Dogfen ir Cyhoedd

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

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

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	**PLANNING AND ORDERS COMMITTEE**
DYDD MERCHER, 4 HYDREF 2017 **am 1.00 o'r gloch**	**WEDNESDAY, 4 OCTOBER 2017** **at 1.00 pm**
SIAMBR Y CYNGOR **SWYDDFEYDD Y CYNGOR** **LLANGEFNI**	**COUNCIL CHAMBER** **COUNCIL OFFICES** **LLANGEFNI**
Swyddog Pwyllgor **Ann Holmes 01248 752518**	**Committee Officer**

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

John Griffith
Glyn Haynes
T Ll 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 rhybudd o benderfyniad i ganiatau neu i wrthod cais.

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION CYFARFOD 6^{ED} MEDI, 2017_(Tudalennau 1 - 6)

Cyflwyno i'w cadarnhau, gofnodion y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6^{ed} Medi, 2017.

4 YMWELIADAU SAFLE_(Tudalennau 7 - 8)

Cyflwyno i'w cadarnhau, gofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 20^{fed} Medi, 2017.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 9 - 14)

6.1 – 13C195A – Gate Farm, Trefor
6.2 – 20C310B/EIA/RE – Rhyd y Groes, Rhosgoch
6.3 – 45C482 – Cae Gors, Niwbwrch

7 CEISIADAU YN CODI_(Tudalennau 15 - 18)

7.1 – 46C578 – Y Pafiliwn, Lôn Isallt, Trearddur

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

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

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried yn y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 19 - 48)

10.1 – 17C513B – Bryn, Llansadwrn
10.2 – 23C262B/VAR - Nyth Clyd Capel, Talwrn
10.3 – 25C240C/VAR – Pen Parc, Carmel
10.4 – 28C373G – Ffordd Stesion, Rhosneigr
10.5 – 30C246K/VAR – Tyn Pwll, Benllech
10.6 – 38C180F/VAR – Gilfach Glyd, Mynydd Mechell

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 49 - 54)

11.1 – 36C351A/VAR – Ty Llwyd, Rhostrehwfa

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 55 - 66)

12.1 – 46C569A/ENF – Moryn, Trearddur
12.2 – 48C202A – Penrallt Bach, Gwalchmai

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 67 - 68)

13.1 – 12LPA1032A/CC/MIN – Bryn Tirion, Biwmaris

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Medi 2017

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T Ll Hughes MBE, K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Shaun James Redmond and Robin Williams.
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ), Cynorthwywr Cynllunio, Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Richard Owain Jones a Dafydd Roberts.
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol : Y Cynghorwyr Richard Griffiths (ar gyfer cais 7.1); Dafydd R. Thomas (ar gyfer cais 7.2).

---

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod.

2 DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Gwnaeth y Cynghorydd T.Ll. Hughes ddatganiad o ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.3.

3 COFNODION CYFARFOD 26 GORFFENNAF, 2017

Cadarnhawyd cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 26 Gorffennaf, 2017.

4 YMWELIADAU SAFLE

Nid oedd unrhyw ymweliadau safle'n dilyn y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 26 Gorffennaf, 2017.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Nid oedd unrhyw siaradwyr cyhoeddus yn y cyfarfod.

6 CEISIADAU A OHIRIWYD

6.1 13C195A – Cais llawn ar gyfer sied amaethyddol a pharlwr godro ynghyd â chreu pwll slyri a datblygiad cysylltiedig yn Gate Farm, Trefor

Oherwydd maint, natur a lleoliad y datblygiad, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wrth y Pwyllgor y dylid cynnal ymweliad safle cyn ystyried y cais hwn.

PENDERFYNWYD ymweld â'r safle am y rhesymau a roddwyd yn adroddiad y Swyddog.

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wrth y Pwyllgor fod yr apêl a gyflwynwyd ar sail y ffaith nad oedd penderfyniad wedi cael ei wneud ar y cais, wedi cael ei thynnu'n ôl. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Gorffennaf, 2017, penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i ohirio'r cais er mwyn ystyried y cynnig yn erbyn y polisïau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a hynny ar ôl derbyn adroddiad cyfrwymol yr Arolygwyr ar 30 Mehefin, 2017. Roedd yr asiant wedi darparu datganiad yn cefnogi'r cais ac wedi cyfeirio'n arbennig at Bolisi ADN1A (sydd bellach yn Bolisi ADN2 yn y CDLl ar y cyd) sy'n delio'n benodol gyda datblygiadau solar dros 5MW. Nododd y cafwyd gwrthwynebiad mewn perthynas â sŵn posibl o'r safle a bod yr Adain Iechyd Amgylcheddol wedi adolygu asesiad sŵn yr ymgeisydd a bod raid i'r ymgeisydd gyflwyno mesurau lliniaru sŵn o ganlyniad. Bydd angen cyfnod o ymgynghori cyhoeddus wedi i'r manylion hyn ddod i law gan yr ymgeisydd. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr argymhelliad yn un o ohirio'r cais.

PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais am y rhesymau a roddwyd.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 24C345 – Cais amlinellol i godi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar dir ger Tregarth, Llaneilian, Amlwch

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

Dywedodd y Cynghorydd Richard Griffiths, fel Aelod Lleol, ei fod ef o'r farn mai cais mewnlenwi oedd hwn ac na fyddai'n niweidio mwynderau cymdogion cyfagos. Nid oedd y Cyngor Cymuned wedi gwrthwynebu'r cais. Gofynnodd y Cynghorydd Griffiths i'r Pwyllgor ystyried ymweld â'r safle cyn penderfynu ar y cais.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y safle wedi ei leoli mewn Ardal Dirwedd Arbennig yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'i bod yn ymyl yr AHNE. Ystyrir y byddai'r cynnig yn arwain at ddatblygiad rhubanaidd a fyddai'n creu nodwedd a fyddai'n anghydnaws â chymeriad a mwynderau'r ardal o'i gwmpas. Ystyrir y byddai'r datblygiad yn groes i'r darpariaethau yn y CDLl ar y Cyd a fabwysiadwyd, sef Polisi TAI 6 'Tai mewn Clystyrau'. Nid yw Pengorffwysfa wedi ei nodi fel Clwstwr yma ac o'r herwydd, byddai'n cael ei hystyried fel cefn gwlad agored yn y CDLl ar y Cyd. Dywedodd hefyd bod y cais wedi cael ei ohirio yn y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

a gynhaliwyd ar 26 Gorffennaf, 2017 er mwyn disgwyl i weld a fyddai Cynghorau Ynys Môn a Gwynedd yn mabwysiadu'r CDLl ar y Cyd a fyddai'n disodli'r cynlluniau datblygu cyfredol. Nid oedd y cais yn cynnwys manylion am faterion priffyrdd a draenio ond roedd yr ymgeisydd bellach wedi cyflwyno'r wybodaeth angenrheidiol ac roedd yr Awdurdod Priffyrdd a'r Adain Ddaenio'n fodlon gyda'r cynnig. Yn ogystal, derbyniwyd Adroddiad Ecolegol sy'n dwyn sylw at Bolisi AMG5 y CDLl ar y Cyd o ran yr effaith ar Fioamrywiaeth; byddai'n cael effaith ar gynefin a flaenoriaethir ar y safle hwn a byddai hynny hefyd yn cryfhau'r achos dros wrthod y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith y dylid gwrthod y cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

7.2 46C578 – Cais llawn i addasu ac ehangu'r Pafiliwn, Lôn Isallt, Trearddur

Cyflwynwyd adroddiad ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am ei fod yn ymwneud â thir sydd ym meddiant y Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais wedi cael ei ohirio yn y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion er mwyn caniatáu i'r ymgeisydd ymateb i wrthwynebiad Cyfoeth Naturiol Cymu (CNC) mewn perthynas â'r asesiad o risg llifogydd ar y safle. Mae'r ymgeisydd wedi ymateb i bryderon CNC ond nid yw'r ymateb yn ddigonol iddynt dynnu eu gwrthwynebiad yn ôl oherwydd nid yw'n dangos y gellir rheoli canlyniadau llifogydd yn dderbyniol yn unol â TAN15. Mae'r ymgynghorai statudol yn argymell gwrthod y cais yn unol â pholisïau cynllunio cenedlaethol. Fodd bynnag, dywedodd bod dyluniad yr estyniadau i adeilad y pafiliwn yn dderbyniol a bod yr argymhelliad yn un o ganiatáu.

Yn siarad fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Dafydd R. Thomas bod defnydd adloniadol yn cael ei wneud o adeilad y Pafiliwn a'i fod yn siomedig bod argymhelliad i wrthod y maes parcio a'r fynedfa newydd sydd ynghlwm wrth y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Shaun Redmond fod y maes parcio arfaethedig wedi ei leoli ar hen gwrt tenis a'i fod wedi drysu ac yn ansicr pam fod problem o ran risg llifogydd. Dywedodd fod system rhybudd buan am lifogydd yn bodoli yn Nhrearddur a phetai'r môr yn llifo dros y lôn, byddai'n rhaid iddo godi'n sylweddol cyn cyrraedd y safle dan sylw. Dywedodd fod giât llifogydd eisoes ar y maes chwarae rhwng safle'r cais a'r wal fôr; gofynnodd a fyddai gosod giât llifogydd ar faes parcio'r Pafiliwn yn lliniaru pryderon Cyfoeth Naturiol Cymru o ran problemau llifogydd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ei bod, yn y cyfarfod diwethaf o'r Cyngor hwn, wedi darllen y rhan berthnasol o adroddiad yr ymgeisydd sy'n cadarnhau'r risg llifogydd ar y maes parcio. Mae TAN 15 yn nodi'r meini prawf sy'n ymwneud â risg llifogydd. Nododd na fu unrhyw ddatblygiad cynllunio ar y maes parcio dan sylw a bod raid o'r herwydd ei ystyried fel datblygiad newydd.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol y byddai'n cynghori yn erbyn cymeradwyo'r maes parcio yn seiliedig ar system rhybudd buan heb glywed beth sydd gan Cyfoeth Naturiol Cymru i'w ddweud am hyn yn y lle cyntaf.

Cynigiodd y Cynghorydd K.P. Hughes y dylid cymeradwyo'r cais a hynny o ran ymestyn adeilad presennol y pafiliwn a chreu mynedfa a maes parcio newydd. Eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Shaun Redmond.

PENDERFYNWYD :-

- **Caniatáu'r estyniad i'r pafiliwn presennol yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig;**

- **Caniatáu creu mynedfa a maes parcio newyddo yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd ystyriwyd bod y maes parcio gyferbyn â safle'r cais eisoes yn bodoli.**

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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni chafodd yr un cais ei ystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Ni chafodd yr un cais ei ystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU SY'N GROES I BOLISI

Ni chafodd yr un cais ei ystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Ni chafodd yr un cais ei ystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 15C224/AD – Cais i leoli arwydd heb ei oleuo ar dir y tu cefn i'r gilfan yn Hermon

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais wedi cael ei gymeradwyo gan y Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 5 Gorffennaf, 2017. Fodd bynnag, cyn gwneud penderfyniad, hysbyswyd yr Awdurdod Cynllunio mai trydydd parti

sydd biau'r tir ble bwriedir lleoli'r bwrdd arddangos ac nid y Cyngor fel y dywedwyd yn wreiddiol. Mae'r bwrdd arddangos wedi cael ei ail-leoli ar dir sydd ym meddiant y Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd y cynnig 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.

12.2 15C225/AD – Cais i leoli arwydd heb ei oleuo ar dir ym Maes Parcio Malltraeth

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mae'r bwrdd arddangos cymunedol arfaethedig ar dir sydd ym meddiant y Cyngor.

Er bod y bwrdd arddangos wedi ei leoli yn yr AHNE, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau'r ardal.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd y cynnig 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.

12.3 46C572 – Cais llawn i addasu adeiladau allanol yn dair annedd, gosod paced trin carthffosiaeth ynghyd â gwella'r fynedfa yn Glan Traeth, Trearddur

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais wedi cael ei gymeradwyo yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Tachwedd 2016 yn amodol ar ddatrys y materion draenio a godwyd gan Gyfoeth Naturiol Cymru; hyd yma, nid yw'r ymgeisydd wedi gweithredu ar ofynion CNC. Oherwydd bod y ddau gyngor wedi mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar gyfer Môn a Gwynedd ar 31 Gorffennaf 2017, mae'r polisïau mewn perthynas ag addasu adeiladau allanol wedi newid a bod yr argymhelliad yn awr yn un o wrthod oherwydd Polisi TAI 7 y Cynllun Datblygu. Mae'r ymgeisydd wedi cael y cyfle i ymateb i'r newidiadau y mae'r polisi'n mynnu arnynt ac i ddarparu tystiolaeth o gydymffurfiaeth gyda TAI 7, ond ni chafwyd unrhyw ymateb.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid gwrthod y cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Shaun Redmond.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

13 MATERION ERAILL

Nid oedd unrhyw faterion eraill i'w hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

YMWELIADAU SAFLEOEDD CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 20 Medi, 2017

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts - Cadeirydd Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, Eric Jones, Richard O. Jones.
WRTH LAW:	Prif Swyddog Achos (DPJ), Peiriannydd Rheoli Dabtlygu (Priffyrdd) (JAR).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr K.P. Hughes, T.Ll. Hughes MBE, Vaughan Hughes, Shaun Redmond, Dafydd Roberts, Robin Williams.
HEFYD YN BRESENNOL:	Dim

---

1. **13C195A – Cais llawn i godi sied amaethyddol a pharlwr godro ynghyd ag adeiladu pwll slyri a datblygiad cysylltiedig yn Gate Farm, Trefor**

   Edrychwyd ar y fynedfa a'r trac arfaethedig i'r datblygiad ac eglurwyd y cais yn fanwl i'r Pwyllgor. Eglurwyd bod y datblygiad arfaethedig wedi cael ei sgrinio fel datblygiad EIA sy'n golygu y byddai angen Datganiad Amgylcheddol mewn perthynas â'r cais cynllunio. Disgwylir am ymateb yr ymgeisydd yn hyn o beth.

Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

6.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

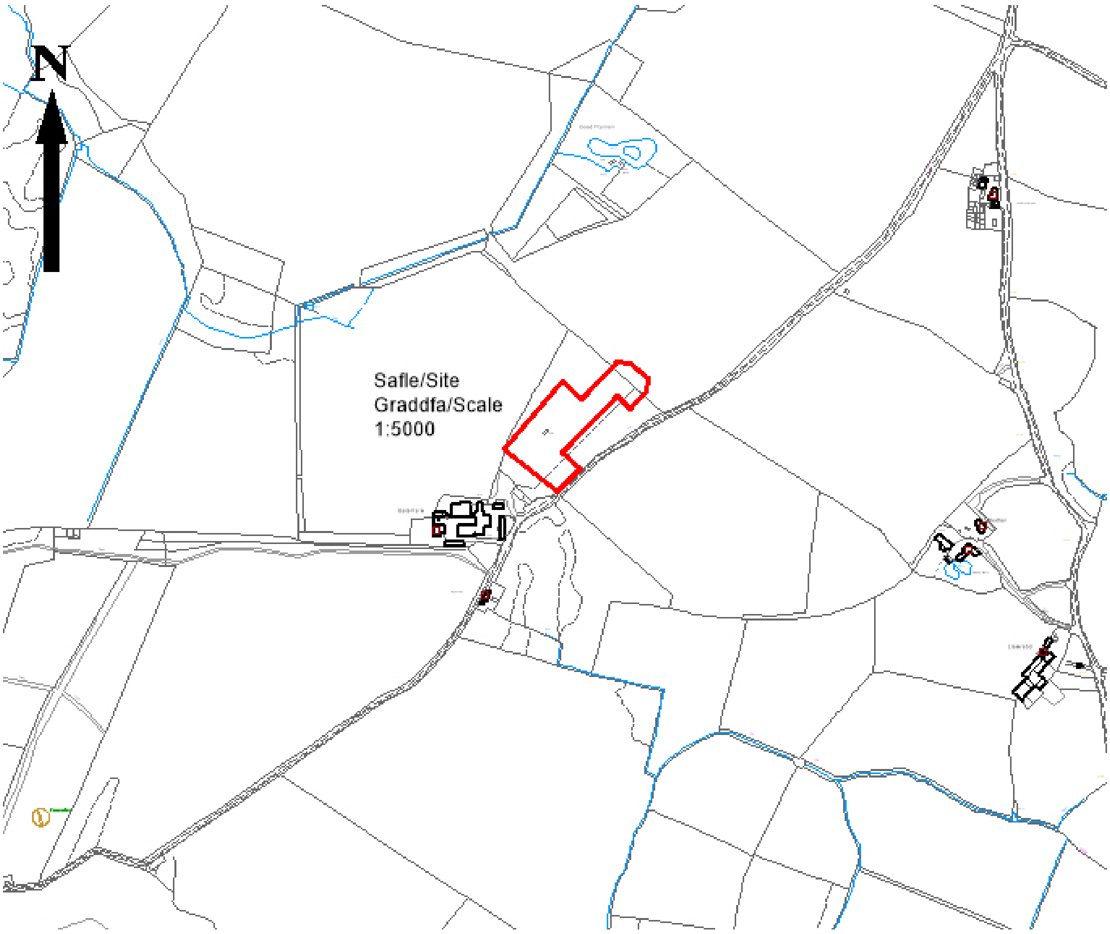
Rhif y Cais: **13C195A** Application Number

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: 04.10.2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DPJ)

Argymhelliad:

Gohirio

Ymwelodd yr Aelodau â'r safle ar 20.09.17.

Mae'r cais cynllunio wedi cael ei sgrinio hefyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol fel un y bydd angen Datganiad Amgylcheddol ar ei gyfer yn unol â'r Rheoliadau Asesu'r Effaith ar yr Amgylchedd a mae hyn wedi dderbyn gan yr ymgeisydd.

Yn yr amgylchiadau hyn, argymhellir bod y cais cynllunio yn cael ei dynnu oddi ar yr agenda gan na ragwelir y bydd yn cael ei adrodd ar yn y dyfodol agos.

