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, 26 GORFFENNAF 2017 am 1.00 o'r gloch yp	WEDNESDAY, 26 JULY, 2017 at 1.00 p.m.
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI	COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI

Swyddog Pwyllgor	Ann Holmes/Mairwen Hughes 01248 752516/752518	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 gweddarlledlad hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod

R h a g l e n

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

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

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

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 14)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y cyfarod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 5 Gorffennaf, 2017.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD

Dim

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 15 - 16)

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

7 CEISIADAU YN CODI

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

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 gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 17 - 22)

10.1 34C556B – Gwernhefin, Glanhwfa Road, Llangefni

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 23 - 32)

11.1 31C10K – Tyn Lon Garage, Llanfairpwll
11.2 36C228A – Shop Sharpe, Llangristiolus

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 33 - 70)

12.1 17C518 - Penterfyn, 24 Frondeg, Llandegfan
12.2 19C1204 – 3 Ffordd Jasper, Holyhead
12.3 24C345 – Tregarth, Llaneilian
12.4 28C541/ENF – Glyn Garth, 10 Ffordd y Traeth, Rhosneigr
12.5 33C315 – Tros y Marian, Lôn Groes, Gaerwen
12.6 46C52D – Tir Nant, Lôn St Ffraid, Trearddur
12.7 46C254C – Ael y Bryn, Lôn Penrhyngarw, Trearddur
12.8 46C578 – The Pavilion, Lôn Isallt, Trearddur

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 71 - 72)

13.1 13C194 – Llwyn Llinos, Bodedern

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Gorffennaf 2017

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-Gadeirydd) Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T Ll Hughes MBE, K P Hughes, Eric Wyn Jones, Shaun James Redmond, Dafydd Roberts a Robin Williams.
WRTH LAW:	Prif Swyddog Cynllunio (DFJ), Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ), Cynorthwywyr Cynllunio, Uwch Beiriannydd (Rheoli a Datblygu Priffyrdd) (EJ), Swyddog Priffyrdd (JAR), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd Vaughan Hughes
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr R. Meirion Jones ac Alun Mummery (ar gyfer cais 7.2); Dylan Rees (ar gyfer ceisiadau 7.3 a 12.2); Dafydd R. Thomas (ar gyfer cais 12.3)

---

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod.

2 DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Gwnaed datganiadau o ddiddordeb fel a ganlyn:-

Datganodd y Cynghorydd R O Jones ddiddordeb personol a diddordeb sy'n rhagfarnu ynghylch cais 7.1 ar y rhaglen.

Datganodd y Cynghorydd K P Hughes ddiddordeb personol a diddordeb sy'n rhagfarnu ynghylch cais 7.3 ar y rhaglen.

Datganodd y Cynghorydd John Griffith ddiddordeb personol a diddordeb sy'n rhagfarnu ynghylch cais 7.3 ar y rhaglen.

Datganodd y Cynghorydd Robin Williams ddiddordeb personol a diddordeb sy'n rhagfarnu ynghylch ceisiadau 7.2, 7.3, 7.4 a 12.3 ar y rhaglen.

Datganodd y Cynghorydd Nicola Roberts ddiddordeb personol a diddordeb sy'n rhagfarnu ynghylch cais 12.2 ar y rhaglen.

Er nad aelod yn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion, datganodd y Cynghorydd Dylan Rees ddiddordeb personol ynghylch cais 7.3 ar y rhaglen. Datganodd ddiddordeb personol a diddordeb sy'n rhagfarnu hefyd ynghylch cais 12.2.

3 COFNODION

Cadarnhawyd cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 14 Mehefin, 2017 yn amodol ar newid i eitem 12.2, sef 3 Mulcair House, Llanfairpwll. Dylai'r cofnod ddarllen bod y Cynghorydd K P Hughes wedi dweud fod ganddo amheuon mewn perthynas â'r argymhelliad i wrthod y cais oherwydd materion parcio, gan nad oes cyfleusterau parcio digonol ar gael yn agos i lawer o fusnesau o'r fath.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 22 Mehefin, 2017 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd siaradwyr cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.2, 7.3, 7.4 a 12.2.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Nid ystyriwyd dim ceisiadau o'r fath yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

7 CEISIADAU YN CODI

7.1 20C310B / EIA / RE - Cais llawn i adeiladu fferm arae solar 49.99MW ynghyd ag offer cysylltiedig, seilwaith a gwaith ategol ar dir ger Rhyd y Groes, Rhosgoch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ynghyd ag Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd.

Ar ôl datgan diddordeb personol a diddordeb sy'n rhagfarnu yn y cais hwn, gadawodd y Cynghorydd R O Jones y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad yn ei gylch.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod adroddiad cyfrwymol yr Arolygydd wedi dod i law mewn perthynas â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac mae'n rhoi cadarnhad ffurfiol o'i gynlluniau a'i bolisïau. Er bod yr amodau a nodir yn yr adroddiad i'r Pwyllgor yn cynnwys y rhan fwyaf o'r polisïau a restrir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, nid yw Polisi ADN1A (mewn perthynas â cheisiadau PV Solar o dros 5Mw mewn ardaloedd chwilio posibl) a ddiwygiwyd yn y CDLl ar y Cyd wedi cael sylw llawn o fewn y cais. Felly bydd angen gohirio rhoi sylw i'r cais tan y cyfarfod nesaf er mwyn caniatáu i Swyddogion ddelio â'r mater hwn.

Cynigiodd y Cynghorydd KP Hughes bod y cais yn cael ei ohirio ac eiliodd y Cynghorydd Dafydd Roberts.

PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais am y rhesymau a roddwyd.

7.2 31C170E - Cais llawn ar gyfer codi 16 o anheddau (10 o anheddau gyda 2 ystafell wely, 4 annedd gyda 3 ystafell wely a 2 annedd gyda 4 ystafell wely) ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr ar dir ger Hen Lôn Dyfnia, Llanfairpwll

Ar ôl datgan diddordeb personol a diddordeb sy'n rhagfarnu yn y cais hwn, gadawodd y Cynghorydd Robin Williams y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad yn ei gylch.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu ond mae'r swyddogion cynllunio yn argymell ei ganiatáu. Cyfeiriwyd y cais hefyd i sylw'r Pwyllgor gan yr Aelodau Lleol.

Dywedodd Mr Gwynne Owen **(gwrthwynebydd i'r cynnig)** ei fod yn ystyried bod y cynllun safle ar gyfer y cynnig yn gamarweiniol; mae darn o dir sy'n ymestyn i'r gogledd-ddwyrain nad yw'n rhan o safle Lôn Dyfnia. Gofynnodd i'r Pwyllgor ystyried y cais hwn mewn modd cyfannol gan y bydd yn cael effaith ar y traffig sy'n teithio allan o hen Lôn Dyfnia yn y dyfodol. Cyfeiriodd at set o luniau lliw a gyflwynodd i'r Pwyllgor diwethaf; mae un llun yn dangos polyn telegraff sydd yn amlwg wedi ei ddifrodi gan geir ar sawl achlysur. Nid yw'r swyddogion na'r aelodau etholedig oedd ar yr ymweliad safle wedi sylweddoli cymaint yw'r traffig yn yr ardal ac mae'n gwaethygu gyda'r nos ac ar benwythnosau; mae damwain yn anochel. Mae trigolion lleol wedi cwyno wrth Scottish Power ac maent o'r farn bod angen rhoi'r llinellau ffôn a thrydan dan y ddaear yn yr ardal ac maent wedi cadarnhau eu bod yn bwriadu cysylltu â'r Awdurdod Cynllunio yn hyn o beth, ond mae'n amlwg nad yw hynny wedi digwydd . Cyfeiriodd Mr Owen at y ffotograffau sy'n dangos llifogydd ar y safle; nid yw'r tir hwn yn draenio'n ddigonol.   'Roedd wedi cael ar ddeall bod y datblygwr am fynd i'r afael â'r mater llifogydd gyda thanc i gasglu dŵr ac y byddai unrhyw orlif yn rhedeg i ffos ar yr A55 ond nid oes cadarnhad wedi ei dderbyn gan Lywodraeth Cymru bod hyn yn dderbyniol.

Dywedodd Mr Rhys Davies **(o blaid y cais)** bod cais am 17 o anheddau wedi ei wneud y llynedd i'r Pwyllgor a bu trafodaethau maith am orddatblygu a draenio a materion priffyrdd yn y cyfarfod. Gwrthodwyd y cais ar y pryd ac aeth y datblygwr i apêl a gwrthodwyd yr apêl honno ar sail un mater penodol yn unig oherwydd ailddatblygu un darn penodol o dir ar y safle. Nododd bod y datblygwr wedi mynd i'r afael â'r materion a godwyd yn y broses apelio a'r gwrthwynebiadau lleol i'r cais. Mae'r aelodau etholedig newydd bellach wedi ymweld â'r safle fis diwethaf a byddant yn gyfarwydd bellach â'r cais a chefndir y cynnig. Dywedodd Mr Davies y bydd y cynnig hwn yn gwella'r rhwydwaith priffyrdd ar Ffordd Penmynydd; bydd y cynllun yn darparu llwybr troed cyhoeddus y tu allan i'r safle tai arfaethedig a threfniant cyffordd newydd; cynigir adlinio’r briffordd gyhoeddus rhwng Lôn Penmynydd a Hen Lôn Dyfnia; mae’r rhain yn faterion a godwyd yn y cais blaenorol ar gyfer y safle hwn. Cadarnhaodd fod Llywodraeth Cymru bellach wedi ymateb nad oes ganddi unrhyw wrthwynebiad i'r gorlif dŵr ddraenio i mewn i gwrs dŵr ger yr A55. Bydd y datblygiad arfaethedig yn darparu tanc storio dŵr ar y safle ar gyfer lifogydd eithafol a bydd cysylltiad i system ffos gerrig ar dir cyfagos a bydd y gorlif yn mynd i draen sy’n arwain at gwrs dŵr ger yr A55.

Holodd y Pwyllgor Mr. Davies am awgrym a wnaed bod yr ardal yn dueddol o ddioddef llifogydd ac ynghylch gosod tanc casglu dŵr ar y safle; ‘roedd aelodau yn pryderu y byddai dŵr yn sefyll yng ngerddi’r anheddau arfaethedig. Ymatebodd Mr. Davies fod y mater hwn wedi ei drafod yn fanwl yn ystod yr apêl yn 2016; eglurodd y bydd y tanc casglu dŵr yn cael ei osod gyferbyn â'r safle er mwyn caniatáu i'r dŵr lifo’n araf i’r cwrs dŵr ger yr A55. Mynegodd Mr Davies bod y system hon wedi cael ei sefydlu ar gyfer cyfnodau o dywydd garw eithafol. Holwyd pwy fydd yn gyfrifol wedyn am y system ddraenio? Dywedodd Mr Davies y bydd yn fater i'r awdurdod lleol benderfynu a fydd yn mabwysiadu'r system neu bydd angen cyflogi cwmni preifat i gynnal y system ddŵr ac efallai y bydd rhaid codi tâl ar ddeiliaid y tai am y cyfleuster hwnnw. Gofynnwyd cwestiynau ynghylch yr awgrym y bydd Scottish Power yn tan ddaearu’r llinellau trydan a ffôn yn yr ardal hon ac a fyddai’r ymgeisydd yn rhoi sylw i'r mater hwn. Dywedodd Mr Davies bod y rhain yn faterion technegol ac nad oedd yn hollol sicr pa bolyn telegraff yr oedd y gwrthwynebydd yn cyfeirio ato yn ystod ei anerchiad i'r Pwyllgor. Ailadroddodd y bydd rhwydwaith priffyrdd ger y safle yn cael ei wella'n sylweddol a bydd tynnu polion telegraff ac ati yn cael sylw bryd hynny.

Fel un o’r Aelodau Lleol, dywedodd y Cynghorydd Alun Mummery bod pryderon oherwydd y problemau dwysedd a llifogydd mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig hwn. ‘Roedd yr Arolygydd Cynllunio wedi cytuno â’r penderfyniad i wrthod y cais blaenorol ar y safle hwn oherwydd gorddatblygu. Nododd mai dim ond un annedd yn llai sydd yn y datblygiad hwn o gymharu â’r cais blaenorol gan y datblygwr. Mae trigolion lleol wedi anfon sylwadau at yr awdurdod ynghylch y diffyg ymgynghori dilys gydag Adran Drafnidiaeth y Cynulliad o ran y rhwydwaith priffyrdd yn yr ardal a sylwadau'r Arolygydd Cynllunio yn ystod y broses apelio.

Dywedodd un arall o’r Aelodau Lleol, sef y Cynghorydd R. Meirion Jones fod y datblygwr wedi cael gwared ar wrych i’r gogledd-ddwyrain o’r safle heb yn gyntaf gyflwyno cais cynllunio ar gyfer y datblygiad; cafwyd gwared ar wrychoedd eraill sy’n golygu bod y polion telegraff bellach yn y golwg ac ystyrir eu bod yn rhwystrau ar y palmant ger Lôn Dyfnia. Mae'r ymgeisydd eisoes wedi cael caniatâd cynllunio ar y safle ar gyfer 11 o anheddau ond nid yw cynyddu dwysedd y safle i 16 eiddo yn dderbyniol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais hwn y tu allan i'r ffin datblygu yn y Cynllun Datblygu Lleol, ond mae'n cael ei glustnodi fel safle posibl ar gyfer datblygu yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd newydd. Mae'r cais arfaethedig yn awr yn un am 16 o anheddau ac mae’r Swyddogion Cynllunio yn ystyried bod y materion a godwyd mewn apêl yn 2016 wedi cael sylw. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yn fanwl i’r Pwyllgor ynghylch sylwadau o ran y costau i'r Cyngor yn dilyn apêl; dywedodd bod y costau a gafwyd yn ymwneud â materion draenio a llifogydd mewn perthynas â'r cais. Nododd fod llythyr ychwanegol o wrthwynebiad wedi ei anfon gan Gyngor Cymuned Llanfairpwll a oedd yn sôn am lifogydd a dŵr wyneb ar y safle ac am orddatblygu’r safle a’i ddwysedd. Mae'r ohebiaeth hefyd yn datgan nad yw’r datblygwyr yn cynnig cyfleusterau chwarae digonol ar gyfer plant na throedffyrdd addas ger y safle.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at drafodaethau a gafwyd gyda'r datblygwr o ran enillion cyfalaf ar gyfer y gymuned leol yn sgil y datblygiad arfaethedig hwn, h.y. tuag at ysgolion cynradd ac uwchradd lleol a chyfleusterau chwarae i blant ynghyd â thai fforddiadwy ar y safle. Mae trafodaethau'n parhau gyda'r datblygwr yng nghyswllt yr elfen tai fforddiadwy ar y safle ond ar hyn o bryd mae’r datblygwr wedi datgan nad yw ond yn fodlon cynnig 2 annedd fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad arfaethedig er bod y polisi yn datgan bod angen i 30% o ddatblygiad o’r fath fod yn dai fforddiadwy fel y nodir yn y Cynllun Lleol a’r Cynllun Datblygu ar y Cyd. Mae'r Adran Addysg yn ystyried bod angen i’r cyfraniad cyfalaf ar gyfer cyfleusterau addysg i Ysgol Gynradd Llanfairpwll fod yn £44k, ynghyd ag £18k tuag at yr ysgol uwchradd leol. Byddai angen cyfraniad hefyd tuag at ardal chwarae i blant ym mhentref Llanfairpwll hefyd. Dywedodd ymhellach fod Llywodraeth Cymru bellach wedi tynnu ei gwrthwynebiad dros dro yn ôl ac y caiff y Pwyllgor ddod i benderfyniad ar y cais hwn. Fodd bynnag, mae Llywodraeth Cymru wedi awgrymu y dylid gosod amodau ychwanegol gydag unrhyw ganiatâd a roddir a bydd angen i’r Awdurdod Cynllunio drafod yr amodau hyn ymhellach cyn rhyddhau'r caniatâd cynllunio.

