written permission of the Board [or its successors] no person shall enter or be without having proper business thereat or loiter upon any part of the harbour. ...”.

249. On the face of it, therefore, any person who is within the harbour limits who is not exercising a public right of way, or who does not have a licence or other written permission to be there, or does not have proper business within the harbour, is in breach of that

byelaw. If a sport and pastime is being indulged in within the harbour limits in breach of that byelaw, such a sport and pastime would not be lawful.

250. Stena's predecessor granted a lease to the Council's predecessor in respect of the Land including the foreshore. That lease apparently envisaged that members of the public would enter upon the Land for open space or recreation or other similar purposes. In the 2016 Advice I expressed the view that the lease to the Council may have created a licence for members of the public to go on to that part of the Land which is within the harbour limits for recreation or open space purposes. Accordingly, sports and pastimes upon areas subject to the Byelaws might not be unlawful; but equally they may have been by permission.

251. If sports and pastimes were in breach of the byelaws, they were not lawful, and so there could not have been lawful sports and pastimes on the Land. In the absence of permission or licence to be on the Land, any sports and pastimes were not lawful.

252. If sports and pastimes were not in breach of the byelaws in the period before 2007 it would have to be because they were in exercise of a public right of way, or because they were in exercise of a licence or other written permission from Stena. There are no public rights of way within the Land. Any sport or pastime not in breach of byelaw 41 would therefore have to be by licence or other written permission from the First Objector Stena. I do not accept the Applicant's submission, if indeed the Applicant does make the submission, that under the second paragraph of the byelaw a person could "give a satisfactory account of himself or his business" and therefore not be in breach of that byelaw. A person indulging in sports and pastimes would not have "proper business" within the harbour and so could only accord with the byelaw if they had licence or permission to be there. The only manner in which it would appear that such a permission could have been granted was by virtue of the Council's lease: the First Objector leased the Land to the Council in the knowledge that the Land was going to be held by the Council for public recreation and made available for public recreation. It seems to me that by granting that Lease, the First Objector was giving permission for members of the public to go on to the Land which had formerly been part of the operational harbour.

253. The Applicant submits that the activities of sea cadets on the foreshore below HWOST was (a) not in breach of byelaw 41 because it would not be a nuisance or

inconvenience to harbour activities, and (b) sufficient to show significant qualifying use of that area. I am not persuaded by this contention. I heard evidence of some sea cadet use of the foreshore, but not enough to show “significant” use of the foreshore at any particular point in time and certainly not for the whole of the Relevant Period. In any event I do not consider that sea cadet activities would be a special case in relation to byelaw 41 and so would not be caught by it. The byelaw applies to any person who is on the Land who does not have proper business within the harbour, and who does not have licence or permission of the First Defendant. I see no reason why that byelaw would not apply to sea cadets whose presence could be, potentially, just as inconvenient or unsafe in the context of operational harbour activities as any other trespass by unauthorised members of the public. The sea cadets would not in pursuit of their own recreational activities be on “proper business” in the harbour.

254. Did the Byelaws apply to area above HWOST – the “Inland Area” – as well as the foreshore? It is common ground that the Inland Area was owned by the First Objector, even though leased to the Council. It is common ground that the Inland Area was not in use for harbour purposes. What, then, is the meaning of “held” in this context? It is not the same as “used”, as the parties appear to agree.

255. If “held” is not simply “owned”, and is not “used”, then it must mean land which is owned but is not used, at a given point in time. It must also mean more than “owned” but less than “used”. If land is owned by a body such as Stena but leased to a third party (such as the Council) on a fixed term lease with no break clauses or reservations, there would seem to be no real prospect of the Land being used by Stena for its statutory purposes before the expiry of a the fixed term lease. In those circumstances, it would appear that for the duration of such a lease the Land whilst owned by Stena is not held by Stena for its statutory purposes.