6.2 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

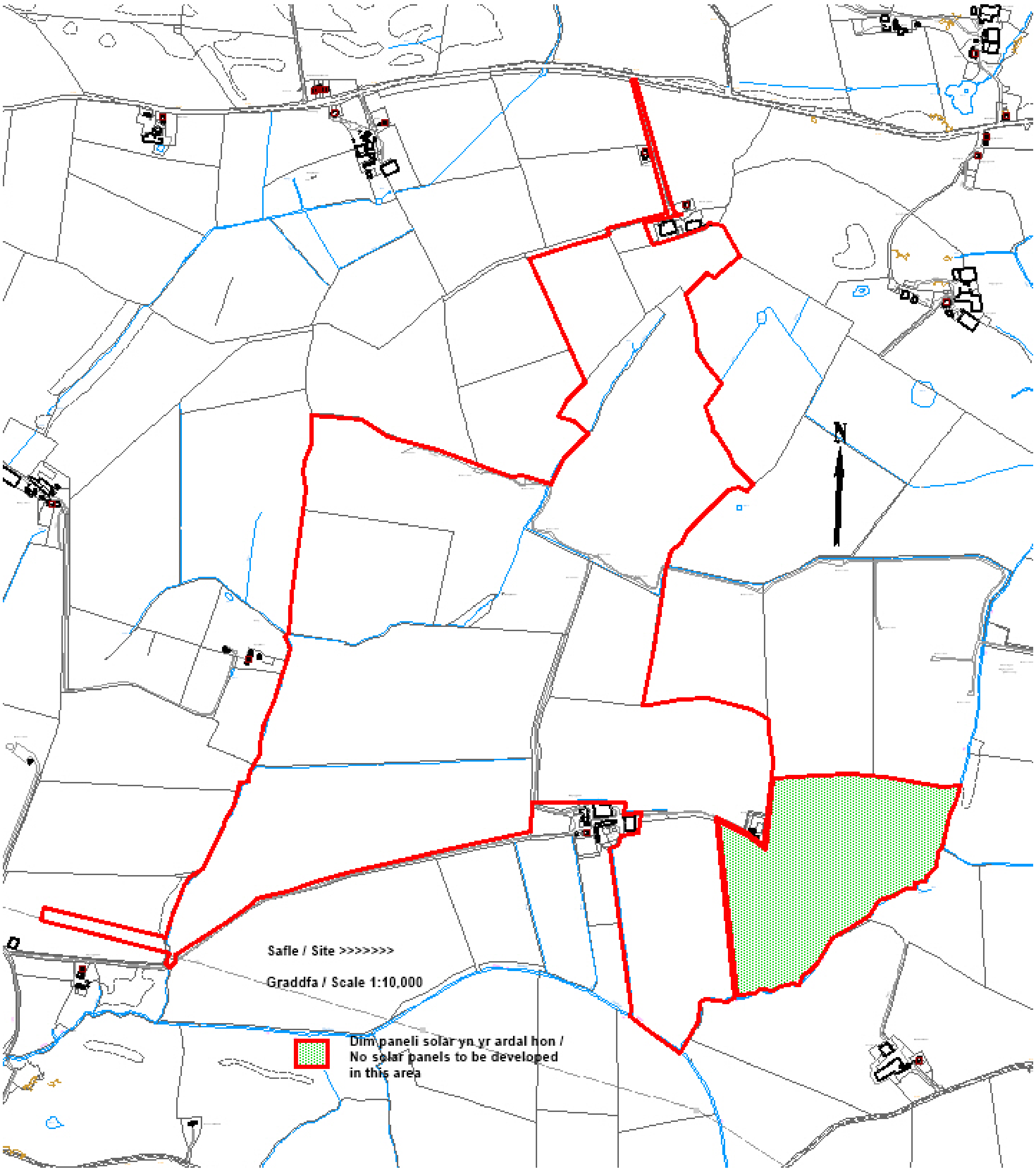
Rhif y Cais: **20C310B/EIA/RE** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Countryside Renewables (North Anglesey) Ltd

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

Rhyd y Groes, Rhosgoch



Pwyllgor Cynllunio: 04/10/2017

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 disgresiwn 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 polisïau'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 Amgyylcheddol ac mae cyhoeddusrwydd wedi ei drefnyu gyda dyddiad terfynol ar gyfer sylwadau o 20fed Medi.

Yn ychwanegol at hynny, disgwylir asesiad effaith cronnus 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.

Gohiriwyd y cais yng nghyfarfod mis Medi'r Pwyllgor er mwyn caniatáu i'r ymgeisydd gyflwyno mesurau lliniaru sŵn. Nid oedd rhain wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

6.3 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

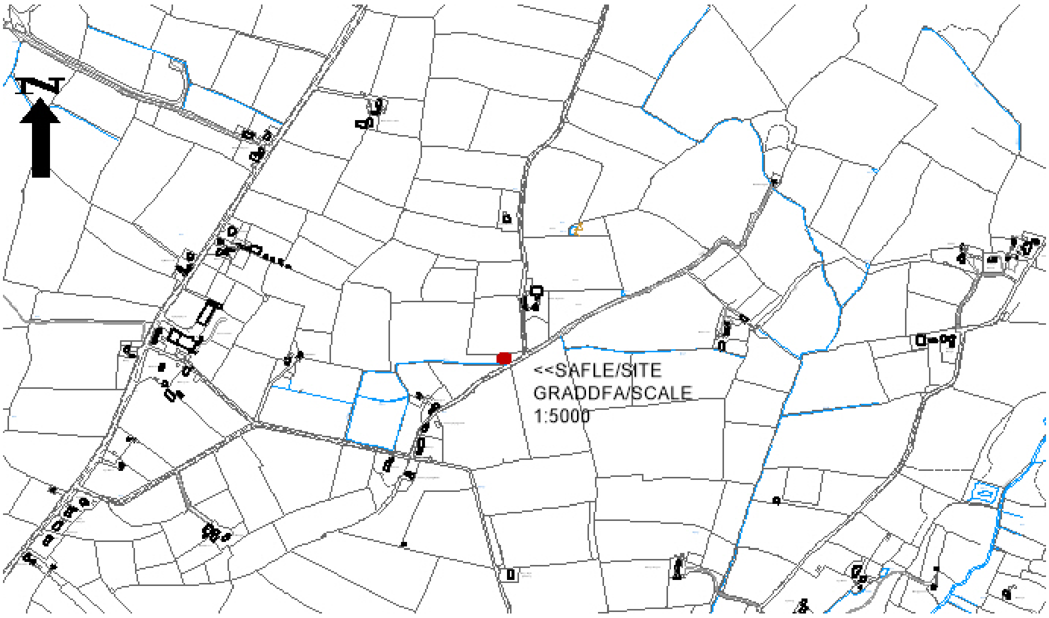
Rhif y Cais: **45C482** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Vodafone Limited

Cais llawn i godi twr 'lattice' 21m o uchder ag offer cysylltiedig ar dir gogledd dwyrain i / Full application for the erection of a 21m high lattice tower with associated equipment on land north east of

Cae Gors, Niwbwrch/Newborough



Pwyllgor Cynllunio: 04.10.2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DPJ)

Argymhelliad:

Ymweliad Safle

Ystyrir bod angen i'r aelodau edrych ar y cynnig yn ei gyd-destun cyn gwneud penderfyniad ar y cais cynllunio.

7.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

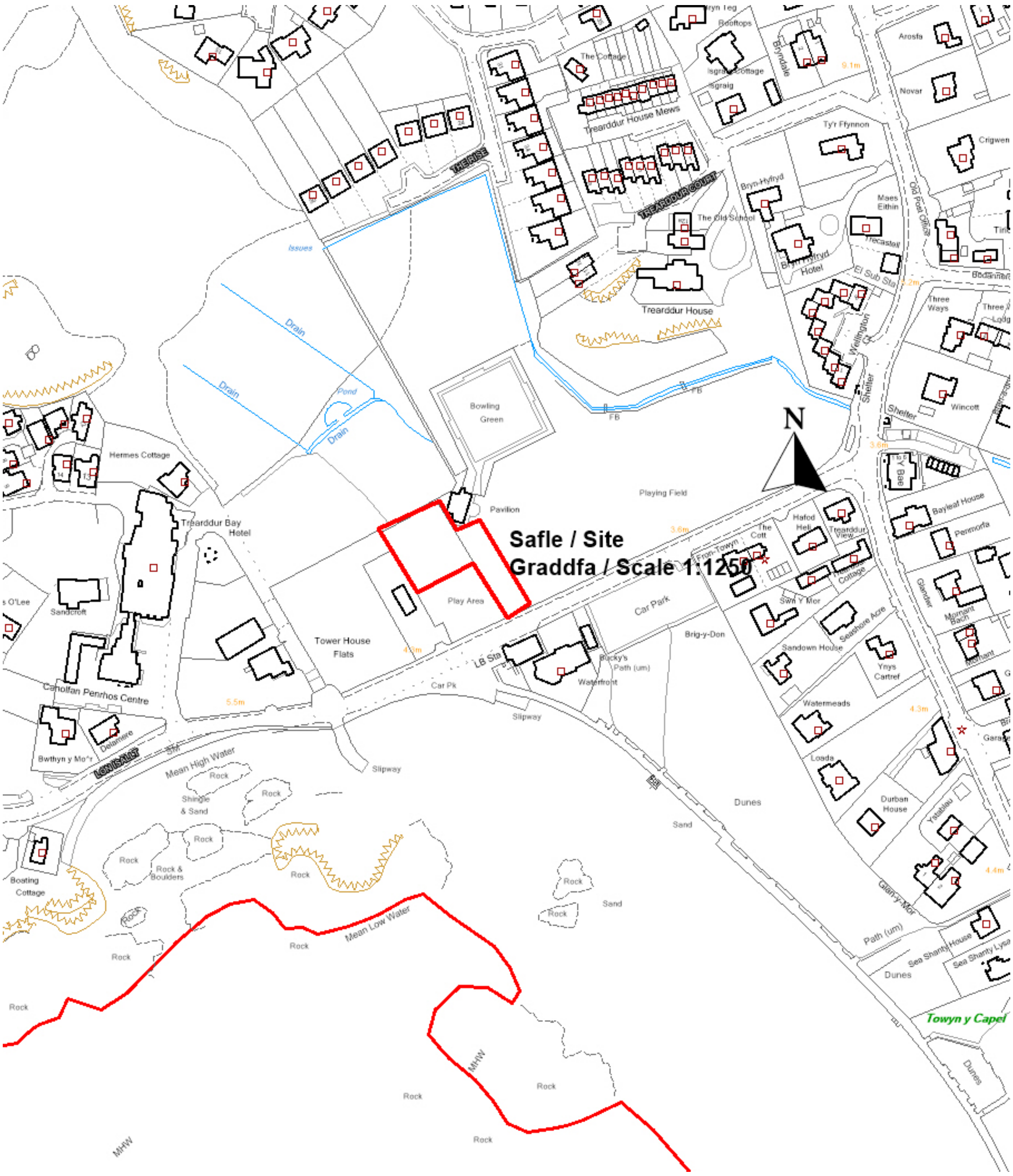
Rhif y Cais: **46C578** Application Number

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: 04/10/2017

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

Argymhelliad:

Caniatáu a Gwrthod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Gwneir y cais ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor.

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'r pryderon ynghylch y perygl o lifogydd gyda Cyfoeth Naturiol Cymru. Gwnaed cyflwyniadau ychwanegol ar ran yr ymgeisydd ond nid yw ymateb ffurfiol CNC wedi newid ac maent yn argymell gwrthod y maes parcio a'r fynedfa er nad oedd unrhyw wrthwynebiad i gymeradwyo'r estyniad i adeilad y pafiliwn.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Medi 2017 penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cynnig am estyniad i adeilad y pafiliwn ond hefyd, yn groes i argymhelliad y swyddogion, penderfynodd gymeradwyo datblygu'r maes parcio a'r fynedfa. Y rheswm a roddwyd dros dynnu'n groes i argymhelliad y swyddog oedd bod maes parcio eisoes gyferbyn â'r safle datblygu arfaethedig ac nad yw'r cynllun arfaethedig yn adeilad y pafiliwn ddim gwahanol i hyn.

Mewn ymateb, dylid nodi y dylid ystyried pob cais yn ôl ei rinweddau cynllunio unigol ei hun. Nid yw'r ffaith bod yna faes parcio arall yn yr ardal yn goresgyn y gwrthwynebiad i ddatblygu safle'r cais yn groes i'r polisi cynllunio cenedlaethol.

Mae asesiad canlyniadau llifogydd yr ymgeisydd ei hun yn nodi'n glir:

"It should be noted here that the surveyed floor level at the site is 4.05 m AOD and the ground level outside is around 3.5 m AOD so there is a real risk in the key tidal event (200 year return period in 2117) of external flooding and impaired access to half a metre deep. As the development is not residential a shorter lifespan of 75 years (i.e. 2092) may be more appropriate, although this would still flood to a depth of 12 cm. However it must be noted that the risk described above is still water only and it is known that the site has previously flooded from wave overtopping. Although the bay provides some shelter, waves do overtop the existing defences and flood the playing fields behind (in which the pavilion is situated). Given the finished floor level is only half a metre above the external ground levels it is expected to be at significant risk of flooding from wave action or from water ponding behind the defences from overtopping. Given an external water depth of a metre (2117, only 2 foot in 2092) then despite the relatively sheltered location foot high waves are conceivable and an additional allowance of at least 450 mm freeboard should ideally be applied. Therefore, water ingress is feasible and although the risk may be reduced in the future via the SMP policy, this cannot be relied upon.

Calculations for this report suggest that the site would be above still water levels in a 50 year return period event in 2092 but would flood more frequently from wave action (estimated approx. > 10 year event – 164 mm above a 386 mm external water depth. For the 2117 event however, the pavilion would be predicted to flood more than once every 2 years from still water tide".

Oni bai y gellir darparu tystiolaeth dechnegol i ddangos bod asesiad yr ymgeisydd ei hun yn anghywir, dylai'r cais gael ei benderfynu yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol.

1. Casgliad

Mae asesiad yr ymgeisydd ei hun yn cadarnhau lefel y risg o lifogydd ar y safle hwn. Mae'r ymgynghorai statudol yn argymell gwrthod y maes parcio a'r fynedfa ar sail perygl o lifogydd, gan fod y cais yn groes i'r cyngor a roddir yn Nodyn Cyngor Technegol 15

2. 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.

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.

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.

This page is intentionally left blank

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

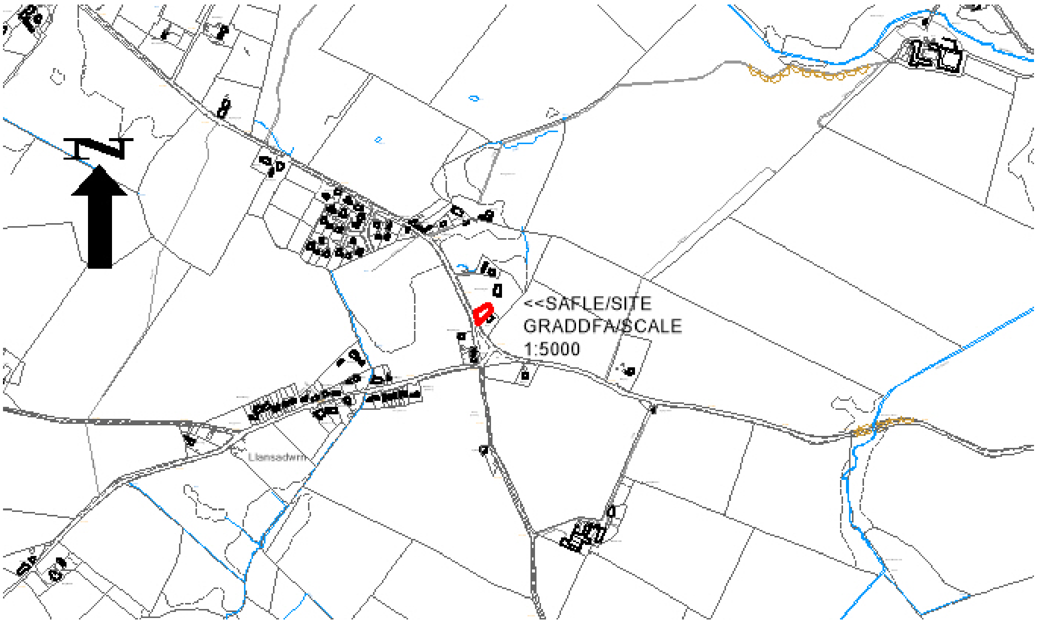
Rhif y Cais: **17C513B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Dylan Edwards

Cais llawn am man newidiadau i gais gynllunio a gafwyd ei ganiatau dan cyfeirnod rhif cais A/289A i godi ty a garej newydd ar dir ger / Full application for amendments to previously approved application reference A/289A for the erection of a dwelling and garage on land at

Bryn, Llansadwrn



Pwyllgor Cynllunio: 04/10/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan fod y cais yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno ei gymeradwyo.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn i ddiwygio'r cais a gymeradwywyd eisoes, cyfeirnod A/289A i godi annedd a garej ar dir yn Bryn, Llansadwrn.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a oes modd i'r cais gael ei gefnogi gan bolisïau cenedlaethol a lleol.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol Ar y Cyd

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu
PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a Siapio lle

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb

Aelod Lleol (Lewis Davies) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Carwyn Jones) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Alun Roberts) – Dim ymateb

Dŵr Cymru – Caniatâd Amodol

Priffyrdd – Dim Ymateb

Draenio – Sylwadau

Gosodwyd rhybuddion safle ger y safle ac fe hysbyswyd deiliaid eiddo cyfagos drwy lythyr. Hysbysebwyd y cais yn y papur lleol hefyd gan fod y datblygiad yn groes i bolisïau cynllunio. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 11/9/17. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

A/289 – Defnyddio tir ger Bryn, Llansadwrn i ddibenion Preswyl – Cymeradwywyd 19/6/62.

A/289A – Codi byngalo a garej ar dir ger Bryn, Llansadwrn – Cymeradwywyd 5/2/64.

A289B – Codi garej breifat yn Bryn, Llansadwrn – Cymeradwywyd 5/4/78.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Caniatâd Cynllunio Blaenorol

Cymeradwywyd cais manwl, cyfeirnod A/289A ar 14/2/64 ar dir yn Bryn, Llansadwrn.

Cyflwynwyd Tystysgrif cyfreithlondeb o dan gyfeirnod 17C513A/LUC a ddarparodd dystiolaeth bod sylfeini'r byngalo wedi eu cloddio. Mae'r dystiolaeth a ddarparwyd wedi diogelu'r caniatâd a gymeradwywyd o dan gais rhif A/289.

Mae'r cais hwn yn un ar gyfer addasiadau i gais A/289A a gymeradwywyd yn y gorffennol a hynny er mwyn diwygio'r dyluniad o un am fwthyn un llawr i un am fyngalo o fath dormer ar yr un ôl troed a gymeradwywyd yn flaenorol.

Ystyriaethau Polisi

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn l cefn gwlad agored.

Mae Polisi PCYFF1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi y bydd cynigion y tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn cydymffurfio â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu bod y cynnig yn dangos bod ei leoli yn y cefn gwlad yn hanfodol.

Mae'r tir dan sylw wedi ei leoli yn y cefn gwlad agored ac felly mae'n groes i Bolisi PCYFF1 o'r Cynllun Datblygu lleol ar y cyd. Fodd bynnag, mae tystysgrif cyfreithlondeb am annedd wedi'i brofi'n gyfreithlon ac o'r herwydd, ystyrir bod addasu dyluniad yr annedd yn dderbyniol.

Eiddo Preswyl Cyfagos

Mae deiliad eiddo cyfagos wedi eu hysbysu am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 11/9/17. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi dod i law.

Mae 1 eiddo union gerllaw, sef 'Bryn;' ac mae wedi'i leoli i'r Gogledd Ddwyrain o safle'r cais ac mae'n berchen i dad yr ymgeisydd. Nid ystyrir y bydd y cais yn cael effaith negyddol ar yr eiddo cyfagos. Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd yn nodi y bydd yn rhaid i'r ffenestr ar y llawr cyntaf ar y drychiad Gogledd Ddwyreiniol gael ei gwydro gyda gwydr aneglur.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar Agosrwydd Datblygiadau yn nodi na ddylai ffenestr Eilradd fod yn agosach na 7.5 metr i'r ffin. Yn achos y cais hwn, bydd y ffenestr ar y llawr cyntaf 2 fetr o'r ffin. Mae'r ymgeisydd wedi cytuno osod gwydr aneglur yn ffenestr y brif ystafell wely sydd ar y llawr gwaelod ar yr ochr Ogledd Ddwyreiniol er mwyn lliniaru unrhyw broblemau o ran edrych i'r eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Yn dilyn ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill, mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu.

Ystyrir bod y cais blaenorol A/289A yn debygol o gael ei weithredu a bod y newidiadau yn welliant o gymharu â'r hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol. Bydd angen cytundeb adran 106 er mwyn atal gweithrediad y caniatâd blaenorol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatad hwn a fo o fewn un blwyddyn I ddyddiad y caniatad hwn.

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

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

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

(03) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a / neu ddraeniad tir gysylltu yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gormod o ddŵr rhag llifo i mewn i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn gwarchod iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau na achosir llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

(04) Bydd ffenestr llawr ar y llawr cyntaf ar yr ochr Ogledd Ddwyreiniol yn cael ei gwydro â gwydr aneglur ar o leiaf Lefel 3 a bydd sampl o'r gwydr arfaethedig y bwriedir ei ddefnyddio, ynghyd â manylion y gwneuthurwr, yn cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i unrhyw ddatblygiad ddechrau ac yn cael ei gosod cyn y bydd unrhyw un yn byw yn yr adeilad. Ni fydd y ffenestr yn cael ei gwydro neu ei hail-wydro gydag unrhyw wydr ac eithrio gwydr aneglur.

Rheswm: Er mwyn sicrhau mwynderau trigolion yr anheddau cyfagos.

