

Dogfen ir Cyhoedd



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

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

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

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 6 MEDI 2017 am 1:00 y. p.	WEDNESDAY, 6 SEPTEMBER, 2017 at 1:00 p.m.
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI	COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI
Swyddog Pwyllgor	Mrs Mairwen Hughes 01248 752516 Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

**John Griffith
Glyn Haynes
T LI Hughes MBE
K P Hughes
Vaughan Hughes
Richard Owain Jones (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
Eric Wyn Jones
Shaun James Redmond
Dafydd Roberts
Nicola Roberts (Cadeirydd/Chair)
Robin Williams**

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 26 GORFFENNAF, 2017_(Tudalennau 1 - 12)

Cyflwyno i'w cymeradwyo, gofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 26 Gorffennaf, 2017.

4 YMWELIADAU SAFLE

Ni chynhaliwyd unrhyw ymweliadau safle yn dilyn cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 26 Gorffennaf, 2017.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 13 - 16)

6.1 13C195A – Gate Farm, Trefor

6.2 20C310B/EIA/RE – Rhyd y Groes, Rhosgoch

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 17 - 26)

7.1 24C345 – Tregarth, Llanelian

7.2 46C578 – Y Pafiliwn, Lôn Isallt, Trearddur

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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 27 - 40)

12.1 15C224/AD – Hermon

12.2 15C225/AD – Maes Parcio Malltraeth

12.3 46C572 – Glan Traeth, Trearddur

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

This page is intentionally left blank

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 26 Gorffennaf, 2017

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Eric Jones, Shaun Redmond, Dafydd Roberts, Robin Williams
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ) Cynorthwywyr Cynllunio Swyddog Priffyrdd (JAR) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Trefor Lloyd Hughes, Richard Owain Jones (Is-Gadeirydd)
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Dylan Rees (ar gyfer cais 10.1), y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas (ar gyfer ceisiadau 12.7 a 12.8), y Cynghorydd Richard Dew (Aelod Portffolio ar gyfer Cynllunio) (ar gyfer cais 12.4)

1 YMDDIHEURIADAU

Nodwyd yr ymddiheuriadau am absenoldeb fel y rhestrir nhw uchod.

2 DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Dywedodd y Cadeirydd wrth y Pwyllgor fod y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, er nad oedd yn bresennol yn y cyfarfod hwn, wedi datgan diddordeb mewn perthynas â cheisiadau 12.6, 12.7 a 12.8.

3 COFNODION Y CYFARFOD A GYNHALIWYD AR 5 GORFFENNAF, 2017

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Gorffennaf 2017 a chadarnhawyd eu bod yn gywir ar yr amod y nodir bod y Cynghorydd John Griffith wedi datgan diddordeb sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 7.3 a'i fod wedi gadael y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad yn ei gylch.

4 YMWELIADAU Â SAFLEOEDD

Ni wnaed unrhyw ymweliadau â safleoedd yn dilyn y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Gorffennaf, 2017.

5 SIARADWYR CYHOEDDUS

'Roedd Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 10.1,11.2, 12.1, 12.3, 12.4 a 12.7

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wrth y Pwyllgor fod yr ymgeisydd bellach wedi cyflwyno apêl ar sail methiant i benderfynu. Ar hyn o bryd, mae'r Arolygiaeth Gynllunio yn asesu dilysrwydd yr apêl. Bwriedir adrodd ar y cais i gyfarfod y Pwyllgor ym mis Medi yn amodol ar gadarnhau'r apêl neu fel arall.

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais am y rhesymau a nodwyd yn adroddiad ysgrifenedig y Swyddog.

7 CEISIADAU YN CODI

Nid oedd dim ceisiadau o'r fath i'w hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Nid oedd dim ceisiadau o'r fath i'w hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Nid oedd dim ceisiadau o'r fath i'w hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU SY'N TYNNU'N GROES I BOLISI

10.1 34C556B - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd â manylion llawn am y fynedfa ar dir ger Gwernhefin, Ffordd Glanhwfa, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell ei ganiatáu er ei fod yn tynnu'n groes i Gynllun Lleol Ynys Môn.

Hysbysodd y Cadeirydd y Pwyllgor ei bod wedi cael gwybod gan y Cynghorydd Dylan Rees, Aelod Lleol, ei fod yn gofyn i'r Pwyllgor ymweld â'r safle. Gwahoddodd y Cynghorydd Dylan Rees i roi ei resymau am ofyn i'r Pwyllgor ymweld â'r safle.

Dywedodd y Cynghorydd Dylan Rees fod trigolion yn yr ardal gyfagos, er nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r datblygiad ei hun, wedi cysylltu ag ef oherwydd pryderon am y fynedfa i safle'r datblygiad arfaethedig oddi ar Ffordd Glanhwfa. 'Roedd dau gais blaenorol ar y safle hwn wedi cael eu gwrthod oherwydd materion diogelwch priffyrdd; felly 'roedd yn ystyried ei fod yn bwysig bod Aelodau'r Pwyllgor yn gweld y fynedfa drostynt eu hunain i asesu a yw'r amodau a gynigir yn yr adroddiad yn ddigonol i fynd i'r afael â materion priffyrdd posib.

Dyweddod y Cynghorydd Nicola Roberts, a oedd hefyd yn siarad fel Aelod Lleol, ei bod o farn wahanol a'i bod yn ystyried bod yr amodau a amlinellir yn adroddiad y Swyddog yn ddigonol er mwyn sicrhau diogelwch y briffordd, gan olygu felly nad oedd angen ymweld â'r safle. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei wasanaethu gan y fynedfa sydd yno ar hyn o bryd ac sydd eisoes yn cael ei defnyddio.

Cadarnhaodd y Swyddog Priffyrdd bod y fynedfa yn fater o bryder oherwydd gwelededd is-safonol i'r Gogledd Ddwyrain. Fodd bynnag, mae'r caniatâd a roddwyd ar gyfer safle cyfagos Parc Mount yn amodol ar sicrhau y cedwir y ffin ddim uwch nag 1m ac na chaiff dim o fewn 1m i'r ffin fod yn uwch nag 1m ar unrhyw adeg. Mae hwn yn fater gorfodaeth a ddylai sicrhau llain welededd foddhaol i'r cyfeiriad hwnnw. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd felly yn codi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig.

Dyweddod y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol, er gwaethaf y ffaith fod caniatâd wedi ei roi, nad oes unrhyw sicrwydd y bydd y datblygiad yn Parc Mount yn mynd yn ei flaen nac y byddai'r gwelededd yn cael ei wella i gydymffurfio â gofynion y Gwasanaeth Priffyrdd o ganlyniad. Mae hon yn ystyriaeth y mae angen i'r Pwyllgor ei chadw mewn cof.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Hughes, gyda'r Cynghorydd John Griffith yn eilio, fod y Pwyllgor yn bwrw ymlaen i benderfynu ar y cais. Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams, gyda'r Cynghorydd Dafydd Roberts yn eilio, y dylid ymweld â'r safle yn unol â'r cais a wnaed gan yr Aelod Lleol. Yn y bleidlais ddilydol, cafodd y cynnig i benderfynu'r cais ei gario.

Siaradwr Cyhoeddus -

Siaradodd Mrs Rhian Williams (**o blaid y cynnig**) ar ran ei mab, sef yr ymgeisydd a gafodd ei eni a'i fagu yn Llangefni ac a oedd yn rhedeg busnes bach sy'n cyflogi chwech o ddynion ifanc lleol. Cyflwynwyd y cais cyntaf yn 2006 ac yn dilyn hynny gosodwyd carafán sefydlog ar y safle i roi rhyw gymaint o annibyniaeth i'r ymgeisydd ac fel y gallai redeg ei fusnes gyda'i weithwyr. Nid yw'r trefniant hwn yn addas mwyach yn enwedig gan fod gan ei mab blentyn saith mlwydd oed sydd angen y sefydlogrwydd y byddai annedd barhaol a pharhad y busnes yn ei gynnig. Gofynnodd i'r Pwyllgor edrych yn garedig ar y cais fel un a wnaed gan ddydd ifanc o'r ardal sydd wedi ymdrechu i gydymffurfio â'r holl newidiadau y gofynnwyd iddo eu gwneud er mwyn sicrhau bod y cais yn cydymffurfio â rheoliadau cynllunio.

Holodd y Pwyllgor Mrs Williams am y gweithgarwch busnes ar y safle ac a yw hynny'n debygol o ychwanegu at faterion diogelwch priffyrdd. Eglurodd Mrs Williams fod dwy fan wedi bod yn mynd a dod yn ôl ac ymlaen i'r safle ers blynyddoedd lawer. Dywedodd ei bod yn deall y byddai'n rhaid gwella'r gwelededd o'i heiddo yn Gwernhefin ac na fyddai'n broblem. Ni fyddai dim yn newid o ran traffig a byddai car ei mab, dwy fan a'r ddau eiddo uwchben Gwernhefin yn parhau i ddefnyddio'r fynedfa a rennir.

Er ei fod yn cydymdeimlo â chais Mrs Williams ac er nad yw'r cymdogion 'chwaith yn anghytuno gyda'r cais, dywedodd y Cynghorydd Dylan Rees, un o'r Aelodau Lleol, fod pryderon y cymdogion yn parhau ynghylch y trefniadau mynediad. Mae'r ffordd fynediad a rennir yn drac sengl sy'n anaddas i gerbydau fynd a dod i ddibenion busnes – mae tudalen Facebook yn dangos bod cyfarpar sy'n gysylltiedig â'r busnes eisoes ar y safle, gan gynnwys faniau, sgip a chynhwysydd storio. Mae trigolion lleol yn poeni y bydd y gweithgarwch hwn yn cynyddu unwaith y bydd yr annedd wedi ei chodi ac maent yn gofyn am amod yn gwahardd rhedeg unrhyw fusnes o'r safle oherwydd y peryglon ychwanegol y byddai hynny'n ei achosi o ran diogelwch y briffordd.

Er bod safle'r cais y tu allan i ffin ddatblygu Llangefni yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y rhan fwyaf o'r safle o fewn y ffin yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; mae'r cais felly yn

dderbyniol o ran polisi. Mae'r cais wedi ei ddiwygio i ostwng uchder yr annedd arfaethedig er mwyn lleihau ei heffaith weledol yn y dirwedd a'r ardal o'i chwmpas. Mae Dŵr Cymru yn cynnig amodau safonol; mae'r Adain Ddraenio wedi gofyn am ragor o fanylion ac mae Cyngor Tref Llangefni wedi gwneud sylwadau y dylai'r fynedfa gwrdd â gofynion technegol. Cafwyd dau lythyr ychwanegol yn nodi pryder am ddiogelwch y briffordd. Dywed adroddiad y Swyddog nad oes unrhyw dystiolaeth bod busnes yn cael ei redeg o'r safle - sut bynnag, mater gorfodaeth yw hynny yn hytrach nag un y gellir mynd i'r afael ag ef trwy amod cynllunio. Nid yw'r Gwasanaeth Priffyrdd yn codi dim gwrthwynebiad i'r cynnig ac felly argymhellir ei ganiatáu.

Dyweddodd y Cynghorydd Nicola Roberts, a oedd yn siarad fel un o'r Aelodau Lleol, ei bod yn cefnogi'r cais fel un sy'n cydymffurfio â'r polisi. Mae'r cynnig yn llawer mwy derbyniol yn weledol na'r garafán sefydlog sydd eisoes ar y safle; mae'r materion priffyrdd yn cael sylw ac ni fydd y traffig ddim mwy nag ydyw ar hyn o bryd. Mae'r Cynghorydd R G Parry, OBE, FRAGS, sef Aelod Lleol arall, hefyd yn gefnogol i'r cais. Cynigiodd y Cynghorydd Roberts bod y cais yn cael ei gymeradwyo a chafodd ei heilio gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Dyweddodd y Cynghorydd Shaun Redmond fod y cwestiynau ynghylch natur y gweithgaredd busnes ar y safle yn parhau i fod heb eu hateb. Cwestiynodd y Cynghorydd Redmond hefyd y sail polisi ar gyfer penderfynu'r cais hwn a nifer o geisiadau eraill yn y cyfarfod heddiw gan fod mwy o bwys yn cael ei roi ar y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI ar y Cyd) nag ar y cynlluniau sydd mewn grym ar hyn o bryd er nad yw'r CDLI ar y Cyd wedi ei fabwysiadu hyd yma. Dywedodd y Cynghorydd Shaun Redmond ei fod yn bwriadu ymatal rhag pleidleisio ar yr holl geisiadau lle'r oedd y CDLI ar y Cyd yn cael ei ddefnyddio fel cyfiawnhad polisi, a hynny gan nad oedd yn argyhoeddedig na fyddai penderfyniadau o'r fath yn agored i gael eu herio.

Atgoffwyd y Pwyllgor gan y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais am annedd yw hwn a bod y mater o ran rhedeg busnes ar y safle yn fater gorfodaeth ar wahân. O ran polisi, mae adroddiad ac argymhellion cyfrwymol yr Arolygydd mewn perthynas â'r CDLI ar y Cyd wedi eu derbyn ac felly gellir rhoi pwys sylweddol ar y Cynllun fel y polisi cyfredol diweddaraf un.

Dyweddodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol y gellir rhoi sylw i sicrhau'r gwelededd gofynnol dros dir trydydd parti trwy amod Grampian a fyddai'n atal y datblygiad rhag dechrau hyd nes y bydd y mater gwelededd wedi derbyn sylw, ac y gallai bod angen cytundeb Adran 106 hefyd. O ran polisi, mae'r CDLI ar y Cyd yn bendant yn ystyriaeth gynllunio berthnasol a gellir rhoi pwys sylweddol arno wrth benderfynu ceisiadau o hyn ymlaen gan iddo fod yn destun archwiliad ac argymhellion yr Arolygydd sy'n golygu y gellir rhoi pwys ar bolisïau'r Cynllun.