256. In the present case there is provision in the lease to the Council – namely the final reservation clause on the ninth page of the lease – which enables Stena to retake possession of the Land after 6 months’ notice. It would appear that at the time the lease was granted Stena (or its predecessor) considered that such a provision was necessary, and that it might need to regain possession of the Land, for its statutory purposes, before the expiry of the lease. In 2007 however Stena was apparently of the view that there was no prospect of it requiring the Land for its statutory purposes in the foreseeable future, and

granted a head lease to the Second Objector CSL with no provisions allowing it to regain possession if needed for its statutory purposes.

257. The Objectors accept that, once the lease to CSL was granted, the Land was no longer being “held” by Stena for its statutory purposes. The Applicant agrees, but submits that the Land ceased to be “held” by Stena at some earlier point, being the point at which the decision was taken by Stena to free the Land for development (which is the reason, as I understand it, why the lease to CSL was granted). The Applicant does not say, however, when it considers that decision was taken by Stena.

258. It seems to me that, because of the terms of the lease to the Council, the Land was being “held” but not “used” by Stena’s predecessor immediately after the lease was granted in 1927. That is because Stena’s predecessor envisaged that it might require the Land for its statutory purposes and granted the lease expressly on the basis that it could regain possession accordingly, if it considered it necessary. The question that arises therefore is when, if at all, circumstances changed such that the land was no longer “held” by Stena. On the evidence and submissions of the parties I am not aware of any event which might constitute such a change in circumstances until the lease was granted to CSL in 2007. The Applicant submits that the passing of the years since the Council’s lease was granted, without Stena seeking to make any use of the Land for its statutory purposes, demonstrates that at some point the Land changed from being “held” to being “not held”. The Applicant does not however suggest when that change occurred. It seems to me that in the absence of some material change in circumstances (material in the sense of ‘falls to be considered or taken into account’) it would be arbitrary to conclude that after the passage of a certain number of years – whether it be one year, two years, five years, ten years, 25 years, or 50 years – the land was no longer being “held” by Stena for its statutory purposes.

259. For these reasons I accept the Objectors’ submissions on this point. The Land above HWOST was, until the new lease was granted to CSL in 2007, being held by Stena for its statutory harbour purposes.

260. The Byelaws therefore applied to all of the Land until 2007. Either any use of any part of the Land for sports and pastimes was in breach of Byelaw 41 and not lawful; or it was with the licence or permission of Stena and not in breach of Byelaw 41, but by permission and not ‘as of right’.

261. It seems to me that the latter position is probably the correct analysis: the lease to the Council granted permission to members of the public to go on the Land which Stena had leased to the Council for that purpose. It would seem a bizarre outcome if, having granted that lease in contemplation of that use, and the Council then having made the land available to the public in the decades since the lease was granted without any objection from Stena, any use of the Land for lawful sports and pastimes and general public recreation was nevertheless in breach of byelaw 41 after the Byelaws were made in 1971, and therefore unlawful. It is common ground between the parties that the Byelaws apply to the foreshore below HWOST; when the byelaws came into force in 1971 Stena would have been aware that those byelaws applied to the foreshore within the land leased to the Council and on which the public were recreating.

262. Whichever way one looks at it, either byelaw 41 rendered sports and pastimes unlawful on the whole of the Land until at least 2007; or sports and pastimes were not in breach of byelaw 41 and therefore lawful, but were with the permission of Stena at all times because of the lease granted to the Council in 1927, and so could not have been 'as of right'. Alternatively, as the Objectors submit, the effect of the byelaws was to regulate use of the Land, and so gave rise to an implied permission to use it, with the result that any public use could not be 'as of right'.

ISSUE (IV) whether the doctrine of statutory incompatibility applied to some or all of the Land, meaning that some or all of the Land could not be registered as a town or village green.