Cyfeiriodd y Cynghorydd K P Hughes at y problemau llifogydd a godwyd yn y cyfarfod ac roedd yn pryderu y gall bod dŵr wyneb yn cronni yng ngerddi’r datblygiad arfaethedig ar adegau. Holodd pam oedd y Swyddogion Cynllunio yn argymell cymeradwyo'r cais gan ei fod yn ymddangos bod gorlifo’r system yn annerbyniol. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cafwyd trafodaeth fanwl yn yr apêl ynghylch y cais blaenorol ar y safle hwn mewn perthynas â llifogydd a

draenio a bod y sefyllfa'n dderbyniol dan bolisïau TAN15 sy'n ymdrin â materion llifogydd. Gosodir tanc storio digonol i ddelio â llifogydd eithafol.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cynghorydd Dafydd Roberts.

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

7.3 34C304K / 1 / EIA / ECON - Cais Hybrid am ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer canolfan beirianneg newydd, meysydd parcio, ardal chwarae i blant a gwaith cysylltiedig, ynghyd â chais am ganiatâd cynllunio amlinellol gyda rhai materion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer datblygiad preswyl o 153 o anheddau, gwesty a chyfleuster bwyd a diod, ynghyd â lleoedd parcio cysylltiedig a gwaith ar dir yn Coleg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni

Ar ôl datgan diddordeb personol a diddordeb sy'n rhagfarnu yn y cais hwn gadawodd y Cynghorydd K P Hughes y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad yn ei gylch.

Ar ôl datgan diddordeb personol yn y cais hwn ni chymerodd y Cynghorydd Robin Williams ran yn y drafodaeth na'r bleidlais arno.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn destun Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd ac oherwydd yr argymhellir caniatáu'r cais er ei fod yn tynnu'n groes i'r Cynllun Datblygu. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Mawrth 2017 penderfynwyd ymweld â'r safle a gwnaed hynny ar 15 Mawrth a 9 Mehefin, 2017.

Dywedodd Dr. Huw Idris Jones **(gwrthwynebydd i'r cynnig)** ei fod yn cynrychioli trigolion ardal Penmynydd. Dywedodd eu bod yn cefnogi elfen peirianneg y cais ond bod ganddynt bryderon difrifol ynghylch rhan amlinellol y cais am westy a datblygiadau tai gan na fyddai isadeiledd tref Llangefni yn gallu ymdopi â datblygiad o'r fath . Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi mynegi pryderon ynghylch y gallu i ddiogelu rhywogaethau sydd mewn perygl yn y cyffiniau. Mae Safleoedd 4 a 5 y tu allan i'r cynllun datblygu gyda'r ddau yn y safleoedd tir glas. Holodd a fyddai'r argymhelliad wedi bod yn un o ganiatáu pe bai'r datblygwr wedi cyflwyno cais am westy a thai. 'Roedd dros gant o dai wedi cael caniatâd cynllunio yn dilyn apêl ar Stad Tyn Coed yn Llangefni. Cyfeiriodd at yr elfen o'r cynnig a oedd yn ymwneud â'r Gwesty a dywedodd ei fod o'r farn bod C6 ar yr A55 yn lleoliad mwy addas ar gyfer datblygiad o'r fath. Ni roddwyd unrhyw ystyriaeth ddigonol i argaeledd gwasanaethau yn Llangefni, mae'r ysgolion lleol yn llawn ac nid ymgynghorwyd â' r meddygfeydd. Mae'r meddygfeydd bellach wedi gwrthwynebu'r elfen datblygiad tai gan na fyddent yn gallu ymdopi gyda'r cynnydd posib yn eu rhestrau yn sgil mewnlifiad mor fawr o bobl.

Dywedodd Mr Dafydd Evans **(o blaid y cais)** fod hon yn weledigaeth bwysig gan Coleg Menai ar gyfer ehangu ei gyfleusterau er mwyn caniatáu cyfleoedd i bobl ifanc ac oedolion o Ynys Môn elwa o'r hyfforddiant a gynigir. Nododd bod gwaith ar Ffordd Gyswllt Llangefni ar y Stad Ddiwydiannol bellach wedi dechrau. Efallai y collir y pecyn ariannol sydd ynghlwm wrth y datblygiad hwn os bydd oedi pellach gyda'r datblygiad hwn. ‘Roedd yn sylweddoli bod pryderon lleol mewn perthynas â'r datblygiad ac mae'r elfen o'r cais sy'n ymwneud â datblygu tai wedi ei lleihau ac mae rhan o'r tir hwnnw wedi ei ddynodi ar gyfer plannu coed a gwrychoedd er budd preifatrwydd y trigolion lleol. Cyfeiriodd at y lles cynllunio yn sgil y cynnig hwn gydag estyniad y mae gwir angen amdano i faes parcio yn Ysgol y Graig ac ardal chwarae ar Stad Pencraig.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod y cais hwn yn ddatblygiad hyfforddiant pwysig ar gyfer tref Llangefni a thu hwnt. Mae asesiad cynhwysfawr o'r Effaith ar yr Amgylchedd wedi ei gyflwyno gyda'r cais i roi sylw i effaith y datblygiad ar isadeiledd tref Llangefni. Mae polisïau cynllunio'n cefnogi datblygiad o'r fath o ran cyflogaeth, hamdden a thai. Adroddodd y Swyddog ar brif elfennau'r adroddiad i'r Pwyllgor, sef materion tai, yr iaith Gymraeg, tai fforddiadwy, addysg, tirwedd ac archaeoleg, ecoleg a phriffyrdd. Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio ymhellach fod Cyngor Tref Llangefni o blaid y cais i wella'r cyfleoedd i bobl ifanc yng Ngholeg Menai. Dywedodd fod yr argymhelliad yn un o ganiatáu yn amodol ar gytundeb Adran 106 bod raid i hyd at 50% o'r anheddau fod yn fforddiadwy ac y gofynnir am gyfraniad ariannol i'r Awdurdod Addysg.

Dywedodd y Cynghorydd Dylan Rees fel un o'r Aelodau Lleol ei fod yn cefnogi gweledigaeth Coleg Menai ar gyfer datblygiad o'r fath. Fodd bynnag, roedd ganddo amheuon o ran maint a graddfa'r cynnig a'i effaith ar yr amgylchedd, colli coetiroedd a gwrychoedd pwysig, effaith ar adar sy'n nythu a rhywogaethau a warchodir. Cyfeiriodd at y straen ar wasanaethau lleol a dywedodd bod y meddygfeydd lleol eisoes dan bwysau a bod yr ysgolion cynradd lleol yn llawn. ‘Roedd o'r farn bod Safle 4 - datblygiad tai - yn achosi pryderon i drigolion yr ardal ac roedd o'r farn y dylai'r ymgeisydd ystyried gostwng capasiti'r elfen tai arfaethedig yn y cais.

Ymatebodd y Prif Swyddog Cynllunio mai cais amlinellol a wnaed ar gyfer Safle 4 ac y gellir trafod materion perthnasol yn fanwl mewn perthynas â chapasiti'r datblygiad a'r broses liniaru i leddfu'r effaith ar drigolion lleol.

Gofynnodd y Pwyllgor am y posibilrwydd o gynnwys amod i ganiatáu ar gyfer mwy o gyfleusterau ar gyfer y meddygfeydd yn Llangefni petai'r cais yn cael ei gymeradwyo. Ymatebodd y Prif Swyddog Cynllunio bod Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr wedi ymateb nad ydynt yn credu y byddai problemau sylweddol mewn perthynas â chapasiti'r meddygfeydd lleol. Nododd mai mater i'r Awdurdod Iechyd ei drafod gyda'r meddygfeydd oedd y materion capasiti. Holodd y Pwyllgor hefyd a fyddai'r elfen dai yn y cynnig yn dai cymdeithasol. Ymatebodd y Swyddog y byddai'r cytundeb Adran 106 yn ystyried ai Cymdeithas Dai a fyddai'n ymgymryd â'r elfen dai.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliodd y Cynghorydd T. Ll Hughes y cynnig.

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

7.4 36C351 - Cais llawn i ddymchwel annedd â chodi un newydd yn ei lle, ynghyd â chodi garej a storfa, cau'r fynedfa i gerbydau sy'n gwasanaethu'r annedd bresennol, estyniad i'r cwrtil, newidiadau i'r fynedfa amaethyddol bresennol i wasanaethu'r annedd arfaethedig a chreu mynedfa amaethyddol newydd i'r cae cyfagos yn Tŷ Llwyd, Rhostrehwfa

Ar ôl datgan diddordeb personol a diddordeb a oedd yn rhagfarnu gadawodd y Cynghorydd Robin Williams y cyfarfod yn ystod y trafodaethau a’r penderfyniad yn ei gylch.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y tir yn eiddo i'r Cyngor. Mae'r ymgeisydd hefyd yn ffrind agos i 'swyddog perthnasol' fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad. Mae'r cais wedi cael sylw gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 14 Mehefin, 2017, penderfynwyd ymweld â'r safle ac fe wnaed hynny ar 21 Mehefin, 2017.

Dywedodd Mr Dafydd Jones **(o blaid y cais)** mai cynnig yw hwn i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd newydd. Nododd na fu unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig gan ddeiliaid eiddo cyfagos a bod y cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio. Nododd bod y storfa offer wedi ei thynnu o’r cais.

Holodd yr aelodau o'r Pwyllgor a ellid fod wedi addasu ac ymestyn yr annedd bresennol. Atebodd Mr Jones y byddai addasu ac ymestyn yr annedd bresennol wedi bod yn ddrud iawn i’r datblygwr ac ystyriwyd y byddai dymchwel yr eiddo ac adeiladu annedd newydd yn fwy cost effeithiol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod polisïau cynllunio yn cefnogi cynigion i ddymchwel annedd a chodi un arall yn ei lle ar yr amod y gellir dangos y bydd yr annedd newydd yn gwella golwg yr ardal yn sylweddol. Nododd nad oedd yr annedd bresennol yn Adeilad Rhestredig ac felly argymhellir caniatáu.

‘Roedd y Cynghorydd John Griffith yn pryderu y byddai'r datblygiad arfaethedig yn sylweddol fwy na'r annedd bresennol ac na fyddai'n cydweddu ag eiddo cyfagos o ran maint a dwysedd. Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith bod y cais yn cael ei wrthod. Eiliodd y Cynghorydd T. Ll Hughes y cynnig i wrthod.

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

Yn dilyn y bleidlais wedi hynny: -

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

7.5 45LPA1029A / CC / ECON - Cais llawn ar gyfer codi ysgol gynradd newydd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Morawelon, Niwbwrch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gais gan y Cyngor. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 14 Mehefin, 2017 penderfynwyd ymweld â'r safle a gwnaed hynny ar 22 Mehefin, 2017.

Dywedodd Mr Nigel Mathews **(gwrthwynebydd i'r cais**) fod y lleoliad a ddewiswyd ar gyfer codi ysgol gynradd newydd yn Niwbwrch y tu allan i ffin datblygu'r pentref. Nododd yr ystyrir bod y fynedfa i'r safle yn beryglus. Dywedodd Mr Matthews fod gan Niwbwrch statws anheddiad hanesyddol pwysig ac y byddai datblygiad o'r fath yn cael effaith andwyol ar y dirwedd a thwristiaeth yn yr ardal. Nododd y bu anghysondebau yn ystod yr ymgynghoriad ar y cais hwn a bod y mater wedi cael ei gyfeirio at yr Ombwdsmon Llywodraeth Leol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ei bod yn hyderus y dilynwyd proses ymgynghori ddilys mewn perthynas â'r cais hwn. Mae safle'r cais y tu allan i ffin ddatblygu'r pentref ond mae ar gyrion y ffin honno ac felly mae'n dderbyniol gan fod polisïau cynlluniau datblygu yn cefnogi codi adeiladau ac adnoddau cymunedol o fewn neu ar gyrion aneddiadau. Mae codi ysgol gynradd newydd yn rhan o'r Rhaglen Ysgolion yr Unfed Ganrif ar Hugain a bydd ynddi 180 o ddisgyblion yn sgil cau Ysgolion Cynradd Niwbwrch, Llangaffo, Dwyran a Bodorgan. 'Roedd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yn dymuno diweddaru adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor mewn perthynas ag ymateb a gafwyd bellach gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn dweud eu bod yn fodlon ag effaith y goleuadau ar ystlumod a gosodir amod ychwanegol mewn perthynas â goleuo'r safle. Mae Gwasanaethau Archeolegol Gwynedd hefyd wedi cadarnhau bod yna olion hanesyddol ar y safle a bod angen gosod amod bod raid cwblhau'r gwaith archeolegol cyn dechrau datblygu'r safle.

Holodd y Cynghorydd Dafydd Roberts a allai safle arall o fewn ffin ddatblygu Niwbwrch gymryd yr ysgol newydd. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr Awdurdod Addysg wedi edrych ar 11 safle posib ar gyfer lleoli'r ysgol newydd fel rhan o'r broses ymgynghori sydd wedi digwydd mewn perthynas â Rhaglen Ysgolion yr Unfed Ganrif ar Hugain. Er bod y gwrthwynebydd i'r cais hwn wedi dweud bod safleoedd eraill yn yr ardal a fyddai'n fwy addas; rhaid i'r Pwyllgor ddelio â'r cais sydd wedi ei gyflwyno i'w ystyried.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliodd y Cynghorydd Shaun Redmond y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig, ynghyd ag amodau ychwanegol fel sy'n ofynnol gan Cyfoeth Naturiol Cymru.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU SY'N GROES I BOLISI

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

11 CEISIADAU DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Nid oedd unrhyw geisiadau o'r fath i'w hystyried 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 i gefn y gilfan yn Hermon

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd yr ystyrir bod y bwrdd arddangos cymunedol ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ei bod wedi dod i'r amlwg nad oedd y tir ym mherchnogaeth y Cyngor a bydd angen cyflwyno hysbysiad statudol angenrheidiol i'r tirfeddiannwr. Os bydd y tirfeddiannwr yn cytuno y gellir codi'r bwrdd arddangos ar y tir ac os na dderbynnir gwrthwynebiadau yn dilyn y cyfnod ymgynghori statudol dywedodd y gellir rhoi grym i weithredu i swyddogion ganiatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn dilyn cyflwyno'r hysbysiad statudol i'r tirfeddiannwr ac eiliodd y Cynghorydd Eric Jones y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais a dirprwyo'r grym i weithredu i Swyddogion gymeradwyo'r cais yn dilyn cyflwyno'r hysbysiad statudol gofynnol i'r tirfeddiannwr.

12.2 34C694B - Cais llawn i greu parc chwaraeon trefol ar dir ger Canolfan Hamdden Plas Arthur, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor sydd biau safle'r cais.

Safodd y Cynghorydd Nicola Roberts i lawr fel Cadeirydd y Pwyllgor ar gyfer yr ystyriaeth ar y cais hwn fel y gallai siarad fel Aelod Lleol. Aeth y Cynghorydd R O Jones, Is-Gadeirydd i'r Gadair ar gyfer yr eitem.