Dyweddodd y Cynghorydd Kenneth Hughes ei fod yn gefnogol i'r cais fel un sydd hefyd yn gyson â darpariaethau'r CDU a stopiwyd.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau a amlinellwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 31C10K - Cais llawn i wneud gwaith altro ac ymestyn yn Garej Tyn Lôn, Llanfairpwll

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod yr ymgeisydd yn perthyn i "swyddog perthnasol" fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10 o Gyfansoddiad y

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol o ran dyluniad, maint, effeithiau a'r deunyddiau.

Cynigodd y Cynghorydd John Griffith, gyda'r Cynghorydd Vaughan Hughes yn eilio, fod y cais yn cael ei gymeradwyo.

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

11.2 36C338C - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar dir y tu cefn i Siop Sharpe, Llangristiolus.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod yr ymgeisydd yn perthyn i "swyddog perthnasol" fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10 o Gyfansoddiad y Cyngor. Mae'r cais wedi cael sylw gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad. Yn ogystal, galwyd y cais i mewn gan un o'r Aelodau Lleol ar y pryd.

Siaradwyr Cyhoeddus -

Siaradodd Mr P. Antrobus (**yn erbyn y cynnig**) am bryderon ynghylch gorddatblygu, maint ac effeithiau. Byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar yr eiddo cyfagos a'r ardal o gwmpas oherwydd edrych drosodd, colli preifatrwydd a thrwy fod yn weledol ormesol. Mae allan o gymeriad ac yn fwy nag eiddo eraill yn y cyffiniau. Soniodd Mr Antrobus am faterion dŵr wyneb a draenio yn ogystal â materion sy'n ymwneud â'r fynedfa i gerbydau, gan nodi bod damweiniau bron wedi digwydd sawl gwaith wrth y plot gyferbyn ag Ysgol Henblas.

Dywedodd Mr Owain Evans (**o blaid y cynnig**) yr argymhellir gwrthod y cais ond nid ar sail lleoliad, golwg nac edrych drosodd, ond ar sail y CDLI ar y Cyd newydd sydd, o ran ei amseriad, yn anlwcus i'r ymgeisydd a dyna'r unig reswm pam mae'r Swyddog yn gwrthwynebu'r cynnig. Dywedodd Mr Evans fod y swyddog wedi argymhell cymeradwyo cais ar gyfer annedd drws nesaf yn ôl ym mis Ionawr, 2017 oherwydd ystyriwyd ei fod yn dderbyniol o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn fel datblygiad mewnlenwi. Rhoddwyd mwy o bwys ar y Cynllun Lleol bryd hynny er bod y cynnig y tu allan i ffin ddatblygu'r pentref o dan y CDU a stopiwyd. Mae'r cynnig dan sylw yn ddatblygiad mewnlenwi hefyd. Er y gellir rhoi pwys sylweddol ar y CDLI ar y Cyd, nid yw'n glir faint o bwysau y gellir rhoi arno o gymharu â'r cynlluniau eraill, a hynny oherwydd nad yw wedi ei fabwysiad eto. Yng nghanol mis Mehefin, 'roedd yr Arolygydd yn dal i gymeradwyo apeliadau ac yn dweud nad oedd modd rhoi pwys ar y ddogfen bolisi newydd. Sut gellir rhoi mwy o bwys ar y polisi hwn yn awr felly? Am y rheswm hwnnw, 'roedd yn gofyn i'r Pwyllgor ailystyried argymhelliad y Swyddog.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod 4 llythyr o gefnogaeth ac 1 llythyr o wrthwynebiad wedi dod i law yn ychwanegol at y rheini yn y dogfennau sylwadau. Mae'r cynnig wedi ei ddiwygio mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau i'w faint, ac er ei fod o'r un uchder, mae ei ôl troed yn llai. Mae Llangristiolus yn anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn sy'n caniatáu ar gyfer ceisiadau am anheddau unigol ar safleoedd mewnlenwi neu safleoedd yr ystyrir eu bod yn estyniad addas i'r anheddiad, ond yn amodol ar gwrdd â'r meini prawf manwl a restrir o fewn y polisi. Mae'r cynnig yn bodloni'r meini prawf hynny. Fodd bynnag, mae safle'r cais y tu allan i'r ffin datblygu yn y CDU a stopiwyd ac mae hefyd y tu allan ond yn union wrth ymyl y ffin ddatblygu ar gyfer Llangristiolus yn y

CDLI ar y Cyd. Cadarnhaodd y Swyddog fod apeliadau yn cael eu derbyn o dan y CDLI ar y Cyd, ond gyda'r amod "hyd nes y bydd adroddiad cyfrwymol yr Arolygydd wedi ei dderbyn". Mae hynny wedi digwydd erbyn hyn. Mae adroddiad cyfrwymol yr Arolygydd yn golygu y gellir roi pwys mawr ar bolisiau'r CDLI ar y Cyd. Mae safle'r cais y tu allan i ffin datblygu'r pentref ac felly'n groes i ddarpariaethau'r CDLI ar y Cyd. Gwneir yr argymhelliad i wrthod y cais am resymau polisi.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts, gyda'r Cynghorydd Robin Williams yn eilio, fod y cais yn cael ei wrthod.

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

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 17C518 - Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau sy'n cynnwys balconi yn Penterfyn, 24 Fron Deg, Llandegfan

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod wedi ei alw i mewn gan ddau Aelod Lleol.

Siaradwr Cyhoeddus -

Siaradodd Mrs E A Morris (**yn erbyn y cynnig**) yn benodol yn erbyn y rhan o'r cais a fyddai'n cynnwys drysau dwbl yn agor allan o'r ystafell wely arfaethedig uwchben y garej i falconi. Byddai'r balconi yn edrych yn syth i lawr dros ei heiddo a ffenestr ei hystafell wely a byddai'n amharu ar ei phreifatrwydd yn llwyr. Pe bai'n cael ei gymeradwyo, byddai'n gosod cysail peryglus iawn i eraill ei ddilyn. O ran yr eiddo o'r enw Penmaen sydd â balconi ar hyn o bryd, nid yw'r eiddo hwn yn cael ei gyfrif fel un sydd o fewn stad Fron Deg. Nid oedd y cais dan sylw yn gydnaws ag unrhyw un o'r eiddo ar stad Fron Deg o fyngalos. Dywedodd Mrs Morris bod ffenestr yn y groglofft eisoes yn amharu ar ei phreifatrwydd a phe bai'r cais yn cael ei gymeradwyo byddai lefel a graddfa'r fath amhariad ar ei phreifatrwydd a'r edrych drosodd yn dyblu.

Holodd y Pwyllgor Mrs Morris am yr edrych dros ei heiddo o eiddo cyfagos a chanddo falconi sydd yn sylweddol fwy na'r un a gynigir gan y cais hwn yn ôl adroddiad y swyddog. Dywedodd Mrs Morris bod yr eiddo hwnnw o'r enw Penmaen yn dŷ annibynnol sydd y tu allan i stad Fron Deg; mae gan yr eiddo falconi erioed ac nid yw'n amharu ar ei phreifatrwydd. Eglurodd ei bod wedi tyfu a chynnal ei gwrych ar lefel benodol ac felly nid yw'r balconi yn broblem. Ni allai weld y balconi o'i heiddo ei hun er y gallai trigolion Penmaen yn ôl pob tebyg weld to ei heiddo hi yn 26 Fron Deg o'u balconi.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod dau o'r Aelodau Lleol wedi galw'r cais i mewn oherwydd materion preifatrwydd ac oherwydd eu bod yn ystyried y byddai'r bwriad yn amharu ar gymeriad yr ardal. Nid yw'r Swyddog o'r farn y bydd y balconi yn cael effaith annerbyniol ar yr eiddo yn 26 Fron Deg oherwydd bod digon o bellter rhwng y ddau eiddo yn ogystal â ffordd y stad. Cynigir amod sgrinio i leddfu effaith unrhyw edrych drosodd a allai ddigwydd ar eiddo cyfagos. Nid yw'r Swyddog yn ystyried y byddai'r estyniadau a'r newidiadau arfaethedig yn cael effaith andwyol ar eiddo cyfagos nac ar unrhyw un o'r eiddo cyffiniol i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith, gyda'r Cynghorydd Vaughan Hughes yn eilio, fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

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

12.2 19C1204 - Cais llawn i wneud gwaith altro ac ymestyn yn 3 Ffordd Jasper, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod rhan o'r safle yn ymestyn i dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr Awdurdod Cynllunio o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol o ran maint, cymeriad a dyluniad ac nid ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams, gyda'r Cynghorydd Vaughan Hughes yn eilio, fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

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

12.3 24C345- Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir ger Tregarth, Llaneilian, Amlwch

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

Siaradwr Cyhoeddus -

Siaradodd Mrs B. Jolleys (**o blaid y cynnig**) am yr angen am yr annedd arfaethedig oherwydd ei lleoliad. Eglurodd ei bod hi a'i gŵr yn ofalwyr peripatetig cofrestredig sy'n golygu eu bod yn gallu rhoi cymorth i blant yn eu cartref eu hunain. Maent wedi rhoi cymorth i'w chwaer sydd wedi mabwysiadu tri o blant ag anableddau difrifol. Mae bod dim ond 3 milltir neu lai o'u cartref yn bwysig o ran y daith i'r ysgol, ymweliadau ag ysbytai ac argyfyngau. Mae'r ardal o dir hefyd ar ffordd dawel a byddai'r tŷ y bwriedir ei godi wedi ei osod gryn dipyn yn ôl o'r ffordd gan ei wneud yn ddiogel ar gyfer y ddau fachgen sydd ag awtistiaeth ddifrifol ac y mae hi a'i gwr yn ofalwyr ysbaid iddynt. Nid oes ond dau eiddo cyfagos. Mae preswylwyr yr eiddo agosaf yn gwybod am ymrwymadau maethu'r teulu ac yn hapus iddynt barhau â nhw. Cartref gwyliau yw'r llall. Pe bai unrhyw fater yn codi gyda thrigolion y cartref gwyliau, gellid darparu'r gofal ysbaid pan fo'r eiddo'n wag. Y plant a'u teuluoedd sy'n dibynnu ar eu cefnogaeth sydd angen y plot o dir ac nid y teulu. Weithiau rhoddir ystyriaeth arbennig i ffermwyr a gweithwyr coedwigaeth ar sail eu galwedigaeth. Mae ei gallu hi a'i gŵr i barhau i fod yn ofalwyr peripatetig ac ysbaid yn dibynnu'n fawr ar sicrhau caniatâd cynllunio ar gyfer y cynnig.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y safle o fewn Ardal Tirwedd Arbennig yn y CDLI ar y Cyd ac yn gyfagos i'r AHNE. Barn y Swyddog oedd y byddai'r cynnig yn arwain at ddatblygiad rhubanaidd ac y byddai'n nodwedd ymwithiol ac anghydnaws er niwedd sylweddol i gymeriad a mwynderau'r ardal. Ystyrir felly y byddai'r datblygiad yn groes i ddarpariaethau Polisi 50 y Cynllun Lleol a Pholisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Yn ogystal, oherwydd y pwys sylweddol y gellir ei roi ar y CDLI ar y Cyd, dylid ystyried y ffaith bod safle'r cais yn y cefn gwlad agored lle mae'n rhaid i ddatblygiadau gwrdd â'r polisiâu cynllunio cenedlaethol ac NCT 6 sy'n rhoi cyfiawnhad ar gyfer anheddau ar eu pennau eu hunain yn y cefn gwlad pan fo angen y llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu lle gwaith neu'n agos iddo. Er bod yr ymgeiswyr wedi cyflwyno achos am ystyriaeth arbennig ar sail eu galwedigaeth fel gofalwyr, dywedodd y Swyddog nad yw'r cais yn bodloni gofynion NCT 6. Yr argymhelliad yw bod y cais yn cael ei wrthod. Ar ben hynny, ni chafwyd digon o fanylion yn ymwneud â materion priffyrdd, draenio ac ecoleg i fedru cynnig argymhelliad mewn perthynas â'r materion hyn.

'Roedd rhai aelodau o'r Pwyllgor yn ystyried bod y cais yn haeddu cefnogaeth oherwydd y gwasanaeth gwerthfawr a roddir gan yr ymgeiswyr ac am eu bod yn ystyried bod y cynnig yn dderbyniol o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP5 y CDU a stopiwyd. 'Roedd Aelodau eraill yn cytuno â'r Swyddog bod y cynnig yn y cefn gwlad agored ac y byddai'n cael effaith andwyol ar Ardal Tirwedd Arbennig ac y byddai'n niweidiol oherwydd ei agosrwydd at yr AHNE a'i fod felly'n tynnu'n groes i'r polisiau uchod.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones, gyda'r Cynghorydd Kenneth Hughes yn eilio, fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn groes i argymhelliad y Swyddog. Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith, gyda'r Cynghorydd Dafydd Roberts yn eilio, fod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Atgoffodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y Pwyllgor, er budd cysondeb, ei fod wedi gwrthod cais yn gynharach yn Llangristiolus a oedd yn dderbyniol o dan Bolisi 50 y Cynllun Lleol oherwydd ei fod yn groes i bolisiau'r CDLI ar y Cyd.