263. The Supreme Court held in *Newhaven* that section 15 of the Commons Act 2006 did not apply to land acquired by a statutory undertaker and held for statutory purposes which were inconsistent with its registration as a town or village green. Since powers were conferred on the claimant in that case to carry out its functions of operating and maintaining a working harbour, and since the effect of registration under the 2006 Act was to create criminal offences in respect of damage to the registered site or interruption to its use and enjoyment, there was a clear incompatibility between the 2006 Act and the statutory regime applying to the claimant's harbour. The 2006 Act did not enable the public to acquire user rights over West Beach that were incompatible with the continued use of the land for the statutory purposes on which it was held by the port authority (see paragraphs 93-97, 101, 102, 103-104).

264. The Objectors contend that the whole of the Land is within the harbour limits. They also contend that even if the Inland Area is not within the harbour limits, it is occupied by the Council under restrictive terms and in circumstances whereby Stena can determine the lease at any time if the Land is needed for harbour or national purposes. Accordingly, they argue, the doctrine of statutory incompatibility, explained by the Supreme Court in *Newhaven*, applies to the Land.

265. Since the Council was granted a lease in 1927 Stena has been content to allow the Council to make the land available for public recreation, and then in 2007 Stena granted a long head lease to CSL apparently in contemplation of future development proposals, whilst the lease to the Council subsisted.

266. On the basis of the evidence and submissions then presented by the Objectors, as explained in the 2016 Advice I did not consider it had been demonstrated that registration of the Land as a town or village green would be incompatible with the statutory purposes of Stena, and that therefore the land could not be registered as a green. Further submissions on this issue were made by the parties at the public inquiry.

The Applicant's Submissions

267. The Applicant does not accept that any issue of statutory incompatibility arises in this case. In *Newhaven* the Supreme Court observed that the law on prescriptive rights drawn from the creation of highways and easements needed to be approached with care. That is because in such cases the law operates on the basis that there had been presumed dedication of the easement or the public right of way. So, in such cases, where the landowner had no power to dedicate the land, there could be no presumed dedication. TVGs are different, the court held, as the law does not operate on the basis of a fiction of dedication. Instead, if the substantive conditions of the relevant sub-section in section 15 of the 2006 Act are met, the land is to be registered as a TVG. Statutory incompatibility in TVG cases had to have some other intellectual basis.

268. The Supreme Court held that the question of incompatibility was one of statutory construction and did not depend on the legal theory that underpins the rules of prescription of rights. The question was simply whether section 15 of the 2006 Act applies to land which has been acquired by a statutory undertaker (whether by voluntary agreement or by powers of compulsory purchase) and which is held for statutory purposes that are inconsistent with its registration as a town or village green. The Court held that it did not.

269. The *Newhaven* case made clear that the statutory incompatibility question arose when statutory ownership of the land brings specific statutory duties or functions in relation to that specific land which are prevented or hindered by its use for public recreation after registration. In *Lancashire County Council v Secretary of State* [2016] EWHC 1238 (Admin) (at [75], [76] and [80]) this point is made explicit.

270. The decision maker is concerned with the period of time after registration with reference to the state of affairs at registration. The issue of whether there might have been any statutory incompatibility in the past is not, it is submitted, relevant to the TVG criteria at the point where the decision maker must decide if the criteria are met.

271. In *Newhaven*, the provision which governed it as a harbour authority showed that the land or beach in question could be required for harbour works including dredging and the construction of breakwaters for a working harbour with public obligations to fulfil. Public recreational access as of right would be incompatible with that function. The land in question was obviously significant to the future performance by the harbour authority of its duties. Given the consequences of registration of land as a TVG there was a clear conflict

between the purposes of the Company and the registration of the land. Dredging of a TVG would be a criminal offence.

272. In the present case the land in question is not significant to the future performance by the harbour authority of its duties for two reasons: firstly, the acknowledgment of the land being non-operational and no evidence that that position is likely to be revisited anytime soon and secondly, the existence of the 2007 lease and outline planning permission which show that the Objectors have formed the view that there is no such conflict.