(05) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a'r manylion ar y cynlluniau a anfonwyd o dan gais cynllunio rhif 17C513B.

Disgrifiad o'r Lluniad	Cyfeirnod y Lluniad	Dyddiad Derbyn
Cynllun Lleoliad		
Cynllun Arfaethedig Llawr Gwaelod	1	8/8/17
Cynllun Arfaethedig Llawr Cyntaf	2	8/8/17
Drychiad Blaen Arfaethedig	3	8/8/17
Drychiad Ochr Arfaethedig	4	8/8/17
Drychiad Cefn Arfaethedig	5	8/8/17
Drychiad Ochr Arfaethedig	6	8/8/17
Garej Arfaethedig	7	8/8/17

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol a'r manylion a gymeradwywyd

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

10.2 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes Departure Applications

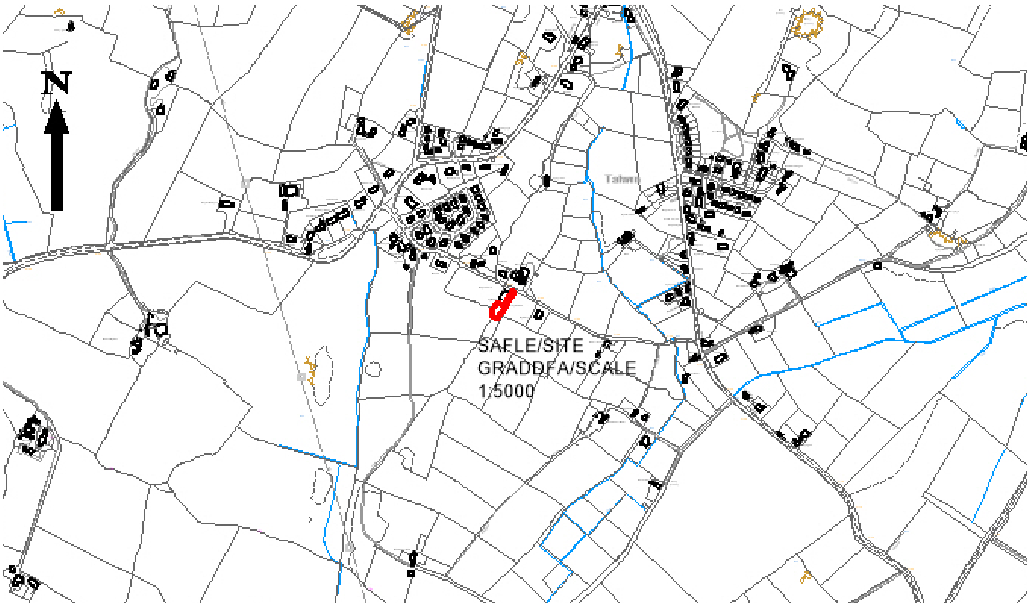
Rhif y Cais: **23C262B/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Jenny Pye

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (11) o ganiatâd cynllunio rhif 23C262A (Rhaid i'r datblygiad gael ei wneud yn llwyr fel y dangosir yn y cynlluniau a gyflwynwyd dan rhif 23C262A) er mwyn i addasu ac ymestyn ysgubor bresennol yn annedd 3 ystafell wely yn / Application under Section 73 for the variation of condition (11) of planning permission reference 23C262A (The development shall be carried out in strict conformity as shown in the submitted plans under reference 23C262A) so as to convert and extend an existing barn into a 3 bedroom dwelling at

Nyth Clyd Capel, Talwrn



Pwyllgor Cynllunio: 04/10/2017

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

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan fod y cynnig yn groes i bolisïau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno ei gymeradwyo

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais o dan Adran 73 i amrywio amod (11) ar ganiatâd cynllunio cyfeirnod 23C262A (Bydd rhaid ymgymryd â'r datblygiad gan gydymffurfio'n llwyr fel y dangosir yn y cynlluniau a gyflwynwyd o dan gyfeirnod 23C262A) er mwyn addasu ac ymestyn ysgubor bresennol yn annedd 3 ystafell wely yn Nyth Clyd, Talwrn

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw p'un a yw'r cynnig yn welliant ar y cynnig a gymeradwywyd yn wreiddiol o dan gais cyfeirnod 23C262A.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle
TAI7 – Addasu Adeiladau Allanol Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored i Ddefnydd Preswyl

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Aelod Lleol (Nicola Roberts) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Dylan Rees) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Bob Parry) – Dim ymateb

Gosodwyd rhybuddion ger y safle a rhoddwyd gwybod i eiddo gerllaw trwy lythyr. Cafodd y cais ei hysbysebu yn y papur newydd lleol hefyd gan fod y datblygiad yn groes i bolisïau cynllunio. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 27/9/17. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

23C262 – Addasu adeiladau allanol yn un annedd breswyl newydd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau – 31/10/07 – Cymeradwywyd

23C262A – Adnewyddu caniatâd cynllunio 23C262 ar gyfer addasu adeiladau allanol yn un annedd breswyl newydd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau – 13/5/13 – Cymeradwywyd

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle eisoes wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio 23C262A lle rhoddwyd caniatâd ar gyfer addasu ac ymestyn ysgubor yn annedd 3 ystafell wely yn Nyth Clyd, Talwrn ar 13/5/13.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn datgan y rhoddir caniatâd i addasu adeiladau allanol at ddefnydd preswyl dim ond os cânt eu defnyddio at ddefnydd cyflogaeth, ac os nad yw hyn yn opsiwn, petai'r datblygiad yn gallu darparu uned fforddiadwy. Fodd bynnag, gan fod caniatâd cynllunio'n bodoli ar safle'r cais mae'n rhaid ystyried y canlynol:-

- A oes tebygrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd sy'n bodoli?
- A yw'r addasiadau i'r caniatâd yn well na'r cais a gymeradwywyd yn flaenorol?

Cymeradwywyd cais rhif 23C262A ar 13/5/13 ac mae'n debygol o gael ei weithredu.

Mae'r newidiadau a gynigir yn y cais cyfredol fel a ganlyn:-

- Mae faint o estyniadau a wneir i'r adeilad allanol wedi lleihau

Roedd y cais blaenorol a gymeradwywyd o dan gais 23C262A yn cynnwys estyniad i'r talcen ochr a'r wyneb cefn a fyddai'n cysylltu'r prif adeilad allanol i'r adeilad allanol sydd ar wahân

Mae'r cais cyfredol yn cynnwys estyniad i'r talcen, fodd bynnag, ni fydd unrhyw gysylltiad ffisegol rhwng y prif adeilad allanol a'r adeilad allanol sydd ar wahân. Bydd yr adeilad allanol sydd ar wahân yn cael ei ddefnyddio fel storfa nawr yn hytrach na fel y brif ystafell wely fel y cymeradwywyd yn flaenorol.

Ystyrir bod yr addasiadau yn cynnal nodweddion pensaernïol yr adeilad allanol gwreiddiol yn well na'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 23C262A.

Eiddo preswyl cyfagos

Mae preswylwyr yr eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 27/9/17. Ar adeg ysgrifennu'n adroddiad nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi dod i law. Ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos.

7. Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa i syrthio'n ôl arni yw bod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar safle'r cais ar gyfer addasu adeilad allanol yn annedd.

Ystyrir ei bod yn debygol y caiff y cais blaenorol 23C262A ei weithredu ac mae'r addasiadau yn welliant i'r cais a gymeradwywyd yn wreiddiol. Bydd gofyn cael cytundeb adran 106 er mwyn atal y caniatâd blaenorol rhag cael ei weithredu.

8. Argymhelliad

Bydd gofyn cael cytundeb adran 106 er mwyn atal y caniatâd blaenorol rhag cael ei weithredu.

Caniatáu – gan ddisgwyl am gytundeb adran 106 a fydd yn atal y caniatâd blaenorol rhag cael ei weithredu.

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatad hwn a fo o fewn un blwyddyn I ddyddiad y caniatad hwn.

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

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

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

(03) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn i neb symud i mewn i'r annedd i breswylio ynddi ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: I leihau y perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

(04) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: I alluogi cerbydau i dynnu oddi ar y ffordd, parcio a throi o'r briffordd i leihau peryglon, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(06) Ni chaniateir i unrhyw ddwr wyneb o'r datblygiad a ganiateir drwy hyn lifo i'r briffordd.

Rheswm : I leihau y perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

(07) Rhaid draenio carthion a dwr wyneb ar wahan oddi ar y safle.

Rheswm: Gwarchod y cyfan o'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

(08) Ni chaiff unrhyw ddwr wyneb gysylltu (nail ai yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol, I'r system garthffosiaeth gyhoedus.

Rheswm: Rhag bod gorlwytho hydrolig ar y system garthffosiaeth gyhoeddus, i ddiogelu iechyd a diogelwch trigolion presennol ac i sicrhau na fydd unrhyw newid i'r amgylchedd.

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

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

(10) Rhaid i'r ffenestri, drysau ac unrhyw wynebfyrddiau a soffitiau ar y datblygiad a gymeradwyir yma fod o ddefnydd goed meddal neu galed.

Rheswm: I ddiogelu cymeriad ac edrychiad yr adeilad.

(11) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a'r manylion ar y cynlluniau a anfonwyd o dan gais cynllunio rhif 23C262B/VAR

PL04	**Adrannau Arfaethedig**	
PL03	**Drychiadau Arfaethedig**	
PL01	**Cynlluniau Llawr Arfaethedig**	
PL00	**Cynllun Lleoliad**	

	Arolwg Rhywogaethau a Warchodir	**Dyddiedig 19/5/17**
RBA.Ltd	**Arolwg Strwythurol**	**Dyddiedig 26/7/17**

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol a'r manylion a gymeradwywyd.

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

10.3 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes Departure Applications

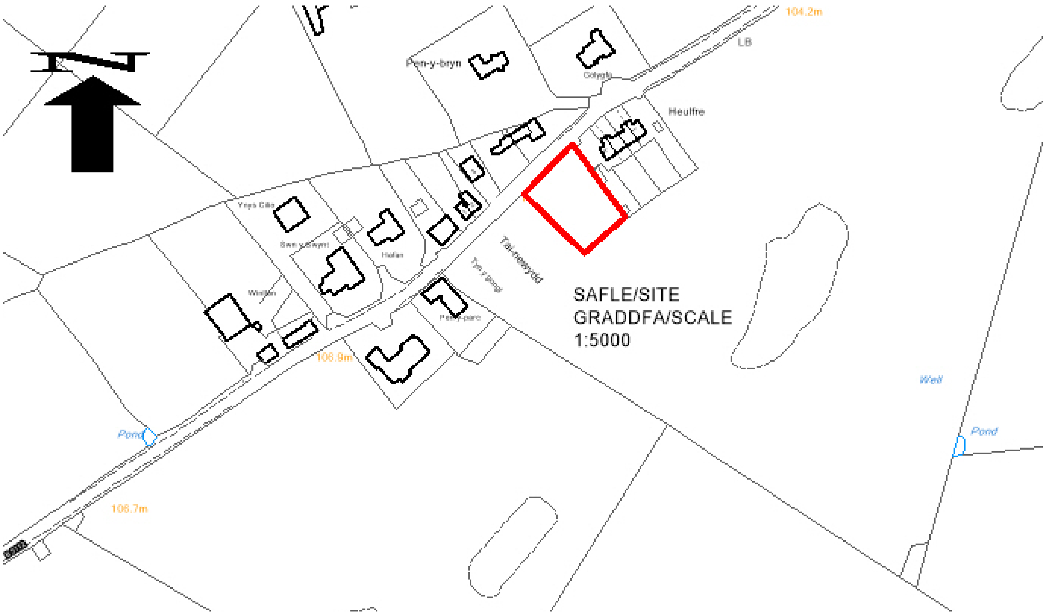
Rhif y Cais: **25C240C/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Dennis Thomas

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (04) o ganiatâd cynllunio rhif 25C240B (codi annedd newydd) er mwyn newid y dyluniad yn / Application under Section 73 for the variation of condition (04) of planning permission reference 25C240B (erection of a dwelling) so as to amend the design at

Pen Parc, Carmel



Pwyllgor Cynllunio: 04/10/2017

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

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan fod y cynnig yn groes i bolisïau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno ei gymeradwyo.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais Adran 73 i amrywio amod (04) ar gais cynllunio cyfeirnod 25C240B (codi annedd) er mwyn addasu'r dyluniad ym Mhen Parc, Carmel.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw p'un a yw'r cynnig yn welliant ar y cynnig a gymeradwywyd yn wreiddiol o dan gais cyfeirnod 25C240B.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle
TAI6 – Tai mewn Clystyrau

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Aelod Lleol (Llinos Medi Huws) – Dim ymateb

Aelod Lleol (John Griffith) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Kenneth Hughes) – Dim ymateb

Dŵr Cymru – Dim ymateb

Draenio – Dim ymateb

Yr Adran Briffyrdd – Dim ymateb

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim ymateb

Gosodwyd rhybuddion ger y safle a rhoddwyd gwybod i eiddo gerllaw trwy lythyr. Cafodd y cais ei hysbysebu yn y papur newydd lleol hefyd gan fod y datblygiad yn groes i bolisïau cynllunio. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 27/9/17. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

25C240B – Cais llawn i godi annedd – 20/11/15 – Wedi'i gymeradwyo

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o annedd eisoes wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio 25C240B. Rhoddwyd caniatâd cynllunio llawn ar 20/11/15 ar gyfer codi annedd.

Y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd mae Carmel bellach yn cael ei adnabod fel Clwstwr lle bydd rhaid i unrhyw annedd newydd fod ar gyfer angen lleol fforddiadwy ar safle mewn-lenwi. Mae'r cais felly'n groes i Bolisi TAI6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, gan fod caniatâd cynllunio'n bod ar gyfer safle'r cais yn barod, mae'n rhaid ystyried y canlynol:-

- A oes tebygrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd sy'n bodoli?
- A yw'r addasiadau i'r caniatâd yn well na'r cais a gymeradwywyd yn flaenorol?

Cymeradwywyd cais rhif 25C240B ar 20/11/15 ac mae'r debygol iawn o gael ei weithredu gan na fydd y caniatâd yn dod i ben tan 20/11/2020.

Roedd y cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan 25C240B yn gais am annedd math dormer a oedd yn 6.6m o uchder, ac mae'r cais presennol yn un am annedd un-llawr sy'n mesur 5.2m o uchder. Bydd yr ôl troed yr un fath â'r hyn a gymeradwywyd o dan gais 25C240B. Gan fod y cais presennol yn lleihau graddfa'r annedd i annedd un-llawr, ystyrir y bydd yn gweddu'n llawer gwell i ffurf bresennol y datblygiadau yn yr ardal.

Eiddo preswyl cyfagos

Mae preswylwyr yr eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 27/9/17. Ar adeg ysgrifennu'n adroddiad nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi dod i law. Ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar unrhyw eiddo preswyl cyfagos. Bydd y dyluniad diwygiedig yn golygu bod uchder yr annedd yn gostwng i 5.2m a bydd felly'n cael llai o effaith ar yr eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa i syrthio'n ôl arni yw bod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli am annedd ar safle'r cais.

Ystyrir ei bod yn debygol y caiff y cais blaenorol 25C240B ei weithredu ac mae'r addasiadau yn welliant i'r cais a gymeradwywyd yn wreiddiol. Bydd gofyn cael cytundeb adran 106 er mwyn atal y caniatâd blaenorol rhag cael ei weithredu.

8. Argymhelliad

Bydd gofyn cael cytundeb adran 106 er mwyn atal y caniatâd blaenorol rhag cael ei weithredu**.**

Caniatáu

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

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

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

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

(03) 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 : I leihau y perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

(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 25C240C/VAR.

Darlun	**Dyddiad Derbyniwyd**	**Disgrifiad**
2319:17:3	**1/9/17**	**Cynllun Safle Arfaethedig**
2319:17:5	**1/9/17**	**Drychiadau Arfaethedig**
2319:17:4	**1/9/17**	**Cynllun Llawr Arfaethedig**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

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

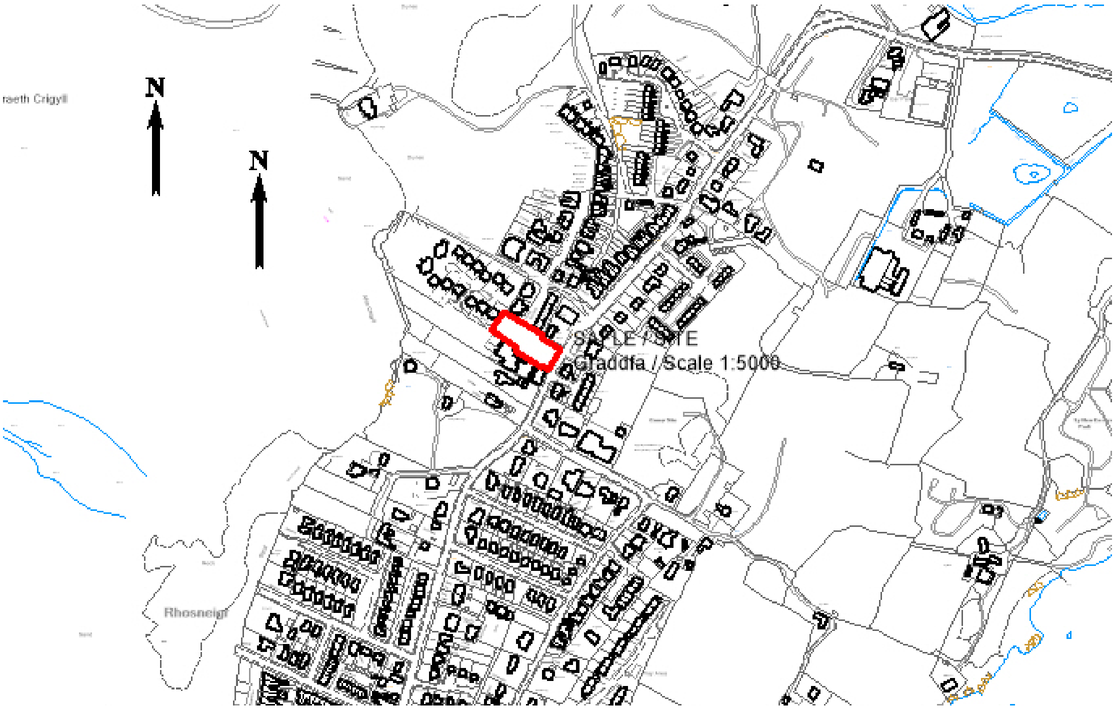
Rhif y Cais: **28C373G** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Rockview Developments Ltd

Cais llawn ar gyfer codi 3 o dai tref tri llawr sydd yn cynnwys balconi ac 3 anedd sydd yn cynnwys balconi ynghyd a chreu mynedfa newydd ar dir yn / Full application for the erection of 3 three-storey townhouses which include balconies and 3 detached houses which include balconies together with the construction of a new access on land at

Ffordd Station Road, Rhosneigr



Pwyllgor Cynllunio: 04/10/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DPJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais cynllunio'n groes i'r cynllun datblygu y mae'r awdurdod cynllunio lleol â'i fryd ar ei gymeradwyo.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle'n ddarn hirsgwar o dir sydd â thwyni tywod arno ar hyn o bryd ac sy'n wynebu Ffordd yr Orsaf. Mae'n ymestyn o'i ffryniad cul ar hyd Ffordd yr Orsaf rhyw 80m i'r gorllewin tuag at yr arfordir a'r safle ble yr oedd yr hen Bay Hotel (datblygiad tai Porth Crigyll fel y mae yn awr).