Cynigiodd y Cynghorydd Shaun Redmond, gyda'r Cynghorydd Glyn Haynes yn eilio, y dylid gohirio gwneud penderfyniad ar y cais tan y cyfarfod nesaf pryd y bydd statws y CDLI ar y Cyd fel ystyriaeth polisi yn eglur, a hefyd oherwydd na chafwyd manylion materion priffordd, ecoleg a draenio. Yn y bleidlais ddilynol cafodd y cynnig i ohirio rhoi sylw i'r cais ei gario.

Penderfynwyd gohirio penderfynu ar y cais am y rhesymau a roddwyd.

12.4 28C541 / ENF - Cais i gadw balconi yn Glyn Garth, 10 Ffordd y Traeth, Rhosneigr

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

Siaradwr Cyhoeddus -

Siaradodd Mr Peter Williams (**yn erbyn y cynnig**) fel cymydog i 10 Ffordd y Traeth a dywedodd fod y balconi y gofynnir am ganiatâd ar ei gyfer tua 1.5m uwchben balconi / teras to ei eiddo ef sydd wedi cael caniatâd. 'Roedd wedi anfon e-bost i'r adran gyda sylwadau ar 12 Gorffennaf ond nid yw'r sylwadau hynny wedi eu cynnwys yn yr adroddiad; mae'r sylwadau hynny'n nodi ei wrthwynebiad ar y sail nad yw'r sgrinio a ddangosir ar y lluniadau ond yn cuddio'r rhan o'r teras ac, i'r llygywr, mae'n ymddangos ei fod yn y lle anghywir sy'n edrych dros y garej a gardd yr ymgeisydd. Dywedodd Mr Williams ei fod wedi cael gwybod y byddai'n rhaid sgrinio i uchder o 1.8m ar bob ochr i atal edrych drosodd pan oedd ef yn gwneud cais am ganiatâd ar gyfer ei falconi ef yn 3 Ffordd y Traeth ond eto nid oedd hynny'n ofynnol mewn perthynas â'r cynnig dan sylw. Ychwanegodd Mr Williams nad oedd ganddo unrhyw wrthwynebiad i'r balconi yn 10 Ffordd y Traeth cyn belled â bod rhaid i'r balconi hwnnw gwrdd â'r un gofynion â'r balconi yn ei eiddo ef, h.y rhaid sgrinio ar bob ochr er mwyn sicrhau preifatrwydd ac i atal edrych drosodd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod sylwadau Mr Williams wedi cyrraedd ar ôl i'r adroddiad ysgrifenedig gael ei ddrafftio. Dywedodd fod y caniatâd ar gyfer y balconi yn eiddo Mr Williams yn dweud bod rhaid sgrinio'r balconi ar dair ochr tra bod yr argymhelliad ar gyfer y cynnig hwn yn un i sgrinio ar ddwy ochr. Y rheswm am hynny yw asesiad y swyddog bod angen sgrinio cornel de ddwyreiniol y balconi i liniaru edrych drosodd i'r eiddo yn 9 Ffordd y Traeth, ond nad oes angen sgrinio ar hyd wal orllewinol y balconi sy'n wynebu cefn Rhos y Traeth sy'n cynnwys eiddo Mr Williams yn 3 Ffordd y Traeth oherwydd y sgrin sydd yno eisoes o gwmpas y balconi yn 3 Ffordd y Traeth a'r pellter gwahanu rhwng y balconi dan sylw yng nghefn yr eiddo ar hyd Rhos y Traeth. Mae amod gyda'r caniatâd ond mater i'r Pwyllgor yw penderfynu a yw'n dymuno ymestyn y trefniadau sgrinio y tu hwnt i'r gofyniad a nodir.

Dyweddod y Cynghorydd Richard Dew, a oedd yn siarad fel Aelod Lleol, fod y balconi wedi ei godi heb ganiatâd, ac felly nid oedd unrhyw amodau mewn grym. Mae'r Cyngor Cymuned fel arfer yn argymhell sgrinio priodol mewn ceisiadau o'r fath er mwyn gwarchod mwynderau a phreifatwydd trigolion cyfagos. Mae'r balconi sy'n destun y cais hwn yn edrych dros gefn eiddo yn Rhes y Traeth ac felly ni fyddai sgrinio yn golygu colli golygfeydd. Dywedodd y Cynghorydd Dew bod angen tegwch i bawb a gofynnodd i'r Pwyllgor osod amod ar y caniatâd bod raid sgrinio o amgylch y cyfan o'r balconi i uchder o 6 troedfedd.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams, gyda'r Cynghorydd Kenneth Hughes yn eilio, fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog a bod amod sgrinio (01) yn cael ei newid fel bod raid codi sgrîn breifatwydd 1.8m o uchel ar bob ochr i'r balconi.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a amlinellwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig ac yn amodol ar newid amod (01) i'w gwneud yn ofynnol i godi sgrîn breifatwydd 1.8m o uchder ar bob ochr i'r balconi.

12.5 33C315 - Cais llawn i greu trac mynedfa newydd i gerbydau creu ar dir ger Tros y Marian, Lôn Groes, Gaerwen

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod rhan o'r datblygiad ar dir sydd ym mherchnogaeth y Cyngor.

Dyweddod y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y datblygiad arfaethedig yn rhan o raglen ehangach o waith sy'n cael ei wneud gan Dŵr Cymru fel ymgymerwr statudol i liniaru llifogydd yn yr ardal. Mae'n cynnwys gwaith ar y garthffos gyhoeddus a gosod tanc storio dan y ddaear i gadw gorlif o'r system. Mae angen y fynedfa i gerbydau a'r ffin pren a gynigir fel rhan o'r cais er mwyn darparu mynediad i'r tanc fel y gellir gwneud gwaith cynnal a chadw arferol. Mae'r cynllun wedi cael ei newid i gwrdd â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes, gyda'r Cynghorydd Eric Jones yn eilio, fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

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

12.6 46C52D - Cais llawn i godi annedd gan gynnwys mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Tir Nant, Lôn St. Ffraid, Trearddur

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau Aelod Lleol oherwydd pryderon ynglŷn â'r fynedfa i gerbydau.

Dyweddod y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod 3 llythyr ychwanegol o wrthwynebiad i'r cynnig wedi dod i law. Er bod y rhan fwyaf o safle'r cais o fewn y ffin ddatblygu ar gyfer Trearddur dan Gynllun Lleol Ynys Môn ac o dan y CDU a stopiwyd, dywedodd y swyddog ei fod y tu allan ond yn gyfagos i anheddiad Trearddur dan ddarpariaethau PCYFF 1 a TAI 5 yn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) ar y Cyd. Mae oed y cynllun datblygu a'r ffaith bod darpariaethau diweddarach yn y CDLI ar y Cyd yn golygu nad ystyrir bod yr egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol yn yr achos hwn. Felly argymhellir gwrthod y cais. Dywedodd y Swyddog ymhellach fod yr ymgeisydd wedi gofyn i'r Pwyllgor ohirio rhoi sylw i'r cais er mwyn rhoi amser iddo ddiwygio'r cynllun; mae hwn yn fater i'r Pwyllgor benderfynu arno. Fodd bynnag, o safbwynt y Swyddog, mae'n anodd gweld sut y gellir newid digon ar y cynnig fel ei fod yn cydymffurfio â pholisi.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams, gyda'r Cynghorydd John Griffith yn eilio, fod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

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

12.7 46C254C - Cais llawn i ddimchwel yr annedd bresennol ac i godi dwy annedd newydd yn ei lle yn Ael y Bryn, Lôn Penrhyngarw, Trearddur

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod wedi ei alw i mewn gan Aelod Lleol oherwydd pryderon ynghylch gorddatblygu ar safle amlwg iawn ac effeithiau andwyol ar yr eiddo cyfagos.

Siaradwyr Cyhoeddus -

Siaradodd Alaw Griffith (**yn erbyn y cynnig**) ar ran trigolion yr eiddo cyfagos Bryn Eithin. Dywedodd y byddai'r bwriad yn arwain at orddatblygu ardal pentir agored ac y byddai allan o gymeriad gyda'r eiddo yn y cyffiniau. Nid yw'r cynnig yn cadw at y pellteroedd gwahanu rhwng anheddau a bennir yn Nodyn Cyfarwyddyd Cynllunio 8 ac felly byddai'n cael effaith niweidiol ar fwynderau deiliaid Bryn Eithin yn ogystal ag unrhyw ddeiliaid posib yn y tai arfaethedig. Mae cais tebyg wedi ei wrthod yn flaenorol ar sail gorddatblygu ac nid ystyrir bod y cynnig hwn yn goresgyn y rhesymau dros wrthod bryd hynny. Mae yna faterion draenio y mae angen eu datrys hefyd.

Dywedodd Mr Owain Evans (**o blaid y cynnig**) fod yr adroddiad ysgrifenedig yn gwrthdweud ei hun yn yr hyn y mae'n ei ddatgan am y gofod o amgylch y tai arfaethedig. Mae cymeriad yr anheddau yn yr ardal hon yn amrywio ac mae pedair annedd gyferbyn â'r plot hwn wedi cael eu cymeradwyo yn ystod yr ychydig flynyddoedd diwethaf.

Ailadroddodd y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas, un o'r Aelodau Lleol, ei bryderon a'i resymau dros alw'r cais i mewn, gan ddweud fod y cynnig yn gyfystyr â gorddatblygu annerbyniol mewn ardal sensitif.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y Cynghorydd J. Arwel Roberts, un arall o'r Aelodau Lleol, hefyd yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig. O'r ddau gais blaenorol i ddimchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd yn ei lle, cafodd un ei wrthod a thynnwyd y llall yn ôl. Mae'r cynllun wedi cael ei newid ers tynnu'r cais yn ôl ym mis Ebrill, 2017 i ymestyn y pellter gwahanu rhwng yr anheddau arfaethedig a'r eiddo cyfagos ac felly mae'r gwrthwynebiadau ar sail yr effeithiau ar fwynderau wedi cael eu lliniaru. Fodd bynnag, ystyrir bod y cynnig yn dal i fod yn annerbyniol gan nad yw'n cydymffurfio â Pholisi TAI 5 y CDLI ar y Cyd mewn perthynas â Thai Marchnad Leol sy'n ceisio cynnal cymunedau Cymraeg eu hiaith ac sy'n berthnasol i aneddiadau yn y cynllun y dangoswyd eu bod dan bwysau. Ystyrir hefyd y bydd yn cael effaith negyddol ar gymeriad yr ardal.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams, gyda'r Cynghorydd John Griffith yn eilio, fod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

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

12.8 46C578 - Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau i'r Pafiliwn, Lôn Isallt, Trearddur

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod safle'r cais yn rhannol o fewn Parth Risg Llifogydd C2 a bod Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) wedi gofyn am asesiad o ganlyniadau llifogydd i ddangos sut y byddai'r datblygiad yn delio â chanlyniadau llifogydd. Er bod dogfen

wedi'i pharatoi, nid yw CNC yn ystyried bod ei chynnwys yn ddigonol i ddangos bod yr estyniad i'r pafiliwn yn ymdrin â'r risgiau'n ddigonol. At hynny, mae creu ardal barcio yn golygu gwneud defnydd bregus newydd o'r safle ac yn cynyddu'r perygl o lifogydd. Er nad oes gan yr Awdurdod Priffyrdd wrthwynebiadau technegol, mae'r asesiad canlyniadau llifogydd wedi methu â dangos y gellir rheoli'r risg yn dderbyniol. Dywedodd y Swyddog bod yr ymgeisydd wedi cael y cyfle i fynd i'r afael â'r pryderon ac nad yw'r ymateb a gafwyd hyd yma wedi bod yn ddigon i leddfu pryderon CNC. Mae'r ymgynghorai statudol yn argymhell gwrthod yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas, a oedd yn siarad fel Aelod Lleol, fod yr estyniad arfaethedig yn gymedrol ac nad yw'n golygu newid sylweddol. Mae'r Pafiliwn yn cael ei ddefnyddio fel ystafelloedd newid gan y tîm pêl-droed lleol sydd wrth galon pentref Trearddur. Nid yw trigolion lleol ond yn cofio llifogydd yn y Pafiliwn unwaith o'r blaen. Rhoddwyd caniatâd yn ddiweddar i siop fach yng nghefn Gorsaf y Bad Achub yn union wrth lan y môr ac nid oedd yn credu bod unrhyw fesurau lliniaru gyda chodi'r adeilad hwnnw. Yn ogystal, defnydd hamdden a wneir o'r Pafiliwn yn hytrach na defnydd preswyl. Defnyddiwyd arian cyhoeddus ar gyfer y cynnig a byddai'n drueni mawr i wastraffu'r arian hwnnw ac byddai'n resyn i'r gymuned pe bai'r cais yn cael ei wrthod.

Er yr ystyrir bod y cais ynddo'i hun yn dderbyniol, eglurodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y pryderon yn ymwneud â'r perygl o lifogydd. Dywedodd y Swyddog bod adroddiad yr ymgeisydd y darllenodd hi rannau ohono'n cadarnhau'r perygl o lifogydd ar y safle. Mae paragraff 6.2 yn NCT 15 yn nodi'r meini prawf ar gyfer cyfiawnhau datblygiadau ym Mharthau C1 ac C2; mae'r cynnig yn cwrdd â'r meini prawf hynny ac eithrio nad yw'r asesiad yn dangos y gellir delio'n ddigonol â chanlyniadau llifogydd.

Yn y drafodaeth ddilynol ar y cais ceisiodd y Pwyllgor sefydlu natur a maint y perygl o lifogydd a'r effeithiau tebygol. Dygwyd sylw at y ffaith fod adeilad y Pafiliwn a'r perygl o lifogydd yn bodoli ers blynnyddoedd lawer ac felly nid yw'r estyniad arfaethedig yn creu sefyllfa newydd. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cynnig yn creu elfen newydd ar ffurf y maes parcio ac o'r herwydd rhaid i'r ymgeisydd ddangos sut mae'r datblygiad yn lliniaru'r risg i lefel dderbyniol.