273. The evidence therefore clearly establishes that there was and is no issue with regard to a statutory incompatibility arising from harbour authority duties. In any event it is submitted that the relevant point in time at which the decision maker should ask if statutory incompatibility arises is the date of registration. This being the point at which any concern about specific duties (like dredging) being rendered illegal (and the consequences entailed therein) arises.

274. The intention of the statutory undertaker, it is submitted, must be highly relevant to the question of whether statutory incompatibility arises in any given case. If the statutory undertaker secures a planning permission for the relevant piece of land and therefore announces an intention to develop it, it flies in the face of common sense to maintain that registration will create a conflict with statutory obligations in respect of that land. Clearly in circumstances where the land owner who is a statutory undertaker has announced an intention to develop land for non-undertaker purposes the 'mischief' at which Newhaven was concerned with (making a specific necessary act illegal) does not arise.

275. The issue of statutory incompatibility is not simply a matter of purely theoretical analysis as to whether there is a conflict in the terms of any one document. It is a highly practical doctrine directed at avoiding the sort of problems in Newhaven, which do not arise in this case.

276. Further and in the alternative, where a statutory undertaker gives an unequivocal statement to the effect that a piece of land is non-operational then it is submitted that they cannot sensibly assert that there is an incompatibility arising from (on their own case) statutory provisions which do not apply to the land in question anymore. Any other approach would be ludicrous and allow a statutory undertaker to assert statutory

incompatibility on the basis of historic statute and long overtaken by other real-world events, like, for example a new housing development. *Newhaven* and *Lancashire* made clear that statutory incompatibility was not an academic discussion but rather about identifying specific problems which would actually be in issue on registration.

The Objectors' Submissions

277. Qualifying use of the Land has to be free of statutory incompatibility throughout the relevant qualifying period, the Objectors submit, and the test does not fall to be applied only at the point of registration or at the end of the qualifying period.

278. This temporal point was not addressed directly by the Supreme Court in *Newhaven*, the Objectors accept. However *Newhaven* and *Barkas* when considered together provide the answer, the Objectors submit:

a. the Supreme Court in *Newhaven* established that a village green right cannot subsist where, as a matter of statutory construction, the right is incompatible with the specific statutory powers and duties of a public authority or undertaker;

b. in *Barkas*, Lord Carnwath JSC confirmed that, in the context of town or village greens and the quality of use during the qualifying period, “the conduct must bring home to the owner, not merely that “a right” is being asserted, but that it is a village green right” (para.65);

c. it follows that if, as a matter of law, a village green right cannot subsist at any time during the qualifying period by reason of statutory incompatibility then as a matter of fact local inhabitants cannot assert such a right during the qualifying period so as to generate qualifying use.

d. Lord Neuberger PSC states as much, the Objectors submit, at paragraph 93 in *Newhaven* where, in the context of statutory incompatibility, he finds that “... the 2006 Act does not enable the public to acquire by user rights which are incompatible with the continuing use of land for those statutory purposes”. If the public cannot acquire TVG rights in such circumstances then, logically, the public cannot assert such rights during the qualifying period;

e. were the position to be otherwise the registration would be permissible on the basis of evidence of use which is said to amount to an assertion of a right but where that asserted right cannot in law exist; that plainly is a nonsense; and

f. it would be odd indeed if the Commons Act 2006 was to be construed such that land can be registered as a TVG at a point in time notwithstanding it fell into and out of registrability during the qualifying period.

279. The Objectors also submit that statutory incompatibility does not require evidence of such incompatibility arising from actual or potential future uses: in *Newhaven* Lord Neuberger PSC (at paragraph 93) concluded that “the question of incompatibility is one of statutory construction”. The President held expressly that evidence of incompatibility with the port operator’s future plans was not necessary (see para.96). Whether statutory incompatibility arises is a matter of law and not of evidence.