Dywedodd Mr Peter Davies **(o blaid y cais)** mai ef oedd Cyfarwyddwr Menter Gymdeithasol Llangefni a nododd bod caniatâd cynllunio wedi'i roi ym mis Mai 2016 ar gyfer parc chwaraeon trefol ym Mhlas Arthur, Llangefni ac ar gyfer cynllun goleuo ar y safle. 'Roedd y cynllun goleuo yn cyflawni un o'r amodau ar y caniatâd cynllunio a roddwyd ym Mai 2016. Gwnaed cais am gyllid grant i'r Gronfa Loteri Fawr ym mis Gorffennaf 2016 i adeiladu Parc Chwaraeon Trefol. Ym mis Chwefror 2017 derbyniwyd cadarnhad bod y fenter wedi llwyddo i sicrhau cyllid o tua £375k ond ar yr amod bod y gwaith o adeiladu'r cyfleuster yn dechrau erbyn 16 Awst 2017. Heb ganiatâd cynllunio'r mae'r fenter mewn perygl o golli'r arian grant gan Gronfa'r Loteri Fawr. Ers cael gwybod bod y cais am gyllid grant wedi llwyddo 'roedd gwaith wedi dechrau i edrych i mewn i'r cynllun a gymeradwywyd eisoes ac i gynnal yr arolygon angenrheidiol ar y safle. Dangosodd arolwg topograffig bod y tir yn goleddfu mwy tuag at yr ymyl ogledd-ddwyreiniol nag y sylweddolwyd yn gynharach. 'Roedd y llethr yn golygu bod posibilrwydd y byddai dŵr wyneb yn cronni ar y safle ac felly roedd angen ei ail ddylunio cyn y cyfarfod hwn fel y gwelir yn y cais. Dywedodd Mr Davies ymhellach bod problemau ymddygiad gwrthgymdeithasol gyda'r parc sglefrio gwreiddiol ac ar ôl cael cyngor gan Heddlu Gogledd Cymru penderfynwyd bod llinellau gweledol clir ar draws y parc chwaraeon trefol yn atal pobl rhag ymgynnull mewn mannau lle gallent guddio. Mae cyflwyno system teledu cylch cyfyng hefyd yn rhan o'r ymdrech i atal ymddygiad gwrthgymdeithasol sydd wedi bod o bryder i drigolion cyfagos. Mae'r cynllun goleuo a gynigir yn awr yn cynnwys lefelau lux is na'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol. Dywedodd hefyd y bydd system gwynion yn ei lle i ddelio ag unrhyw broblemau a all godi yn y parc.

Fel un o'r Aelodau Lleol, dywedodd y Cynghorydd Dylan Rees mai ef oedd Cadeirydd Prosiect y Parc Chwaraeon Trefol ac y byddai'n gadael y Pwyllgor yn dilyn ei anerchiad i'r cyfarfod. Dywedodd y Cynghorydd Rees bod y prosiect bellach ar waith i ddechrau adeiladu yn amodol ar gael caniatâd cynllunio yn y cyfarfod hwn. Mae'r holl fesurau wedi cael eu sefydlu i fynd i'r afael â phryderon yr eiddo cyfagos. Gofynnodd i'r Pwyllgor gefnogi'r cais.

Dywedodd un arall o’r Aelodau Lleol, y Cynghorydd Nicola Roberts, ei bod hithau hefyd yn cefnogi’r cais a bod angen cefnogi Sefydliadau Gwirfoddol fel y grŵp sydd y tu ôl i'r Parc Chwaraeon Trefol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais presennol yn gais diwygiedig a bod y cylchyn pêl-fasged wedi ei ail-leoli ac y gwnaed rhai newidiadau i'r math o gyfarpar ar y safle. Mae lefelau lux y system oleuo ar y safle wedi gostwng yn sylweddol ers y cais cynllunio blaenorol ond mae angen 2 polyn golau arall er mwyn gwasgaru’r golau’n gyfartal ar y safle. Bydd y golau o'r cais presennol yn cael llai o effaith ar yr ardal gyfagos na'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol. Dywedodd fod yr adroddiad cyfrwymol newydd gan yr Arolygydd Cynllunio wedi ei gyhoeddi mewn perthynas â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a bod polisi cynllunio newydd ISR2 wedi ei gynnwys yn y cynllun sy'n cefnogi datblygiad cymunedol o'r fath o fewn ac ar gyrion trefi. Mae Swyddog Amgylcheddol wedi ystyried y cais hwn mewn perthynas â goleuadau o'r safle ac argymhellwyd amod na fydd goleuadau allanol ymlaen rhwng 21:30 a 09:00 ar y diwrnod canlynol.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig.

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

12.3 46C137F - Cais amlinellol gyda rhai materion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer codi 18 annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau yn yr Hen Gae Criced, Lôn St. Ffraid, Bae Trearddur

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

Ar ôl datgan diddordeb personol yn y cais hwn gadawodd y Cynghorydd Robin Williams y cyfarfod ar gyfer y drafodaeth a’r bleidlais arno.

Dywedodd Mr Rhys Davies **(o blaid y cais)** fod lefelau’r safle wedi eu codi yn unol â chaniatâd a roddwyd ar y safle o’r blaen. Dywedodd nad yw'r safle yn awr o fewn y Parth Llifogydd C2 ym mapiau parthau llifogydd Cyfoeth Naturiol Cymru. Gwnaed nifer o geisiadau cynllunio ar y safle ac apeliadau yn erbyn penderfyniadau. Bydd y cais hwn yn lleddfu pryderon lleol o ran materion draenio a llifogydd i eiddo cyfagos. Bydd y fynedfa i’r safle ar gyfer cerbydau yn cael ei symud o gymharu â’r cais a gymeradwywyd eisoes ar gyfer y datblygiad hwn. Dywedodd Mr Davies mai’r rheswm dros argymhelliad y Swyddog i wrthod y cais hwn yw bod adroddiad cyfrwymol yr Arolygydd Cynllunio ar y Polisi Cynllunio ar y Cyd a gyhoeddwyd yn ddiweddar yn dweud fod y safle wedi ei leoli y tu allan i ffin anheddiad y cynllun a ffiniau Trearddur yn narpariaethau Polisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Holwyd Mr Davies gan y Pwyllgor ynghylch y ddarpariaeth tai fforddiadwy ar y safle a gwerth marchnad yr eiddo hynny. Ymatebodd Mr. Davies y bydd 30% o’r tai yn rhai fforddiadwy fel sy'n ofynnol. Cyfeiriodd at adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor oedd yn nodi bod y Gwasanaeth Tai wedi dweud bod yna alw mawr am dai fforddiadwy yn yr ardal hon a bydd gwerth yr anheddau’n cael ei benderfynu o fewn y cytundeb A106 ac y bydd angen ei drafod pan gyflwynir cais cynllunio llawn.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod gwrthwynebiadau cryf yn lleol i'r cais hwn oherwydd materion llifogydd a gorddatblygiad. Rhoddodd ddiweddariad ar adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor trwy ddweud nad oedd asiant yr ymgeisydd wedi cyflwyno Asesiad o’r Effaith Ecolegol na'r effaith ar yr AHNE nac Asesiad Iaith Gymraeg na chadarnhad ynglŷn â chodi lefelau'r safle. Nododd nad oedd yr ymgeisydd wedi llwyddo mewn apêl ar ôl i Lywodraeth Cymru alw’r cais am 34 annedd i mewn yn 2006. Fodd bynnag, dywedodd yr Arolygydd Cynllunio fod y cynnig yn unol â pholisïau’r cynllun datblygu mewn perthynas â ffiniau aneddiadau, tai fforddiadwy ac roedd hefyd yn ystyried bod anheddau 3 llawr mewn blociau o 3 i 4 yn dderbyniol yn y lleoliad arfordirol hwn. Mae caniatâd cynllunio amlinellol eisoes ar gyfer 17 o anheddau ar y safle.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymhellach nad oes gwrthwynebiad i'r cynnig gan yr Awdurdod Priffyrdd a bod dwysedd y safle yn dderbyniol. Er bod y safle o fewn y ffin ddatblygu yn y Cynllun Lleol mae’r tu allan i’r ffin ddatblygu yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd dan ddarpariaethau polisi HP3 ac nid yw wedi ei gynnwys o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar gyfer datblygu. Argymhellir gwrthod y cais.

Gofynnodd y Cynghorydd K P Hughes a oedd yn gynamserol i wneud penderfyniad yn seiliedig ar y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd newydd gan nad yw wedi ei fabwysiadu gan y Cyngor llawn eto. Nododd bod 17 o dai eisoes wedi eu cymeradwyo ar y safle hwn. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod adroddiad cyfrwymol yr Arolygydd Cynllunio wedi cael ei gyhoeddi mewn perthynas â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac ni fydd y polisïau o fewn y cynllun yn newid oni bai bod y Cyngor yn gwrthod mabwysiadu'r Cynllun.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd R. Thomas, sef un o’r Aelodau Lleol, fod gwrthwynebiad cryf gan drigolion Trearddur i'r cais hwn. Mae'r Cyngor Cymuned hefyd wedi mynegi ei wrthwynebiad i'r datblygiad. Nododd y bu cynnydd mewn trafnidiaeth yn ystod y misoedd diwethaf oherwydd poblogrwydd bwytai a siopau bwyd newydd yn y pentref ac roedd o’r farn bod angen i'r Awdurdod Priffyrdd ailymweld â'r ardal i werthuso'r materion priffyrdd. Mae'r fynedfa arfaethedig i'r safle yn agos i Swyddfa Bost brysur ac mae’r traffig yn drwm yno bob amser. Dywedodd y Cynghorydd Thomas mai materion llifogydd yw’r prif bryderon yn yr ardal.

Ailadroddodd y Cynghorydd T. Ll Hughes MBE bryderon a gwrthwynebiadau'r gymuned leol i'r cais hwn. Dywedodd bod y rhan hon o Drearddur wedi cael profiad o broblemau llifogydd aruthrol dros y blynyddoedd. 'Roedd ganddo bryderon am y Lasinwen yn gorlifo'r ardal yn y blynyddoedd i ddod. Mae'r cais am 18 o dai ychwanegol ar y safle hwn yn annerbyniol gan nad oes angen lleol am dai o'r fath.

Cynigiodd y Cynghorydd Shaun Redmond bod y cais yn cael ei wrthod ac eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig.

Ymataliodd y Cynghorydd K P Hughes rhag pleidleisio gan nad oedd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd wedi cael ei gymeradwyo eto gan y Cyngor.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais gyda rheswm diwygiedig dros wrthod gan gymryd i ystyriaeth adroddiad cyfrwymol yr Arolygydd mewn perthynas â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

13MATERION ERAILL

13.1 21C58H - Cais llawn ar gyfer codi 10 o unedau gwyliau ychwanegol yn Parc Eurach, Llanddaniel Fab

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion, yn ei gyfarfod ar 5 Ebrill 2017, wedi penderfynu gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Derbyniwyd hysbysiad o apêl a dyddiad dechrau erbyn hyn. Mae'r hysbysiad yn dangos y gall yr apêl symud ymlaen drwy'r weithdrefn ysgrifenedig gan nad yw'r cynigydd ar gyfer gwrthod y cais na'r eilydd yn aelodau o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion bellach.

Dywedodd y Cadeirydd bod y cyn-Aelod etholedig, Mr T. Victor Hughes wedi datgan ei fod yn barod i gymryd rhan yn yr apêl, ar ffurf ysgrifenedig, ar ran y Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams fod y Cynghorydd Dafydd Roberts yn cael ei enwebu i gymryd rhan yn yr apêl a chynigiodd hefyd bod y cyn-Aelod etholedig, Mr. T. Victor Hughes yn cael ei enwebu i gynrychioli'r Cyngor hefyd. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

PENDERFYNWYD enwebu'r Cynghorydd Dafydd Roberts a'r cyn-Aelod etholedig, Mr. T. Victor Hughes i gymryd rhan yn yr apêl, ar ffurf ysgrifenedig, ar ran y Cyngor.

Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

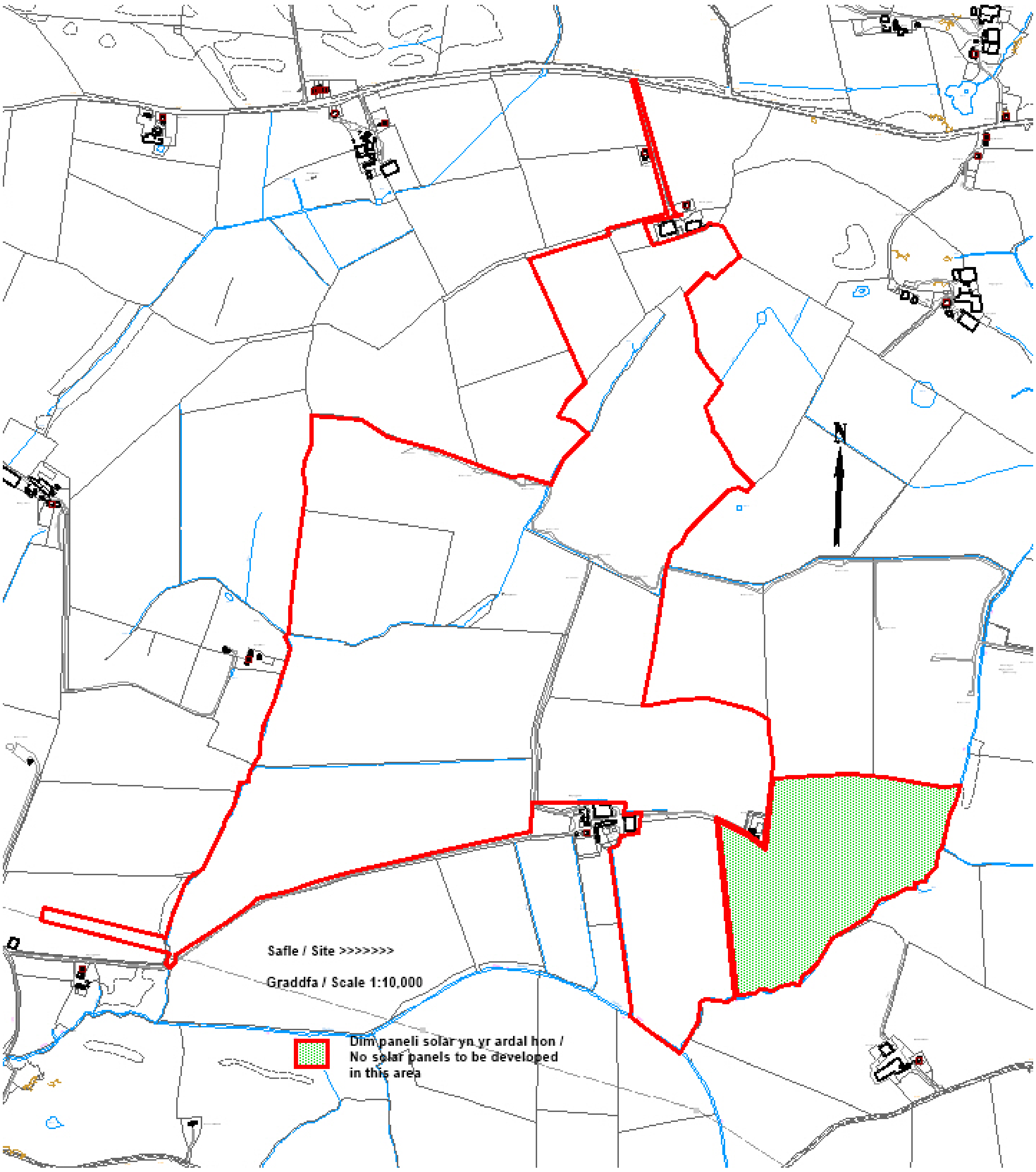
6.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

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

Ymgeisydd Applicant
Countryside Renewables (North Anglesey) Ltd

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

Rhyd y Groes, Rhosgoch



Pwyllgor Cynllunio: 26/07/2017

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.