Gan nad yw CNC wedi nodi eu gofynion o ran y math o gamau lliniaru i'w sefydlu, dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol bod opsiwn i'r Pwyllgor ohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn caniatáu i'r ymgeisydd gyflwyno cynigion i'r perwyl hwn. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr ymgeisydd wedi ymateb, ond nad yw'r ymateb hyd yma yn cynnwys ceisio rheoli gemau a chadw rhestr o ddefnyddwyr y maes parcio wedi bod yn foddhaol gan CNC.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail bod adeilad y Pafiliwn wedi bod ar y safle ers blynnyddoedd ac nad yw'r cynnig yn newid y perygl o lifogydd. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y byddai angen tystiolaeth dechnegol i gefnogi cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad CNC. Ni chafodd y cynnig ei eilio.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts, gyda'r Cynghorydd John Griffith yn eilio, y dylid gohirio rhoi sylw i'r cais er mwyn rhoi mwy o amser i'r ymgeisydd ddarparu ymateb a fydd yn bodloni CNC.

Penderfynwyd gohirio penderfynu ar y cais am y rheswm a roddwyd.

13. MATERION ERAILL

13.1 13C194 - Cais amlinellol ar gyfer codi tair annedd fforddiadwy sy'n cynnwys manylion am fynediad, golwg, gosodiad a maint yr anheddau ar dir gyferbyn â Llwyn Llinos, Bodedern

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y Pwyllgor wedi cymeradwyo'r cais yn ei gyfarfod ar 26 Ebrill, 2017 gydag amodau a chytundeb Adran 106 er mwyn sicrhau datblygiad tai fforddiadwy i gwrdd ag anghenion lleol. Nid yw Adroddiad yr Arolygydd mewn perthynas â'r CDLI ar y Cyd yn cynnig unrhyw newid i ffin y pentref ac mae'r cais yn parhau i gael ei ystyried yn safle eithriad.

Mae'r datblygwr wedi gwneud ymholiadau gyda'r Awdurdod Prifffyrdd ynghylch yr angen i ddarparu troedffordd o flaen yr eiddo. Mae'r Awdurdod Prifffyrdd wedi cadarnhau nad yw darparu palmant fel y gofynnwyd i'r datblygwr ei wneud o'r blaen yn angenrheidiol gan fod palmant ar ochr arall y ffordd ac am fod y cais yn un am dai fforddiadwy lle byddai costau darparu'r palmant yn afresymol. Fodd bynnag, pery'r angen i osod ffryntiad y safle yn ôl i led palmant er mwyn sicrhau diogelwch cerddwyr. Mae'r cytundeb Adran 106 yn cael ei baratoi a bwriedir diwygio'r amodau yn unol â hynny.

Gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad ynghylch amseriad y cais o ystyried bod palmant gyferbyn â'r safle eisoes pan gymeradwywyd y cynllun a phan ofynnwyd am balmant gan yr Awdurdod Prifffyrdd.

Dywedodd y Swyddog Prifffyrdd er y byddai darparu palmant yn fuddiol, mae'r achos dros fynnu arno'n wan pe bai'n destun her. Ar y pryd fe gynigiodd y datblygwr resymau dros beidio gorfod darparu palmant. Cadarnhaodd y Swyddog bod y gweledd yn foddhaol ac yn darparu'r uchafswm 90m ar y naill ochr a'r llall.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes, gyda'r Cynghorydd Vaughan Hughes yn eilio, fod yr amodau yn cael eu diwygio yn unol ag adroddiad y Swyddog.

Penderfynwyd diwygio'r amodau sydd ynghlwm wrth y caniatâd yn unol ag adroddiad y Swyddog.

**Y Cynghorydd Nicola Roberts
Cadeirydd**

6.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

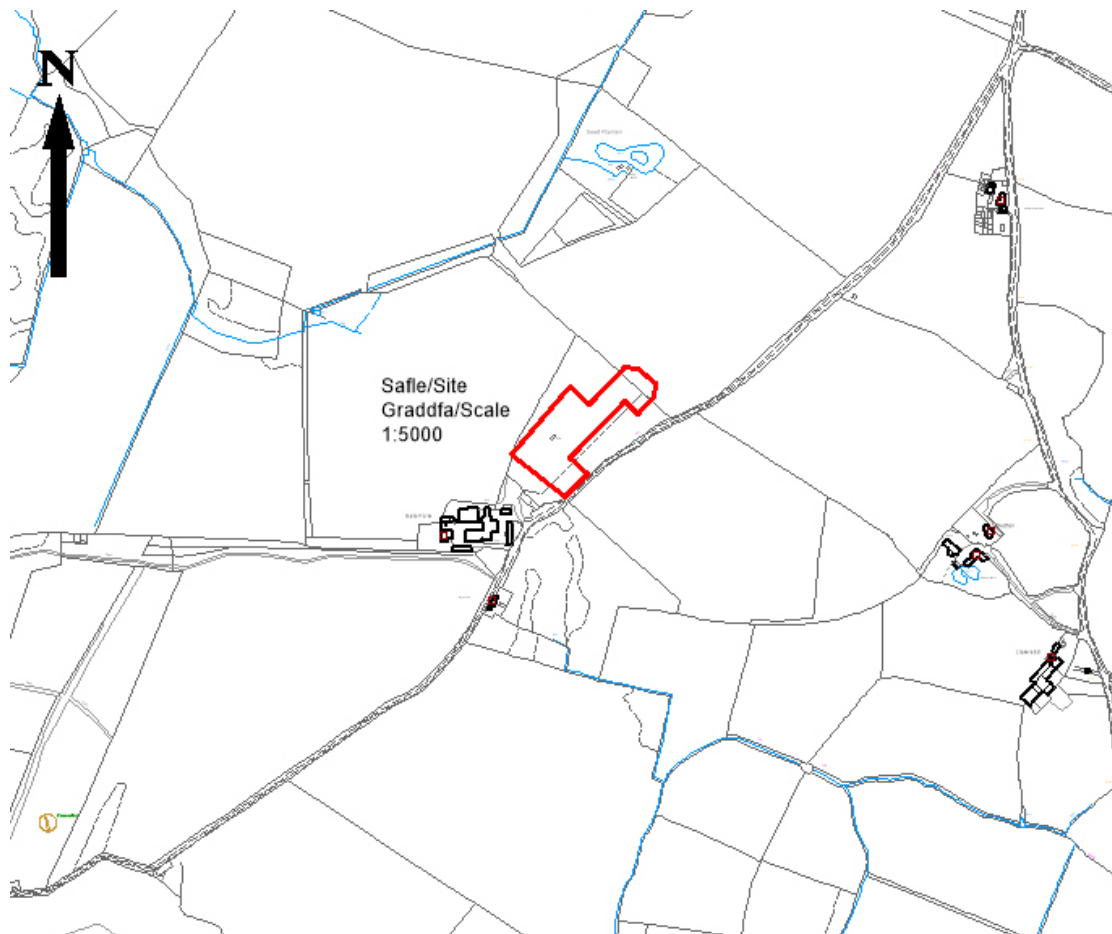
Rhif y Cais: **13C195A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Padog Enterprises Ltd

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

Gate Farm, Trefor



Pwyllgor Cynllunio: 06/09/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DPJ)

Argymhelliad:

Ymweld a'r Safle

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Oherwyddo graddfa, natur a lleoliad y datblygiad, argymhellir bod aelodau'n yn ymweld a'r safle cyn ystyried y cais cynllunio.

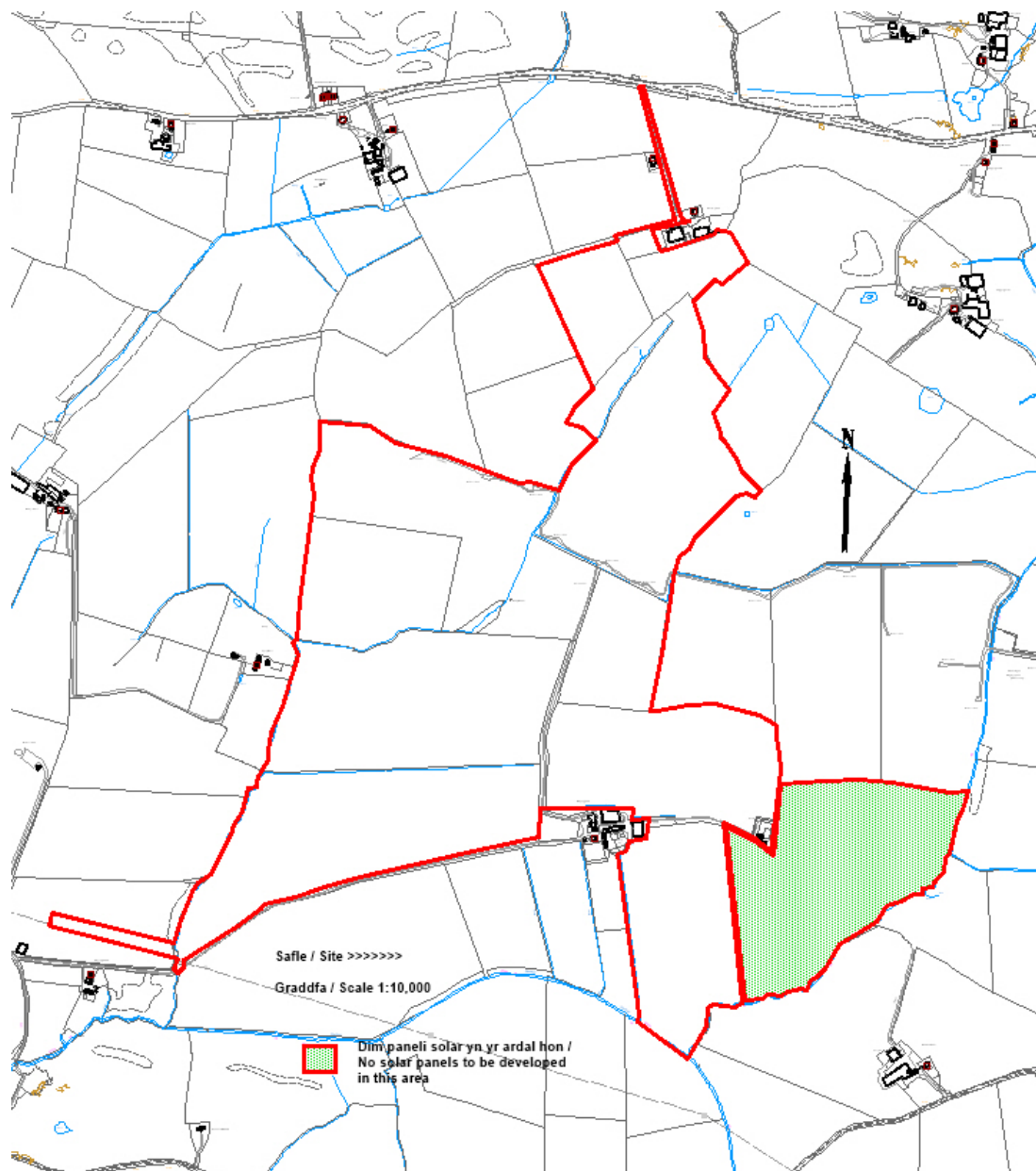
Rhif y Cais: **20C310B/EIA/RE** Application Number

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: 6/09/2017

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

Argymhelliad:

Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

Cafodd y cais ei gyflwyno gyntaf i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 27 Gorffennaf 2016 gydag argymhelliad y dylai'r Aelodau ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad. Ymwelwyd â'r safle ar 17 Awst, 2016, ond yn y cyfarfod dilynol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion argymhellwyd gohirio gwneud penderfyniad fel y gallai swyddogion roi sylw i wybodaeth ychwanegol.

Dyna fu'r sefyllfa hefyd yng nghyfarfodydd dilynol y Pwyllgor hyd nes y nes cyflwynwyd adroddiad i'r Aelodau yng nghyfarfod y Pwyllgor ar 1 Mawrth 2017 gydag argymhelliad bod y cais yn cael ei gymeradwyo. Fodd bynnag, gohiriwyd y cais yn y cyfarfod hwnnw er mwyn caniatáu ymweliad â'r safle, a hynny'n benodol mewn perthynas â'r eiddo yn Buarth y Foel. Yn y ddau gyfarfod dilynol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 5 a 26 Ebrill, 2017 gohiriwyd rhoi sylw i'r cais oherwydd cyfnod yr etholiad.

Oherwydd yr etholiadau lleol a newidiadau yn aelodaeth y Pwyllgor hwn, ailymwelwyd â'r safle a'r eiddo yn Buarth y Foel ar 9 Mehefin, 2017. Defnyddiodd y Cadeirydd ei disgrisiwn i ohirio rhoi sylw i'r cais yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 14 Mehefin er mwyn caniatáu i siaradwr cyhoeddus ychwanegol gymryd rhan.