280. The statutory incompatibility argument is made by the Objectors on two bases.

281. The first, which concerns the TVG land as a whole, focuses on the period before 2007 when a 999 year lease was granted to CSL. During that period before 2007 Stena held the freehold interest of the land and retained a right to recover possession of the land from the Council for harbour related purposes on six months’ notice.

282. Stena is a statutory undertaker whom, by s.30 of the British Transport Commission Act 1959, was vested with certain powers and duties.

283. By s.30(1) of the 1959 Act, the provisions of the Harbour, Docks and Piers Clauses Act 1847 is incorporated into the 1959 Act, including the duty within s.33 that the “harbour, dock and pier shall be open to all persons for the shipping and upshipping of goods, and the embarking and landing of passengers”. The 1959 Act thereafter provides a series of powers to carry out works within the “harbour limits”. “Harbour limits” is defined in s.28 and therefore encompasses the same area of TVG land, and for the same periods, as do the Byelaws.

284. With regard to those powers, Stena, as harbour authority “may from time to time deem necessary or convenient for any purpose for or in connection with the harbour or the accommodation of vessels and traffic thereat” (s.32(1)(a)) and “maintain and from time to time alter reconstruct renew extend and improve the harbour and the harbour works or any of them” (s.31(1)(b)). These are powers contained within the 1959 Act which are specific to Holyhead Harbour and to Holyhead Harbour only (see Part IV of the 1959 Act, which begins with s.27). Section 32 is a specific enactment and not a general one.

285. Would the assertion of a TVG right – the effect of which is to allow at all times use for the land for lawful sports and pastimes – be compatible with the exercise of these statutory powers? They are not, the Objectors submit. The harbour authority could not, for example, construct buildings on the application land compatible with a TVG right. It could not construct a pier, jetty or indeed a new groyne on the foreshore within the application land. The position is on all fours with Newhaven in this respect. Just as in Newhaven, evidence of actual future incompatibility was not necessary (see para.96), it is not necessary here. Approached as a matter of statutory construction, as is required, the incompatibility becomes clear.

286. Further and alternatively, the 1971 Byelaws applied to the TVG land below HWOST throughout the qualifying period and continued to apply now and into the future (notwithstanding the 2007 lease). The Byelaws applied to the TVG land above HWOST until 2007. Stena (and its predecessor) had power to make byelaws pursuant to s.37(1) of the 1957 Act, which incorporates s.83 of the 1847 Clauses Act. It also has power to enforce the Byelaws (see s.57(2)). If the land were registered as a green, rights would accrue and be vested in the local inhabitants. The Byelaws – including byelaw 41 and 48 (concerning control of dogs) by way of example – would not be capable of being enforced by Stena. With regard to the former, a TVG right is not a public right of way, nor is it a licence or written permission of Stena. Only those with such a right, licence or permission may be within the “Harbour” as defined. The Harbour Master may remove and exclude those who have no such right, licence or permission. Plainly, if TVG rights exist, this restriction is unenforceable.

287. It follows that TVG rights would not therefore be consistent with the statutory byelaw making powers derived from s.37 of the 1959 Act. Statutory incompatibility arises therefore for this additional reason.

288. If the submission that statutory incompatibility must not arise during the qualifying period is correct, this submission holds good in respect of all of the land (including the land above HWOST which became subject to a 999 year lease in 2007 and thereby ceased to fall within the “Harbour” from that date).

289. If however statutory incompatibility only falls to be tested at the point of registration (or indeed at the end of the 20 year qualifying period in 2014) then this point still holds good in respect of the land below HWOST which, at all times until now and into the future, it remains within the “harbour” by reason of s.58(1)(b) of the 1959 Act and therefore subject to the Byelaws, including byelaw 41.