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 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 a disgwylir ymateb gan y Swyddog Iechyd yr Amgylchedd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

10.1 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes Departure Applications

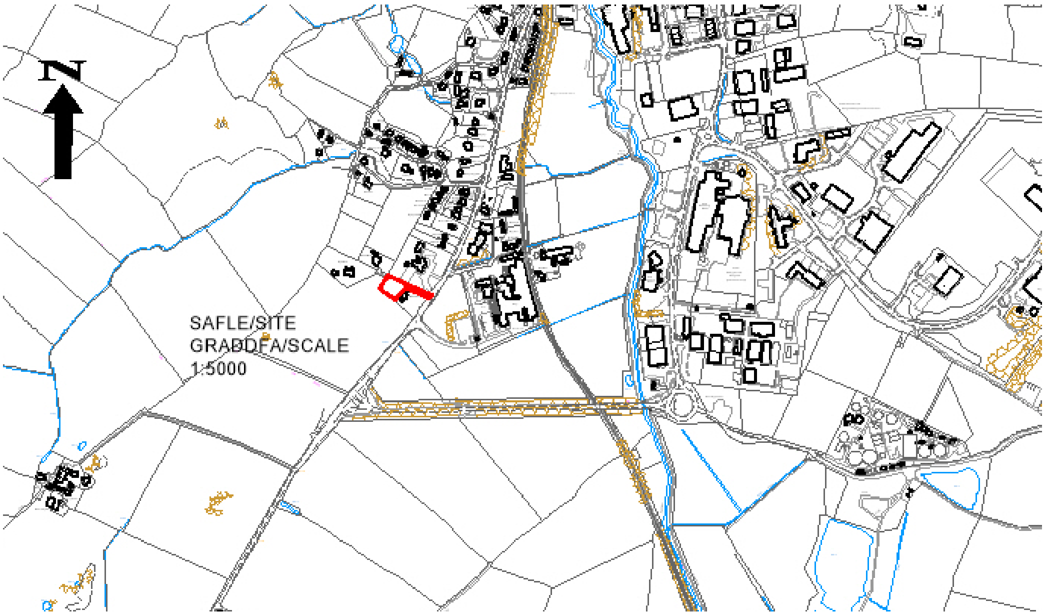
Rhif y Cais: **34C556B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Arwel Williams

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd yn cynnwys manylion llawn am y mynedfa ar dir ger / Outline application for the erection of a dwelling together with full details of the access on land adjacent to

Gwernhefin, Lôn Glanhwfa Road, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 26/07/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DO)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais hwn yn groes i Gynllun Lleol Ynys Môn y mae'r awdurdod cynllunio lleol a'i fryd ar ei gymeradwyo.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi'i leoli y tu cefn i annedd o'r enw Gwernhefin. Ceir mynediad i'r annedd hon o fynedfa gyfredol a rennir oddi ar Ffordd Glanhwfa, Llangefni.

Mae'r cais yn un am ganiatâd amlinellol ar gyfer annedd sengl gyda rhai o'r materion wedi eu cadw'n ôl.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy'n ymwneud â'r cais yw a ydyw'n cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fyddai'r cynnig yn cael effaith ar fwynderau'r eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 49 – Trefi/Pentrefi Diffiniedig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi 29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 - Dyluniad
Polisi HP3 – Prif Ganolfannau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
Polisi PCYFF1 – Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF2 – Dyluniad a Siapio Lle
Polisi TAI1 – Tai mewn Canolfannau Is-ranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol, Cyng Dylan Rees – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol, Cyng Bob Parry - Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol, Cyng Nicola Roberts – Galw'r cais i bwyllgor

Awdurdod Priffyrdd – Dim ymateb hyd yma

Adain Draenio – Dim ymateb hyd yma

Dŵr Cymru - 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 ddeiliad eiddo cyfagos, ac yn ogystal, rhoddwyd hysbyseb mewn papur newydd lleol. Mae'r cais wedi cael ei hysbysebu ddwywaith oherwydd bod yr adran wedi derbyn cynlluniau diwygiedig ar 28/06/2017. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau ar gyfer y cynllun diwygiedig yw 26/07/2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd dau lythyr yn gwrthwynebu'r cais wedi cyrraedd yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd yn y gwrthwynebiadau fel a ganlyn:

- Diogelwch ar y briffordd a chyflwr y trac mynediad
- Mae'r eiddo'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd fel safle busnes
- Mae fan wedi cael ei thynnu o'i gilydd wrth y fynedfa a rennir
- Lleoliad y ffos gerrig

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiad:

- Mae'r ymgeisydd wedi ystyried y sylwadau am y briffordd ac wedi cynnwys yr argymhelliad ar y cynlluniau diwygiedig a dderbyniwyd ar 28/06/2017. Mae'r awdurdod priffyrdd wedi argymhell caniatáu gydag amodau
- Er y cydnabyddir bod rhywfaint o ddeunyddiau adeiladu ar y safle pan ymwelodd y swyddog, nid oedd unrhyw dystiolaeth fod busnes yn cael ei redeg o'r safle.
- Mae hwn yn fater sifil/preifat
- Mae carafan statig a ddefnyddir i ddibenion preswyl heb awdurdod eisoes ar y safle (mae'r adain gorfodaeth gynllunio wrthi'n ymchwilio i'r mater hwn ar hyn o bryd). Tybir y byddai'r cynnig yn gwella'r sefyllfa oherwydd byddai'n rhaid cyflwyno cais boddhaol i'r adain rheoliadau adeiladu mewn perthynas ag unrhyw ffos gerrig arfaethedig.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34C556 – Cas amlinellol i godi un annedd a chreu mynedfa newydd i geir. Gwrthod 09/07/2007

34C556A – Cas amlinellol i godi un annedd a creu mynedfa newydd i geir. Gwrthod 31/07/2008

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un am ganiatâd cynllunio amlinellol i godi un annedd y tu cefn i Gwernhefin, Ffordd Glanhwfa, Llangefni gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl.

Ystyriaethau Polisi - Lleolir safle'r cais y tu allan i ffin ddatblygu Llangefni yng Nghynllun Lleol Ynys Môn. Fodd bynnag, mae'r rhan fwyaf o'r safle wedi ei chynnwys yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn parhau i fod yn ystyriaeth oherwydd pa mor bell yr aethpwyd yn y broses o weithredu'r Cynllun Datblygu Unedol. O'r herwydd, mae'r egwyddor o ddatblygu'n dderbyniol dan ddarpariaethau HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae Llangefni wedi ei dynodi'n Ganolfan Wasanaeth Drefol yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r rhan fwyaf o'r safle wedi ei lleoli o fewn ffin ddatblygu Llangefni ac mae'r ymgeisydd wedi dangos bod modd lleoli yr annedd i gyd a'r fynedfa arfaethedig o fewn y ffin ddatblygu.

Mae'r cynnig wedi'i leoli mewn ardal a ddynodir yn Ardal Dirwedd Arbennig dan ddarpariaethau Polis 31 Cynllun Lleol Ynys Môn, D3 Cynllun Fframwaith Gwynedd ac EN1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn niwedio cymeriad neu edrychiad yr ardal

dirwedd arbennig. Nid yw'r Ardaloedd o Dirwedd Arbening wedi'i dynodi yn y CDLL yn cynnwys y safle hwn.

Priffyrdd a Pharcio – Polisïau FF11 a FF12 Cynllun Fframwaith Gwynedd a fabwysiadwyd a Pholisïau 1 a 26 Cynllun Lleol Ynys Môn ac Argraffiad 9 o Bolisi Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 18 (Cymru). Trafnidiaeth - mae Safonau Parcio Ynys Môn (10/1994) a GP1 a TR10 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn ymwneud ag ystyriaethau parcio a mynediad. Mae'r cynllun diwygiedig a gyflwynwyd yn nodi gwelliant sylweddol i welededd i gyfeiriad y De Orllewin. Er y nodir bod tir trydydd parti ar hyn o bryd yn amharu ar y gallu i weld i gyfeiriad y Gogledd Ddwyrain, mae caniatâd eisoes (34LPA610C/CC) sy'n diogelu'r llain welededd gydag amod i sicrhau nad yw'r ffin yn uwch na 1.0m ac nad oes unrhyw beth sy'n uwch o fewn 1.0m o'r ffin yn cael bod yn uwch na 1.0m ar unrhyw adeg. Mater gorfodaeth yw hwn sy'n golygu bod y llain welededdi'r cyfeiriad hwnnw'n ddiogel ac yn foddhaol.

Effaith ar eiddo cyfagos – Mae uchder yr annedd arfaethedig wedi cael ei ostwng er mwyn lleihau'r effaith weledol ar y dirwedd a'r eiddo cyfagos oherwydd gogwydd y tir. Annedd un llawr hyd at 5.5m o uchder fydd yr annedd arfaethedig. Rhoddir amod ar y caniatâd i sicrhau na fyddai unrhyw ffenestri'n cael eu gosod ar y drychiad sy'n wynebu Gwernhefin er mwyn osgoi unrhyw broblemau gydag edrych drosodd. Ymhellach, ystyrir fod y ffens arfaethedig gyda'r estyll yn agos at ei gilydd yn sgrîn ddigonol rhwng yr annedd arfaethedig a Gwernhefin a bydd amod yn cael ei roi ar y caniatâd i sicrhau y bydd sgrîn 2m o uchder yn cael ei chadw yn ei lle.

7. Casgliad

Er bod y cynnig yn groes i Bolisi 49 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, mae'n dderbyniol dan Bolisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a Pholisi TAI1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

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

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

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

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

(04) 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.

(05) Ni chaniateir unrhyw ffenestri neu ddrysau ar unrhyw ddrychiad sydd o fewn 5 metr i'r annedd arfaethedig a'r eiddo a adwaenir fel Gwernhefin.

Rheswm: Er lles mwynderau

(06) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun o dan cais cynllunio rhif 34C556B.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(**07) Bydd sgrîn breifatrwydd 2m o uchder yn cael ei chodi o bwynt A i B fel a nodir mewn gwyrdd ar y cynllun sydd ynghlwm a bydd y sgrîn honno'n cael ei chadw yn ei lle wedyn**.

Rheswm: Er lles mwynderau

(08) Bydd y fynedfa'n cael ei gosod a'i hadeiladu'n gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn y cychwynnir y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei chynnal wedyn a'i chadw'n rhydd o rwystrau parhaol a'i defnyddio i bwrpas mynediad yn unig.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd.

(09) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda llain welededd 2.4 metr x 70 metr i gyfeiriad y De Ddwyrain. Ni chaniateir o fewn y llain welededd unrhyw beth sy'n uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos ar unrhyw adeg. Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd y llain welededd wedi cael ei chwblhau'n unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd.

(10) Bydd y ddarpariaeth ar gyfer parcio ceir yn cael ei chwblhau'n gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn y bydd y defnydd a ganiateir yma'n cychwyn a bydd yn cael ei chadw wedyn i'r pwrpas hwnnw'n unig.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd.

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

9. Polisïau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 9fed Rhifyn

This page is intentionally left blank

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

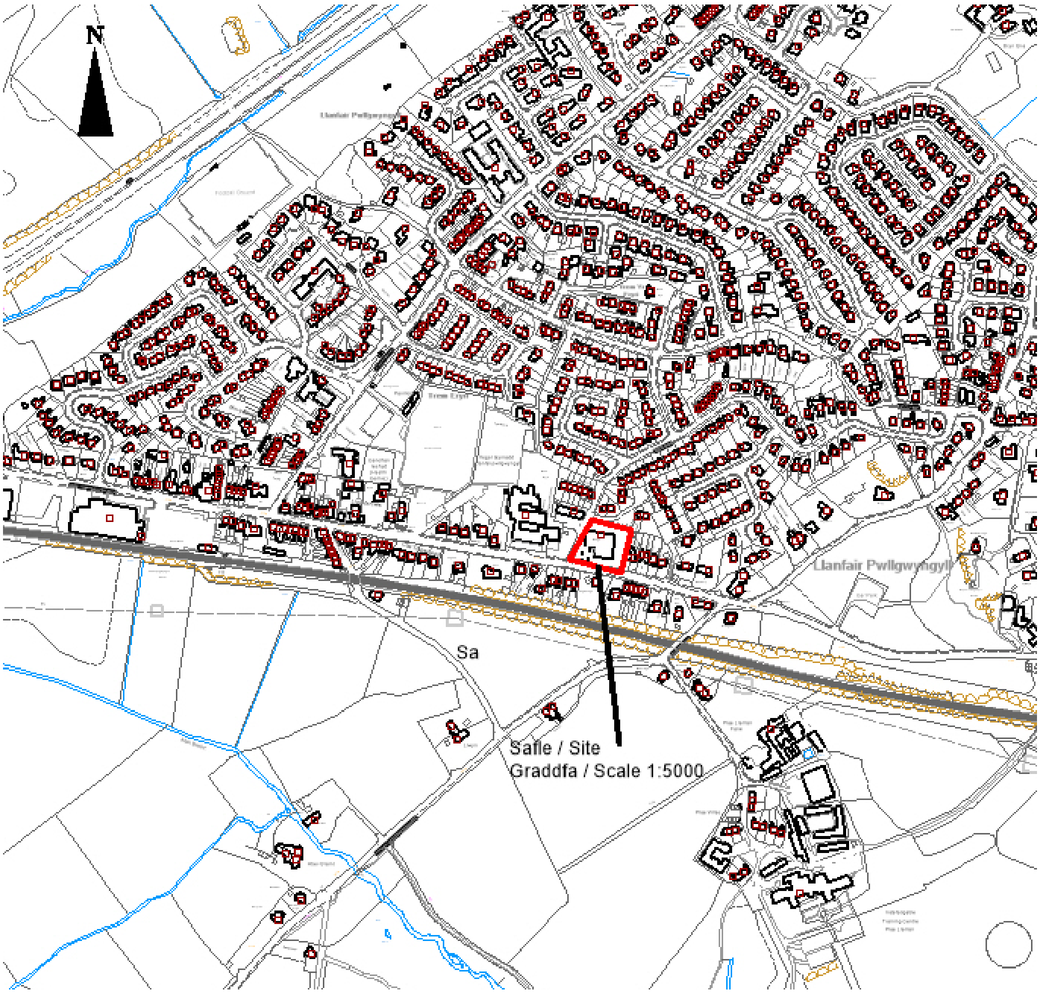
Rhif y Cais: **31C10K** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Tyn Lon Garage Ltd

Cais llawn ar gyfer newidiadau ac estyniadau yn / Full application for the alterations and extensions at

Tyn Lon Garage, Llanfairpwll



Pwyllgor Cynllunio: 26/07/2017

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i 'swyddog perthnasol' fel y diffinnir ym mharagraff 4.6.10 y Cyfansoddiad.

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais ar hyd Ffordd Caergybi yn Llanfairpwll. Mae'r adeilad yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd fel gorsaf betrol a busnes gwerthu ceir.

Mae'r cais yn cynnig gwneud addasiadau ac estyniad i du blaen yr adeilad lle mae'r busnes gwerthu ceir.

Bydd y cyntedd newydd arfaethedig (yr estyniad) yn mesur 1.5 metr x 5.1 metr. Bydd ei uchder yn 2.4 metr. Bydd y cynnig yn ffurfio mynedfa newydd i gwsmeriaid.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw p'un a yw'r cynllun arfaethedig y dderbyniol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 5 – Dyluniad
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 58 – Estyniad

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

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol
Polisi GP2 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd
Polisi PCYFF 2 – Dylunio a Siapio Lle

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad), Tachwedd 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Robin Wyn Williams – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Alun Wyn Mummery - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Meirion Jones - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd
cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd.
Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd
llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos.Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 21/07/2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr adran sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

31C10 – Gosod ffenestri newydd i'r edrychiad blaen ynghyd a gosod toiledau newydd tu fewn yn Tyn Lon Garage, Llanfairpwll. Caniatáu 11/09/1984

31C10A - Estyniad i'r man parcio yn Tyn Lon Garage, Llanfairpwll. Caniatáu 20/10/1987

31C10B - Addasu ac ehangu'r modurdy yn Tyn Lon Garage, Llanfairpwll. Caniatáu 08/10/1993

31C10C/AD - Codi arwyddion newydd yn Tyn Lon Garage, Llanfairpwll. Caniatáu 06/05/1997

31C10G - Tystysgrif cyfreithlondeb ar gyfer y defnydd presennol o dir yn Heulfryn, Llanfairpwll i storio ac arddangos ar werth hyd at 10 o geir yn atodol i'r defnydd o Garej Tyn Lon, Llanfairpwll Tyn Lon Garage, Llanfairpwll. Caniatáu 05/09/2006

31C10H – Addasu ac ehangu'r garej presennol ynghyd â chreu estyniad i'r man storio ag arddangos ceir yn Tyn Lon Garage, Llanfairpwll. Caniatáu 04/02/2008

31C10J/AD - Codi 4 arwydd wedi eu goleuo yn Tyn Lon Garage, Llanfairpwll. Caniatáu 23/12/2009

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae digonedd o le ym mherchnogaeth yr ymgeisydd i gynnwys y datblygiad sy'n cael ei gynnig. O ystyried graddfa'r estyniad, ni ystyrir y byddai'r cynnig yn effeithio ar fwynderau cyfagos nac eiddo cyfagos i'r graddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau na sylwadau wedi cael eu derbyn yn yr adran.