Dylid nodi y gwrthodwyd cais i alw'r cais i mewn ar gyfer penderfyniad gan Weinidogion Cymru mewn llythyr gan Lywodraeth Cymru dyddiedig 7 Mawrth 2017.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Gorffennaf fe benderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion y dylid gohirio ystyried y cais er mwyn ei ystyried yn erbyn polisiau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn dilyn derbyn adroddiad rhwymol yr Archwiliwr ar 30 Mehefin 2017. Mae'r asiant wedi darparu datganiad i gefnogi'r cais gyda chyfeiriad penodol at bolisi ADN 1A (sydd bellach yn Bolisi ADN2 y JLDP) sy'n delio'n benodol â datblygiadau solar ac sy'n cyfeirio cynigion dros 5MW i'r ardaloedd chwilio posibl. Mae'n nodi y bydd ceisiadau ar y raddfa hon ond yn cael eu caniatáu mewn lleoliadau eraill mewn amgylchiadau eithriadol pan gellir cyfiawnhau'r angen am y cynllun a bod amgylchiadau lleoliad penodol yn bodoli.

Disgwylir ymateb gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

O ganlyniad i fabwysiadu'r CDLIC mae adroddiad ychwanegol wedi ei baratoi yn rhan o'r Datganiad Amgylcheddol ac mae cyhoedduswydd wedi ei drefnu gyda dyddiad terfynol ar gyfer sylwadau o 20fed Medi.

Yn ychwanegol at hynny, disgwylir asesiad effaith cronus a chyfunol, sy'n ystyried y datblygiad solar arfaethedig a'r datblygiad fferm wynt presennol sydd wedi cael caniatâd yn Rhyd y Groes, mewn perthynas â chrug crwn Pen y Morwyd a meini hir Werthyr a ystyrir yn henebion hynafol. Mae Cadw bellach wedi cadarnhau nad yw hyn rwan yn angenrheidiol.

Mae pryderon hefyd wedi eu mynegi bod gosod paneli solar o dan dyrbinau gwynt â'r potensial i effeithio ar yr allyriadau sŵn ar y safle. Mae aseseiad wedi ei wneud sy'n adnabod bod angen mesurau lliniaru. Mae trafodaethau yn mynd rhagddynt hefo'r asiant mewn perthynas a'r manylion hyn.

7.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

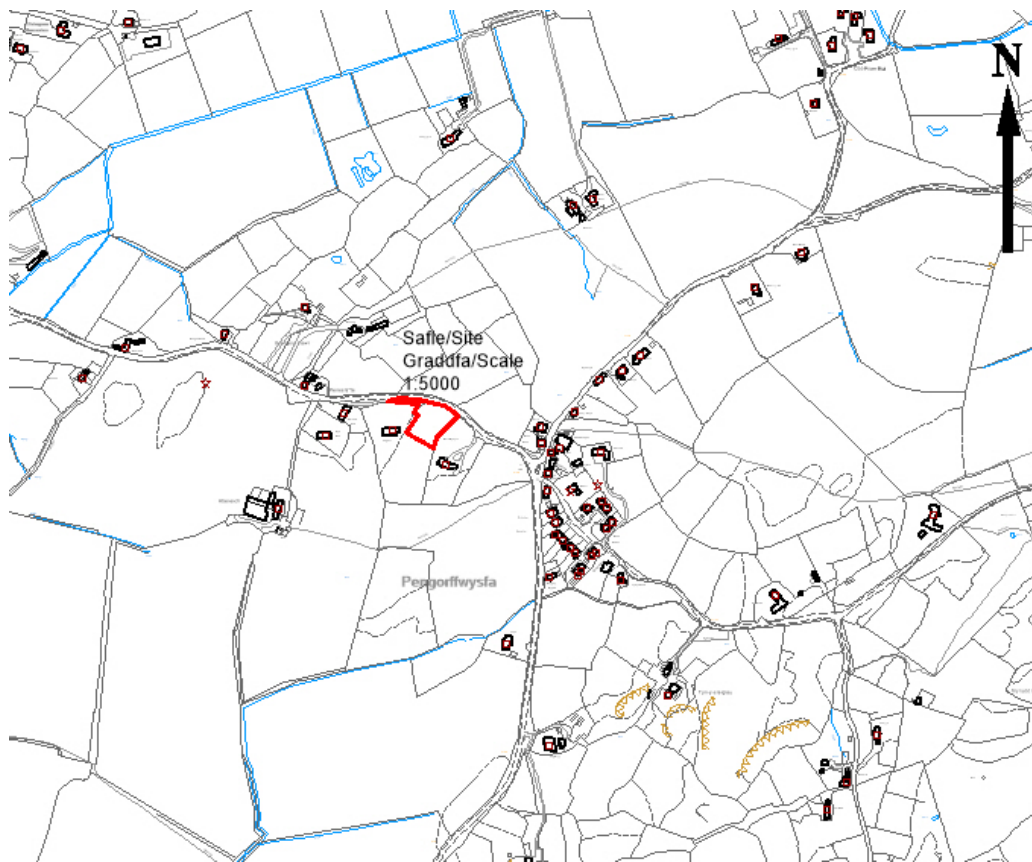
Rhif y Cais: **24C345** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Beverly Jolleys

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir ger / Outline application for the erection of a dwelling with all matters reserved on land adjacent to

Tregarth, Llanelian, Amlwch



Pwyllgor Cynllunio: 06/09/2017

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

Argymhelliad:

Gwrthod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Aled Morris Jones.

Gohiriwyd rhoi sylw i'r cais yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion diwethaf ar 26 Gorffennaf 2017 er mwyn darganfod a fyddai'r Cyngor yn mabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a fyddai'n disodli'r cynlluniau datblygu cyfredol.

1. Y Safle a'r Cynnig

Mae'r cais yn un amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar dir ger Tregarth, Pengorffwysfa.

Mae safle'r cais i'r de o briffordd fabwysiedig sy'n rhedeg i'r gorllewin o Bengorffwsyfa. Mae'r safle ar lain o dir rhwng yr eiddo o'r enw Tregarth i'r gorllewin a Môr a Mynydd i'r dwyrain.

Mae safle'r cais ar dir sy'n uwch na'r briffordd gyfagos, sef ar frigiad creigiog gyda llystyfiant wedi tyfu'n wyllt dros y rhan fwyaf ohono.

Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal Tirwedd Arbennig fel y dynodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI ar y Cyd). Mae'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ar yr ochr arall i'r briffordd, i'r gogledd o safle'r cais.

2. Mater(ion) Allweddol

P'un a oes modd cyfiawnhau'r cynnig ai peidio yn y lleoliad hwn, a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fyddai'n cael effaith ar eiddo cyfagos, mwynderau'r ardal a diogelwch y briffordd

3. Prif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi CYFF1 - Meini Prawf Datblygu

Polisi CYFF2 - Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 3 – Dylunio a Thirlunio

Polisi AMG2 - Ardaloedd Tirwedd Arbennig

Canllawiau Cynllunio Atodol "Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig" Polisi Cenedlaethol

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad)

Nodyn Cyngor Technegol 6 (Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy) (NCT6)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Aled Morris Jones – Cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu

Y Cynghorydd Richard Griffiths – Dim Ymateb

Y Cynghorydd Richard Owain Jones – Dim Ymateb

Awdurdod Priffyrdd Lleol – Ar ôl derbyn gwybodaeth bellach mae'r adran priffyrdd yn fodlon y byddai gwelliannau sylweddol yn cael eu gwneud i'r fynedfa ac y byddai'n dderbyniol o'r herwydd.

Cyngor Cymuned – Dim Sylwadau

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd – Sylwadau am y polisiâu perthnasol o fewn Cynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dŵr Cymru – Argymell amodau

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – mae'r llystyfiant sydd ar safle'r cais yn gynefin i Rywogaethau a ddiogelir. Cais am Adroddiad Ecolegol.

Adain Ddraenio – Yn dilyn derbyn gwybodaeth bellach, mae'r adain ddraenio'n fodlon bod y cynllun draenio dŵr wyneb yn edrych yn foddhaol mewn egwyddor.

Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd – Mae'n debygol y bydd y cynnig yn niweidio'r Ardal Tirwedd Arbennig ddynodedig.

Hysbysebwyd y cynnig trwy ohebu ag eiddo cyfagos. Arddangoswyd rhybudd ger safle'r cais hefyd ynghyd â hysbyseb yn y papur newydd lleol. Derbyniwyd pum llythyr gyda sylwadau o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais.

Daeth y cyfnod hysbysu diweddaraf i ben ar 29 Mehefin, 2017.

Mae'r prif bwyntiau a godwyd mewn ymateb i'r cyfnod cyhoeddusrwydd wedi'u crynhoi isod:

- Pryderon ynghylch dilysrwydd y cais.
- Mae'r cais yn groes i bolisi cynllunio.
- Byddai'r cynnig yn arwain at gynnydd mewn traffig ac yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd
- Pryderon ynghylch tai cymdeithasol a'r defnydd o'r safle i'r dyfodol
- Ni ddefnyddir safle'r cais ar gyfer pori ac ni ddatblygwyd ef erioed o'r blaen.
- Pryderon ynghylch adeiladu'r datblygiad arfaethedig.
- Bydd y datblygiad arfaethedig yn ymwthiol weledol o fewn ardal amgylcheddol sensitif.
- Dim ymgynghori gyda'r Cyngor Cymuned ynglŷn â'r cais.
- Nid yw'r Ymgeisydd wedi ymgynghori â'r Awdurdod Cynllunio Lleol na'r trigolion lleol cyn cyflwyno'r cais.
- Pryderon ynghylch yr ymgeisydd / tirlfeddiannwr a'r Tystysgrif B a gyflwynwyd yn y ffurflen gais.
- Gwybodaeth gamarweiniol wedi ei chyflwyno fel rhan o'r cais
- Ni roddwyd cyhoeddusrwydd digonol i'r cais.
- Mae safle'r cais yn lloches i gynefinoedd a rhywogaethau a ddiogelir ac a flaenoriaethir.
- Sylwadau am y berthynas rhwng yr ymgeisydd a'r tirlfeddiannwr.
- Pryderon ynghylch diffyg manylion am briffyrdd a draenio fel rhan o'r cais.
- Pryderon ynglŷn â rhediad dŵr wyneb.
- Mae safle'r cais yn agos i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Byddai'r datblygiad yn niweidio'r ardal ddynodedig hon.
- Pryderon ynghylch creigiau daearegol.
- Mae'r cynllun arfaethedig yn dangos ail strwythur.
- Pryderon ynghylch a yw'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ai peidio fel rhan o'r cais.

- Dim troedffyrdd yn yr ardal.
- Pryderon ynghylch y wybodaeth a ddarparwyd yn y ffurflen gais.
- Bydd yr annedd arfaethedig yn edrych yn anghymesur o gymharu â'r anheddau cyfagos.
- Mae'r annedd gyfagos o'r enw Tregarth wedi'i dangos yn anghywir ar y cynllun a gyflwynwyd
- Pryderon ynghylch hanes cynllunio'r annedd a elwir Tregarth.
- Byddai cymeradwyo cais o'r fath yn gosod cynsail.
- Pryderon y byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos o ran colli preifatrwydd a sŵn.
- Mae anghydfod cyfreithiol ynghylch safle'r cais.
- Byddai'n costio swm sylweddol i ddatblygu safle'r cais
- Pryderon mewn perthynas â diogelwch yr ardal.
- Pryderon y bydd y cynnig yn arwain at fenter fasnachol.
- Byddai'r cynnig yn gostwng gwerth eiddo cyfagos.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gwneir y cais ar ffurf amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl. Mae'r cais yn cynnwys cynllun sy'n dangos trychiad drwy'r safle a'r fynedfa newydd arfaethedig.

Cynnig yw hwn i godi annedd rhwng 8-10 metr x 10-12 metr yn ôl y cynllun. Mae uchder y bargod rhwng 3.6 metr a 3.8 metr ac uchder y grib rhwng 7.2 metr a 7.5 metr.

Ystyriaethau Ecolegol ac Amgylcheddol

Ymgynghorwyd â'r Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol ynghylch y cais. Nododd yr ymgynghorydd y gallai'r llystyfiant ar y safle fod yn lloches i Rywogaethau a Ddiogelir. O ganlyniad, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi gofyn am adroddiad ecolegol. Nid oedd unrhyw adroddiad o'r fath wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Dŵr Cymru

Ymgynghorwyd â Dŵr Cymru fel rhan o'r broses benderfynu. Cadarnhaodd Dŵr Cymru eu bod yn fodlon gyda'r cynnig ar yr amod y gosodir amodau ar y caniatâd.

Awdurdod Priffyrdd Lleol a Draenio

Yn dilyn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion blaenorol ar 26 Gorffennaf 2017 pan ohiriwyd rhoi sylw i'r cais, mae rhagor o fanylion wedi dod i law erbyn hyn mewn perthynas â'r materion priffordd a draenio. Ar ôl asesu'r cynllun arfaethedig, mae'r adrannau priffyrdd a draenio yn fodlon â'r cynnig.

Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd

Mae safle'r cais o fewn yr Ardal Tirwedd Arbennig yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac mae'n gyfagos i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Ymgynghorwyd â'r Adain Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd ynghylch y cais a daeth yr Adain honno i'r casgliad bod y cynnig yn debygol o niweidio'r Ardal Tirwedd Arbennig ac nad yw'n gydnaws â Pholisï AMG 2; Ardaloedd Tirwedd Arbennig y CDLI ar y Cyd. Nod y polisi yw cynnal, gwella neu adfer cymeriad a nodweddion cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig'.

Ystyriaethau Polisi

Ar 31 Gorffennaf 2017 mabwysiadodd y Cyngor Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (CDLI ar y Cyd) sy'n disodli'r cynlluniau datblygu blaenorol.

Nid yw Polisi TAI 6 'Tai mewn Clystyrau' yn dynodi Pengorffwysfa fel Clwstwr ac felly byddai'r ardal hon yn ardal cefn gwlad agored yn y CDLI ar y Cyd.