Mae hwn yn gais cynllunio llawn am 6 annedd yn cynnwys 3 o dai tref tri llawr yn cynnwys balconïau a 3 o dai annibynnol yn cynnwys balconïau ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau

2. Mater(ion) Allweddol

- Cydymffurfiaeth gyda pholisïau'r cynllun datblygu perthnasol a mwynderau
- Mwynderau eiddo cyfagos

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol – "AHNE"

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Môn a Gwynedd (2017)

TRA 2: Safonau Parcio
TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant
PCYFF1: Ffiniau Datblygu
PCYFF2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF3: Dylunio a Siapio Lle
PCYFF4: Dylunio a Thirweddu
PCYFF5: Rheoli Carbon
PCYFF6: Cadwraeth Dŵr
AMG1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
AMG5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol
AMG6: Gwarchod Safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu Leol
TAI5: Tai Marchnad Leol

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9 2016

NCT 12: Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn

Canllawiau Cynllunio Atodol: Dyluniad yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig (2008) "Dyluniad CCA"

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned: Nid oes digon o le parcio ar gyfer y Tai Tref, bydd y ceir yn cael eu parcio ar y briffordd yr un modd â cheir y bobl sy'n byw ar draws y ffordd.

Aelodau Lleol – Dim ymateb

Awdurdod Priffyrdd – Caniatáu gydag amodau

Adain Ddraenio – Mewn ebost dyddiedig 16.07.17, dywedir nad oes unrhyw fanylion am y modd y bwriedir draenio dŵr budr a dŵr wyneb o'r datblygiad arfaethedig.

Yr Amgylchedd Adeiledig (Tirwedd) – Mewn ebost dyddiedig 04.07.17, gwneir y sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r effeithiau posibl ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol:

1.Mae'r safle o fewn 300 metr i Ardal o Harddwch Naturio Eithriadol Ynys Môn.

2.Mae dwyster, graddfa ac uchder y cynnig yn debyg i'r datblygiad cyfagos.

3.Mae'r dyluniad a'r dewis o ddeunyddiau'n adlewyrchu'r adeiladau cyfagos a'r ardal o'i gwmpas.
4.Er y bydd modd gweld y datblygiadau o'r AHNE, byddant yn cael eu gweld yng nghyd-destun datblygiad newydd ar gyrion ffiniau'r anheddiad gyda dyluniad sy'n adlewyrchu'r lleoliad arfordirol ac o'r herwydd, ychydig iawn o effaith, os o gwbl, a gaiff ar y dirwedd ddynoedig.

Mewn ebost dyddiedig 29.08.17, cadanheir nad oes unrhyw sylwadau ychwanegol at y rheiny a wnaed ar 4.07.17 mewn perthynas â'r effeithiau ar yr AHNE (Glyn Jones).

Darluniad Tirlun P263_211 Adolygiad B – nid yw'n darparu manylion am y cynllun tirlunio arfaethedig a dylid gofyn am y rhain yn awr neu eu gwneud yn amod o'r caniatâd.

Yr Amgylchedd Adeiledig (Treftadaeth) – Mewn ebost dyddiedig 25.08.17, rhestrir ystyriaethau o safbwynt y fynedfa a chadarnhawyd nad oes unrhyw sylwadau pellach.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Mewn ebost dyddiedig 12.09.17, cadarnhawyd bod yr adroddiad ecolegol diwygiedig yn rhoi sylw i'r materion a godwyd mewn sylwadau blaenorol dyddiedig 04.09.17. Yn dweud y dylai fod amod ynghylch Mesurau Osgoi Rhesymol gan gynnwys lloches fel a ddisgrifir yn 2.5.3 ac y dylid dilyn y canllawiau hynny.

Y Weinyddiaeth Amddiffyn – Cadarnhau mewn llythyr dyddiedig 26.06.17 nad oes unrhyw bryderon o safbwynt y maes awyr ac er ei bod yn bosibl i'r datblygiad a gynigir ymwthio i'r 'Precision Approach Radar', nid oes unrhyw bryderon ar yr amod na fydd yr adeiladau'n uwch nag 11 metr. Mae safle'r cais yn y parth ffrwydrol allanol sy'n amgylchynu RAF Y Fali ac mae'n cynnwys ardaloedd helaeth o wydr ar strwythurau tal 3 llawr. Mae'r MOD yn awgrymu y dylai'r panelau gwydr fod o faint cymhedrol (3m2 yn nodweddiadol) gyda gwydr 6.8mm o drwch wedi ei laminellio gyda rhyng-haen PVB. Byddai gan uned gwydr dwbl nodweddiadol haen allanol o wydr wedi ei atgyfnerthu (trwch a fyddai'n addas i gwrdd â gofynion arferol nad oes wnelont â ffrwydradau) a haen fewnol o wydr 6.8mm o drwch wedi ei lamineiddio.

I grynhoi, nid oes gan yr MOD unrhyw wrthwynebiad i'r cais ar yr amod nad yw'r adeiladau'n uwch na 11m a bod y ffenestri'n cael eu gosod yn unol â'r argymhellion uchod.

Cyfoeth Naturiol Cymru "CNC" – Mewn sylwadau dyddiedig 13.09.17, cadarnheir nad oes ganddynt wrthwynebiad yn amodol ar yr isod:

Rhywogaethau a Ddiogelir – Cyfeirio'r mater i Swyddog Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor

Rhywogaethau a Ddiogelir – Mae'r cynnig wedi ei leoli oddeutu 100 metr o'r safleoedd isod a warchodir:

-Ardal Warchodaeth Arbennig ar gyfer Môrwenoliaid Ynys Môn
Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Rhosneigr

Ar yr amod nad oes gwaith yn cael ei wneud o fewn yr ardaloedd gwarchodaeth a dim deunyddiau'n cael eu storio yn yr ardal hon, mae CNC o'r farn nad yw'r datblygiad yn debygol o gael effaith niweidiol sylweddol ar nodweddion y safle.

Tirweddau a Warchodir – Mae'r cynnig o fewn 300 metr o Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn. Rydym yn argymell eich bod yn ymgynghori gydag arbenigwr tirwedd mewnol yr Awdurdod Lleol ynghylch unrhyw ddiddordebau lleol/rhanbarthol sy'n ymwneud â'r dirwedd.

Atal Llygredd – Mae safle'r datblygiad wedi ei leoli o fewn 115 metr o ffynnon ac oddeutu 128 metr o brif afon (Afon Crigyll). Rhaid gwneud yr holl waith yn y safle yn unol â'r Canllawiau ar gyfer Atal Llygredd GPP5: 'Gwaith a Chynnal a Chadw mewn, neu yn ymyl Dŵr'.

Gwastraff Adeiladu – Dylai unrhyw wastraff sy'n cael ei gloddio, gwastraff adeiladu neu wastraff sy'n cael ei gludo i'r safle (e.e. rwbel adeiladwyr neu ddarnau o darmac) ar gyfer ei ddefnyddio i adeiladu'r datblygiad, gael ei gofrestru gyda CNC fel gweithgaredd eithriedig dan y Rheoliadau Caniatâd Amgylcheddol.

Ymateb cyhoeddus i'r rhybudd:

Yn dilyn ymarfer ymgynghori cyhoeddus ym Mehefin 2017, derbyniwyd y sylwadau isod:

Derbyniwyd ebost gan Tŷ Mel sy'n cael ei ystyried yn yr adroddiad isod yn nodi bod y cais cynllunio'n well o lawer na'r cais cynllunio blaenorol (28C373E/VAR) ac o'r herwydd nid oes unrhyw wrthwynebiad i'r cais cyfredol.

Mewn llythyr arall gan berchennog/deiliaid rhif 7 fflatiau Bryn Colyn, eglurir bod awduron y llythyr yn siomedig y bydd y tai yn blocio eu golygfa nhw o'r traeth yn gyfan gwbl. Fodd bynnag, mae'r cynlluniau'n welliant amlwg o gymharu â'r cynlluniau blaenorol ar gyfer y safle ac o'r herwydd rydym yn gefnogol yn gyffredinol. Mae yna nifer o ffenestri y tu cefn i un neu ddau o'r eiddo sy'n edrych yn uniongyrchol i'n llofft ni ac o'r herwydd bydd angen gosod gwydr aneglur ynddynt er mwyn gwarchod ein preifatrwydd. Mae dau ebost arall gan berchennog/deiliad rhif 5 fflatiau Bryn Colyn yn ailadrodd y rhan fwyaf o'r pwyntiau uchod ac yn ychwanegu y bydd y cynnig yn arwain at golli goleuni yn eu heiddio. Mae perchennog/deiliaid rhif 6 fflatiau Bryn Colyn yn egluro eu bod yn gwrthwynebu'n gryf ar sail colli goleuni, mwynderau gweledol a gostwng gwerth eu heiddo.

Yn dilyn y cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais ym mis Medi 2017, derbyniwyd y sylwadau isod:

Derbyniwyd un llythyr gan berchennog/deiliaid eiddo yn Ffordd yr Orsaf yn mynegi pryder nad yw'r Cyngor efallai'n ymwybodol o'r problemau parcio yn yr ardal sy'n gallu effeithio'r orsaf dân. Mae deiliaid y tai yn debygol o fod yn gyfoethog, nid oes unrhyw dai fforddiadwy a bydd eu ceir mawr yn ychwanegu at y problemau parcio. Dylai'r Cyngor, yn lle hyn, brynu'r tir a'i droi'n faes parcio.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, mae'r cais cynllunio'n cael ei hysbysebu fel un sy'n groes i bolisi a daw'r cyfnod cyhoeddusrwydd i ben ar 11/10/17.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

28C373 Cais am ddatblygiad preswyl yn cynnwys 4 o dai 4 llofft a 4 o fflatiau 2 lofft: Gwrthodwyd ar 12/12/06. Gwrthodwyd yr apêl ar 14/6/07/

29C373A Cais amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl yn cynnwys 3 o dai deulawr, un byngalo a phedwar fflat mewn adeilad deulawr ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ar dir yn Bryn Gwyn a Bryn Colyn, Ffordd yr Orsaf, Rhosneigr – caniatawyd 7/5/2009.

29C373B/DA Cais ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl mewn perthynas â datblygiad preswyl yn Ffordd yr Orsaf, Rhosneir – caniatawyd 12/6/2012

28C373D/DIS Cais i gael gwared ag amod (09) o ganiatâd 28C373A (cynllun gwarchod rhag sŵn) – gollyngwyd yr amod ar 12/5/14

29C373E/VAR Cais amlinellol ar gyfer datblygiad preswl yn cynnwys tri o dai tri llawr, un byngalo a phedwar o fflatiau mewn adeilad deulawr ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau yn

amodol ar amrywiad dan amod adran 73 (03) (cychwyn y rhaglen ddatblygu) – caniatawyd 14.08.14.

28C373F Cais llawn i godi 3 o dai tref tri llawr, 4 o anheddau deulawr ac 1 byngalo ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd – caniatawyd 29.04.2015.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Hanes Cynllunio: Mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl wedi cael ei sefydlu ar safle'r cais ac mae dau ganiatâd cynllunio sef 28C373E/VAR (8 uned) a 28C373F (8 uned) eisoes yn bodoli. Mae'r caniatadau cynllunio hyn yn ystyriaethau perthnasol wrth ystyried a yw'r cynnig yn dderbyniol o safbwynt polisi ac ystyriaethau perthnasol eraill megis edrych drosodd ac agosrwydd, oherwydd gellir syrthio'n ôl ar y rhain. Yr un modd, mae caniatâd cynllunio 28C373 hefyd yn berthnasol wrth asesu'r effaith ar fwynderau eiddo cyfagos oherwydd fe'i gwrthodwyd yn rhannol am y rhesymau hyn fel a nodir isod yn yr adroddiad.

Egwyddor y Datblygiad a Gor-ddatblygu: Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Rhosneigr fel y'i diffinnir yn narpariaethau PCYFF1 y CDLl ar y Cyd.

Mae Polisi TAI 5 (Tai Marchnad Leol) yn caniatáu datblygu tai marchnad leol o fewn y ffin ddatblygu ar yr amod bod maint yr uned yn cydymffurfio gyda'r uchaswm ar gyfer y math penodol o uned fel y nodir yn y CDLl ar y Cyd a bod trefniadau digonol i gyfyngu pwy gaiff fyw mewn tai marchnad agored. Mae'r cynnig yn un am ddatblygiad preswyl cyffredinol sy'n fwy na'r cyfyngiadau maint a bennir dan ddarpariaethau TAI 5 a dyna pam mae'r cais cynllunio wedi cael ei hysbysebu fel un sy'n groes i'r cynllun datblygu. Tra byddai'r cynnig fel arfer yn annerbyniol dan ddarpariaethau TAI 5, mae'r ffaith bod caniatâd eisoes yn bodoli ar gyfer 6 annedd ac y gellir syrthio'n ôl ar y caniatâd hwnnw, yn golygu yr ystyrir bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol. Mae'r cyfnod amser statudol ar gyfer cychwyn ar y gwaith datblygu wedi cael ei ostwng i dair blynedd er mwyn adlewyrchu'r amserlen ar gyfer gweithredu caniatâd cynllunio 26C373F a gafodd ganiatâd cynllunio llawn yn 2015.

Agosrwydd ac Edrych Drosodd

Er bod y dyluniad y tai annibynnol yn anghonfensiynol, mae'r drychiadau gogleddol yn cynnwys drychiadau ochr. Yr un modd, mae drychiad gogleddol y rhes o dai tref yn cynnwys drychiad ochr. Mae gan yr anheddau cyfredol yn Tŷ Mel, y fflatiau yn Bryn Colyn a Bryn Gwyn ddrychiadau ochr sy'n wynebu'r datblygiad arfaethedig. Mae CCA y Cyngor ar Ddylunio yn nodi y dylai'r pellter arferol ochr yn ochr fod yn 3.5 metr ond y dylai fod yn fwy lle mae'r cynigion am ddatblygiadau sy'n fwy na dau lawr, sef y sefyllfa yn achos y tai tref. Mae'r CCA hefyd yn nodi y dylid cynyddu'r pellter pan mae gwahaniaeth uchder rhwng yr anheddau cyfredol a'r anheddau y bwriedir eu codi. Yn yr achos hwn, mae'r anheddau cyfredol yn gyffredinol ar lefel uwch neu debyg i'r anheddau arfaethedig ac o'r herwydd, nid ystyrir y dylid cynyddu'r pellter delfrydol. Mae'r anheddau arfaethedig agosaf oddeutu 6 metr o Bryn Mel a Fflatiau Bryn Colyn ac ystyrir bod hynny'n dderbyniol. Mae'r tai tref tri llawr yn wynebu Ffordd yr Orsaf ac o flaen Bryn Gwyn. Ar y pwynt agosaf, maent oddeutu 5.5 metr o'r eiddo cyfredol ac ystyrir bod hyn yn dderbyniol a rhoddir sylw pellach isod i'r berthynas gyda'r annedd gyfredol.

Wrth ddod i gasgliad ynghylch a yw'r cynigion yn dderbyniol, cymerwyd i ystyriaeth leoliad a nifer yr anheddau a gymeradwywyd dan geisiadau cynllunio sy'n parhau i fod yn ddilys. Ymhellach, mae sylwadau'r Arolygydd mewn apêl a wrthodwyd wedi cael eu hasesu ac mae swyddogion yn fodlon na fydd lleoliad a lefel yr annedd arfaethedig ar ochr orllewinol safle'r cais yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau deiliaid Tŷ Mel. Yr un modd, mae dyluniad y datblygiad yn cymryd sylwadau'r Arolygydd i ystyriaeth drwy ddarparu elfen agored i'r drychiad ochr ac ail-leoli'r anheddau ymlaen tuag at Ffordd yr Orsaf. Mae'n berthnasol bod tai tref tri llawr wedi cael eu cymeradwyo yn y lleoliad hwn fel rhan o gais cynllunio 28C373F.

Oherywdd y posibilrwydd y byddai problem gydag edrych drosodd, gwnaed i ffwrdd â ffenestri'r holl ystafelloedd y gellir yn byw ynddynt ar y drychiad ochr gogleddol. Yr unig ffenestri a gynigir yn awr yw'r rhai ar y tai annibynnol a bydd gwydr aneglur yn cael ei osod yn ffenestri unrhyw ystafelloedd y gellir byw ynddynt.

Cymeriad ac Edrychiad yr Ardal Leol –
Ystyrir bod dyluniad yr anheddau arfaethedig yn dderbyniol ac yn gweddu i'r bensaernïaeth amrywiol a chyfoes sydd yn yr ardal.

AHNE
Mae safle'r cais oddeutu 300 metr o'r AHNE ac wedi cymryd i ystyriaeth sylwadau'r Adain Amgylchedd Adeiledig (Tirlun), ystyrir y bydd y cynnig yn sicrhau cadwraeth yr AHNE ac yn ei gwella, yn amodol ar gynnwys amod tirlunio.

Priffyrdd a Draenio: Mae'r adain briffyrdd yn fodlon gyda'r cynnig yn amodol ar gynnwys amodau ac mae wedi cymryd i ystyriaeth y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd.

Ecoleg: Mae CNC a Swyddog Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor yn fodlon na fydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar rywogaethau a ddiogelir ar yr amod y cydymffurfir gyda'r mesurau lliniaur ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio. Yr un modd, nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith sylweddol ar y safleoedd a warchodir yn statudol ac y cyfeirir atynt yn ymateb CNC.

Ystyriaethau Technegol – Gellir rheoli materion a godwyd gan y Weinyddiaeth Amddiffyn a chan Adain Ddraenio'r Cyngor drwy osod amod cynllunio.

7. Casgliad

Oherwydd bod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ac er bod y cynnig yn groes i TAI 5 sy'n golygu na fyddai fel arfer yn dderbyniol, argymhellir y dylid ei ganiatáu am y rhesymau sydd wedi eu hamlinellu yn yr adroddiad.

8. Argymhelliad

Ar ddiwedd y cyfnod cyhoeddusrwydd a'r 11/10/2017, caniatáu'r cais gyda'r amodau isod:

(01) Rhaid i'r datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn ag ef gael ei ddechrau heb fod yn hwyrach na diwedd tair mlynedd sy'n dechrau gyda dyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm Nid yw'r cynnig yn cyd-fynd â pholisi TAI 5 y CDLl ar y Cyd, ond mae sylw wedi ei gymryd o'r sefyllfa wrth gefn.

(02) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir yma gael ei wneud yn hollol unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd ac a geir hefyd yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sydd ynghyd â'r fath gais fel a ddisgrifir isod oni nodir fel arall mewn unrhyw amodau o'r caniatâd cynllunio hwn:

Dyluniad	Cyfeirnod	Adolygiad
Cynllun Lleoliad	P253_100	A
Cynllun Safle -presennol	P253_120	
Lefelau Arfaethedig y Safle a'r Tirlunio	P253_211	B
Croestoriadau o'r Safle	P253_212	
Gosodiad Arfaethedig y Safle	P253_210	D
Tai Tref	P253_210	B
Tŷ Annibynnol (Math 1)	P253_230	C
Tŷ Annibynnol (Math 1)	P253_240	C

Rheswm : I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r manylion ac a gymeradwywyd.

(03) Mae darpariaethau Rhan 1, Dosbarth A, B,C, D a E o'r Rheolau Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) (Cymru) 2013 (neu unrhyw ddiwygiwyd neu Orchymyn sy'n diddymu ac yn ail ddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael eu heithrio.

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal.

(04) Bydd yr holl waith sy'n gysylltiedig â'r datblygiad a ganiateir yma'n mynd rhagddo'n gwbl unol â Mesurau Osgoi Rhesymol Biora (07.09.2017) ar gyfer Ymlusgiaid a Glaswelltir – Tir oddi ar Ffordd yr Orsaf, Rhosneigr, Ynys Môn, LL54 6RB – '"yr adroddiad" a bydd yn cael ei gynnal a'i gadw'n unol â hynny ar sail barhaol. Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd oni fydd cynefin y Moresg (Marram Grass) wedi cael ei ail-leoli yn unol ag argymhellion 2.5.3. yr adroddiad ar Fesurau Osgoi Rhesymol ar gyfer y Glaswelltir.