Mae'r deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol gan eu bod yn ddeunyddiau cyfansawdd sydd yr un fath â'r rhai presennol.

Ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn creu effaith andwyol ar y mwynderau cyfagos a'r adeilad presennol i'r fath raddau y byddai'n rhaid gwrthod y cais.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

Rheswm: Cydymffurfio ag anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

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

Rhif Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
D598.01	16/06/2017	Cynllun Lleoliad
D598.04	16/06/2017	Cynllun Llawr Arfaethedig
D598.05	16/06/2017	Cynllun Edrychiad Arfaethedig

o dan gais cynllunio rhif 31C10K.

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.

11.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

Rhif y Cais: **36C338C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr G D & Mrs G Owen

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

Shop Sharpe, Llangristiolus

Pwyllgor Cynllunio: 26/07/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

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

Yn ogystal, mae'r cais wedi cael ei alw i mewn (cyn yr etholiadau lleol) gan yr aelod lleol ar y pryd, y Cynghorydd Victor Hughes.

1. Y Safle a'r Bwriad

Ceir y safle ym mhentref Llangristiolus ar ddarn o dir tu ôl i'r adeilad unllawr sy'n cael ei nabod fel Shop Sharpe a chyferbyn â'r ysgol gynradd leol. Mae'r safle hefyd yn gorwedd tu ôl i'r tai sydd wedi'u lleoli yn wynebu'r B4422 a drws nesaf i'r plot sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio llawn ar gyfer codi tŷ deulawr – nid yw gwaith wedi cychwyn ar adeiladu'r tŷ hwn gerllaw. Mae'r eiddo o gwmpas yn gymysgedd o unedau deulawr ac unllawr.

Mae mynediad i'r safle oddi ar y B4422 i briffordd Dosbarth III sy'n gweithredu fel y prif lwybr drwy'r pentref.

Mae'r cais yn gais amlinellol gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl i'w hystyried ymhellach.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion i'w hystyried yw a yw'r cais yn cydymffurfio â'r polisïau cyfredol.

3. Prif Bolisïau

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

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

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

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd newydd
PCYFF 1 – Ffiniau Datblygu
PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygiadau
TAI 4 – Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol
TAI 16 – 'Safleoedd Eithriedig'

Polisi Cynllunio Cymru, 2016, 9fed Argraffiad

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

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma.

Aelod Lleol, y Cyng. V Hughes (fe wnaed y broses ymgynghori cyn yr etholiadau lleol) – Wedi ei alw i mewn oherwydd gorddatblygu

Aelod Lleol, Y Cyng. H E Jones (fe wnaed y broses ymgynghori cyn yr etholiadau lleol) – Dim ymateb hyd yma

Awdurdod Priffyrdd – Wedi argymell ei ganiatáu'n amodol gydag amodau mewn perthynas â'r dulliau mynediad a chyfleusterau parcio ceir.

Adain Ddraenio – Wedi argymell ei ganiatáu'n amodol gydag amodau mewn perthynas â gwaith adeiladu a gosod cyfarpar dŵr wyneb.

Dŵr Cymru – 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 19 Mai, 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd tri llythyr yn gwrthwynebu'r cais a dau lythyr yn ei gefnogi wedi cyrraedd yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd yn y gwrthwynebiadau i'r cais fel a ganlyn:

i) Diogelwch y Briffordd h.y. llain welededd

ii) Materion llifogydd / draenio

iii) Gorddatblygu yn y pentref ac o fewn y safle

iv) Effaith ar eiddo o amgylch

Y prif faterion a godwyd wrth gefnogi'r cais yw:

i) Darparu tŷ i deulu lleol

ii) Bydd yn cefnogi'r economi leol

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

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

36C338A – Cais llawn i godi annedd ynghyd â chodi modurdy ar wahân ar dir gyferbyn ag Ysgol Henblas, Llangristiolus – Caniatáu 19/01/2017

36C338B/DIS – Cais i ryddhau amodau (05) (dŵr wyneb), (06) (manylion am y gwaith sgrinio arfaethedig) a (07) (cynllun rheoli traffig) o ganiatâd cynllunio 36C338A (cais llawn i godi annedd) ar dir gyferbyn ag Ysgol Henblas, Llangristiolus – Amod wedi ei ryddhau 06/04/2017

Hanes y tir cyfagos

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

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

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

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun polisi

Cynllun Lleol Ynys Môn

Mae Llangristiolus yn cael ei adnabod fel Anheddiad Rhestredig o dan bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn (sydd wedi'i fabwysiadu). Mae'r polisi hwn yn caniatáu ceisiadau am anheddau sengl ar safleoedd mewn-lenwi neu ar safleoedd y tybir sy'n estyniad addas i'r anheddiad, cyhyd â bod y meini prawf manwl yn y Polisi yn cael eu bodloni.

CDU Ynys Môn a Stopiwyd

Er nad yw'r cynllun hwn wedi'i fabwysiadu, mae'n ystyriaeth gynllunio o bwys wrth ddelio gyda cheisiadau cyfredol. Mae Llangristiolus yn cael ei adnabod fel Pentref dan bolisi HP4. Mae'r polisi hwn yn darparu ffin ddatblygu ar gyfer yr anheddiad a gall gefnogi datblygiadau preswyl o fewn y ffin h.y. nid yw'n cyfyngu'r cynllun i geisiadau am anheddau sengl. Mae'r safle hwn tu allan i'r ffin ddatblygu yn y CDU a stopiwyd.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Ar 30 Mehefin 2017, derbyniodd y Cyngor Adroddiad yr Arolygwr. Mae hyn yn gam arwyddocaol ym mharatoad y cynllun ac mae'n cau'r cam o archwilio proses y Cynllun. Mae'r argymhellion sydd wedi'u cynnwys yn yr Adroddiad yn rhwymo'r Awdurdod Cynllunio Lleol a dylai'r Cynghorau symud tuag at fabwysiadu'r Cynllun o fewn 8 wythnos o dderbyn adroddiad yr Arolygwr. Gellir rhoi cryn dipyn o bwys ar Adroddiad yr Arolygwr fel ystyriaeth gynllunio o bwys.

Mae cyfarfodydd y Cyngor llawn i fabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd wedi'u trefnu ar gyfer 28 Gorffennaf yng Ngwynedd a 31 Gorffennaf yn Ynys Môn. Ar ôl mabwysiadu'r Cynllun bydd yn disodli'r ddau gynllun presennol yn y ddau awdurdod (mae hyn ar gyfer Ardal Gynllunio Gwynedd yng Ngwynedd).

Mae'r safle tu allan ond yn union gerllaw ffin ddatblygu Llangristiolus yn y CDLl ar y Cyd.

Mae Polisi PCYFF 1 'Ffiniau Datblygu' (yr hen Bolisi Newydd 'Ffiniau Datblygu' yn y Cynllun Cyfansawdd, Ionawr 2017) yn datgan y bydd datblygiadau tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthwynebu oni bai eu bod yn cydymffurfio â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu bod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn angenrheidiol.

Gall Polisi TAI 16 (yr hen bolisi TAI 10 yn y Cynllun Cyfansawdd, Ionawr 2017) gefnogi cynigion am gynlluniau tai fforddiadwy 100% ar safleoedd yn union gerllaw ffiniau datblygu cyhyd â bod angen sydd wedi'i brofi am dai fforddiadwy.

Isod mae darnau o Adroddiad yr Arolygwr mewn perthynas â'r ffigwr Twf Tai, eu dosbarthiad a safleoedd tai amgen a gynigir i'w cynnwys yn y Cynllun:

"4.7. Mae amcanestyniadau ynglŷn â'r boblogaeth a chyfansoddiad aelwydydd wedi cael eu llywio gan dystiolaeth gadarn a thybiaethau a dewisiadau rhesymegol sy'n gyson â strategaeth y Cynllun.

Felly, canfyddwn fod yr angen a amlygwyd am 7,184 o unedau tai ychwanegol yn ystod cyfnod y cynllun yn rhesymol, o ystyried bod y ffigur hwn yn uwch nag amcanestyniadau Llywodraeth Cymru sydd wedi'u seilio ar dueddiadau. Am y rhesymau hyn, canfyddwn fod y gofyniad am dai ar sail gadarn."

"4.12 Mae'r ymagwedd at ddosrannu twf tai mewn ardaloedd mwy gwledig yn dilyn ymlaen o weledigaeth y Cynllun i hybu cymunedau egnïol a bywiog, ac yn ymateb i'r ymgysylltiad â'r cyhoedd yn ystod y cam Strategaeth a Ffefrir. Mae'r Cynghorau nid yn unig wedi ystyried maint aneddiadau ond eu rôl hefyd, o ran y gwasanaethau a'r cyfleusterau a ddarperir. Ystyrir bod hyn yn arbennig o berthnasol mewn ardaloedd gwledig, lle mae rhai aneddiadau cymharol fach yn gwasanaethu fel canolbwynt ar gyfer cymuned ehangach, gan gynnwys pentrefi amgylchynol. Mae lefel y twf mewn aneddiadau llai yn gymesur â maint yr anheddiad, yn gyffredinol. Mae Papur Testun 5A yn esbonio'r ymagwedd. Mae polisïau TAI 14 i TAI 18 y Cynllun yn ymdrin â thai newydd yn ôl haen yr anheddiad. Mae TAI 14 yn ymdrin â'r ganolfan is-ranbarthol a'r canolfannau gwasanaethau trefol, mae TAI 15 yn ymdrin â chanolfannau gwasanaethau lleol, mae TAI 16 yn ymdrin â phentrefi gwasanaethau, mae TAI 17 yn ymdrin â phentrefi lleol, gwledig ac arfordirol, ac mae TAI 18 yn ymdrin â chlystyrau. Mae pob polisi'n amlygu darpariaeth ddangosol. Mae'r newidiadau a gynigir gan **NMC259-NMC268** yn angenrheidiol ar gyfer cysondeb mewnol y Cynllun ac i sicrhau bod y wybodaeth yn adlewyrchu'r sylfaen dystiolaeth ddiweddaraf.

"4.30 Mae nifer o'r rhai a gyflwynodd sylwadau wedi cynnig safleoedd amgen i'r rhai a ddyrannwyd yn y Cynllun ar gyfer datblygu tai. Efallai bod rhai o'r farn nad yw'r dyraniadau yn y Cynllun yn cynnig y datrysiad gorau, ond gallwn ni argymell newidiadau sy'n angenrheidiol i wneud y Cynllun yn gadarn yn unig. Mae'r Cynghorau o'r farn eu bod wedi cynhyrchu strategaeth, polisïau a dyraniadau sy'n gadarn. Dewiswyd safleoedd gan ddefnyddio eu methodoleg asesu safleoedd ymgeisiol40. Mae'r Cynllun yn darparu'n foddhaol ar gyfer cyflenwi tai mewn modd sy'n gyson â'r strategaeth ddatblygu. Yn amodol ar y newidiadau argymelledig a amlinellir uchod, mae'r Cynllun yn gadarn mewn perthynas â'i ddarpariaethau tai cyffredinol heb gynnwys safleoedd ychwanegol. Os na fydd rhai o'r safleoedd a ddyrannwyd yn cael eu cyflwyno ar y gyfradd a ddisgwylir yn y trywydd tai, bydd y fframwaith monitro yn ysgogi'r Cynghorau i ystyried p'un a oes angen cymryd camau, a allai gynnwys disodli safleoedd a ddyrannwyd â safleoedd newydd trwy adolygu'r Cynllun.

4.33 Mae'r Cynllun yn darparu digon o dir ar gyfer tai i fodloni'r angen a amlygwyd am 7,184 o gartrefi yn ystod cyfnod y cynllun. Mae'r safleoedd a ddyrannwyd a'r hap-safleoedd posibl a amlygwyd yn realistig ac yn briodol, ac mae'r ddarpariaeth wrth gefn yn ddigonol i adlewyrchu'r pryderon ynglŷn â chyflawnadwyedd. Er bod y gyfradd gyflenwi'n heriol, mae'r twf disgwyliedig yn yr economi leol yn awgrymu y gellir ei chyflawni. Mae'r trywydd tai hefyd yn dangos y bydd cyflenwad 5 mlynedd o dai yn cael ei gynnal ar hyd cyfnod y cynllun. Yn unol â hynny, rydym yn fodlon, yn amodol ar y newidiadau argymelledig a amlygwyd, bod ymagwedd y Cynllun at ddarparu tai yn gadarn.

Yn wyneb hyn nid yw'r argymhellion rhwymedig yn Adroddiad yr Arolygydd wedi peri newid i'r ffigwr Twf Tai yn y CDLl ar y Cyd nac i'w ddosbarthiad, nac wedi cynnwys rhagor o ddyraniadau tai neu addasu'r ffin ddatblygu mewn perthynas â Llangristiolus yn y Cynllun.

Mae'r safle wedi'i leoli tu allan i ffin ddatblygu Llangristiolus yn y CDLl ar y Cyd ac felly mae'n groes i'w ddarpariaethau.

7. Casgliad

Mae adroddiad rhwymedig yr Arolygydd yn golygu bod pwys sylweddol ar bolisïau'r CDLl ar y Cyd. Mae'r safle wedi'i leoli tu allan i ffin ddatblygu y pentref ac mae felly'n groes i ddarpariaethau'r CDLl ar y Cyd.