Dywed paragraff 4.15 yn adroddiad yr Arolygydd mewn perthynas â chlystyrau *Er mwyn adlewyrchu'r patrwm datblygu ar draws ardal y Cynllun, sy'n wasgaredig ar y cyfan, a cheisio cynnal cymunedau gwledig, mae'r Cynllun yn cyflwyno'r cysyniad o glystyrau (Polisi TAI 18). Clystyrau yw grwpiau bach o adeiladau a chanddynt gyfleusterau neu wasanaethau sy'n eu cymhwyso ar gyfer y statws hwnnw³⁵. Fel y cynigiwyd yn y Cynllun a gyflwynwyd, mae'r polisi'n gosod cyfyngiad o 2 dŷ newydd fesul clwstwr ar hyd cyfnod y Cynllun. Mewn llawer o'r clystyrau, yn enwedig ar Ynys Môn, mae twf eisoes wedi mynd dros y lefel a bennwyd. Yn hytrach na gorfodi dull anhyblyg, o bosibl, o gyfyngu nifer yr anheddau newydd fesul clwstwr, mae newid arfaethedig (NMC266) yn amlygu nifer dangosol cyffredinol o anheddau sy'n codi o glystyrau o fewn 4 is-ardal sy'n cynnwys ymrwymadau presennol. Gan fod y polisi'n caniatáu tai fforddiadwy yn unig, mae'n cynnig cyfleoedd tebyg i'r safleoedd eithriedig ym mholisi TAI 10. Er bod profiad polisiâu tebyg yn y cynllun datblygu presennol a Pholisïau Cynllunio Dros Dro yn awgrymu na fydd cyfraddau manteisio ar hyn yn ardal y Cynllun yn arbennig o uchel, gallai wneud cyfraniad at y cyflenwad a fyddai'n werthfawr yn lleol"*

Dywed paragraff 4.16 *Yn dilyn trafodaeth mewn sesiwn wrandawriad, mae'r Cynghorau wedi ailystyried y meini prawf cymhwyso sy'n cyfiawnhau dynodi clwstwr. O ganlyniad, mae'r Cynghorau wedi gosod safon gymhwyso uwch mewn perthynas ag amllder gwasanaethau bws lleol o fewn clystyrau i lefel sy'n ddigonol i ddarparu dewis amgen realistig yn lle'r car ar gyfer teithiau dydd i ddydd. Mae ymagwedd o'r fath yn gyson ag egwyddorion trafndiaeth gynaliadwy ac yn adlewyrchu cyfiawnhad y Cynghorau'n well ar gyfer dynodi clystyrau o ran y cysylltiadau pwysig a amlygwyd rhwng clystyrau ac aneddiadau haen uwch. Mae'r newid hwn mewn ymagwedd yn arwain at ddileu dynodiad clwstwr 24 o'r clystyrau gwreiddiol. Nodir bod y newid hwn yn dileu categori clwstwr rhai o'r casgliadau mwy o dai, fel Pencaenewydd. Fodd bynnag, mae'r ffaith fod gwasanaeth bws digon mynych ar gael yn elfen bwysig o gyfiawnhau'r ymagwedd glwstwr. Gan roi ystyriaeth i bolisi cenedlaethol, credwn fod y newid hwn yn ddigon arwyddocaol i droi'r fantol o blaid cadw polisi TAI 18.*

Mae Polisi PCYFF 1 'Ffiniau Datblygu' yn datgan y gwrthodir datblygiadau y tu allan i ffiniau datblygu oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu oni bai bod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Ar gyfer datblygiad preswyl yng nghefn gwlad agored mae'r CDLI ar y Cyd yn cyfeirio at bolisi cynllunio cenedlaethol perthnasol a NCT 6 mewn perthynas ag annedd menter wledig newydd neu ddatblygiad un blaned.

7. Casgliad

O fewn y CDLI ar y Cyd, mae'r safle yng nghefn gwlad agored lle byddai'n rhaid i ddatblygiad fodloni polisi cynllunio cenedlaethol a NCT 6.

Dywed NCT mai un o'r ychydig amgylchiadau lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl ar ei ben ei hun yng nghefn gwlad agored yw pan fo angen llety fel y gall gweithwyr fferm neu goedwigaeth fyw yn y gweithle neu'n agos ato. Ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dangos bod angen amaethyddol amlwg o'r fath a fyddai'n cwrdd ag unrhyw un o'r gofynion a nodir mewn polisi lleol neu genedlaethol.

Ystyri'r hefyd na fyddai'r cynnig yn cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF 1 'Ffiniau Datblygu' ar gyfer datblygu y tu allan i ffiniau datblygu.

Prif nod yr Ardaloedd Tirwedd Arbennig yw cynnal, gwella neu adfer cymeriad a nodweddion cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig. Ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar yr ardal ddynodedig hon.

Yn ogystal, mae'r Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol wedi gofyn am Adroddiad Ecolegol ar y safle gan berson cymwys, a bod yr adroddiad hwnnw'n cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais er mwyn canfod a yw'r safle'n cynnal bywyd gwylt ai peidio, yn arbennig mewn perthynas â Rhywogaethau a Ddiogelir.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn groes i bolisi PCYFF 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a Nodyn Cyngor Technegol 6 (Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy) a Pholisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad)

(02) Byddai'r cynnig yn cael effaith niweidiol ar yr Ardal Tirwedd Arbennig ac ystyrir ei fod yn tynnu'n groes i Bolisi AMG 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

(03) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn nad oes digon o dystiolaeth wedi'i chyflwyno fel rhan o'r cais i ddangos a fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar faterion ecolegol ai peidio.

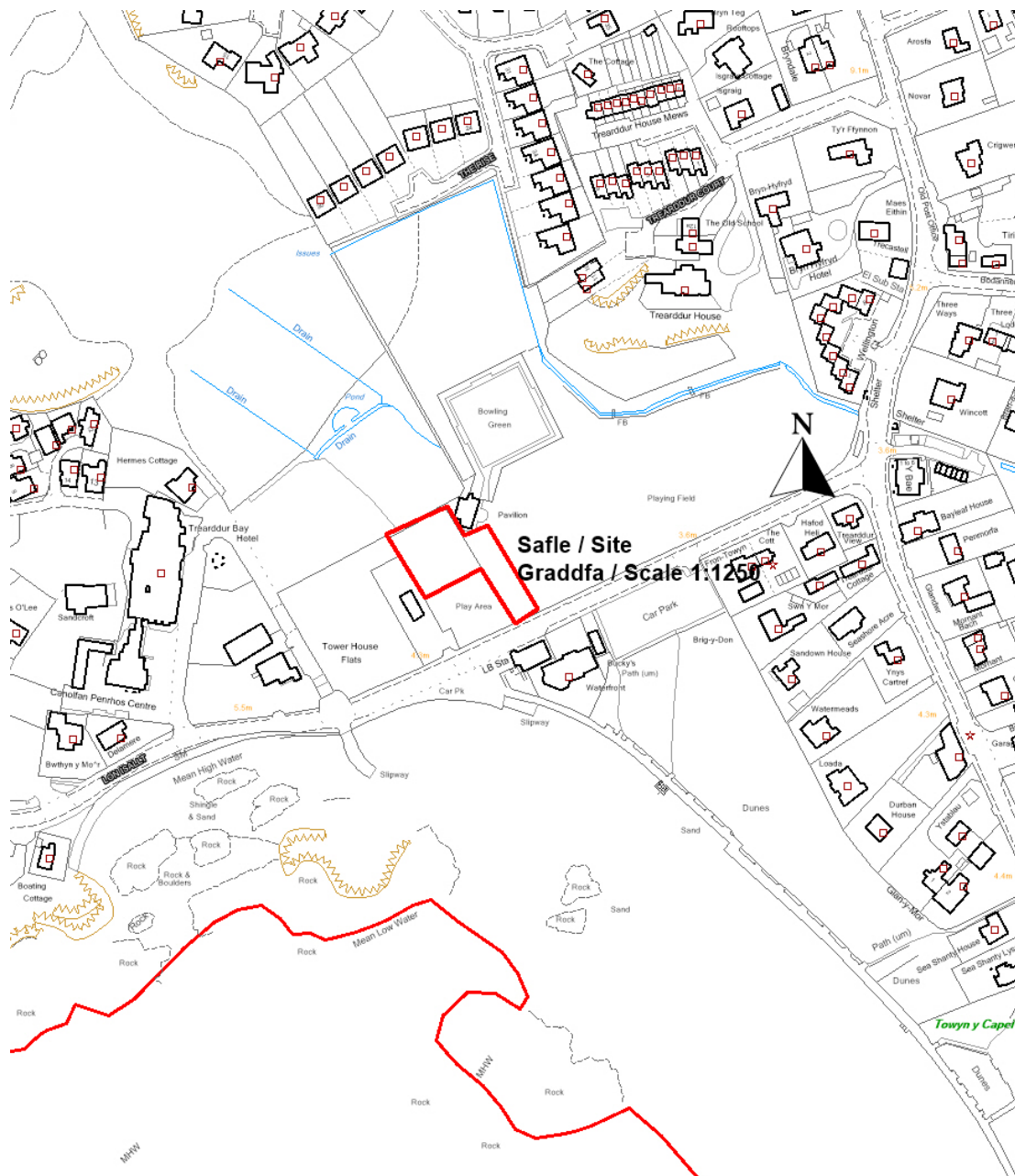
Rhif y Cais: **46C578** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Trearddur Bay FC

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

The Pavillion, Lôn Isallt, Bae Trearddur Bay



Pwyllgor Cynllunio: Planning Committee: 06/09/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau a Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 26 Gorffennaf 2017 penderfynodd y Pwyllgor ohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn rhoi cyfle pellach i'r ymgeisydd roi sylw i bryderon ynghylch y perygl o lifogydd gyda Cyfoeth Naturiol Cymru. Cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol ar ran yr ymgeisydd a chafwyd ymateb ffurfiol gan CNC.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi ei leoli gyferbyn â'r maes parcio a'r promenâd yn Nhrearddur, oddi ar Lôn Isallt, ac yn ffinio â'r cae pêl-droed.

Mae'r cais hwn ar gyfer addasiadau ac estyniadau i adeilad y pafiliwn er mwyn creu cyfleusterau newid ychwanegol. Yn ogystal, cynigir mynedfa a maes parcio.

2. Mater(ion) Allweddol

Derbynioldeb y datblygiad arfaethedig mewn perthynas â'r perygl o lifogydd.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2011 - 2026)

POLISI STRATEGOL PS 6: LEDDFU AC ADDASU I EFFEITHIAU NEWID YN YR HINSAWDD
TRA2: Safonau Parcio
PS5: Datblygu Cynaliadwy
ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
PCYFF5: Cadwraeth Dŵr

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol "CCA" Dylunio yn yr Amgylchedd Trefol a Gwledig Adeiledig

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9

NCT12: Dylunio
NCT15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd
NCT18: Trafnidiaeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cyngorydd Trefor Lloyd Hughes - dirprwyo i swyddogion

Y Cyngorydd Dafydd Rhys Thomas - dim ymateb i'r ymgynghoriad

Y Cyngorydd Jeff Evans - dim ymateb i'r ymgynghoriad a gwblhawyd cyn yr etholiadau lleol.

Cyngor Cymuned Trearddur - dim ymateb i'r ymgynghoriad

Priffyrdd - Caniatâd amodol.

Dŵr Cymru - Sylwadau

Cyfoeth Naturiol Cymru - Yn unol ag A3.10 TAN15, rydym yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig fel y cyflwynwyd ef ac yn ystyried bod yr Asesiad Canlyniad Llifogydd yn annigonol, gan ei fod wedi methu â dangos y gellir rheoli canlyniadau llifogydd mewn modd derbyniol yn unol â TAN15. Felly, rydym yn argymhell bod y cais yn cael ei wrthod.

Ar gais y Pwyllgor, rhoddwyd cyfle pellach i'r ymgeisydd fynd i'r afael â phryderon CNC. Cafwyd datganiad ar ran yr ymgeisydd yn ogystal â sylwadau CNC ar gynnwys y datganiad hwnnw. Mae CNC yn awgrymu y dylai'r estyniad i'r pafiliwn ymgorffori mesurau lliniaru llifogydd ond mae'n parhau i wrthwynebu creu mynedfa i gerbydau a maes parcio.

Ymateb Cyhoeddus - Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau yn sgil y cyhoedduswydd a roddwyd i'r cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae adeilad y Pafiliwn sy'n destun y cais yn cael ei ddefnyddio gan y tîm pêl-droed lleol fel cyfleuster newid. Mae'r cynnig i ymestyn ac addasu'r adeilad i wella cyfleusterau newid yn dderbyniol o ran ei ddyluniad ac mae'n cydymffurfio â pholisïau sy'n ceisio darparu cyfleusterau hamdden a chymunedol.

Mae CNC yn awgrymu y dylai'r estyniad i'r adeilad gynyddu gallu'r adeilad i wrthsefyll llifogydd trwy ymgorffori mesurau lliniaru llifogydd fel rhan o'r gwaith adeiladu. Fodd bynnag, mae'r ymgeisydd yn dadlau bod hyn yn anymarferol, nid yn unig o ran y costau i'r clwb, ond hefyd o ran atal llifogydd gan nad yw'r adeilad presennol yn cynnwys mesurau lliniaru llifogydd ar hyn o bryd.

Mater i'r clwb ei ystyried yw ymgorffori mesurau lliniaru llifogydd drwy'r adeilad cyfan. Y cyngor gan CNC yw y dylai'r estyniad gael ei ddylunio'n briodol er mwyn rhwystro unrhyw rwymedigaethau tymor hwy i'r clwb, ond nid yw'n mynnu ar hynny.