Rheswm: Gwarchod Rhywogaethau a ddiogelir**.**

(05) Serch y manylion a ddangosir ar ddarluniad P253_211 Adolygiad B, ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd cynllun ar gyfer tirluni a phlannu coed wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun tirlunio yn dangos y cynllun plannu arfaethedig gan gynnwys rhywogaethau, maint a dwysedd. Bydd y gwaith plannu newydd yn cael ei wneud dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf wedi i rywun symud i mewn i'r adeiladau neu wedi cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag fydd yn digwydd gyntaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

(06) Os bydd unrhyw goeden neu lwyn sy'n ffurfio rhan o'r cynllun tirlunio a gymeradwywyd yn methu sefydlu neu'n marw, yn cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n cael haint difrifol yn ystod y cyfnod hwn, yna bydd coed a llwyni o faint a rhywogaeth debyg yn cael eu plannu yn lle'r rhai gwreiddiol oni bai y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig i unrhyw newid.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

(07) Ni chaniateir cychwyn ar y gwaith datblygu hyd oni fydd cynllun ar gyfer draenio dŵr wyneb a dŵr budr (gan gynnwys draenio dŵr oddi ar y briffordd) wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun a gymeradwywyd yn cael ei gwblhau a bydd yn weithredol cyn y bydd neb symud i unrhyw un o'r anheddau a ganiateir yma.

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

(08)   Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb ac/neu ddŵr sy'n draenio oddi ar dir gysylltu naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r rhwydwaith carthffosydd cyhoeddus.

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

(09) Mae carthffosydd cyhoeddus yn croeso safle'r datblygiad arfaethedig ac mae eu lleoliad yn fras wedi ei farcio ar y Cofnod Statudol o Garthffosydd cyhoeddus. Bydd eu lleoliad yn cael ei farcio'n gywir ar y safle cyn cychwyn ar unrhyw waith ac ni fydd unrhyw waith datblygu gweithredol yn cael ei wneud 3 metr y naill ochr i linell ganol y carthffosydd cyhoeddus.

Rheswm: Gwarchod cyfanrwydd y garthffos gyhoeddus ac osgoi unrhyw niwed iddi, gwarchod iechyd a diogelwch y trigolion cyfredol a sicrhau na fydd yr amgylchedd yn cael ei lygru neu ei niweidio.

(10) Ni fydd gwydr ac eithrio gwydr aneglur, barugog neu wydr wedi ei staenio yn cael ei ddefnyddio i wydro neu ail-wydro'r ffenestr gwydr aneglur a ddangosir ar ddarluniad P253_230 Adolygiad C a P253_240 Adolygiad C.

Rheswm: Gwarchod mwynderau deiliaid eiddo cyfagos.

(11) Bydd yr anheddau a ganiateir yma'n cael eu hadeiladu'n gwbl unol â'r mesurau gostwng sŵn y manylir arnynt yn Astudiaeth Sol Acoustics (21.07.17) o Sŵn sy'n Amharu a glynir wrth y mesurau hyn wedyn.

Rheswm: Gwarchod deiliaid yr eiddo arfaethedig rhag sŵn awyrennau.

(12) Ni ddylai'r panelau gwydr yn yr anheddau a ganiateir yma fod yn fwy na 3 metr sgwâr a bydd y gwydr o leiaf 6.8mm o drwch wedi ei laminellio gyda rhyng-haen Polyvinyl Butyral PVB.

Rheswm: Mae'r datblygiad arfaethedig o fewn parth diogelu rhag ffrwydradau allanol RAF Y Fali.

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

Rheswm: Lleihau perygl ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd.

(14) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda'i graddiant yn ddim mwy na 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Lleihau perygl ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd.

(15) Ni fydd y wal/gwrychyn/ffens derfyn gyda'r briffordd neu unrhyw ffin newydd a godir o flaen y briffordd ar unrhyw adeg yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel y briffordd sirol gyfagos ar hyd y cyfan o ffin y cais gyda'r briffordd gyfagos ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwchlaw'r uchder hwn o fewn 2 fetr i'r wal/gwrychyn/ffens dan sylw neu unrhyw ffin newydd.

Rheswm: Darparu rhyng-weledebb digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol am resymau diogelwch.

(16) Bydd y fynedfa'n cael ei chwblhau gydag arwynebedd bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffyrdd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn weithredol cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Lleihau perygl ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd.

(17) Bydd y maes parcio'n cael ei gwblhau'n unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r pwrpas hwnnw'n unig.

Rheswm: Sicrhau y gall gerbydau symud, parcio a throi'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl o rwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(18) Ni chaiff dŵr wyneb o gwrtil y safle ollwng i'r briffordd sirol.
Rheswm: Lleihau perygl ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd.

(19) Bydd lôn(lonydd) y stad a'r fynedfa'n cael eu dylunio a'u hadeiladu'n unol â'r 'Gofynion ar gyfer Mabwysiadu Ffyrdd Preswyl, Ynys Môn'.

Rheswm: Lleihau perygl ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd.

(20) Bydd cyrbinau'n cael eu gosod ar lôn(lonydd) y stad ac arwynebedd a goleuadau'n cael eu gosod ar y cerbydlonydd a'r troedffyrdd cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd

ddiwethaf ar y stad neu ymhen 2 flynedd o gychwyn ar y datblygiad, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf.

Rheswm: Lleihau perygl ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd.

Dywedwch wrth yr Ymgeisydd os gwelwch yn dda:-

Ni fydd yr Awdurdod Priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddŵr wyneb o'r lôn a fydd yn llifo i mewn i'r safle o ganlyniad i'r datblygiad.

Y datblygwyr fydd yn gyfrifol am, ac yn talu, am unrhyw addasiadau, ail-leoli ac/neu warchod unrhyw wasanaethau statudol yn y briffordd.

Bydd y datblygwr yn talu am y gwaith y bydd yr Awdurdod Priffyrdd, ei Asiantau neu Gontractwr arall cydnabyddedig yn ei wneud ar y droedffordd ac/neu'r groesfan y bydd ei hangen mewn perthynas â'r datblygiad hwn a hynny cyn i'r fynedfa gael ei defnyddio a chyn cychwyn defnyddio'r safle.

Os yw ef/hi yn dewis gwneud y gwaith ei hun, dylid hysbysu'r Ymgeisydd i anfon cais ysgrifenedig at y Cyfarwyddwr Corfforaethol Priffyrdd, Trafnidiaeth ac Eiddo yn gofyn am y caniatâd angenrheidiol fel sy'n ofynnol dan Adran 171 Deddf Priffyrdd 1980 i adeiladu troedffordd ac/neu groesfan ar y briffordd.

Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd mesurau yn eu lle i sicrhau y bydd y fynedfa a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal yn y dyfodol yn unol â manylion a gyflwynwyd eisoes ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun rheoli a chynnal a chadw yn cynnwys trefniadau i sicrhau gweithrediad y cynllun drwy gydol ei oes.

Bydd angen cyflwyno'r manylion isod i'r Awdurdod Priffyrdd i'w cymeradwyo cyn cychwyn ar y gwaith a ganiateir yma:-

Cynllun Rheoli Traffig llawn a chynhwysfawr yn cynnwys:-

1. Lle parcio ar gyfer gweithwyr ar y safle ac ymwelwyr
2. Llwytho a dadlwytho peiriannau a defnyddiau
3. Storio peiriannau a deunyddiau yn ystod cyfnod adeiladu'r datblygiad
4. Cyfleuster golchi olwynion (os yw'n briodol)
5. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a cherbydau danfon nwyddau

Yn unol â'r gyfraith, rhaid cyflwyno rhybudd llwyth anarferol i'r heddlu ac i'r Awdurdodau Priffyrdd a Phontydd dan y "Gorchymyn Cyffredinol ar gyfer Cerbydau Modur (Awdurdodi Mathau Arbennig) 2003".

Bydd yr Awdurdod Priffyrdd yn defnyddio Adran 59 Deddf Priffyrdd 1980 "Adennill Costau oherwydd Traffig Anarferol", i adennill iawndal am unrhyw ddifrod i'r briffordd gyhoeddus yn sgil y datblygiad hwn.

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

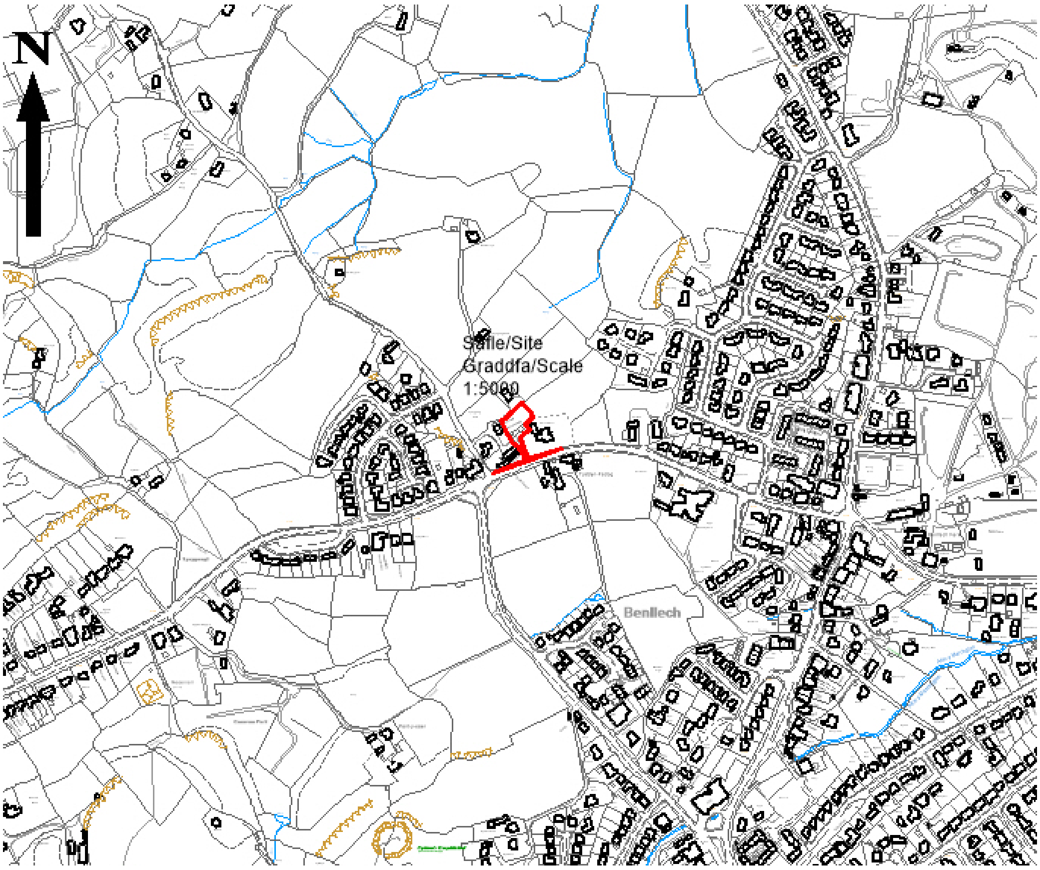
Rhif y Cais: **30C246K/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr A Chilton

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (12) o ganiatâd cynllunio rhif 30C246H (codi tri annedd) er mwyn symud lleoliad un annedd (P1) ar dir gyferbyn a / Application under Section 73 for the variation of condition (12) of planning permission reference 30C246H (erection of three dwellings) so as to move the location of one dwelling (P1) on land opposite

Tyn Pwll, Benllech



Pwyllgor Cynllunio: 04/10/2017

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

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan fod y cais yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno ei gymeradwyo.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (12) caniatâd cynllunio cyfeirnod 30C246H (codi tair annedd) er mwyn symud lleoliad un annedd ar dir gyferbyn â Ty'n Pwll, Tynygongl.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a yw'r cais yn welliant o gymharu â'r hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol dan gais cyfeirnod 30C246K/VAR.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a Siapio lle
TAI16 – Tai mewn Clystyrau

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb

Aelod Lleol (Margaret M Roberts) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Ieuan Williams) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Vaughan Hughes) – Dim ymateb

Gosodwyd rhybuddion safle ger y safle ac fe hysbyswyd deiliaid eiddo cyfagos drwy lythyr. Hysbysebwyd y cais yn y papur lleol hefyd gan fod y datblygiad yn groes i bolisïau cynllunio. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 27/9/17. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

30C246H – Cais llawn i godi tair annedd sy'n cynnwys balconi Juliet, codi garej ynghyd ag addasiadau I'r fynedfa bresennol ar dir gyferbyn â Tyn Pwll, Tynygongl – 3/11/16 – Caniatawyd

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle eisoes wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio 30C246H. Rhoddwyd caniatâd llawn ar 3/11/16 i godi 3 annedd yn Nhyn Pwll, Tynygongl.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Tynygongl bellach yn cael ei adnabod fel Clwstwr lle mae'n rhaid i unrhyw annedd newydd fod yn un sy'n ateb angen lleol am dŷ fforddiadwy

ar safle mewnlenwi. Mae'r cais felly'n groes i Bolisi TAI6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd; fodd bynnag, gan fod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli, rhaid ystyried y canlynol:-

- Oes yna debygolrwydd bod modd gweithredu'r caniatâd presennol.
- A yw'r newidiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd eisoes.

Cymeradwywyd cais rhif 30C246H ar 3/11/16 ac mae'n debygol iawn y bydd yn cael ei weithredu oherwydd ni fydd y caniatâd yn dod i ben tan 3/11/21. Mae'r ymgeisydd eisoes wedi cwblhau sylfeini 2 o'r anheddau.

Y gwelliannau a gynigir i'r cais presennol yw ail-leoli un o'r anheddau sydd wedi'i nodi fel (P1) 3 metr i ffwrdd o ffin y safle. Roedd y cais a gymeradwywyd yn flaenorol 1 metr i ffwrdd o'r ffin. Ystyrir y bydd y cais presennol yn cael llai o effaith ar yr eiddo tu ôl i leoliad y cais.

Eiddo preswyl cyfagos

Mae deiliaid eiddo cyfagos wedi eu hysbysu am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 27/9/17. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi dod i law. Ystyrir y bydd y cais presennol yn cael llai o effaith na'r hyn y rhoddwyd caniatâd blaenorol iddo o dan gais 30C246B gan fod yr annedd bellach wedi'i lleoli 3 metr o'r terfyn.

7. Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd; fodd bynnag, y sefyllfa y gellir syrthio'n ôl arni yw bod caniatâd cynllunio am annedd eisoes yn bodoli ar y safle.

Ystyrir bod y cais blaenorol 30C246K/VAR yn debygol o gael ei weithredu a bod y newidiadau'n welliant i'r hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol. Bydd angen cytundeb 106 er mwyn atal gweithrediad y caniatâd blaenorol.

8. Argymhelliad

Bydd angen cytundeb adran 106 a fydd yn atal gweithrediad y caniatâd blaenorol.

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatad hwn a fo o fewn pedair mlynedd I ddyddiad y caniatad hwn.

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

(**02) Ni chaniateir i ddwr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhooeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(11) Bydd manylion llawn am gynllun rheoli i sicrhau bod y system ddraenio ar gyfer y safle a ganiateir yma'n cael ei chynnal a'i chadw'n yn y dyfodol yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r tai. Bydd gwaith ar y datblygiad yn mynd rhagddo wedyn yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(12) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan gais cynllunio rhif 30C246H a 30C246K/VAR.

Cynllun Arfaethedig y Safle	**2404:16:3A**	**24/7/17**

Llain Welededd	**2404:16:8A**	**Cyflwynwyd gyda chais cyfeirnod 30C246H**
Drychiadau Tŷ 1	**2404:16:5B**	**Cyflwynwyd gyda chais cyfeirnod 30C246H**
Drychiadau Tŷ 2	**2404:16:6A**	**Cyflwynwyd gyda chais cyfeirnod 30C246H**
Garej	**2404:16:7**	**Cyflwynwyd gyda chais cyfeirnod 30C246H**

Yn ychwanegol at hynny, rhoi'r awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, tynnu neu ddiwygio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, ar yr amod nad yw newidiadau o'r fath yn effeithiom ar natur neu'n mynd at wraidd y caniatâd / datblygiad.

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

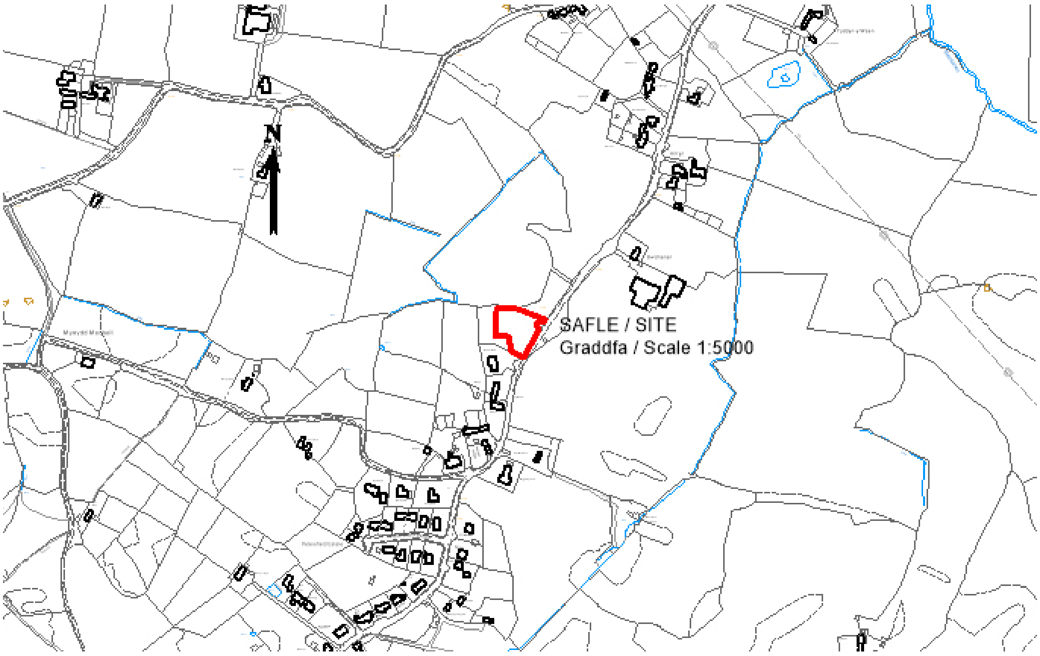
Rhif y Cais: **38C180F/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Thomas Roberts

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif 38C180D (cais amlinellol ar gyfer codi annedd a chreu mynedfa newyddd) er mwyn caniatáu ymestyn yr amser i gyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl yn / Application under Section 73 for the variation of condition (02) of planning permission reference 38C180D (outline application for the erection of a dwelling and vehicular access) so as to allow an extension of time to submit a reserved matters application at

Gilfach Glyd, Mynydd Mechell



Pwyllgor Cynllunio: 04/10/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais o dan Adran 73 i amrywio amod (02) ar gais cynllunio cyfeirnod 38C180D (cais amlinellol ar gyfer codi annedd a mynedfa i gerbydau) er mwyn caniatáu rhagor o amser i gyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl yn Gilfach Glyd, Mynydd Mechell.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw p'un a oes modd cefnogi'r cais o dan bolisïau cenedlaethol a lleol.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu
PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle

Nodyn Cyngor Technegol 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb

Aelod Lleol (Llinos Medi) – Gofyn i gael galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio er mwyn iddo ei ystyried.

Aelod Lleol (Kenneth Hughes) – Dim ymateb

Aelod Lleol (John Griffith) – Dim ymateb

Gosodwyd rhybuddion ger y safle a rhoddwyd gwybod i eiddo gerllaw trwy lythyr. Cafodd y cais ei hysbysebu yn y papur newydd lleol hefyd gan fod y datblygiad yn groes i bolisïau cynllunio. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 27/9/17. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

38C180D – Cais amlinellol i godi annedd – 2/5/13 – Cymeradwywyd

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Caniatâd cynllunio blaenorol

Cymeradwywyd cais cynllunio blaenorol o dan gais cyfeirnod 38C180D (Cais amlinellol i godi annedd – 2/5/13) ac fe'i cymeradwywyd ar 2/5/13. Roedd gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl erbyn 2/5/16; fodd bynnag, ni chyflwynwyd cais ganddo. Mae'r ymgeisydd wedi rhedeg allan o amser i gyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl yn unol ag amodau'r caniatâd

amlinellol. Mae'r cais a wnaed o dan Adran 73 i bob pwrpas yn gais am ganiatâd cynllunio newydd ac mae'n rhaid gwneud penderfyniad arno yn unol â'r polisïau sydd mewn grym ar hyn o bryd, sef yn yr achos hwn, y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Ystyriaethau Polisi

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Mae polisi PCYFF1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn datgan y bydd cynigion y tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu bod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 6 yn datgan bod rhaid i ddatblygiad yng nghefn gwlad agored gael ei gyfiawnhau'n llwyr trwy gyfeirio at dystiolaeth gefnogol gadarn bod angen am yr annedd ar gyfer menter wledig.