8. Argymhelliad

Gwrthod y datblygiad am y rheswm/rhesymau a ganlyn:

(01)Nid yw'r safle hwn wedi cael ei gynnwys o fewn ffin anheddiad Llangristiolus. O'r herwydd byddai cymeradwyo'r cais yn groes i bolisi PCYFF1 – 'Ffiniau Dabtlygu' (Polisi Newydd – Ffiniau Datblygu yn y Cynllun Cyfansawdd Ionawr 2017), polisi TAI 4 'Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol' a pholisi TAI 16 'Safleoedd Eithriad' (polisi TAI 10 gynt yn y Cynllun Cyfansawdd Ionawr 2017) y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

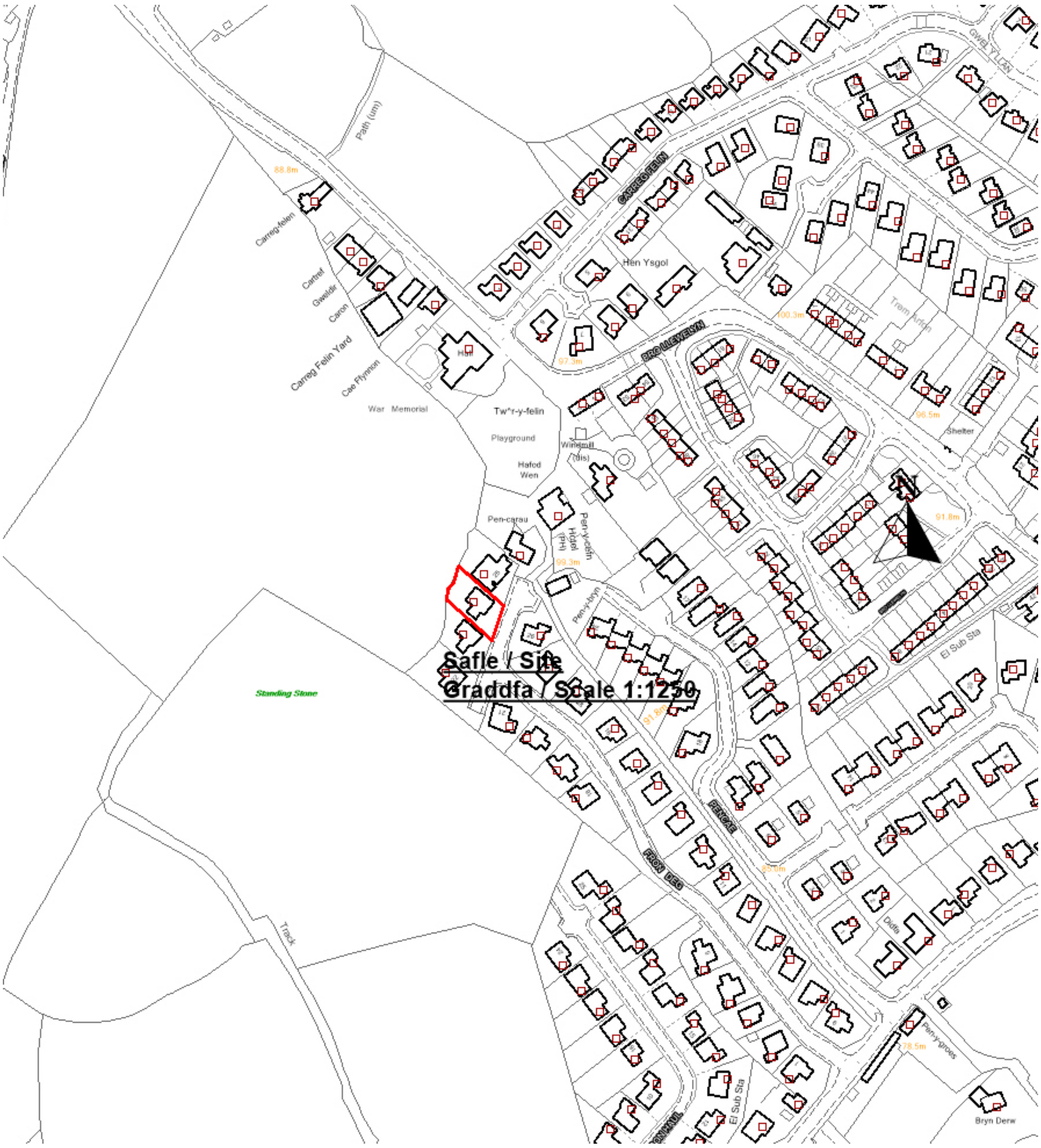
Rhif y Cais: **17C518** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr David Herring

Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu sydd yn cynnwys balconi yn / Full application for alterations and extensions which includes a balcony at

Penterfyn, 24 Fron Deg, Llandegfan



Pwyllgor Cynllunio: 26/07/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DO)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi ei alw i bwyllgor gan Cyng Lewis Davies a Cyng Carwyn Jones

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r annedd sydd ar y safle'n annedd sengl mewn stad o dai preswyl

Mae'r cynnig yn golygu gwneud gwaith altro a chodi estyniad i'r annedd a adwaenir fel 24 Fron Deg, Llandegfan.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol ydi a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 5 – Dyluniad
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 58 – Estyniad

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

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP 7a – Estyniad

Ynys Môn a Gwynedd Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd
Polisi PCYFF 2 – Dylunio a Siapio Lle

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad), Tachwedd 2016

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Lewis Davies – Galw'r cais i bwyllgor.

Aelod Lleol Carwyn Jones - Galw'r cais i bwyllgor.

Aelod Lleol Alun Roberts - Dim ymateb**.**

Cyngor Cymuned – Dim ymateb.

Ymgynghoriad Cyhoeddus - Rhoddwyd
cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd.

Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 12/06/2017 Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, derbyniwyd un llythyr o wrthwynebiad ac un llythyr yn cefnogi'r cais.

Y prif bwyntiau yn y llythyr o wrthwynebiad a sylwadau'r cynghorwyr yw:

- Wnaeth yr ymgeisydd ddim hysbysu'r gwrthwynebydd yn bersonol am wir raddfa'r datblygiad.
- Mae'r balconi y bwriedir ei osod yn edrych dros annedd y gwrthwynebydd.
- Nid yw'r cynnig yn gydnaws ag eiddo cyfagos.

Ymateb i'r pwyntiau:

- Cyfrifoldeb yr Awdurdod Cynllunio Lleol, nid yr ymgeisydd, yw cynnal yr ymgynghoriadau angenrheidiol ar unrhyw gais cynllunio llawn. Anfonwyd rhybudd at ddeiliaid 26 Fron Deg ar 19/05/2017 a chawsant y 21 diwrnod statudol i edrych ar y cais a chyflwyno unrhyw sylwadau.
- Mae'r balconi y bwriedir ei godi yn weddol fychan (mae'n mesur 1.5m x 5m). Ni fydd yn ymwthio allan ymhellach na llinell y garej bresennol. Mae'r garej wedi ei lleoli bron i 1.5m yn ôl o'r brif annedd. Yr unig fynedfa i'r balconi yw drwy'r drysau Ffrengig o'r ystafell wely arfaethedig. Oherwydd gogwydd 24 Fron Deg a'r gwahaniaeth yn lefelau'r tir, nid ystyrir y bydd y balconi yn cael unrhyw mwy o effaith ar eiddo cyfagos na'r trefniant presennol. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol: Agosrwydd Datblygiadau yn awgrymu y dylai 11.5m fod yn ddigonol o brif ystafell ar y llawr cyntaf i'r ffin. Mae oddeutu 17m rhwng y balconi arfaethedig a chwrtil preswyl 26 Fron Deg. Ymhellach, mae ffordd y stad yn gwahanu safle'r datblygiad ac eiddo'r gwrthwynebydd.
- Fel y dywedwyd yn llythyr y gwrthwynebydd, mae gwaith wrthi'n cael ei wneud, neu wedi cael ei wneud, ar nifer o dai ar y stad. O'r herwydd, ystyrir bod y gwaith altro ac ymestyn y bwriedir ei wneud yn dderbyniol ac yn gydnaws â'r eiddo cyfagos ac, yn wir, â Chanllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor. O ran y balconi, mae gan eiddo cyfagos falconi uwchben y garej sydd yn sylweddol fwy na'r balconi a gynigir yma.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un i wneud gwaith altro ac ymestyn ar yr annedd bresennol ac yn cynnwys ymestyn y garej bresennol a chodi ystafell wely a balconi bychan uwchben a bwriedir hefyd adeiladu portsh ac ystafell aml-bwrpas ar ochr yr adeilad ac estyniad y tu cefn iddo.

Bydd yr estyniad arfaethedig y tu cefn i'r tŷ yn darparu ystafell haul – yn mesur 3.6 metr gan 4 metr ac yn 3.7 metr o uchder. Ni fydd unrhyw ffenestri ychwanegol ar y drychiad gogleddol. Ni fydd y drysau deublyg yn y drychiad cefn ond yn edrych dros ardd yr ymgeisydd a'r cefn gwlad agored. Mae'r ffenestri arfaethedig yn y drychiad Deheuol oddeutu 10 metr o'r ffin breswyl sydd fymryn yn llai na'r 10.5 metr a awgrymir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol: Agosrwydd Datblygiad. Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio'n dderbyniol.

Ni fydd yr estyniad i ochr yr adeilad yn cynnwys portsh ac ystafell aml-bwrpas yn cynnwys unrhyw ffenestri ychwanegol ar y drychiadau Gogleddol neu'r drychiadau yng nghefn yr adeilad. Bwriedir gosod drws yn y drychiad blaen ond nid ystyrir y byddai hwnnw'n cael effaith negyddol ar eiddo cyfagos. Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio'n dderbyniol.

Bwriedir dymchwel y garej bresennol a chodi garej fwy yn ei lle. Ni fydd y garej arfaethedig yn ymwthio y tu draw i linell adeiladu'r garej gyfredol. Bwriedir adeiladu estyniad llawr cyntaf yn cynnwys ystafell wely a balconi bychan. Bydd to brig ar yr estyniad arfaethedig ac ni fydd yn uwch na phwynt uchaf yr annedd wreiddiol. Ni oes bwriad i osod unrhyw ffenestri ychwanegol ar y drychiad Deheuol. Bwriedir gosod drwy 'i fyny a throsodd' ar y drychiad yng nghefn yr annedd ynghyd â 4 ffenestr velux. Cynigir amod i sicrhau bod sgrin i ymyl y balconi fel nad oes goredrych i'r eiddo cyfagos. Mae'r ystyriaeth a roddwyd i'r balconi arfaethedig a'r ffenestri ym mlaen yr annedd

wedi cael sylw yn rhan 4 yr adroddiad hwn. Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio'n dderbyniol.

Nid ystyrir y byddai'r estyniad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar fwynderau cyfagos neu unrhyw eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais

7. Casgliad

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

8. Argymhelliad
`

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

(02) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd isod, fel y'i diwygiwyd gan amod (03):

Rhif Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
	05/05/2017	Cynllun Lleoliad
	05/05/2017	Drychiad cyfredol ac arfaethedig yn ffrynt yr adeilad a'r drychiad
	05/05/2017	Drychiad cyfredol ac arfaethedig yng nghefn yr adeilad a'r drychiad gogleddol
	05/05/2017	Cynlluniau llawr cyfredol ac arfaethedig
	05/05/2017	Cynllun o'r safle arfaethedig

o dan cais cynllunio rhif 17C518.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd cynllun wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ar gyfer darparu sgrin i'r balconi a nodir A-B ar y cynllun sydd ynghlwm. Rhaid i'r cynllun hwnnw gynnwys manylion o amseriad y gwaith. Rhaid i'r sgrin gael ei chodi wedi hynny yn unol â'r manylion fydd wedi eu cytuno a rhaid i unrhyw beth a roddir yn ei lle fod o'r un dyluniad a'r hyn a gymeradwywyd, a rhaid ei chadw am byth. Os bydd angen newid y sgrin breifatrwydd am unrhyw resymau, rhaid i'r hyn a rhoddir yn ei lle fod o'r un uchder a dyluniad ac yn yr un safle oni bai iddo gael ei ganiatáu'n wahanol yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau deiliaid tai cyfagos.

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

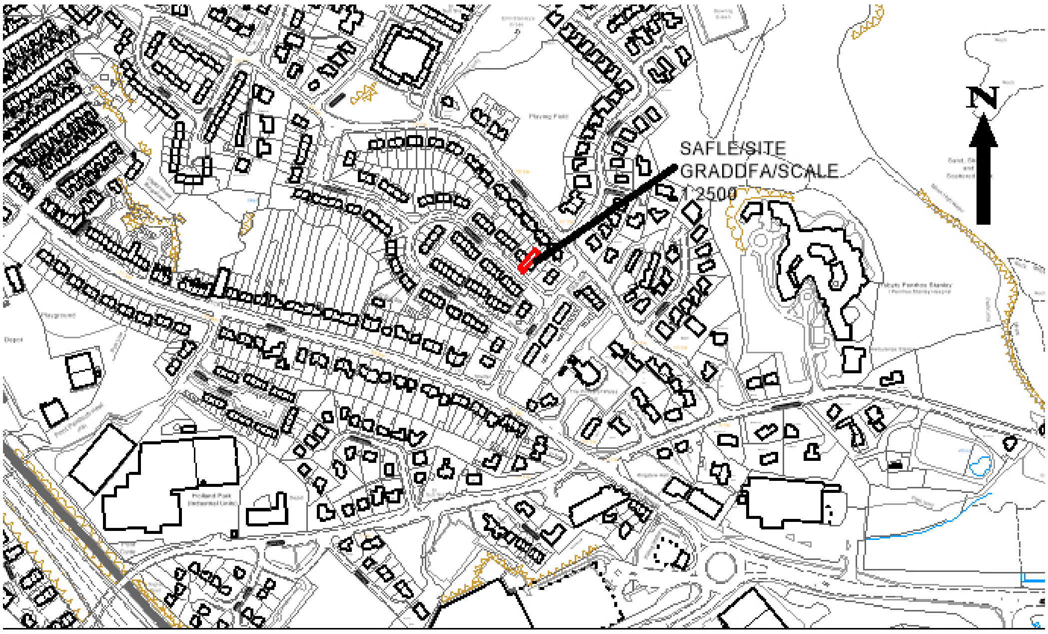
Rhif y Cais: **19C1204** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Olwen Parry

Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn / Full application for alterations and extensions at

3 Ffordd Jasper, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 26/07/2017

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae rhan o'r safle yn ymestyn i dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn Ffordd Jasper yn nhref Caergybi. Mae'r annedd yn eiddo yng nghanol rhes o dai teras.

Cais yw hwn am estyniad deulawr yng nghefn y tŷ. Ar y llawr gwaelod, bydd ystafell fwyta newydd fydd yn ymgorffori ôl-troed ystafell aml-bwrpas un-llawr bresennol a fydd yn cael ei dymchwel. Ar y llawr cyntaf bydd yr ystafell wely bresennol yn cael ei hymestyn a bydd ystafell ymolchi newydd. Bydd yr estyniad arfaethedig yn mesur 2.1 metr x 5 metr gydag uchder o 6.5 metr i'r grib.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw p'un a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol o ran ei effaith ar yr ardal leol ac ar gymdogion cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 5 – Dyluniad
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 58 – Estyniad

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

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP 7a – Estyniad

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd
Polisi PCYFF 2 – Dylunio a Siapio Lle

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad), Tachwedd 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Shaun Redmond – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Robert Llewelyn Jones – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Glyn Haynes – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Tref – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 19/06/2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes yn y safle

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

O ystyried graddfa'r datblygiad, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn effeithio ar gymeriad yr annedd bresennol i'r graddau ag y byddai'n rhaid gwrthod y cais. Byddai'r datblygiad yn ffinio ag eiddo cymydog lle mae rhybudd Tystysgrif B wedi'i gyflwyno.

Ni oes llawer o breifatrwydd yn iardiau cefn yr anheddau gan fod cefnau'r anheddau yn wynebu ei gilydd. Nid ystyrir y byddai'r cynllun arfaethedig yn creu effaith andwyol ar eiddo'r cymdogion drws nesaf i'r fath raddau ag y byddai'n rhaid gwrthod y cais. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid yw'r adran hon wedi derbyn unrhyw lythyrau gyda sylwadau. Ystyrir fod y cynllun arfaethedig yn dderbyniol yn nhermau polisïau cynllunio.

Mae'r deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol ac yn cyd-fynd â'r eiddo presennol.

Ni ystyrir y byddai'r estyniad arfaethedig yn creu effaith andwyol ar y mwynderau cyfagos i'r fath raddau ag y byddai'n rhaid gwrthod y cais.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

Rheswm: Cydymffurfio ag anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

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

Rhif Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
1408-A3-02	16/05/2017	Cynllun Lleoliad a Chynllun Safle Arfaethedig
1408-A3-03	16/05/2017	Cynllun Edrychiad Presennol ac Arfaethedig
1408-A3-05	16/05/2017	Cynllun Llawr Gwaelod Arfaethedig
1408-A3-06	16/05/2017	Cynllun Llawr Cyntaf Arfaethedig
1408-A3-06	16/05/2017	Cynllun 3D

o dan gais cynllunio rhif 19C1204.

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.