Fodd bynnag, mae'r safle wedi ei leoli yn rhannol o fewn Parth risg llifogydd C2 ac mae CNC wedi gofyn am asesiad o ganlyniadau llifogydd i ddangos sut y byddai'r datblygiad yn delio â chanlyniadau digwyddiad o'r fath. Er bod dogfen wedi'i pharatoi, nid yw CNC yn ystyried bod ei chynnwys yn ddigonol i ddangos bod yr estyniad i'r pafiliwn yn delio â'r risgiau'n ddigonol.

Mae creu man parcio yn golygu y gwneir defnydd bregus newydd o'r safle ac mae'n cynyddu'r perygl o lifogydd. Er nad yw'r Awdurdod Prifffyrdd yn codi unrhyw wrthwynebiadau technegol, unwaith eto, nid yw'r asesiad canlyniadau llifogydd yn dangos y gellir rheoli'r risgiau hyn mewn modd derbyniol.

Mae'r ymgeisydd wedi cael y cyfle i ymateb i'r pryderon ond nid yw'r ymateb a gafwyd yn ddigonol i gael gwared ar wrthwynebiad CNC. Mae'r Asesiad a gyflwynwyd o Ganlyniadau Llifogydd yn cadarnhau y gallai'r risg o lifogydd llanw gael effaith ar y maes parcio.

7. Casgliad

Mae dyluniad yr estyniadau i adeilad y pafiliwn yn dderbyniol a threfnir i'r cyngor a roddwyd gan CNC fod ar gael i'r ymgeisydd. Er nad oes unrhyw wrthwynebiadau i'r cynnig i greu maes parcio a mynediad o ran prifffyrdd neu fwynderau, nid yw'r asesiad canlyniadau llifogydd wedi dangos y gellir rheoli'r risgiau o lifogydd yn ddigonol ac mae'r ymgynghorai statudol yn argymhell gwrthod yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol.

8. Argymhelliad

Caniatau'r cais mewn perthynas â'r estyniadau i adeilad y pafiliwn gyda'r amodau canlynol:

(01) Rhaid cychwyn ar ddatblygu'r estyniad a ganiateir yma i adeilad y pafiliwn cyn pen 5 mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r lluniadau a'r cynlluniau canlynol:

**Prosiect Rhif SH1578 WM Design -
Cynlluniau Cynigion Cynllunio rhif A.02.02;
Prosiect Rhif SH1578 WM Design -
Drychiadau Cynigion Cynllunio rhif A.02.03.**

Rheswm: I ddiffinio cwmpas y caniatâd hwn.

Gwrthod y cais cynllunio mewn perthynas â chreu mynedfa newydd a lle parcio a ddangosir ar Brosiect Rhif SH1578 WM Design – Lluniad Cynigion Safle rhif A.01.03 am y rheswm canlynol:

(01) Mae'r safle o fewn parth C2 ond nid yw'r asesiad canlyniadau llifogydd wedi dangos y gellir rheoli risgiau llifogydd yn ddigonol o fewn y safle. Mae'r cynnig felly yn groes i Bolisi 28 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi SG2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, Polisi Strategol PS6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r cyngor yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygiadau a'r Perygl o Llifogydd.

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.

12.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

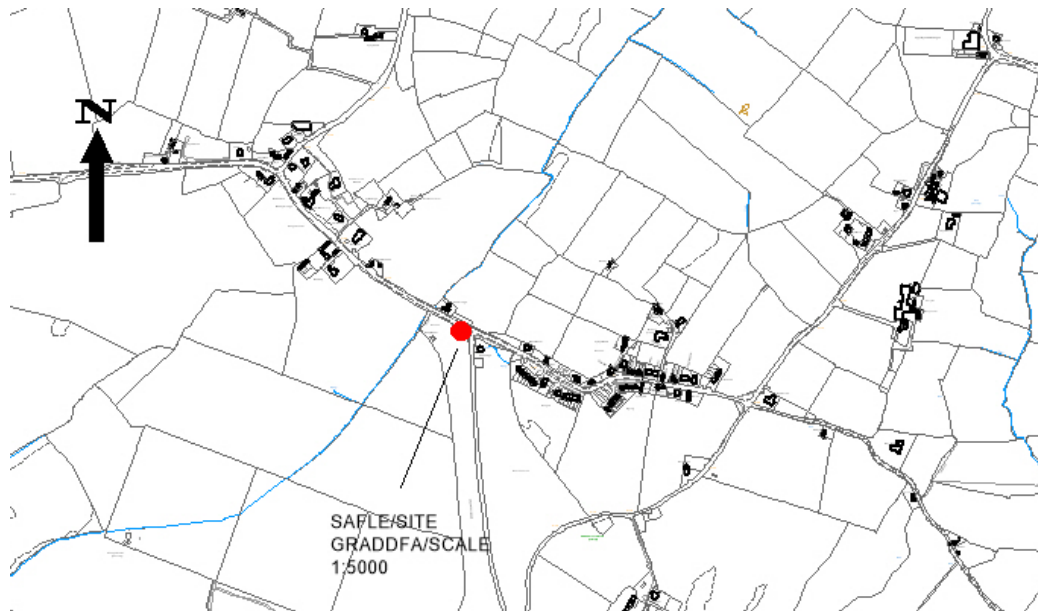
Rhif y Cais: **15C224/AD** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Bodorgan Community Council

Cais i lleoli arwydd heb ei oleuo ar dir tu cefn i gilfaen yn / Application for the siting of a non-illuminated sign to the rear of the lay-by at

Hermon



Pwyllgor Cynllunio: 06/09/2017

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cynnig ar gyfer bwrdd arddangos cymunedol ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor ac y cyflwynwyd rhybudd yn ei gylch.

Cymeradwywyd y cais gan y Pwyllgor yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Gorffennaf, 2017. Fodd bynnag, cyn cyflwyno'r penderfyniad fe hysbyswyd yr Adran fod y tir, lle byddai'r bwrdd arddangos yn cael ei leoli, yn berchen i drydydd parti ac nad oedd yn dir i'r Cyngor fel y nodwyd yn y lle cyntaf. Mae'r bwrdd arddangos arfaethedig wedi ei adleoli i ffwrdd o'r tir trydydd parti ac ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais i'r de o bentref Hermon i gyfeiriad Llangadwaladr.

Bydd y bwrdd arddangos cymunedol arfaethedig yn cael ei leoli ger y gilfan gyfredol.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol o ran mwynderau, priffyrdd ac ystyriaethau'n ymwneud â'r laith Gymraeg.

3. Prif Bolisiâu

Ynys Môn a Gwynedd Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd

Polisi PS1 – laith Gymraeg

Polisi PCYFF 2 – Dylunio a Siapio Lle

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad), Tachwedd 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Bryan Owen – Dim ymateb adeg ar ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Peter Rogers - Dim ymateb adeg ar ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned – Dim ymateb adeg ar ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd - Dim sylwadau

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 21/08/2017 Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr adran sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes yn y safle

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un i leoli bwrdd arddangos heb ei oleuo ar gyfer arddangos gwaith celf a gynhyrchir gan y gymuned fel rhan o brosiect cymunedol ehangach. Mae'r bwrdd y bwriedir ei godi'n mesur 2.4 metr o hyd a 1.65 metr o led. Bydd y bwrdd yn ddwyieithog – yn y Gymraeg a'r Saesneg. Ystyrir bod y deunydd y bwriedir ei ddefnyddio – sef pren, yn dderbyniol. Oherwydd maint y cynnig a'i leoliad, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau lleol nac ychwaith ar unrhyw eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn dderbyniol.

Nid ystyrir y byddai'r bwrdd arddangos arfaethedig yn effeithio ar fwynderau cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

7. Casgliad

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

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(01) Rhaid 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.

(02) Rhaid cadw unrhyw strwythur neu hordin a godir neu a ddefnyddir er mwyn arddangos hysbysebion mewn cyflwr diogel.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(03) 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.

(04) 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

(05) 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 Prifffordd er lles diogelwch cerbydau a cherddwyr.

(06) 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
5-6	10/07/2017	Cynllun lleoliad a Cynllun Safle Arfaethedig
4	05/06/2017	Manylion Arwydd Arfaethedig
8	05/06/2017	Manylion Arwydd Arfaethedig

2	05/06/2017	Gwybodaeth Ychwanegol
----------	-------------------	------------------------------

o dan cais cynllunio rhif 15C224/AD.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

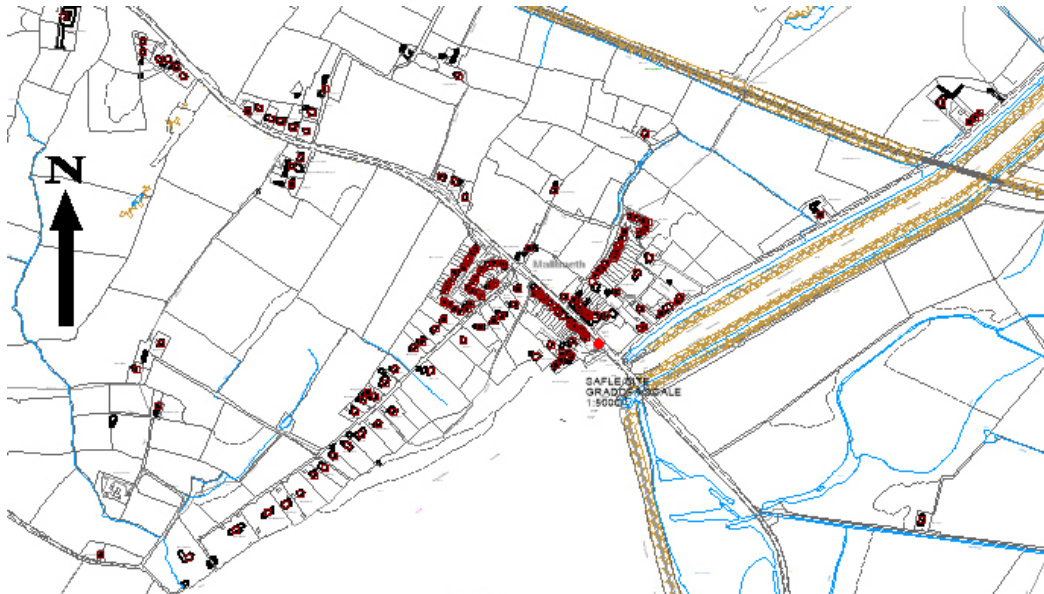
Rhif y Cais: **15C225/AD** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Bodorgan Community Council

Cais i lleoli arwydd heb ei oleuo ar dir yn / Application for the siting of a non-illuminated sign on land at

Maes Parcio Malltraeth Car Park, Malltraeth



Pwyllgor Cynllunio: 06/09/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cynnig ar gyfer bwrdd arddangos cymunedol ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais ym maes parcio Malltraeth.

Bydd y bwrdd arddangos cymunedol arfaethedig yn cael ei leoli y tu ôl i'r arwyddion cyfredol wrth y fynedfa i'r maes parcio.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol o ran mwynderau, priffyrdd ac ystyriaethau'n ymwneud â'r Iaith Gymraeg.

3. Prif Bolisiau

Ynys Môn a Gwynedd Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd

Polisi PS1 – Iaith Gymraeg

Polisi PCYFF 2 – Dylunio a Siapio Lle

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad), Tachwedd 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Bryan Owen – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Peter Rogers - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd - Dim sylwadau

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 25/08/2017 Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr adran sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes yn y safle

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un i leoli bwrdd arddangos heb ei oleuo ar gyfer arddangos gwaith celf a gynhyrchir gan y gymuned fel rhan o brosiect cymunedol ehangach. Mae'r bwrdd y bwriedir ei godi'n mesur 2.4 metr o hyd a 1.65 metr o led. Bydd y bwrdd yn ddwyieithog – yn y Gymraeg a'r Saesneg. Ystyrir bod y deunydd y bwriedir ei ddefnyddio – sef pren, yn dderbyniol. Oherwydd maint y cynnig a'i

leoliad, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau lleol nac ychwaith ar unrhyw eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn dderbyniol.

Nid ystyrir y byddai'r bwrdd arddangos arfaethedig yn effeithio ar fwynderau cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

7. Casgliad

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

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(01) Rhaid 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.

(02) Rhaid cadw unrhyw strwythur neu hordin a godir neu a ddefnyddir er mwyn arddangos hysbysebion mewn cyflwr diogel.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(03) 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.

(04) 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

(05) 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 Prifffordd er lles diogelwch cerbydau a cherddwyr.