Mae'r tir dan sylw wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored ac felly mae'n groes i Bolisi PCYFF1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ni ddarparwyd unrhyw dystiolaeth i gyfiawnhau'r angen am annedd yn y lleoliad hwn yn unol â'r gofyn o dan NCT 6.

Eiddo preswyl cyfagos

Mae preswylwyr yr eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 27/9/17. Ar adeg ysgrifennu'n adroddiad nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi dod i law.

7. Casgliad

Ar ôl ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau eraill o bwys, fy argymhelliad yw y dylid gwrthod y cais gan fod y safle wedi'i leoli yng nghefn gwlad ac nid oes unrhyw dystiolaeth gefnogol wedi'i chyflwyno gyda'r cais mewn perthynas â'r gofynion yn NCT 6.

Ar ôl ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau eraill o bwys, yr argymhelliad yw gwrthod y cais.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, byddai'r cynnig yn gyfystyr a chodi annedd newydd yn y cefn gwlad nad oes unrhyw angen tymor hir yn gwyddys amdano I ddibenion menter wledig. Byddai'r datblygiad felly'n groes I Bolisiau PCYFF1 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r cyngor sydd wedi ei gynnwys yn Polisi Cynllunio Cymru 2016 (9fed Argraffiad) a'r Nodyn Cyngor Technegol ar gyfer Cymunedau Cynaliadwy yn y Cefn Gwlad

11.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

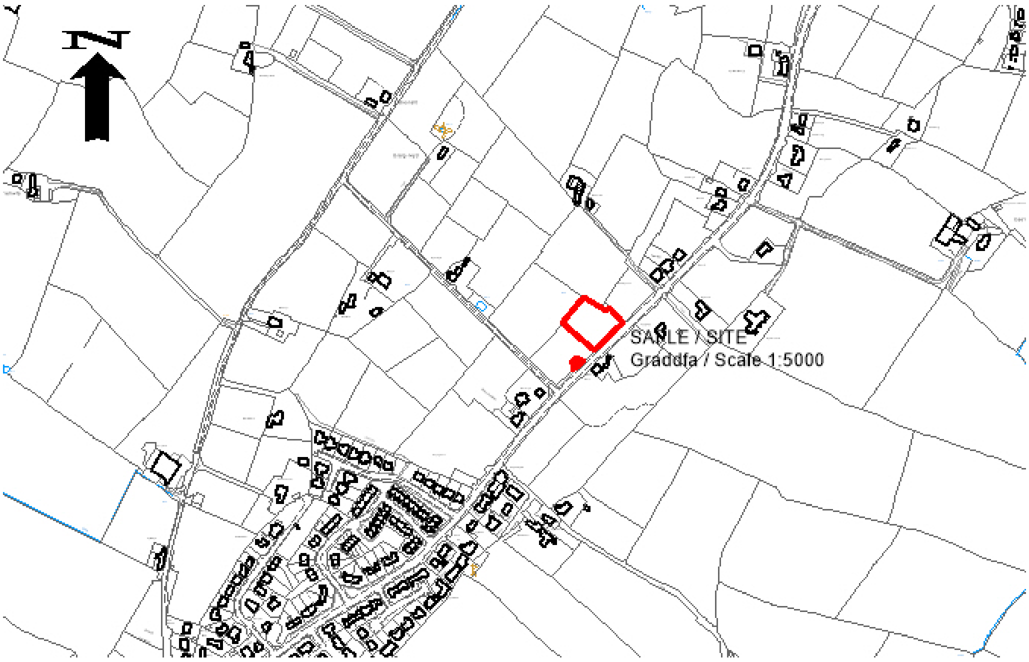
Rhif y Cais: **36C351A/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Roberts

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (12) o caniatâd cynllunio rhif 36C351 (rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn âl y cynlluniau) er mwyn codi lefel llawr gorffenedig yn / Application under Section 73 for the variation of condition (12) of planning permission reference 36C351 (the development by this consent shall be carried out strictly in accordance with approved plans) so as to allow the raising of the finished floor levels at

Ty Llwyd, Rhostrehwfa



Pwyllgor Cynllunio: 04/10/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn ffrind agos i 'swyddog perthnasol' fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad.

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais yn unol ag Adran 73 ar gyfer amrywio amod (12) o ganiatâd 36C351 er mwyn cynyddu uchder lefel llawr gorffenedig yr annedd arfaethedig. Roedd gan yr annedd a gymeradwywyd o dan gais cynllunio rhof 36C351 lefel llawr gorffenedig o 76.15 ac mae'r cynllun sydd bellach o dan ystyriaeth yn un ar gyfer cynnydd yn y lefel y llawr gorffenedig o 1 metr i 77.15 metr AOD.

Roedd cais cynllunio rhif 36C351 yn gais i ddymchwel yr eiddo presennol ac i godi annedd newydd, cau'r fynedfa bresennol a chreu mynedfa newydd i gerbydau a chodi garej ynghyd ag estyniad i'r cwrtil.

Mae'r safle rhwng aneddiadau Rhostrehwfa a Llangefni. Roedd yr annedd a oedd ar y safle yn flaenorol yn fwthyn un llawr a oedd wedi cael ei ymestyn ac a oedd ag adeiladau allanol tu ôl i'r safle. Mae safle'r cais wrth ochr y B4422.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif ystyriaeth y cais yw a fydd y cynnydd yn uchder y llawr gorffenedig o 76.15 i 77.15 yn cael effaith andwyol ar y tirlun cyfagos neu amwynderau'r eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Ynys Môn
PCYFF1 – Ffiniau Datblygu
PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu
TAI 13 – Ail-adeiladu Tai
AMG 3 – Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol.

Polisi Cynllunio Cymru, 2016, 9fed Argraffiad

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

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma.

Aelod Lleol, y Cyng D Roberts – Dim ymateb hyd yma

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

Ymateb gan aelodau'r cyhoedd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig trwy osod rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 25 Awst, 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau gyda sylwadau wedi dod i law'r Adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

36C351 - Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd newydd yn ei lle, codi garej, cau'r fynedfa gerbydau sy'n gwasanaethu'r annedd bresennol, estyniad i'r cwrtil, addasiadau i'r fynedfa amaethyddol bresennol er mwyn gwasanaethu'r annedd arfaethedig a chreu mynedfa amaethyddol newydd i'r cae cyfagos yn Tŷ Llwyd, Rhostrehwfa – Caniatáu 06/07/2017

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar yr ardal o gwmpas - Mae'r cynnig mewn lleoliad cefn gwlad agored. Nid oes patrwm datblygu amlwg yn yr ardal ac mae'r ardal o gwmpas yn cynnwys cymysgedd o wahanol fathau o dai sydd o wahanol faint a dyluniad.

Roedd y cais cynllunio gwreiddiol ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd yn cael ei ystyried yn dderbyniol yn unol â'r polisïau a oedd yn eu lle ar y pryd. Y polisïau a oedd yn weithredol ar y pryd oedd Polisi 54 Cynllun Lleol Ynys Môn a Polisi HP9 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a Pholisi TAI7 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd newydd.

Mae'r bwthyn blaenorol a'r adeiladau cysylltiedig wedi cael eu dymchwel ac mae gwaith wedi dechrau ar sylfeini'r annedd arfaethedig.

Ar ôl i'r gwaith ddechrau ar y safle fe wnaeth y datblygwr ddarganfod bod y manylion a gyflwynwyd fel rhan o gais cynllunio 36C351 yn anghywir ac y dylai lefel gorffenedig y llawr fod wedi ei osod ar 77.15m AOD ac nid 76.15m AOD fel y nodwyd ar y cynlluniau a gymeradwywyd.

Mae'r cais hwn wedi'i gyflwyno er mwyn cywiro'r anghysondeb ac er mwyn sicrhau bod lefel gorffenedig yr annedd arfaethedig yn ddim is na lefelau'r llawr arfaethedig.

Mae Polisi PCYFF 3 y JLDP yn nodi y bydd disgwyl i'r holl geisiadau arddangos dyluniadau o safon uchel sy'n cymryd i ystyriaeth y cyd-destun naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu mannau deniadol a chynaliadwy. Bydd dyluniadau arloesol sy'n arbed ynni yn cael eu hannog. Bydd ceisiadau, gan gynnwys estyniadau ac addasiadau i adeiladau a strwythurau presennol ond yn cael eu darparu pan fyddant yn cydymffurfio â'r holl feini prawf canlynol lle bo hynny'n berthnasol:

2. Eu bod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol, gan gynnwys ei effaith ar y prif byrth i mewn i Wynedd neu Ynys Môn, ei effaith ar y treflun a'r dreftadaeth hanesyddol a ddiwylliannol leol a'i fod yn ystyried topograffi'r safle yn ogystal â nenlinellau neu gefnau amlwg;

Tra bod graddfa'r annedd a gymeradwywyd eisoes yn 4.1m yn uwch na lefel crib yr hen fwthyn ac y bydd yn cael ei godi ymhellach gan 1 metr, ni fydd y cynnydd hwn, wrth edrych ar y cais yng nghyd-destun y strydlun, yn cael effaith andwyol ar yr ardal gyfagos gan fod maint yr uned arfaethedig yn debyg o ran uchder i'r eiddo cyfagos.

Mae Polisi PCYFF 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi y dylai'r holl gynigion integreiddio gyda'r hyn sydd o'u cwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (mewn modd sy'n gyson â natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad arfaethedig) sut rhoddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio. Dylai'r cynllun tirlunio, lle mae hynny'n berthnasol:...

3. Ddangos sut mae’r datblygiad arfaethedig yn parchu ac yn amddiffyn golygfeydd lleol a strategol...

7. Darparu manylion unrhyw waith tirlunio newydd arfaethedig yn ogystal â rhaglen o waith plannu graddol;
8. Dangos bod unrhyw waith plannu newydd y bwriedir ei wneud yn cynnwys rhywogaethau cynhenid lleol o blanhigion a choed ac nad yw’n cynnwys unrhyw rywogaethau ymwthiol estron;
9. Sicrhau bod y detholiad o rywogaethau a lleoliad y plannu yn caniatáu i goed dyfu i’w huchder aeddfed heb beri niwed i adeiladau, gwasanaethau nac unrhyw waith plannu arall gerllaw;.....

Yn ystod y broses o benderfynu ar y cais gwreiddiol, roedd y cynllun yn cynnwys manylion ar gyfer cadw a / neu blannu rhywogaethau newydd o lwyni ar hyd ffin cwrtil yr annedd arfaethedig. Mae’r cynnig hefyd yn cynnwys yr un cynllun tirlunio â’r un a gymeradwywyd yn flaenorol.

Mae golygfeydd o’r A5 (o gylchfan yr A55/Cyffordd 6 i Gefn Cwmwd yn cael eu cyfyngu gan gloddiau ar ochr y ffordd (pan fyddant yn eu dail). Byddai golygfeydd, lle byddant ar gael, yn rhai o’r to a’r ffenestri cramen cysylltiedig.

Oherwydd llystyfiant ymyrgar (oddi ar y safle) a ffurf y tir yn lleol, mae’n debygol y bydd golygfeydd o’r A5115 wedi’u cyfyngu i gipoplygon anuniongyrchol, ac y bydd rheiny ar eu mwyaf amlwg yn ystod misoedd y gaeaf.

Mewn perthynas ag effeithiau gweledol ni fyddai graddau’r (radiws 200m) amlygrwydd lleol yn newid o ganlyniad i uchder yr annedd arfaethedig er y byddai’r uchder ychwanegol yn gwneud yr annedd **ychydig bach** yn fwy amlwg wrth ddod o gyfeiriad Rhostrehwfa a Llangefni.

Mewn perthynas â’r golygfeydd o’r ffyrdd A cyfagos byddai’r uchder ychwanegol yn gwneud yr annedd **ychydig bach** yn fwy amlwg o ganlyniad ac o ganlyniad byddai effeithiau cronnus yr annedd mewn perthynas â’r eiddo cyfagos ychydig yn fwy amlwg hefyd. Er na fydd modd gweld yr annedd gyfan (bydd y llawr gwaelod wedi’i sgrinio ran y golygfeydd o’r De); bydd y crib, y llawr cyntaf a’r to yn weladwy fel nodwedd ar y gorwel. Bydd y cynnydd yn lefel y llawr felly’n arwain at gynnydd bychan yn uchder yr adeilad gan ei wneud yn fwy amlwg o ran anheddau sy’n union gyfagos i’r safle.

Mae’r dogfennau cefnogi a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn dangos yr annedd arfaethedig yn y strydlun fel y’i cymeradwywyd yn flaenorol ac yn unol â’r cynnig. Mae’r llun yn dangos y bydd yr annedd arfaethedig yn parhau i fod yn is na chrib yr eiddo cyfagos sef Penterfyn a leolir i’r de orllewin o safle’r cais ac felly ni fydd yn nodwedd amlwg ar y gorwel.

O ganlyniad i’r uchod ni fydd cynnydd o 1 metr yn uchder yr annedd arfaethedig yn cael effaith andwyol ar y tirlun cyfagos i’r fath raddau fel y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

Effaith ar Eiddo cyfagos - Mae'r eiddo agosaf ar yr ochr arall i’r B4422 a dros 25 metr i ffwrdd o’r annedd arfaethedig ac nid yw union gyferbyn â'r uned arfaethedig. Oherwydd y pellteroedd hyn nid ystyrir y bydd y cynnig yn amharu ar fwynderau eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Tra bydd y cynnydd yn lefel gorffenedig y llawr yn yr annedd arfaethedig yn golygu y bydd yr annedd arfaethedig ychydig bach yn fwy amlwg gan fod y raddfa yn is na’r eiddo cyfagos y cyfeirir ato fel Penterfyn, ni fydd y cais yn nodwedd amlwg yn y tirlun ehangach.

Wedi ystyried yr uchod a’r holl ystyriaethau perthnasol eraill, fy argymhelliad yw y dylid cymeradwyo’r cais gydag amodau.

Gan fod cais o dan Adran 73 yn weithredol dylid rhoi ystyriaeth i ganiatâd cynllunio cwbl newydd o ran yr amodau eraill yn y caniatâd cynllunio gwreiddiol y mae angen eu cynnwys yn y caniatâd newydd. Gan fod y gwaith wedi dechrau ar y safle o dan sylw, nid oes angen amod (01) o gais cynllunio 36C351, fodd bynnag, bydd gweddill yr amodau’n cael eu cynnwys.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

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

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

(03) Mae carthffos gyhoeddus gyfun yn croesi safle'r datblygiad arfaethedig a dangosir ei lleoliad bras ar y Cofnod Carthffosydd Cyhoeddus Statudol atodedig. Bydd raid marcio lleoliad y garthffos yn gywir ar y safle cyn y bydd gwaith yn cychwyn ac ni chaniateir unrhyw ddatblygiad gweithredol o fewn 3 metr ar y naill ochr a'r llall i linell ganol y garthffos gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn diogelu'r garthffos gyhoeddus ac osgoi niwed iddi fel bod modd gwarchod iechyd a diogelwch y preswylwyr a sicrhau na fydd llygredd na niwed i'r amgylchedd.

(04) Bydd y datblygiad yn digwydd yn unol â'r mesurau osgoi rhesymol ar gyfer ystlumod ag adar sydd wedi'u hamlinellu yn Rhan 9 yr adroddiad Arolwg Rhywogaethau a Warchodir gan Cambrian Ecology Ltd a gyflwynwyd dan gais cynllunio 36C351.

Rheswm: I sicrhau bod unrhyw rywogaethau a warchodir a all fod yn bresennol yn cael eu diogelu.

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

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

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

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

(07) 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.

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

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

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

(09) 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 er lles diogelwch y ffordd.

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

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

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

Rheswm: Er lles mwynderau.

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

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
2445:16:P2	31/01/2017	Cynllun Safle Presennol
2445:16:P7	31/01/2017	Cynlluniau a drychiadau presennol
2445:16:P1c	01/08/2017	Cynllun lleoliad
2445:16:P3f	01/08/2017	Cynllun safle fel a ganiatawyd
EL(95)01 - A	31/01/2017	Manylion draenio
Adroddiad Cadarn	22/02/2017	Adroddiad draenio
2445:16:P6d	03/07/2017	Cynllun Arfaethedig Garej - Llawr a Drychiadau a
Cambrian Ecology Ltd	10/05/2017	Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir
Adroddiad Cadarn	31/01/2017	Adroddiad Strwythurol
2445:16:P4	31/01/2017	Cynllun Llawr Arfaethedig
2445:16:P5	31/01/2017	Drychiadau Arfaethedig
2445:16:5	07/08/2017	Golygfa Stryd
2445:16:4	01/08/2017	Cynllun Lleoliad

o dan cais cynllunio rhif 36C351 a 36C351A/VAR.

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.

12.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

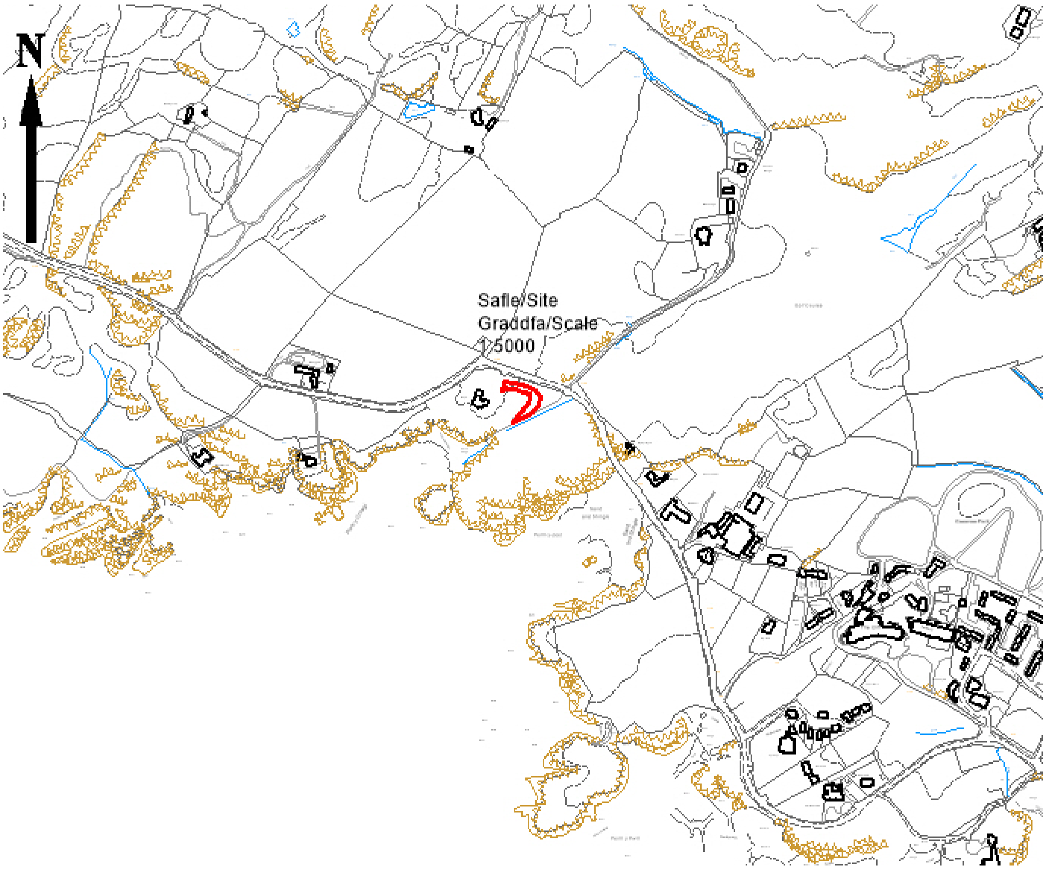
Rhif y Cais: **46C569A/ENF** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Martin Poulter

Cais ôl-weithredol ar gyfer trac breifat ar dir ger / Retrospective application for the retention of a private track on land adjoining

Moryn, Bae Trearddur/Trearddur Bay



Pwyllgor Cynllunio: 04/10/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (IWJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol – y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un ar gyfer cadw llwybr preifat i gerbydau. Gan fod gwaith eisoes wedi'i wneud ar y safle fe gyflwynir y cais fel cais ôl-weithredol.