12.3 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

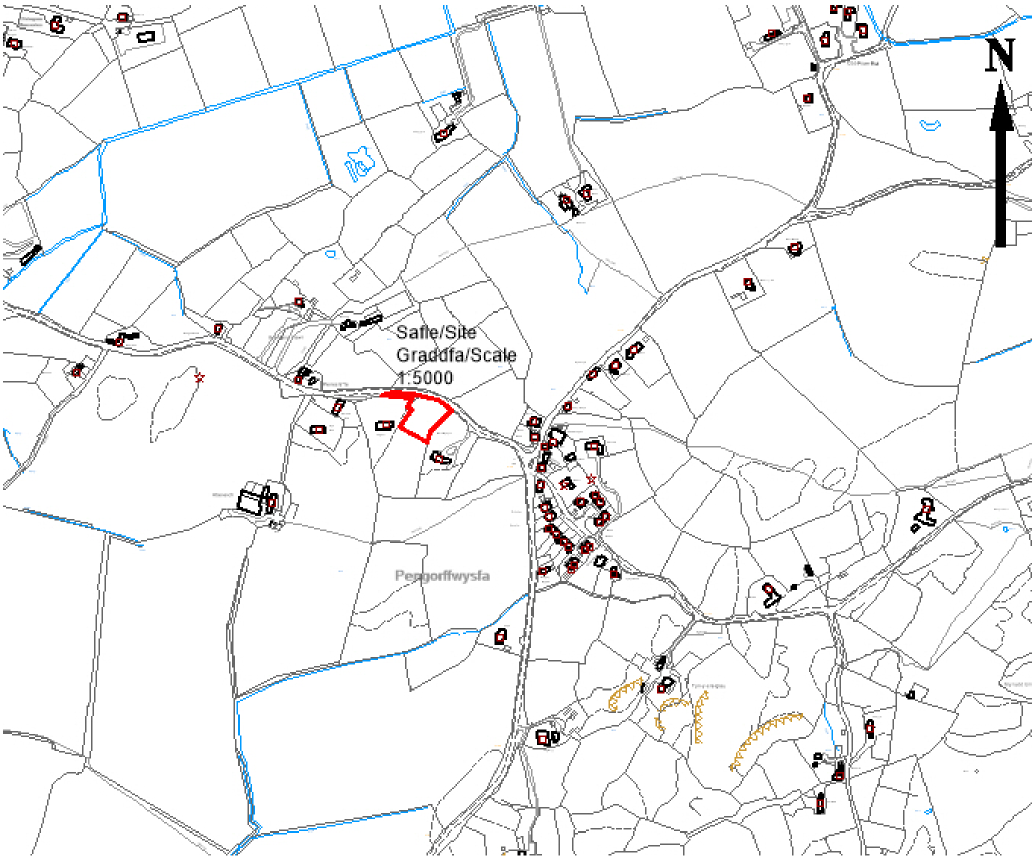
Rhif y Cais: **24C345** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Beverly Jolleys

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

Tregarth, Llaneilian, Amlwch



Pwyllgor Cynllunio: 26/07/2017

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

Argymhelliad:

Gwrthod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol yw hwn ar gyfer codi annedd ar dir ger Tregarth, Pengorffwysfa gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl.

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

Mae safle'r cais ar lain uchel o dir uwchben y briffordd gyfagos. Brigiad creigiog ydyw'n bennaf gyda llystyfiant wedi gordyfu'n drwchus.

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

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 - Polisi Cyffredinol
Polisi 30 - Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi 31 - Tirwedd
Polisi 42 - Dyluniad
Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 50 – Anheddiad Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A1 - Tai
Polisi A2 - Tai
Polisi A3 - Tai
Polisi A7 - Tai
Polisi D4 - Yr Amgylchedd

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 - Dyluniad
Polisi HP5 – Pentrefannau a Chlystyrau Cefn Gwlad
Polisi EN1 - Cymeriad y Dirwedd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
Polisi CYFF1 - Meini Prawf Datblygu
Polisi CYFF2 - Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 3 - Dylunio a Thirweddu
Polisi AMG2 - Ardaloedd Tirwedd Arbennig.

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

Polisi Cenedlaethol.

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad)

Nodyn Cyngor Technegol 6 (Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy) (TAN6)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Y Cynghorydd Richard Griffiths - Dim ymateb

Y Cynghorydd Richard Owain Jones - Dim ymateb

Awdurdod Priffyrdd Lleol - Manylion a gyflwynwyd am y llain weledig yn annigonol.

Cyngor Cymuned - Dim sylwadau

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd - Sylwadau ynghylch y polisïau perthnasol yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dŵr Cymru – Argymell amodau

Ymghynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol- Nodi bod y llystyfiant ar safle'r cais yn cefnogi Rhywogaethau a Warchodir. Gofyn am Adroddiad Ecolegol.

Adain Ddaenio - Manylion a gyflwynwyd am y trefniadau draenio yn annigonol.

Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd - Cynnig yn debygol o niweidio Ardal Tirwedd Arbennig ddynodedig.

Hysbysebwyd y cynnig trwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Codwyd rhybudd ger safle'r cais.

Cafwyd pum llythyr gyda sylwadau o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Daeth y cyfnod hysbysu diweddaraf i ben ar 29 Mehefin, 2017.

Crynhoir isod y prif bwyntiau a godwyd mewn ymateb i'r cyfnod cyhoeddusrwydd:

- Pryderon ynglŷn â dilysrwydd y cais.
- Mae'r cais yn groes i bolisi cynllunio.
- Byddai'r cynnig yn arwain at gynnydd yn y traffig ac yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd.
- Pryderon ynghylch tai cymdeithasol a'r defnydd a wneir o'r safle yn y dyfodol.
- Nid yw safle'r cais yn cael ei ddefnyddio ar gyfer pori ac ni chafodd ei ddatblygu erioed o'r blaen.
- Pryderon ynghylch adeiladu'r datblygiad arfaethedig.
- Bydd y datblygiad arfaethedig yn weledol ymwthiol mewn ardal amgylcheddol sensitif.
- Nid ymgynghorwyd â'r Cyngor Cymuned ynghylch y cais.
- Nid yw'r ymgeisydd wedi ymgynghori â'r Awdurdod Cynllunio Lleol na'r trigolion lleol cyn cyflwyno'r cais.
- Pryderon ynghylch yr ymgeisydd / perchennog tir a'r Dystysgrif B a gyflwynwyd o fewn y ffurflen gais.

Gwybodaeth gamarweiniol wedi ei chyflwyno fel rhan o'r cais
- Dim digon o gyhoeddusrwydd wedi cael ei roi i'r cais.

- Mae safle'r cais yn cynnal cynefinoedd a rhywogaethau a warchodir ac sy’n flaenoriaeth.
- Sylwadau ynghylch y berthynas rhwng yr ymgeisydd a'r tirfeddiannwr
- Pryderon ynghylch diffyg manylion am faterion priffyrdd a draenio fel rhan o'r cais.
- Pryderon ynghylch rhediad dŵr wyneb.
- Safle cais wedi ei leoli yn agos at yr AHNE. Byddai'r datblygiad yn niweidio’r ardal ddynodedig.
- Pryderon ynghylch creigiau daearegol.
- Cynllun Arfaethedig yn dangos ail strwythur.
- Pryderon a yw’r holl faterion wedi eu cadw’n ôl fel rhan o’r cais ai peidio.
- Dim llwybrau troed o fewn yr ardal.
- Pryderon ynghylch y wybodaeth a ddarparwyd yn y ffurflen gais.
- Bydd yr annedd arfaethedig yn ymddangos yn fawr o gymharu â’r anheddau gerllaw.
- Mae’r annedd gyfagos a adwaenir fel Tregarth wedi ei dangos ar y lluniad yn anghywir.
- Pryderon ynghylch hanes cynllunio'r annedd a adwaenir fel Tregarth.
- Byddai caniatau cais o'r fath yn gosod cynsail.
- Pryderon y byddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar fwynderau'r eiddo cyfagos o ran colli preifatrwydd a sŵn.
- Safle’r cais yn destun anghydfod cyfreithiol.
- Byddai'n costio swm sylweddol i ddatblygu'r safle cais.
- Pryderon mewn perthynas â diogelwch yr ardal.
- Pryderon y bydd y cynnig yn arwain at fenter fasnachol.
- Byddai'r cynnig yn gostwng gwerth eiddo cyfagos

Mae llythyr yn cefnogi’r cais wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd sy’n amlinellu ei gwaith yn lleol hefo plant anabl a’r angen iddi fyw yn agos er mwyn parhau hefo’r gwaith hwn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynlluniol.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gwneir y cais ar ffurf amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw’n ôl. Mae cynllun wedi ei gyflwyno gyda’r cais sy’n dangos trychiad trwy’r safle a mynediad newydd arfaethedig.

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

Ystyriaethau Ecolegol ac Amgylcheddol
Cysylltwyd gyda’r Ymgynghorodd Amgylcheddol ac Ecolegol ynghylch y cais. Codwyd pryderon gan yr Ymgynghorydd y gallai’r llystyfiant sydd ar y safle fod yn cynorthwyo Rhywogaethau a Warchodir. O ganlyniad, mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi gofyn am adroddiad ecolegol. Nid oes unrhyw adroddiad o'r fath wedi dod i law erbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Dŵr Cymru a Draenio
Ymgynghorwyd gyda Dŵr Cymru a’r adran ddraenio fel rhan o'r broses benderfynu. Cadarnhaodd Dŵr Cymru eu bod yn fodlon os gosodir amodau ar y cais. Fodd bynnag, dywed yr adran ddraenio nad oes digon o fanylion yn y cais er mwyn penderfynu ar y cynnig. Nid yw'r manylion angenrheidiol wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Awdurdod Priffyrdd Lleol
Mae'r adran briffyrdd wedi dod i'r casgliad nad yw’r cais yn cynnwys digon o fanylion er mwyn penderfynu ar y cynnig. Nid yw'r manylion angenrheidiol wedi cyrraedd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd
Mae safle'r cais o fewn Ardal Tirwedd Arbennig yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac yn gyfagos i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Ymgynghorwyd gyda’r Adain Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd ynglŷn â'r cais. Mae’r Adain wedi dod i’r casgliad bod y cynnig yn debygol o niweidio'r Ardal Tirwedd Arbennig ac nad yw’n gydnaws

â Pholisi AMG 2; Ardaloedd Tirwedd Arbennig y CDLl ar y Cyd. Nod y polisi yw cynnal, gwella neu adfer cymeriad a rhinweddau cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig.

Ystyriaethau polisi
Mae Pengorffwysfa yn Anheddiad Rhestredig o dan bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn a fabwysiadwyd. Mae'r polisi hwn yn caniatáu ar gyfer ceisiadau am anheddau unigol ar safleoedd mewnlenwi neu ar safleoedd yr ystyrir eu bod yn estyniad addas i'r anheddiad, ar yr amod eu bod yn cwrdd â meini prawf manwl yn y Polisi.

Er na fabwysiadwyd y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, mae'n parhau i fod yn ystyriaeth gynllunio o bwys wrth ddelio â cheisiadau cyfredol. Mae Pengorffwysfa yn Bentrefan a Chlwstwr Gwledig o dan bolisi HP5. Mae'r polisi hwn yn debyg i bolisi 50 yn y Cynllun Lleol yn yr ystyr ei fod yn cefnogi ceisiadau am anheddau sengl ar safleoedd mewnlenwi neu safleoedd derbyniol eraill sydd union gyfagos i'r rhan o'r pentrefan / clwstwr sydd wedi ei datblygu. Unwaith eto mae hyn yn amodol ar gwrdd â meini prawf manwl o fewn y polisi.

Ar 30 Mehefin 2017 cafodd y Cyngor Adroddiad yr Arolygydd. Mae hwn yn gam pwysig wrth baratoi'r cynllun ac yn ddiwedd y cyfnod archwilio ar ei gyfer. Mae'n rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Leol lynu wrth yr argymhellion yn yr Adroddiad a dylai Cynghorau symud i fabwysiadu'r Cynllun cyn pen 8 wythnos i dderbyn Adroddiad yr Arolygydd. Gellir rhoi pwys sylweddol ar Adroddiad rhwymol yr Arolygydd fel ystyriaeth gynllunio berthnasol.

Trefnwyd cyfarfodydd llawn o'r ddau Gyngor ar gyfer mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, sef ar 28 Gorffennaf yng Ngwynedd ac ar 31 Gorffennaf yn Ynys Môn. Ar ôl i'r cynllun gael ei fabwysiadu bydd yn disodli'r cynlluniau datblygu presennol o fewn y ddau awdurdod (mae hyn ar gyfer Ardal Cynllunio Gwynedd yng Ngwynedd).

Nid yw Polisi TAI 6 'Tai mewn Clystyrau' (polisi TAI 18 gynt yn y cynllun cyfansawdd dyddiedig Ionawr 2017) yn nodi Pengorffwysfa fel Clwstwr. O'r herwydd byddai'r ardal hon yn cael ei nodi o fewn y CDLl ar y Cyd fel un sydd yn y cefn gwlad agored. Cafodd yr ardal ei chynnwys yn y Cynllun Adneuo fel Clwstwr. Fodd bynnag, yn dilyn y sesiwn gwrandawiadau ym mis Medi bu raid i'r Cyngor adolygu nifer y Clystyrau a gafodd eu cynnwys yn y CDLl ar y Cyd. Fel y nodwyd ym mharagraff 4.16 yn Adroddiad yr Arolygwyr (fel y dangosir isod) 'roedd yr Arolygydd yn cefnogi tynnu rhai clystyrau ac yn sgil hynny cadwyd y Polisi Clystyrau yn y Cynllun.

Mae paragraff 4.15 o fewn yr Adroddiad yr Arolygydd mewn perthynas â Chlystyrau o fewn y Cynllun yn datgan .... *I adlewyrchu'r patrwm datblygu gwasgaredig cyffredinol ledled ardal y Cynllun, ac i geisio cynnal cymunedau gwledig, mae'r Cynllun yn cyflwyno'r cysyniadau o glystyrau (Polisi TAI 18). Mae clystyrau yn grwpiau bach o adeiladau a fydd â chyfleusterau neu wasanaethau sy'n eu gwneud yn gymwys ar gyfer y statws. Fel y'i drafftiwyd yn y Cynllun a gyflwynwyd, mae'r polisi yn cyflwyno cyfyngiad o 2 dŷ newydd am bob clwstwr dros oes y Cynllun. Mewn llawer o'r clystyrau, yn enwedig ar Ynys Môn, aethpwyd y tu hwnt i'r lefel twf eisoes. Yn hytrach na mynnu ar ymagwedd a allai fod yn anhyblyg o ran cyfyngu ar nifer yr anheddau newydd ym mhob clwstwr, mae newid a gynigir yn nodi nifer dangosol cyffredinol o anheddau sy'n deillio o glystyrau mewn 4 is-ardal sy'n cynnwys yr ymrwymiadau cyfredol. Gan nad yw'r polisi ond yn caniatáu tai fforddiadwy, mae'n cynnig cyfleoedd tebyg i'r safleoedd eithriedig ym mholisi TAI 10. Er bod profiad o bolisïau tebyg yn y cynllun datblygu presennol a Pholisïau Cynllunio Interim yn awgrymu na fydd y cyfraddau defnydd yn ardal y Cynllun yn arbennig o uchel , mae ganddo'r potensial i wneud cyfraniad gwerthfawr yn lleol i'r cyflenwad hwnnw. "*

Mae paragraff 4.16 yn nodi .... *Yn dilyn trafodaeth mewn sesiwn gwrandawiad mae'r Cynghorau wedi ailystyried y meini prawf cymhwyso sy'n cyfiawnhau dynodi clwstwr. Mae'r Cynghorau wedi gosod safon gymhwyso uwch o ran amlder gwasanaethau bws lleol o fewn clystyrau i lefel lle mae'n ddigon i ddarparu dewis arall realistig yn lle'r car ar gyfer teithiau dydd i ddydd. Mae hynny'n gyson ag egwyddorion trafnidiaeth gynaliadwy ac yn adlewyrchu'n well gyfiawnhad y Cynghorau ar gyfer dynodi clystyrau o ran y cysylltiadau pwysig rhwng clystyrau ac aneddiadau haen uwch. Canlyniad y newid hwn yw cael gwared ar 24 o'r clystyrau gwreiddiol y tu allan i'r dynodiad hwnnw. Nodir bod y newid hwn yn tynnu rhai o'r casgliadau mwy o dai o'r categori clwstwr, megis Pencaenewydd. Fodd bynnag, mae argaeledd gwasanaeth bws ddigon aml yn elfen bwysig wrth*

gyfiawnhau'r dull clwstwr. O gofio'r polisi cenedlaethol rydym o'r farn bod y newid hwn yn ddigon sylweddol i droi'r fantol o blaid cadw polisi TAI 18.