(06) 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
5-6	05/06/2017	Cynllun lleoliad a Cynllun Safle Arfaethedig
4	05/06/2017	Manylion yr Arwydd Arfaethedig
8	05/06/2017	Manylion yr Arwydd Arfaethedig
2	05/06/2017	Gwybodaeth Ychwanegol

o dan cais cynllunio rhif 15C225/AD.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

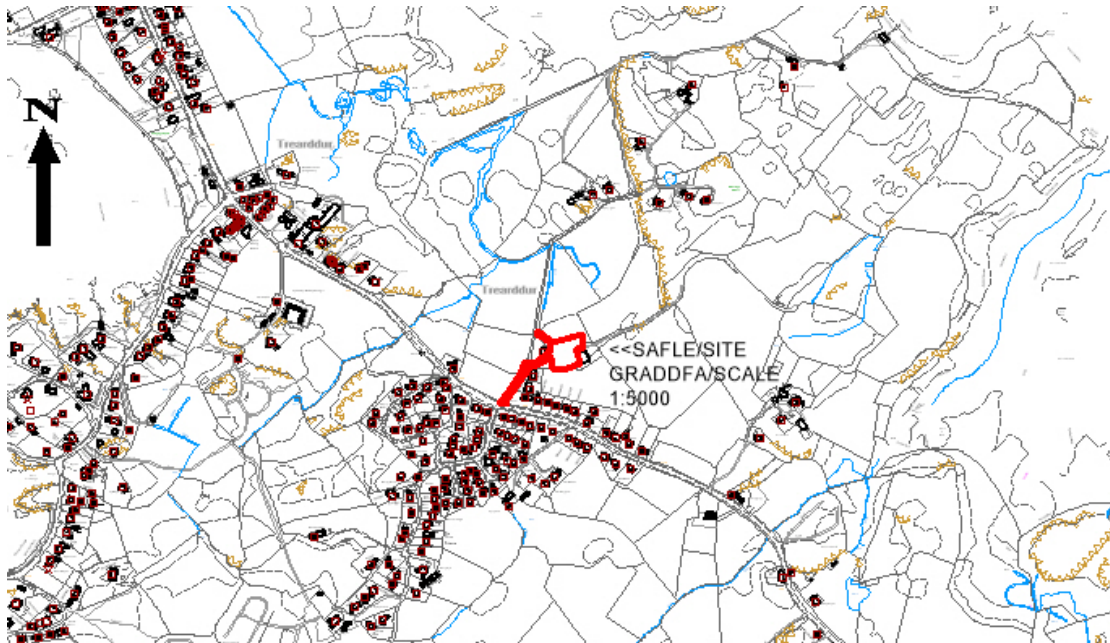
Rhif y Cais: **46C572** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Michael Cuddy

Cais llawn i newid adeiladau allanol i dri annedd, gosod paced trin carthffosiaeth ynghyd a gwellianau i'r fynedfa yn / Full application for conversion of outbuildings into three dwellings, the installation of a package treatment plant together with improvements to the access at

Glan Traeth, Bae Trearddur Bay



Pwyllgor Cynllunio: 06/09/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (NJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Galwyd y cais i mewn i'r Pwyllgor gan y Cyngorydd Trefor Lloyd Hughes oherwydd pryderon ynghylch llifogydd. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Tachwedd 2016 penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gymeradwyo'r cais yn amodol ar ddatrys materion draenio.

Mae'r materion draenio hynny yn parhau i fod heb eu datrys ac, yn y cyfamser, mabwysiadwyd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n newid polisïau mewn perthynas ag addasu adeiladau allanol. Felly, rhaid ailasesu'r cais yng ngoleuni'r amgylchiadau hyn.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac mae'n cynnwys ystod o adeiladau traddodiadol sy'n gyfagos i'r annedd bresennol. Mae'r safle o fewn iard fawr rhwng y ffermdy gwreiddiol a'r anheddau sy'n wynebu Lôn St Ffraid i'r de. Ceir mynediad i'r safle oddi ar Lôn Melin Stanley. Cynnig yw hwn i addasu adeiladau i greu tair annedd ac i wneud gwaith i wella gweledd ar gyffordd Lôn Melin Stanley a Lôn St Ffraid. O ran draenio, nodir y bwriad i adeiladu gwaith trin carthion ond ar adeg ysgrifennu'r adroddiad 'roedd trafodaethau yn parhau ynghylch cysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

2. Mater(ion) Allweddol

Egwyddor y datblygiad a'i effeithiau ar fwynderau preswyl a lleol, gan gynnwys effeithiau ar yr AHNE.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi TAI 7: Addasu adeiladau traddodiadol yn y cefn gwlad agored ar gyfer defnydd preswyl

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

Polisi Cynllunio Cymru - Argraffiad 9

TAN 5 - Cadwraeth Natur a Chynllunio

TAN 6 - Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

TAN 12 - Dylunio

TAN 18 - Cludiant

Cylchlythyr 10/99: Gofynion Cynllunio mewn perthynas â'r defnydd o drefniadau carthffosiaeth y tu allan i'r system garthffosiaeth gyhoeddus sy'n ymgorffori tanciau septig mewn datblygiadau newydd.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Cyngor Cymuned - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cyngorydd T LI Hughes - yn gofyn am i'r cais gael ei benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod llifogydd yn digwydd eisoes lle bwriedir gosod y math newydd o danc

septig. Gyda'r cae yn goleddfu i lawr tuag at y tai, bydd y datblygiad yn golygu bod perygl o lifogydd yn yr ardal.

Y Cyngorydd D R Thomas - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

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

Priffyrdd – dangosir llain weledd 2.4m x 73m ar y lluniadau a gyflwynwyd ac ni chafwyd ymateb gan yr Awdurdod Priffyrdd nad yw'r gweledd yn dderbyniol.

Cyfoeth Naturiol Cymru – pryderon sylweddol gan fod y safle yn agos at system garthffosiaeth gyhoeddus ond mae'r cynnig yn dangos y defnyddir uned breifat ar gyfer trin carthion . Er gwaethaf trafodaeth bellach, ymddengys nad oedd yr ymgeisydd wedi gweithredu ar ofynion CNC hyd at 29 Mehefin 2017 pan dderbyniwyd yr ymateb diweddaraf. Mae adroddiad rhywogaethau a warchodir yn dderbyniol.

Adain Ddraenio - manylion yn foddhaol mewn egwyddor

Adain Yr Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd - cydymffurfio gyda Pholisi 55

Ymgynghorydd Ecologol ac Amgylcheddol – dylid dilyn yr argymhellion yn yr adroddiad rhywogaethau a warchodir

Dŵr Cymru – Welsh Water - sylwadau

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – awgrymu amod bod raid cael cofnod ffotograffig o'r adeilad

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ger y safle a thrwy ysgrifennu at gymdogion. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau yn sgil y cyhoedduswydd

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C572A / SCR: Barn Sgrinio ar droi'r adeiladau allanol yn dair annedd - Dim angen Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd 19-9-16.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad - Wrth wneud yr argymhelliad blaenorol o gymeradwyo mewn perthynas â'r datblygiad hwn, cymerwyd i ystyriaeth y polisiau yn y Cynllun Datblygu ac yn y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd a oedd yn cefnogi addasu adeiladau gwledig ar yr amod y bodlonir meini prawf penodol. Mae'r cynnig yn ceisio addasu cyfres o adeiladau allanol er mwyn creu 3 uned breswyl.

Ar 31 Gorffennaf 2017 mabwysiadodd y Cyngor Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a hwnnw yw'r cynllun datblygu bellach ar gyfer gwneud penderfyniadau cynllunio. Mae Polisi TAI 7 yn nodi fel a ganlyn:

POLISI TAI 7: ADDASU ADEILADAU TRADDODIADOL YN CEFN GWLAD AGORED I DEFNYDD PRESWYL

Yn y cefn gwlad agored, caniateir addasu adeiladau traddodiadol ar gyfer defnydd preswyl pan fodlonir yr holl feini prawf canlynol:

1. Mae tystiolaeth nad yw defnyddio'r adeilad i ddibenion cyflogaeth yn ymarferol;
2. Mae'r datblygiad yn darparu uned fforddiadwy i gwrdd ag angen lleol yn y gymuned am annedd fforddiadwy neu mae'r defnydd preswyl yn elfen is-gysylltiedig sy'n rhan o gynllun ehangach ar gyfer ei aildefnyddio i ddibenion busnes;
3. Mae'r strwythur yn gadarn;
4. Nid oes angen gwneud gwaith altro helaeth i alluogi'r datblygiad;
5. Cedwir unrhyw nodweddion pensaernïol o werth, ynghyd â deunyddiau traddodiadol, ac nid yw'r cynnig yn arwain at gollu cymeriad y strwythur gwreiddiol.

Mae'r polisi'n esbonio mai'r flaenoriaeth ar gyfer adeiladau traddodiadol yn y cefn gwlad agored yw defnydd cyflogaeth.

Gallai fod yn dderbyniol i addasu'r adeilad i ddibenion preswyl o dan Bolisi TAI 7 y CDLI ar y Cyd, ond dim ond os bodlonir meini prawf y polisi. Rhoddwyd cyfle i'r ymgeisydd ymateb i'r gofynion polisi sydd wedi newid ac i ddarparu tystiolaeth o gydymffurfiaeth â TAI 7, ond ni dderbyniwyd ymateb hyd yn hyn. Mae'r datblygiad felly yn groes i Bolisi TAI 7 y CDLI ar y Cyd.

Draenio: Mae manylion y cais yn cynnwys darparu gwaith trin carthion preifat i wasanaethu'r datblygiad a chefnogir y cynllun gan adroddiad draenio a baratowyd gan beirianwyr ymgynghorol. Mae Cylchlythyr 10/99 yn cynghori y dylid cysylltu â phrif bibell garthffosiaeth os oes modd.

Dywed Polisi PCYFF2 y CDLI ar y Cyd:

POLISI PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

Dylai cynnig ddangos ei fod yn cydymffurfio â:

1. Polisiâu perthnasol yn y Cynllun;
2. Polisiâu a chanllawiau cynllunio cenedlaethol

Cafwyd gwrthwynebiad i'r cais gan CNC ar y sail y cynigir gwaith trin yn hytrach na chysylltiad â charthffos. Mae'r asiant wedi ymateb i'r perwyl bod yr adroddiad draenio a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn dod i'r casgliad, o ystyried y pellter dan sylw a'r gwahaniaeth yn y lefelau, y byddai'r gost o bwmpio'r elifant i'r garthffos yn sylweddol a bod hynny'n cyfiawnhau defnyddio gwaith trin carthion. Ceisiwyd cyfiawnhad pellach ond mae'n amlwg o ymateb CNC i'r ymgynghoriad dyddiedig 29 Mehefin 2017 nad oedd y datblygwr wedi gweithredu ar y ceisiadau a wnaed o'r cychwyn cyntaf i gyfiawnhau peidio â chysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Mae'r cynnig felly yn groes i Bolisi PCYFF2 y CDLI ar y Cyd a'r cyngor yng Nghylchlythyr 10/99.

Mewn perthynas â'r perygl o lifogydd, nid yw'r un o'r ymgynghoreion wedi codi pryderon. Mae'r cynigion a gyflwynwyd yn dangos allfa o'r gwaith trin arfaethedig i'r ffos ddraenio bresennol sy'n rhedeg tua'r gogledd i ffwrdd o'r safle a thai cyfagos. Nid ystyrir y byddai'r cynllun yn arwain at lifogydd i eiddo cyfagos.

AHNE: Mae safle'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod ei bwysigrwydd o ran ansawdd y dirwedd a chadwraeth natur. Prif amcan y dynodiad AHNE yw cadw a gwella harddwch naturiol. Mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd statudol i roi sylw i bwrsau'r AHNE a dylai penderfyniadau rheoli datblygu sy'n effeithio ar AHNE yn y lle cyntaf ffafrio cadwraeth harddwch naturiol. 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 chymdeithasol yr ardaloedd."

O ran ei ddyluniad, mae'r cynllun yn adlewyrchu'r datblygiad adeiledig cyfredol. Mae'r safle o fewn iard fferm gaeedig ac ni fydd y gwaith ailddatblygu yn cael effaith sylweddol ar y dirwedd. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn cynghori

"Nid yw dynodiad statudol, o reidrwydd yn gwahardd datblygu, ond mae'n rhaid asesu cynigion datblygu yn 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. "

Effeithiau Traffig: Ceir mynediad i'r safle oddi ar Lôn Melin Stanley sy'n gwasanaethu ychydig o anheddau rhwng Lon St Ffraid a'r Lasinwen. Mae gwelliannau yn cael eu cynnig i gyffordd y lôn gyda Lôn St Ffraid er mwyn gwella gwelededd.

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

Effaith ar Fwynderau a Thrigolion. Mae'r cynllun y tu ôl i'r anheddau presennol ar Lôn Melin Stanley a Lôn St Ffraid ond mae digon o le rhyngddynt fel nad yw'n cael ei ystyried y bydd unrhyw effeithiau andwyol ar fwynderau yn sgil colli preifatrwydd neu edrych drosodd.

7. Casgliad

Mae effeithiau traffig, y perygl o lifogydd, yr effaith ecolegol a'r effaith ar y dirwedd oll wedi cael sylw ac nid ydynt yn arwain at risgiau annerbyniol. Fodd bynnag, oherwydd y newid o bwys yn y polisi, nid yw'r cynllun bellach yn dderbyniol fel un i addasu adeilad i ddibenion preswyl gan nad yw'n bodloni'r meini prawf o fewn Polisi TAI 7. Mae'n dal i fod yn wir nad yw'r ymgeisydd wedi dangos pam na ellir cysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac mae'r cais yn groes i Bolisi PCYFF2 a'r cyngor yng Nghylchlythyr 10/99: Gofynion cynllunio mewn perthynas â defnyddio systemau carthffosiaeth heb brif gyflenwad a chynnwys tanciau septig mewn datblygiadau newydd.

8. Argymhelliad

Gwrthod y cais am y rhesymau canlynol:

(01) Nid yw'r cais wedi dangos na ellir defnyddio'r adeiladau i ddibenion cyflogaeth, neu os na ellir eu defnyddio i ddibenion busnes, nid yw wedi dangos nad oes modd eu defnyddio fel tai fforddiadwy. O'r herwydd, mae'n groes i Bolisi TAI 7 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (Gorffennaf 2017).

(02) Nid yw'r cais wedi dangos nad yw'n ymarferol cysylltu â'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus ac felly mae'n groes i Bolisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (Gorffennaf 2017) a'r cyngor a yng Nghylchlythyr 10 / 99: Gofynion cynllunio mewn perthynas â defnyddio carthffosiaeth nad yw'n brif gyflenwad yn ymgorffori tanciau septig mewn datblygiad newydd

This page is intentionally left blank