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn ardal arfordirol a gwledig sydd tua 1.5km i'r gogledd orllewin o Fae Trearddur. Mae'r gwaith datblygu wedi'i wneud y tu allan i gwrtil Moryn, Bae Trearddur.

Mae'r llwybr arfaethedig tua 3 metr o led a thua 85 metr o hyd gyda gwaith pridd cysylltiedig er mwyn galluogi cerbydau i symud o'r annedd bresennol i lwybr di-orchudd sydd eisoes yn bodoli ac sy'n arwain at y traeth ym Mhorth Corwgl.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a yw'r datblygiad yn dderbyniol o ran ei effaith ar amwynderau'r ardal, yr eiddo cyfagos ac ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu
PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4 – Dylunio a Thirweddu
AMG1 – Cynlluniau Rheolaeth Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
PS19 – Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
AMG3 – Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol.
AMG4 – Gwarchod yr Arfordir
AMG5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
AMG6 – Gwarchod Safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu Lleol

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth a Chynllunio

Nodyn Cyngor Technegol 9: Gorfodaeth

Nodiadau Cyngor Technegol: Dylunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes – Dymuno i'r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio ar gyfer ei benderfynu. Pryderon am y gwaith sy'n cael ei wneud ger y môr a'r defnydd sy'n cael ei wneud o dir arall.

Cynghorydd Jeffery M Evans – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Yn dilyn asesu Cynllun Rheoli Cadwraeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais, mae ymgynghorydd yr Awdurdod yn fodlon.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim gwrthwynebiad

Swyddog Llwybrau Troed – Does dim hawliau tramwy cyhoeddus yn cael eu dangos ar ein Map Swyddogol yn y lleoliad hwn, fodd bynnag, mae llwybr topograffig yn bodoli o Lôn Isallt i'r traeth i'r de o Moryn. Dim gwrthwynebiad i'r cais cynllunio. Swyddog wedi awgrymu gosod amod ar unrhyw ganiatâd er mwyn sicrhau nad oes unrhyw ffensys yn cael eu codi a fyddai'n ymyrryd â'r trac di-orchudd ar y tir cyfagos sydd heb ei gofrestru.

Swyddog Tirlun – Mae'r cais yn cael mân effeithiau yn unig yn lleol ar y tirlun AHNE ac ni fydd yn addasu unrhyw nodweddion allweddol o'r tirlun lleol.

Swyddog AHNE – Dim gwrthwynebiad wedi'i godi mewn perthynas â'r cais. Cynllun Rheoli AHNE wedi'i amlygu.

Amgylchedd Adeiledig – Cefnogi'r cais ar yr amod y gellir mynd i'r afael â'r materion tirlun ac ecolegol.

Awdurdod Priffyrdd Lleol – Dim sylwadau mewn perthynas â'r cais.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Hysbysebwyd y cais drwy bostio hysbysiadau i ddeiliaid eiddo cyfagos. Cafodd rhybudd hefyd ei arddangos ger safle'r cais.

Cafwyd un llythyr yn cyflwyno sylwadau o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Mae'r prif bwyntiau a godwyd wedi eu crynhoi isod:

- Dim hawliau tramwy o'r tir sy'n berchen i'r ymgeisydd a does ganddo ddim hawliau tramwy dros y traeth a'r blaendraeth ar lanw uchel na llanw isel. Does gan yr ymgeisydd ddim hawliau mewn perthynas â gwely'r môr.
- Does dim angen am draeth arall yn yr ardal ac ni ddylid amharu ar ei bywyd morol.
- Mae cais am Drwydded Forol wedi'i gyflwyno.
- Mae'r ymgeisydd wedi gwneud gwaith ar frigiad creigiog sy'n weladwy ar lanw isel ac mae wedi dinistrio cynefin morol.
- Mae'r traeth yn draeth bach cyhoeddus y gellir cael mynediad iddo ar hyd llwybr troed sy'n croesi'r clogwyni'r naill ochr iddo. Ni fedrir cael mynediad ond ar droed ac nid oes arno unrhyw gerbydau. Bydd y ramp mynediad arfaethedig yn croesi'r hawl dramwy ac yn creu mynedfa breifat i gerbydau a fydd yn anniogel ac na fydd yn cael ei phlismona.
- Bydd y fynedfa gerbydau arfaethedig yn lleihau hawliau tramwy mewn ardal y gallai'r cyhoedd ei defnyddio ar gyfer ymdrochi ac ar gyfer gweithgareddau cymdeithasol / hamdden.
- Bydd y gwaith arfaethedig o dorri sianel cychod yn niweidio neu'n dinistrio bywyd morol sydd wedi mwynhau cynefin tawel sydd heb ei ddifetha.
- Mae'r drwydded forol arfaethedig yn ddi-angen bod adnodd lansio ac adfer cychod sydd eisoes wedi'i sefydlu gan y Cyngor Sir ac sy'n cael ei blismona ym Mae Trearddur, o fewn hanner milltir i'r traeth hwn.
- Mae'r traeth diarffordd yn agos i SoDdGA ac AHNE y bydd Morloi, Llamidyddion a Dolffiniaid yn ymweld ag ef yn aml iawn.
- Mae gwely'r môr a'r brigiad creigiog yn lle sydd heb ei ddifetha ar gyfer cramenogion a bywyd môr arall sy'n byw ar y creigiau.
- Mae posibilrwydd y bydd y fynedfa arfaethedig i gerbydau a chychod yn creu problem dresbasu. Os rhoddir Trwydded Forol bydd yn golygu y bydd cerbydau a chychod yn cael eu "storio" a'u "parcio" ar y traeth a bydd yn effeithio ar hawliau'r cyhoedd i'w ddefnyddio i nofio ac

i fwynhau gweithgareddau hamdden eraill. Does dim ffordd y gallai'r Cyngor na'i gynrychiolwyr blismona'r gweithgareddau hyn mewn ardal mod ddiarffordd a hyn.
- Mae'r traeth wedi'i leoli rhwng Bae Trearddur a Phorthdafarch sy'n hynod boblogaidd a bydd niferoedd uchel yn ymweld â'r ardaloedd hyn mewn cychod cyhoeddus, i syrffio, canŵio ac i gyflawni gweithgareddau eraill. Mae cyflwyno traeth poblog arall yn rhywbeth di-angen a bydd yn rhoi pwysau ychwanegol ar y bywyd morol bregus sy'n byw yn dyfroedd bas ar y traeth ac sy'n ffynhonnell fwyd werthfawr i'r adar lleol.

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd, mae'r Awdurdod yn nodi'r sylwadau isod:

- Mae dogfennau'r Gofrestrfa Dir yn awgrymu bod yr ymgeisydd yn berchen ar y rhan tir sy'n ffurfio safle'r cais. Mae gan yr ymgeisydd hawl dramwy dros y llwybr presennol (sy'n cysylltu â'r llwybr arfaethedig) sy'n arwain o Lôn Isallt i'r traeth.
- Cyflwynir y cais i bwrpas cadw llwybr preifat i gerbydau yn unig. Bydd gwaith o ran bywyd morol yn cael ei ystyried fel rhan o Drwydded Morol o dan ddeddfwriaeth ar wahân, y tu allan i'r cylch gwaith cynllunio.
- Bydd yr effeithiau gweledol ar y tirlun, yn cynnwys yr AHNE yn cael eu hystyried ac yn cael eu trafod yn ddiweddarach yn yr adroddiad fel rhan o'r broses benderfynu. Bydd materion Ecolegol hefyd yn cael eu hystyried fel rhan o'r cais.
- Bydd y cais yn cael ei ystyried ar ei sail cynllunio, yn unol â'r holl ystyriaethau perthnasol a'r polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol. Ni ellir ystyried fel rhan o'r cais unrhyw waith / gweithgareddau a all gael ei wneud y tu allan i safle'r cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C569 – Cais llawn i osod pecyn trin carthffosiaeth yn lle tanc septig dwy siambr – caniatawyd 10/10/2016.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r effaith y gallai'r datblygiad ei gael ar y mwynderau preswyl ger yr eiddo cyfagos a'r ardal yn fater allweddol wrth benderfynu ar y cais presennol.

Yn ychwanegol at hynny, mae angen ystyried a fyddai'r datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar y tirlun a materion ecolegol.

Mae'r llwybr a gynigir yn arwain o gwrtil Moryn, Bae Trearddur i lwybr presennol sy'n arwain at draeth ym Mhorth Corwgl. Mae'r cais yn cynnwys cael gwared ar greigiau a chodi argloddiau yn erbyn ochr y creigiau gan ddefnyddio deunyddiau a gynhyrchir yn sgil gwaith o'r fath. Bydd gan y llwybr wyneb llechi wedi'u gwasgu.

Does dim eiddo preswyl arall yn agos at safle'r cais. Ystyrir felly na fydd y cais yn cael unrhyw effaith andwyol ar unrhyw amwynderau preswyl.

Perchnogaeth Tir a Hawliau Tramwy
Mae'r ymgeisydd yn berchen ar y tŷ cyfagos y cyfeirir ato fel Moryn ynghyd â'r tir y mae'r cais yn cyfeirio ato. Mae'r ymgeisydd hefyd yn berchen ar ran o'r traeth sy'n gorwedd uwchben lefel y marc dŵr llanw uchel.

Mae gan yr ymgeisydd hawl dramwy dros y llwybr presennol y mae'r trac arfaethedig yn arwain iddo. Mae'r trac cyfagos yn arwain o Lôn Isallt i'r Traeth ym Mhorth y Corwgl. Mae'r hawl dramwy yn cynnwys mynd â chychod i'r blaendraeth ac oddi yno a mynd â gwymon a gro o'r blaendraeth i'r tir.

Mae'r ymgeisydd yn honni y byddai defnyddio'r llwybr presennol o gwrtil Moryn yn lleihau'r risg o symudiadau cerbydau o gymharu â chael mynediad i'r llwybr o'r briffordd gyhoeddus.

Tirlun ac Ystyriaethau Ecolegol
Mae Adran 5 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi:

“Rhaid ystyried bioamrywiaeth a thirwedd wrth benderfynu ar geisiadau unigol ac wrth gyfrannu at roi prosiectau penodol ar waith. Gall effaith cynnig datblygu ar fywyd gwyllt neu dirwedd unrhyw ardal fod yn ystyriaeth berthnasol....Wrth ystyried unrhyw gynnig datblygu (gan gynnwys ar dir a neilltuwyd ar gyfer datblygu mewn cynllun datblygu), dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried yr effaith amgylcheddol er mwyn osgoi, lle bynnag y bo’n bosibl, unrhyw effaith andwyol ar yr amgylchedd.”

Tirlun ac Effeithiau Gweledol
Mae’r safle ar yr ymyl arfordirol ac mae’n goleddfu i lawr o c.15m AOD i lefel y môr. Mae’r arfordir creigiog yma yn creu nifer fawr o gilfachau bychan gyda golygfeydd lleol ar y tir.

Mae o fewn AHNE ac mae Nodweddion a Rhinweddau Arbennig yr AHNE wedi eu nodi isod – nid yw pob un yn ymwneud â’r Tirlun ac effeithiau Gweledol.

Mae’r safle o fewn Ardal Cymeriad Tirlun 2 – Ynys Gybi o Ddiweddariad Cymeriad Tirlun Ynys Môn 2011m ardal lle mae cymeriad y tirlun yn wledig, gwyllt, agored ac arfordirol.

Mae materion allweddol mewn perthynas â’r tirlun arfordirol wedi eu nodi fel:

O ystyried y pwysau am ddatblygiadau adloniadol a thwristiaeth, dylid ystyried:-
• Yr effaith uniongyrchol neu anuniongyrchol ar dirluniau.
• Yr effaith weledol ar ganfyddiad pobl o’r arfordir, ei gymeriad a’i rinweddau.
• Y Cynllun Rheoli AHNE.

Mae LANDMAP yn ystyried yr ardal fel un gwerth Uchel yn yr Ardal Agwedd Weledol a Synhwyraidd fel tirlun sydd yn gyffredinol dawel a heb ei ddifetha ac sydd â chymysgedd deniadol o fryncynnau garw a chaeau bychain a golygfeydd arfordirol...

Caiff ei ystyried fel tirlun Rhagorol yn yr Ardal Agwedd Tirlun Hanesyddol am ei ddiddordeb hanesyddol sylweddol, o safleoedd creiriol cyn-hanesyddol a safleoedd setliadau i setliadau llechfeddiant ar dir comin (ochr ddwyreiniol Mynydd y Tŵr) ac am ei berthynas weledol â gweddill Ynys Môn (a thu hwnt) a Rhagorol yn yr Agwedd Ddiwylliannol fel y cefndir i dref a harbwr unigryw, sef yr olygfa gyntaf o Gymru a Phrydain a gaiff teithwyr o Iwerddon ...

Mae nifer o lwybrau troed yn yr ardal ac mae rhain ohoni’n cynnwys Llwybr Arfordirol Cymru.

Gellir ystyried yr ardal yn un sydd â Sensitifrwydd Uchel o safbwynt datblygu.

Gall colli nodweddion megis coed neu lwyni neu newidiadau i nodweddion allweddol y tirlun gael effaith ar y dirwedd.

Mae effeithiau gweledol yn ymwneud yn bennaf â newidiadau mewn safbwyntiau cyhoeddus. Maent yn gysylltiedig ond asesiadau ar wahân.

Effeithiau ar y Tirlun
AHNE
Polisi AMG 1: Yn unol â Chynlluniau Rheoli Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, rhaid rhoi ystyriaeth i’r Cynllun Rheoli AHNE ar gyfer unrhyw geisiadau o fewn yr AHNE, ble bo hynny’n briodol. Mae yna fân effeithiau lleol uniongyrchol ar nodweddion yr AHNE a rhinweddau perthnasol arbennig sy’n gysylltiedig â thirluniau arfordirol ac â cholli ardal o eithin a grug i’r gorllewin. Mae gwastraff a gafodd ei greu ar adeg creu’r trac wedi ffurfio ymylon amlwg sy’n ymestyn ardal y trac ac nid ydynt yn gydnaws iawn â’r llystyfiant cyfagos a’r mannau creigiog.

Nid ystyrir bod graddfa neu natur y datblygiad yn cael fawr ddim effaith ar dderbynyddion eraill yn y tirlun fel y nodir uchod.

<u>Effeithiau gweledol</u>
Mae’r ardal sydd union ger y safle yn cynnwys eithin a grug yn bennaf ac mae elfennau o’r llwybr fel y’i adeiladwyd yn weladwy o ffordd arfordirol Lôn Isallt (Llwybr Arfordirol Cymru hefyd) ond nid

yw'n ymestyn y tu hwnt i'r ffurf tir presennol. Mae hefyd yn weladwy o dir i'r de nad yw'n rhan o unrhyw lwybr troed ond sydd i'w weld fel petai'n cael ei ddefnyddio'n anffurfiol. Nid yw'n weladwy o Lwybr Arfordirol Cymru i'r de o Borth y Post lle mae golygfeydd tuag at y safle ac o'r arfordir garw yn y lleoliad hwn neu wrth ddynesu at y safle o'r dwyrain.

Lliniaru
Nid oes unrhyw waith ychwanegol i ymylon y cloddiau/ysgafellau yn cael ei gynnig heblaw am ail hadu. Tra mai ymylon y llwybrau yw'r pethau mwyaf amlwg, gallai gwaith ychwanegol greu gorffeniad gwneuthuredig ac ni chynigir mesurau lliniaru ychwanegol mewn perthynas â'r tirlun. Mae mannau sydd newydd eu hadu yn debygol o fod yn fwy amlwg ar y cychwyn hyd nes y bydd y amodau'r ddaear yn gallu cynnal cadernid a chyfansoddiad y llystyfiant.

Tirlun – Casgliad
Mân effeithiau lleol yn unig a gaiff y cynnig ar dirlun yr AHNE ac ni fydd yn altro unrhyw nodweddion allweddol o'r tirlun lleol. Tra bydd yr ardal sydd o dan y trac yn parhau fel y mae, bydd y gorffeniad a'r ymylon (yn unol â'r mesurau lliniaru arfaethedig) yn cynnwys mwy o lystyfiant gan leihau'r effeithiau hirdymor ar y tirlun. O fewn cyfnod o 5 mlynedd, bydd yr effeithiau ar y tirlun yn ddibwys.

Mae effeithiau gweledol o safbwynt y cyhoedd yn gyfyngedig i olygfeydd arosgo byr ac nid yw'r llwybr yn weladwy o'r rhan honno Lwybr Arfordirol Cymru a ddefnyddir gan gerddwyr yn unig i'r de.

Ecoleg
Mae safle'r cais yn rhan o'r Safle Bywyd Gwyllt Lleol (SGLI) dynodedig y cyfeirir ato fel 'Arfordir Bwth Corgwl-Bar' sy'n cynnwys tair ardal ar wahân ar hyd yr arfordir. Mae'r tir yn cynnwys tir arfordirol creigiog gyda mosäig o dir glaswellt arfordirol a grug arfordirol ac ardaloedd o greigiau moel.

Cynhaliwyd arolwg Cynefin / Botanegol a chadarnhawyd mai canlyniad creu'r llwybr fynedfa oedd colli ardal o dir glaswelltog arfordirol a grug morol.

Gofynnodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol i Adroddiad Ecolegol a Chynllun Lliniaru gael eu paratoi, eu cyflwyno a'u hystyried fel rhan o'r cais.

Yn dilyn cyflwyno Cynllun Rheoli, daethpwyd i'r casgliad y bydd angen gweithredu'r cynllun rheoli ar gyfer cael gwared â montbretia a'r cynllun cadwraeth fesul cam oherwydd y bydd cael gwared ar y montbretia yn parhau i fod yn flaenoriaeth allweddol o safbwynt sicrhau cadwraeth y safle yn y dyfodol.

I grynhoi, mae'r cynllun Rheoli Cadwraeth wedi nodi ac argymell y camau gweithredu canlynol:

- Cael gwared ar a thrin a rheoli tyfiant montbretia ar y safle a;
- Cynllun hirdymor sy'n lliniaru colli cynefin sy'n gysylltiedig â chreu llwybr mynediad, gydag agwedd gadwraeth gyffredinol ar gyfer gweddill y safle bywyd gwyllt ym Moryn.

Ni fedrir gweithredu cynllun cadwraeth effeithiol hyd nes gellir rheoli'n llwyr y broses o gael gwared ar montbretia a hynny mewn ymgais i osgoi unrhyw wrthdaro o ran cyflawni cynllun cadwraeth llwyddiannus ar gyfer dyfodol y safle a safleoedd cyfagos.

Argymhellir cyflawni'r gwaith dros gyfnod o 5 mlynedd. Bydd y strategaeth weithredu yn cynnwys archwiliad gan Ecolegydd yr Awdurdod er mwyn adolygu a monitro'r gwaith lliniaru yn flynyddol.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau nad ydynt yn dymuno gwneud unrhyw sylw ac nid ydynt wedi codi unrhyw bryderon mewn perthynas â'r cais.

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

Mae'r cyngor a ddarparwyd o dan paragraff 9 o fewn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9: Gorfodaeth Rheoliadau Cynllunio ar faterion o'r fath yn nodi...

'Lle mai asesiad yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw ei bod yn debygol y byddai caniatâd Cynllunio di-amod yn cael ei roi ar gyfer datblygiad sydd eisoes wedi'i gyflawni, y cam cywir yw awgrymu i'r person sy'n gyfrifol am y datblygiad di-awdurdod y dylent gyflwyno cais cynllunio ôl-weithredol am ganiatâd cynllunio."