Conclusions on this issue

I accept the Objectors’ argument that, because of the powers and duties of the First Objector Stena as statutory harbour authority, had the Land been registered as a green in the period before 2007, such registration would be incompatible with the First Objector’s statutory powers and duties. I have concluded that the whole of the Land was held for the First Objectors’ statutory purposes during the period 1994-2007 (see the discussion concerning the Byelaws issue, above). As the Objectors observe, the assertion of a village green right – the effect of which is to allow at all times use for the land for lawful sports and pastimes – would not have been compatible with the exercise of the statutory powers in question before 2007. The harbour authority could not construct buildings on the Land, for its statutory purposes, compatible with village green rights. It could not construct a pier, jetty or a new groyne on the foreshore within the Land. The position is comparable with *Newhaven* in this respect.

290. However, no incompatibility arose in practice because although the Land was held for the First Objector’s statutory purposes there was no attempt by the First Objector to use the Land for those purposes. After 2007 the Inland Area above HWOST (i.e. all of the Land except the Foreshore) was no longer held by the First Objector for its statutory purposes because it had granted a 999 year head lease to CSL with no provisions enabling it to recover possession of the Land as per the relevant clauses in the Council’s lease. Since 2007 it would appear that, ‘on the ground’ no issue of statutory compatibility could arise at any given moment in relation to the Inland Area above HWOST.

291. The Objectors submit that because the foreshore below HWOST remains within the defined harbour limits, it is still subject to the Byelaws, and that statutory incompatibility continued to arise in relation to that area of land after 2007 , because registration of that land as a green would be incompatible with the power to make and enforce byelaws.

292. The principal matter to consider, therefore, is whether one considers whether statutory incompatibility arises at the point of the determination of the Application (i.e. as matters stand today), which is the position contended for by the Applicant; or whether as the Objectors contend one approaches the matter on the basis that there can be no statutory incompatibility arising at all during the Relevant period i.e. that in order for land to become a green, there can be no legal impediment to registration of that land at any point in the 20 year qualifying period.

293. There is no authority on this point, as far as I can discern. The decision of the Supreme Court in Newhaven did not deal with the issue because on the facts it did not arise; in that case the operational harbour continued to be operational throughout the 20 year qualifying period for registration as a green.

294. I see force in the Objectors' submissions to the effect that:

- if, as a matter of law, a village green right cannot subsist at any time during the qualifying period by reason of statutory incompatibility then as a matter of fact local inhabitants cannot assert such a right during the qualifying period so as to generate qualifying use;

- were the position to be otherwise the registration would be permissible on the basis of evidence of use which is said to amount to an assertion of a right but where that asserted right cannot in law exist; and

- it would be odd if the Commons Act 2006 was to be construed such that land can be registered as a TVG at a point in time notwithstanding it fell into and out of registrability during the qualifying period.

295. If it was essential for me, and for the Registration Authority, to reach a conclusion on this matter, I would be likely to agree that the Objectors' approach was correct, and

conclude that because no village green rights could have arisen in the period before 2007, for the reason that registration of the Land would have been incompatible with the First Objector's statutory powers and duties in relation to the whole of the Land, the Applicant could not show 20 years qualifying use of the Land for that reason also. I am less persuaded that the continued application of the Byelaws to the foreshore after 2007 gives rise to a separate conclusion of statutory incompatibility barring registration of that area, because the lease to CSL enables CSL the right to carry out (subject to obtaining planning permission and other regulatory consents) acts of development on the Land which would appear to be contrary to the Byelaws in any event.

296. However, because of the other conclusions that I have reached, namely:

- that use of the Land was 'by right' and not 'as of right' for the whole of the Relevant Period because the Council held it and had made it available for such use; and
- because until 2007 the whole of the Land was subject to the Byelaws, which either caused any sports and pastimes on the Land to be unlawful rather than lawful, or alternatively when considered in conjunction with the lease to the Council gave rise to the grant of permission to the public to use the Land

my overall recommendation is that the Land cannot be registered at this time and that the Application must be rejected. I do not consider, therefore, that it is necessary for the Council to reach a final conclusion on the issue of statutory incompatibility preventing registration of the whole, or any part, of the Land.