Nid yw'r ffaith i'r datblygiad di-awdurdod gael ei gyflawni yn fwriadol ai peidio yn bwynt dadleuol. Nid yw'n drosedd cyflawni datblygiad heb gael y caniatâd cynllunio angenrheidiol cyn gwneud hynny. Mae darpariaeth yn y Ddeddf sy'n golygu y gellir cyflwyno ceisiadau am ganiatâd ôl-weithredol.

Yn dilyn cyflwyno'r cais sy'n cynnwys mesurau lliniaru mewn perthynas ag Ecoleg, nid yw'n cael ei ystyried yn hwylus nac er lles y cyhoedd yn ehangach i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gymryd camau gorfodaeth cynllunio ffurfiol yn yr achos hwn er gwaethaf y cymhelliant, boed hwnnw'n fwriadol neu fel arall.

Tra gellid dadlau y byddai unrhyw ddatblygiad o boisb yn cael effaith ar amwynderau eiddo cyfagos neu gymeriad yr ardal leol, y cwestiwn sydd angen ei ofyn yw a yw'r effaith mor anffafriol fel ei fod yn cyfiawnhau gwrthod y cais. O bwyso a mesur, nid ystyrir bod y datblygiad di-awdurdod mor anffafriol fel y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais. Yn fwy na hynny, nid ystyrir y byddai modd cyfiawnhau gwrthod y cais mewn unrhyw apêl.

Mae'r cais dan drafodaeth ar hyn o bryd wedi cael ei ystyried yng ngoleuni'r cyngor a ddarparwyd yn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9: Gorfodi Rheoliadau Cynllunio ynghyd â'r holl ystyriaethau cynllunio materol eraill. Yn unol â'r cyngor a ddarperir yn y ddogfen berthnasol hon...

"Fe ddylai camau gweithredu fod yn gymesur â'r rheoliadau Cynllunio a dorrwyd y mae'n berthnasol iddo; mae'n amhriodol fel arfer cymryd camau ffurfiol yn erbyn tor rheol dibwys neu dechnegol nad yw'n achosi unrhyw niwed i amwynderau cyhoeddus. Dylid anelu at wella effaith y tor rheol cynllunio, nid cosbi'r person(au) sydd wedi torri'r rheol. Ni ddylai camau gorfodaethi gael eu cymryd chwaith er mwyn rheoleiddio datblygiad lle nad yw caniatâd wedi'i ofyn amdano ond sydd yn dderbyniol fel arall.'

7. Casgliad

Mae amwynderau'r ardal wedi cael eu hystyried, fodd bynnag, nid ystyrir y gellid gwrthod y cais ac y gellid cynnal apêl. Mae ystyriaethau tirlun, gweledol ac ecolegol wedi eu hasesu gan Swyddogion Arbenigol yr Awdurdod ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiadau i'r amodau sy'n cynnwys cyflawni cynllun rheoli cadwraeth.

O bwyso a mesur ac yn dilyn rhoi ystyriaeth fanwl i sylwadau'r ymgynghorai proffesiynol ar y mater, y sylwadau a gafwyd a'r holl ystyriaethau cynllunio materol eraill, nid ystyrir y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais. Yn fwy na hynny, nid ystyrir y byddai'n gyfleus nac er budd y cyhoedd yn ehangach i gymryd camau gorfodi cynllunio ffurfiol mewn perthynas â'r mater. Fy argymhelliad yw y dylid caniatáu'r cais.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais am y rhesymau a ganlyn:

(01) Bydd y datblygiad a ganiateir drwy'r caniatâd hwn yn cael ei gyflawni yn unol â'r cynllun(iau) a gyflwynwyd o dan gyfeirnod cais cynllunio 46C569A/ENF

Llun / Rhif Dogfen	Dyddiad Derbyn	Disgrifiad o'r Cynllun
3070/12	**19/12/2016**	**Cynllun Safle Arfaethedig**
3070/13	**19/12/2016**	**Cynllun Arfaethedig**
3070/11	**19/12/2016**	**Cynllun Lleoliad**

3070/14	**19/12/2016**	**Croestoriad**
3070/11	**1 8/09/2017**	**Richards Moorehead & Laing Ltd: Cynllun i gael gwared ar Montbretiad a chynllun rheoli cadwraeth ar gyfer safle tannau gwyllt: Adolygiad 1**

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth.

(02) Bydd yr holl waith mewn cysylltiad â'r datblygiad a roddir caniatâd iddo yma yn mynd rhagddo yn unol â'r Cynllun Rheoli (Richards Moorehead & Laing Ltd: Cynllun Cael Gwared ar Montbretiad a chynllun rheoli cadwraeth ar gyfer safle tannau gwyllt: Adolygiad 1 rhif 3070/11) o fewn yr amserlen a nodir o fewn y Cynllun Rheoli.

Rheswm: Er budd Ecoleg.

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.

12.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

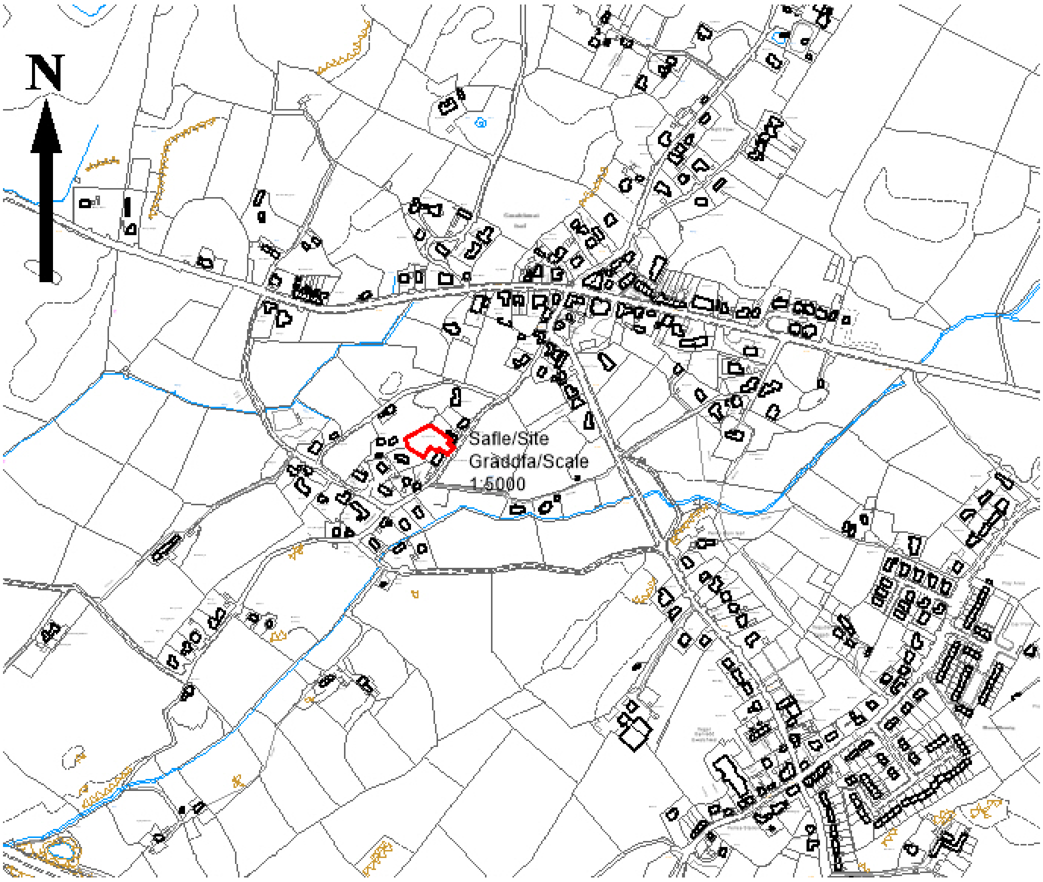
Rhif y Cais: **48C202A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Llinos Davies

Cais llawn ar gyfer codi annedd ar dir ger / Full application for the erection of a dwelling on land adjacent to

Penrallt Bach, Gwalchmai



Pwyllgor Cynllunio: 04/10/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DPJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn i'r pwyllgor cynllunio gan y Cynghorydd Bob Parry fel Aelod Lleol a hynny oherwydd y dyluniad a'r safle.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn cynnwys cae amaethyddol oddeutu 0.12 hectar o faint ac mae wedi ei leoli mewn grŵp o anheddau i'r de-orllewin o Walchmai. Ceir mynediad i'r cae drwy fynedfa gyfredol sydd wedi ei lleoli rhwng dau eiddo preswyl ac mae un o'r ddau yn eiddo i'r ymgeisydd. Mae'r ddau eiddo'n fythynnod un llawr traddodiadol ac mae ffryntiadau'r ddau eiddo'n agos iawn at y brifffordd gyhoeddus. Mae gan y ddau eiddo hefyd i ryw raddau neu'i gilydd, ffenestri ar y llawr gwaelod yn y cefn sy'n wynebu safle'r cais. Mae'r cae amaethyddol sy'n cynnwys safle'r cais yn ymestyn i gefnau'r eiddo hyn ac mae gwrychoedd a choed ar hyd terfyn y cae i'r gogledd, y gorllewin a'r de.

Mae'r cais yn gais cynllunio llawn am annedd ddeulawr o fath dormer a byddai'r cyfan o'r cae amaethyddol yn ffurfiol cwrtil preswyl yr annedd hon. Byddai'r annedd arfaethedig wedi ei gosod yn ôl yn y cae a byddai'r tu ôl i'r ddau eiddo preswyl a ddisgrifir yn y paragraff blaenorol. Ceir mynediad i'r safle drwy fynedfa breifat newydd a fyddai yn yr un lleoliad â'r fynedfa bresennol i'r cae amaethyddol gyda lôn fechan a llecyn troi yn arwain at yr eiddo ar y safle.

2. Mater(ion) Allweddol

Effaith y datblygiad arfaethedig ar fwynderau'r ardal.

Effaith ar fwynderau preswyl deiliaid yr anheddau presennol sydd y naill ochr.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Môn a Gwynedd (2017)

PCYFF1: Ffiniau Datblygu
PCYFF2: Meini prawf datblygu
PCYFF3: Dylunio a Siapio Lle
PCYFF4: Dyluniad
TAI 3: Tai mewn Pentrefi Gwasanaeth
AMG3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9 (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 12 Dyluniad (2016)

Canllawiau Cynllunio Atodol Cyngor Sir Ynys Môn: Dyluniad yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig (2008)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – dim ymateb hyd yma

Y Cynghorydd Bob Parry – wedi cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd dyluniad a lleoliad

Y Cynghorydd Dylan Rees – dim sylwadau

Y Cynghorydd Nicola Roberts – dim sylwadau

Yr Awdurdod Priffyrdd – dim ymateb hyd yma

Yr Adain Ddraenio – dim ymateb hyd yma

Yr Amgylchedd Adeiledig (Tirwedd) – Wedi ystyried effaith yr annedd arfaethedig ar goeden ar ffin ogleddol safle'r cais ac wedi dod i'r casgliad y gallai'r cynnig gael effaith ar wreiddiau'r goeden. Serch hynny, oherwydd bod arwyddion o haint at y goeden a'r ffaith nad yw'n amlwg, ni fyddai modd cyfiawnhau Gorchymyn Diogelu Coed – "TPO" – ac ni fyddai colli'r goeden yn cael effaith niweidiol sylweddol ar gymeriad y dirwedd naturiol. Arwyddol yn unig yw'r gwaith plannu a ddangosir ar gynllun y safle arfaethedig ac nid yw'n cynnwys unrhyw fanylion.

Dŵr Cymru – Caniatâd gydag amodau.

Ymateb gan aelodau'r cyhoedd
Hysbysebwyd y cynllun drwy osod rhybudd ar y safle ac fe anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 11.09.17 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi cyrraedd yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

48C202 Cais llawn i godi annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau – tynnwyd y cais yn ôl ar 16.03.17.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae safle'r cais o fewn ffiniau'r anheddiad fel y'u diffiniwyd yn y CDLl ar y Cyd ac mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl ar gyfer un annedd yn cydymffurfio gyda pholisi TAI3.

Effaith ar Fwynderau – Mae safle'r cais yn uwch o gymharu ag eiddo cyfagos. Mae'r ddau eiddo sydd union gerllaw yn fythynnod un llawr sy'n wynebu'r briffordd.

Mae'r cais yn ymwneud â chodi annedd ddeulawr o fath dormer yng nghefn y cae. Oherwydd y lleoliad a'r ffaith y byddai'n adeilad deulawr, ystyrir y byddai'r annedd arfaethedig yn nodwedd or-amlwg a fyddai'n gyfystyr â mewnlenwi ansensitif gyda hynny'n cael effaith andwyol ar fwynderau'r ardal.

Effaith ar Fwynderau – Bydd y fynedfa i'r annedd arfaethedig wedi ei lleoli rhwng Tyn Lôn Bach a Penrallt Bach. Mae'r lôn fynediad arfaethedig yn agos iawn at Penrallt Bach ac mae'r llecyn parcio'n agos iawn at gefn Tyn Lôn Bach. Bydd yr annedd arfaethedig a'i gardd y tu cefn i'r eiddo hyn.

Mae gan Tyn Lôn Bach un ffenestr yn y drychiad cefn ar y ffin gyda safle'r cais ac mae tair ffenestr arall ar estyniad yn y cefn sy'n agos iawn at y ffin ac sy'n wynebu safle'r cais. Mae ardal fwynderau Tyn Lôn Bach hefyd yn agos iawn at ddrychiad gogleddol yr annedd arfaethedig.

O ran yr effeithiau ar Tyn Lôn Bach, bydd symudiadau'r traffig a gweithgaredd cyffredinol o'r annedd arfaethedig yn cael effaith ar amodau byw o ystyried bod drychiad cefn yr annedd hon mor agos. Gallai ffens liniaru'r effeithiau hyn ond oherwydd bod y ffenestri cyfredol ar, ac yn agos iawn at ffin safle'r cais, gallai camau lliniaru o'r fath effeithio hefyd ar yr olygwedd ac arwain at golli goleuni.

Mae drychiad blaen arfaethedig yr annedd y bwriedir ei chodi oddeutu 16 o fetrau o ddrychiad cefn Tyn Lôn Bach ar sail ffrynt i'r cefn. Fel yr eglurwyd eisoes, mae ffenestr ar y ffin gyda safle'r cais yn y drychiad cefn hwn a fydd yn wynebu drychiad ffrynt yr adeilad arfaethedig yn uniongyrchol. Mae estyniad cefn Tyn Lôn Bach yn agosach byth – llai na 10 metr. Dywed y CCA Dylunio y dylid cael pellter o 21 metr rhwng drychiadau ffrynt a chefn ond y gall hyn fod yn bellach os yw'r datblygiad yn uwch na'r annedd gyfredol. Yn wyneb hyn, ystyrir bod y berthynas a'r agosrwydd rhwng yr annedd

gyfredol a'r annedd arfaethedig yn anfoddhaol oherwydd ei bod wedi ei lleoli y tu ôl i, ac yn rhy agos at, ddrychiad cefn Tyn Lôn Bach.

Mae yna ffenestr yn nrychiad gogleddol yr annedd arfaethedig sy'n wynebu gardd gefn Tyn Lôn Bach a nodir yn y cynlluniau bod angen gosod gwydr aneglur yn y ffenestr honno. Byddai amod sy'n mynnu bod y gwydr yn aneglur yn lliniaru'r broblem edrych drosodd ond mae cwestiwn ynghylch a oes angen y ffenestr hon o gwbl o ystyried bod ffenestr arall hefyd wedi ei chynnig ar gyfer drychiad cefn yr ystafell wely hon.

Er mai'r ymgeisydd sydd biau Penrallt Bach, mae'n briodol ystyried yr effeithiau ar fwynderau preswyl oherwydd gan perchenogaeth newid yn y dyfodol. Mae cwrtil preswyl arfaethedig yr annedd y bwriedir ei chodi yn ymestyn y tu cefn i Penrallt Bach ac mae ar lefel uwch. Mae cornel yr annedd arfaethedig hefyd wedi ei lleoli'n agos iawn at gwrtil cefn Penrallt Bach. At ei gilydd, mae hyn yn creu perthynas anfoddhaol gyda'r posibilrwydd o edrych drosodd, aflonyddwch a'r effaith a gâi annedd ddeulawr fawr mor agos ar yr olygwedd o'r ardd.

Oherwydd yr ystyriaethau uchod, ystyrir y bydd yr annedd arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl yr anheddau presennol oherwydd ei bod mor agos a bydd ei lleoliad yn y cefn yn achosi aflonyddwch cyffredinol, edrych drosodd ac yn cael effaith ar yr olygwedd o'r eiddo hyn.

Mae'r cais cynllunio yn ailgyflwyno cais 48C202 a oedd yn destun ymweliad safle gan y pwyllgor a thynnwyd y cais yn ôl cyn iddo gael ei ystyried yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio ym mis Mawrth 2017. Yr argymhelliad i'r Pwyllgor Cynllunio oedd un o wrthod oherwydd y byddai'r cynnig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau eiddo cyfagos ac ar fwynderau'r ardal. Mae'r cynnig a ddisgrifir yn yr adroddiad hwn yr un fath yn union â'r cynnig a ystyriwyd yng nghais 48C202.

Diogelwch ar y Ffyrdd – Roeddem yn disgwyl sylwadau'r awdurdod priffyrdd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn ond ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad i'r cais cynllunio blaenorol, 48C202 a dynnwyd yn ôl cyn i benderfyniad gael ei wneud arno.

Tirwedd – Mae Swyddog Tirwedd y Cyngor wedi ystyried effaith y datblygiad ar goeden ar ffin ogleddol safle'r cais. Er ei bod yn bosib i'r datblygiad arfaethedig effeithio ar iechyd y goeden, ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau am y rhesymau a ddisgrifir.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn annerbyniol am resymau mwynderau a mwynderau preswyl a hynny'n bennaf oherwydd ei leoliad, ei faint deulawr, ei berthynas a'i agosrwydd at yr anheddau cyfredol.

8. Argymhelliad

Gwrthodir caniatâd cynllunio am y rhesymau isod:

(01) Byddai lleoliad a maint deulawr yr annedd arfaethedig yn nodwedd ymwthiol a fyddai'n arwain at fewnlenwi ansensitif gyda hynny'n cael effaith andwyol ar fwynderau'r ardal leol. Byddai hyn yn groes i'r darpariaethau ym mholisïau PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Môn a Gwynedd (2017) ac Argraffiad 9 Polisi Cynllunio Cymru (2016).

(02) Câi lleoliad a graddfa'r annedd arfaethedig effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl yr anheddau presennol yn Tyn Lôn Bach a Penrallt Bach a hynny oherwydd ei hagosrwydd at, a'i pherthynas gyda cefn yr anheddau hyn a fyddai'n arwain at aflonyddwch cyffredinol a'r effeithiau ar yr olygwedd o'r eiddo hyn. Byddai'n groes i'r darpariaethau yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol Cyngor Ynys Môn: Dyluniad yn yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008) ac Argraffiad 9 Polisi Cynllunio Cymru (2016).

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

Rhif y Cais: **12LPA1032A/CC/MIN** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Gwasanaethau Tai - Housing Service

Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatád cynllunio 12LPA1032/CC er mwyn gostwng manau parcio ynghyd a lleihau ardal tarmac yn / Minor amendments to scheme previously approved under planning permission 12LPA1032/CC so as to lower the parking spaces and decrease the tarmac area at

Bryn Tirion, Biwmaris/Beaumaris

Pwyllgor Cynllunio: 04/10/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Derbyniwyd cais i gael gwneud mân-newidiadau i gais a gymeradwywyd eisoes dan gyfeirnod 12LPA1032/CC yn Bryn Tirion, Biwmares.

Mae'r awdurdod cynllunio wedi ystyried y cais ac wedi penderfynu nad oedd y newidiadau yn rhai o bwys mawr.

O'r herwydd, adroddir ar y mater hwn er gwybodaeth yn unig.