OVERALL CONCLUSIONS AND RECOMMENDATION

(1) The Application should be amended, as noted at paragraph 137 above, to exclude certain areas from the Land.

(2) The car parking area to the west of the Sailing Club, and the Sailing Club Slipway, could not have been subject to significant use for lawful sports and pastimes for the whole of the Relevant Period, and those areas could not fall to be registered (see paragraphs 135-136 above).

(3) In the light of all the evidence, the Applicant has demonstrated that there was use of the remainder of the Land (i.e. the Land, excluding the areas referred to in (1) and (2) above) by a significant number of inhabitants of the Locality, for sports and pastimes, continuously throughout the Relevant Period (issue (I)). That, however, is not on its own sufficient to warrant registration of the Land as a town or village green.

(4) In the 2016 Advice I concluded that, following the decision of the Supreme Court in *Barkas*, the manner in which the Council held and maintained the land, and made it available for public recreation, resulted in public use of the Land being 'of right' and not 'as of right'. Having considered all the evidence and received further submissions from the parties my view on that matter has not changed. I conclude that use of the Land by inhabitants of the Locality was not 'as of right' at any time within the Relevant Period (issue (II)). Accordingly the application should be rejected.

(5) The fact that the Council permitted various public events to take place on the Land within the Relevant Period tends to reinforce the conclusion and recommendation at (4) above, but that matter does not give rise to a freestanding reason to reject the application. Similarly, the signs placed on the Land do not give rise to a freestanding reason to reject the application.

(6) The whole of the Land was subject to the Byelaws between 1994 and 2007, and therefore either sports and pastimes on the Land could not have been lawful in that time, because they were contrary to byelaw 41; or alternatively the First Objector Stena had given permission for the public to recreate on the Land, by virtue of the 1927 lease to the Council, and therefore any sports and pastimes were not in breach of byelaw 41 but were by permission and not 'as of right'. Alternatively the existence of the Byelaws gave rise to an implied permission for the public to use the Land, and

therefore use could not have been 'as of right' (issue (III)). Accordingly the Application should be rejected.

(7) The objection arising from the doctrine of statutory incompatibility, as advanced on the facts of this case, is novel and is not the subject of any authority strongly supporting it or detracting from it (issue (IV)). Because of my other recommendations, above, that the Application should be rejected, I do not consider it is necessary for the Registration Authority to reach a concluded view on this point.

For these reasons the Application should be rejected.

297. I understand that this recommendation is likely to dismay those inhabitants of the Porth y Felin Locality, and others, who support the application. They have demonstrated that the Land was subject to use for sports and pastimes by a significant number of inhabitants of that Locality for the whole of the claimed 20 year period. That, however, is not enough to lead to registration of the Land as a town or village green. It must also be shown, amongst other things, that such use of the Land was 'as of right', and this is principally why the Application cannot succeed. A lease of the Land was taken by the Council in order that the Land be laid out as an area of public recreation, and it was maintained for that purpose thereafter. The Council intended to confer a right upon the public to use the Land for recreation, until circumstances changed, and Stena's predecessor the Ministry of Transport was aware that the lease had been taken in contemplation of that purpose and use. The consequence is that the public had a right to go on the Land, but that right was granted by the Council and/or its predecessor (and indeed by Stena and/or its predecessor) and could be withdrawn. Local inhabitants have never been able to use the Land 'as of right'. As matters stand the Land is not capable of being registered as a town or village green.

JEREMY PIKE

Francis Taylor Building,
Temple, London EC4Y 7BY.

14th February 2017

SECTION 15 OF THE COMMONS ACT 2006

ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

**APPLICATION TO REGISTER LAND AT
NEWRY BEACH AND GREEN,
HOLYHEAD, ANGLESEY
AS A TOWN OR VILLAGE GREEN**

REPORT

to the Isle of Anglesey County Council

Robyn Jones esq.
Isle of Anglesey County Council
Council Offices
Llangefni
Anglesey
LL77 7TW