Dywed Polisi PCYFF 1 'Ffiniau Datblygu' ('Ffiniau Datblygu' ynn Nghynllun Cyfansawdd Ionawr 2017) y gwrthwynebir datblygu y tu allan i ffiniau datblygu oni bai ei fod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu bod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yn y chefn gwlad yn hanfodol.

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

7. Casgliad

Ystyrir y byddai'r cynnig yn arwain at ddatblygiad rhubanaidd a fyddai'n arwain at nodwedd ymwthiol anghydnaws er niwed sylweddol i gymeriad a mwynderau'r ardal. Ystyrir felly y byddai'r datblygiad yn groes i ddarpariaethau Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd,

Ar ben hynny, oherwydd y pwys sylweddol y gellir ei roi bellach ar y CDLl ar y Cyd, yng ngoleuni Adroddiad yr Arolygydd, dylid cadw mewn cof fod y safle yn yn y cefn gwlad agored lle byddai'n rhaid i ddatblygiad gydymffurfio â'r polisi cynllunio cenedlaethol a TAN 6.

Dywed TAN 6 mai un o'r ychydig amgylchiadau lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl ar ei ben ei hun yn y cefn gwlad agored yw pan fo angen llety fel y gall gweithwyr menter gwledig fyw'n yn eu lle gwaith neu'n agos iddo. Nid oes unrhyw dystiolaeth wedi ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dangos angen amlwg sy'n cwrdd ag unrhyw o'r disgwyliadau a nodir yn y polisi lleol neu genedlaethol.

Ystyrir hefyd na fyddai'r cynnig yn cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF 1 'Ffiniau Datblygu' ('Ffiniau Datblygu' Polisi Newydd yn y Cynllun Cyfansawdd Ionawr 2017) ar gyfer datblygu y tu allan i ffiniau datblygu.

Prif nod Ardaloedd Tirwedd Arbennig yw cynnal, gwella neu adfer cymeriad a nodweddion Ardal Tirwedd Arbennig gydnabyddedig. Ystyrir y bydd y cynnig yn achosi niwed i'r ardal ddynodedig hon.

Yn ogystal, ni chafwyd digon o fanylion ynghylch materion priffyrdd, draenio ac ecolegol i fedru gwneud argymhelliad ynglyn â'r materion hynny.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn groes i bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, Polisi PCYFF 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Nodyn Cyngor Technegol 6 (Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy) a Pholisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad).

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

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

12.4 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

Rhif y Cais: **28C541/ENF** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Ms Camilla Alice Howe

Cais ôl-weithredol ar gyfer cadw balconi yn / Application for the retention of a balcony at

Glyn Garth, 10 Beach Road, Rhosneigr

Pwyllgor Cynllunio: 26/07/2017

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

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol – y Cynghorydd Richard Dew.

1. Y Safle a'r Cynnig

Eiddo diwedd teras ym mhentref Rhosneigr yw safle'r cais.

Cynnig yw hwn am ganiatâd cynllunio ôl-weithredol i gadw balconi sydd wedi'i adeiladu ar do fflat yng nghefn yr eiddo.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol ydi a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol, a yw'r balconi yn dderbyniol o ran dyluniad, ac asesu unrhyw effaith ar breifatrwydd ac ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 – Polisi Cyffredinol
42 – Dylunio
58 – Estyniadau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio
D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 – Dylunio

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Ynys Môn a Gwynedd)
PS 5 – Datblygiad Cynaliadwy
PCYFF 1 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF 2 – Dylunio a Siapio Lle

CCA: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Gwilym O Jones – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cynghorydd Richard Dew – Yn cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am benderfyniad.

Cyngor Cymuned – Yn gofyn fod sgrîn yn cael ei chodi o amgylch y balconi i ddiogelu preifatrwydd eiddo cyfagos.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Dim ymatebion wedi eu derbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynwyd y cais yn dilyn ymchwiliad gorfodaeth ac mae'n gofyn am ganiatâd cynllunio ôl-weithredol i gadw balconi.

Mae'r ffaith bod y cais yn cael ei wneud yn ôl-weithredol yn amherthnasol wrth wneud penderfyniad. Nid yw'n drosedd gwneud gwaith datblygu heb gael y caniatâd cynllunio angenrheidiol yn gyntaf. Mae darpariaethau yn y Ddeddf Cynllunio sy'n golygu y gellir gwneud cais am ganiatâd cynllunio yn ôl-weithredol.

Dywed paragraff 6 Nodyn Cyngor Technegol 9: Gorfodi Rheolaeth Gynllunio mai'r mater hollbwysig i'r awdurdod cynllunio lleol wrth ystyried camau gorfodi ydi a fyddai torri'r rheolau cynllunio'n effeithio'n annerbyniol ar fwynderau cyhoeddus neu'r defnydd a wneir o dir ac adeiladau sy'n haeddu cael eu diogelu er budd y cyhoedd. Dylai camau gorfodi fod yn gymesur â'r tor-rheolaeth y maent yn ymwneud ag ef; fel arfer mae'n amhriodol cymryd camau gorfodi ffurfiol am dorri rheolau cynllunio mewn modd dibwys neu am dor-amod technegol nad yw'n achosi unrhyw niwed i fwynderau cyhoeddus. Dylid anelu at gywiro effeithiau'r tor-rheolaeth yn hytrach na chosbi'r sawl sy'n gyfrifol. Ni ddylid cymryd camau gorfodi dim ond er mwyn unioni datblygiad na wnaed cais cynllunio yn ei gylch os yw'n dderbyniol fel arall.

Dywed Polisi 1 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn y bydd y Cyngor yn penderfynu ar geisiadau cynllunio yn unol â pholisïau a chynigion yn y Cynllun hwn. Wrth ystyried ceisiadau cynllunio, bydd y Cyngor yn ystyried y meini prawf a restrir, sy'n cynnwys:
- Llygredd neu niwsans
- I ba raddau y mae lleoliad, maint, dwysedd, gosodiad ac edrychiad y cynnig, gan gynnwys y deunyddiau allanol, yn cyd-fynd â chymeriad yr ardal.
- Yr effaith ar fwynderau preswyl

Dywed Polisi 31 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn bod yr ynys wedi ei dynodi yn Ardal Tirwedd Arbennig, ac eithrio'r AHNE a'r tir o fewn ffiniau aneddiadau. Bydd disgwyl i gynigion datblygu yn yr Ardal Tirwedd Arbennig roi sylw arbennig i gymeriad arbennig yr ardaloedd o'u cwmpas. Wrth ystyried effaith unrhyw gynnig ar y dirwedd bydd angen i'r Cyngor fod yn fodlon bod y datblygiad yn cydweddu â'r ardal o'i gwmpas heb achosi niwed annerbyniol i i gymeriad cyffredinol y dirwedd, cyn rhoddir caniatâd cynllunio.

Dywed Polisi 42 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn y bydd y Cyngor yn ffafrio cynigion ar gyfer datblygiadau sy'n hyrwyddo dyluniad o safon uchel. Wrth ystyried cynigion, bydd y Cyngor yn ystyried y meini prawf a restrir sy'n cynnwys:
- Pa mor dda y mae'r datblygiad yn cydweddu gyda'r ardal o'i amgylch.
- Ansawdd gosodiad, dyluniad a gorffeniadau allanol y cynnig
- I ba raddau y mae'r cynnig, oherwydd ei leoliad a'i ddyluniad, yn hyrwyddo cadwraeth ynni ac yn lleihau'r cyfle i droseddu.

Mae Polisi 58 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y caniateir newidiadau ac estyniadau i dai fel arfer ar yr amod nad ydynt yn cael effaith andwyol ar edrychiad y tŷ a'r ardal gyfagos.

Dywed Polisi D3 Cynllun Fframwaith Gwynedd y bydd awdurdodau lleol, yn achos ardaloedd sydd y tu allan i Barc Cenedlaethol Eryri ac Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, yn ceisio nodi ardaloedd gwarchod tirwedd, gan gynnwys y rheini a ddangosir ar y diagram allweddol, a hynny er mwyn gwarchod eu nodweddion a byddant yn rhoi sylw arbennig i gymeriad arbennig pob ardal wrth ystyried cynigion datblygu. Er mwyn lleihau'r effaith, ni fydd datblygiad ond yn cael ei ganiatáu os yw'n medru ymdoddi'n foddhaol i'r dirwedd.

Dywed Polisi D4 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd y bydd lleoliad, safle a dyluniad yn ystyriaethau o bwys wrth benderfynu ar bob cais i ddatblygu, a hynny er mwyn lleihau unrhyw effaith niweidiol ar yr amgylchedd.

Dywed Polisi D29 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ceisio sicrhau bod datblygiadau newydd a newidiadau ac addasiadau a wneir i adeiladau yn rhai o safon dylunio uchel a'u bod wedi eu lleoli'n addas yn y drefwedd neu'r dirwedd.

Mae Polisi GP1 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn cynnwys canllawiau rheoli datblygu ac yn nodi bod gofyn ystyried y meini prawf a restrir sy'n cynnwys:
- Lleihau llygredd neu niwsans, a rhoi sylw i reoli gwastraff yn gynaliadwy
- nid yw'n achosi niwed **sylweddol** i bobl, mwynderau cyffredinol, mwynderau preswyl a'r amgylchedd.

Dywed Polisi GP2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y dylai datblygiadau newydd hyrwyddo safon uchel o ddyluniad a chymryd i ystyriaeth y meini prawf a restrir sy'n cynnwys:
- Pa mor dda y mae'r datblygiad yn cydweddu â chymeriad yr ardal o'i gwmpas ac yn parchu'r safle a'i leoliad
- Ansawdd y gosodiad, dyluniad; defnydd o ddeunyddiau lleol hynod neu ddeunyddiau â nodweddion cyfatebol, toeau a gorffeniadau allanol eraill;
- Bod ffurf, cymesuredd, dwysedd a maint y datblygiad yn cydweddu â'r hyn sydd o'i amgylch;
- Yr angen i leihau troseddau.

Dywed Polisi EN1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y bydd raid i ddatblygiadau gydweddu â'r ardal o'u cwmpas heb achosi niwed sylweddol i'r Ardaloedd Cymeriad Tirwedd.

Fel y nodwyd uchod, mae'r cais yn un am ganiatâd cynllunio ôl-weithredol ar gyfer codi balconi.

Mae'r balconi wedi ei adeiladu ar do fflat yng nghefn yr eiddo ac i wneud hynny codwyd uchder y waliau presennol ac mae'r gorffenwaith yn cydweddu â'r adeilad sydd yno ar hyn o bryd.

Ystyrir bod egwyddor y datblygiad a'i ddyluniad yn ac yn unol â'r polisïau a nodir uchod.

Mae safle'r cais y tu ôl i eiddo diwedd teras mewn ardal breswyl yn bennaf ym mhentref Rhosneigr sy'n boblogaidd gyda thwristiaid.

Sylwyd yn ystod ymweliad â'r safle bod gwahanol fathau o falconïau wedi cael eu hadeiladu ar eiddo eraill yn agos i safle'r cais. Mae natur y ffurf adeiledig yr ardal hon a'r berthynas rhwng yr anheddau yn golygu bod rhywfaint o ryng-welededd eisoes rhwng adeiladau ac felly derbynnir, ac yn wir mae'n anochel, y bydd rhywfaint o edrych drosodd yn sgil defnyddio'r balconi. Fodd bynnag, y cwestiwn perthnasol yw a oes unrhyw edrych drosodd neu golli preifatrwydd sy'n fwy na'r hyn sy'n digwydd ar hyn o bryd ac sydd mor sylweddol y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais ar y sail honno.

Mae'r ffaith bod y cais hwn yn un ôl-weithredol mewn gwirionedd wedi cynorthwyo'r awdurdod cynllunio lleol i asesu effaith y balconi ar breifatrwydd a mwynderau eiddo cyfagos, gan y bu modd cael mynediad i'r balconi yn ystod ymweliad â'r safle. 'Roedd yr Aelod Lleol ar gyfer yr ardal wedi mynegi pryderon ynghylch effaith y balconi ac wedi tynnu sylw'r Awdurdod Cynllunio Lleol at falconi a godwyd yn ddiweddar yn Rhes y Traeth yn ddiweddar sydd gerllaw, lle bu angen codi sgrin 1.8 metr o uchder o'i amgylch oherwydd pryderon ynghylch edrych drosodd a cholli preifatrwydd. Gwelwyd y balconi yn ystod yr ymweliad â'r safle.

Nodwyd yn ystod yr ymweliad â'r safle fod modd gweld dros ardd eiddo cyfagos, sef rhif 9 Ffordd y Traeth o'r balconi sy'n destun y cais hwn. Yn dilyn trafodaethau gyda'r asiant, cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig i ddarparu sgrin 1.8 metr o uchder o wydr aneglur uchel ac o ddur di-staen yng nghornel de-ddwyreiniol y balconi.

Ystyriwyd hefyd a oedd angen sgrinio pellach ar hyd wal orllewinol y balconi, yn wynebu cefn Rhes y Traeth, sy'n cynnwys y balconi arall y cyfeirir ato uchod. Cymerwyd i ystyriaeth Nodyn Canllaw 8: Agosrwydd Datblygiad - sydd wedi ei gynnwys yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor:

Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig. Fodd bynnag, mae'r sgrin bresennol o gwmpas y balconi cyfagos yn lliniaru unrhyw olygfeydd rhwng y ddau falconi yn effeithiol ac ystyrir bod y balconi ddigon pell i ffwrdd o gefn yr eiddo ar hyd Rhes y Traeth fel nad oes angen sgrinio pellach ar hyd y wal hon.

7. Casgliad

O gofio'r uchod a'r holl ystyriaethau perthnasol, ystyrir bod y balconi yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith sylweddol andwyol ar yr ardal na phreifatrwydd a mwynderau eiddo cyfagos yn amodol ar osod amod mewn perthynas â darparu sgrin breifatrwydd

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(01) Cyn pen 3 mis calendr i ddyddiad y caniatâd hwn, bydd raid codi'r sgrîn breifatrwydd 1.8 m o uchder y manylir arni ar luniad 1393-A3-02 a dderbyniwyd ar 09/06/2017 yn unol â'r manylion a gyflwynwyd a'i chadw wedyn am byth oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ar gyfer unrhyw amrywiad

Rheswm: I warchod mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

(02) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif 28/C541/ENF a restrir isod.

Rhif Dogfen / Cynllun	**Dyddiad a Derbyniwyd**	**Disgrifiad Cynllun**
1393-A3-01	13.03.2017	Cynllun Lleoliad a Bloc
1393-A3-02	09.06.2017	Edrychiadau a 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.

9. Polisïau Eraill

Cynllun Lleol Ynys Môn
31 - Tirwedd

Cynllun Fframwaith Gwynedd
D3 - Tirwedd

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
EN1 – Cymeriad Tirwedd

Nodyn Cyngor Technegol 9: Gorfodi Rheolaeth Cynllunio.

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9)

12.5 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

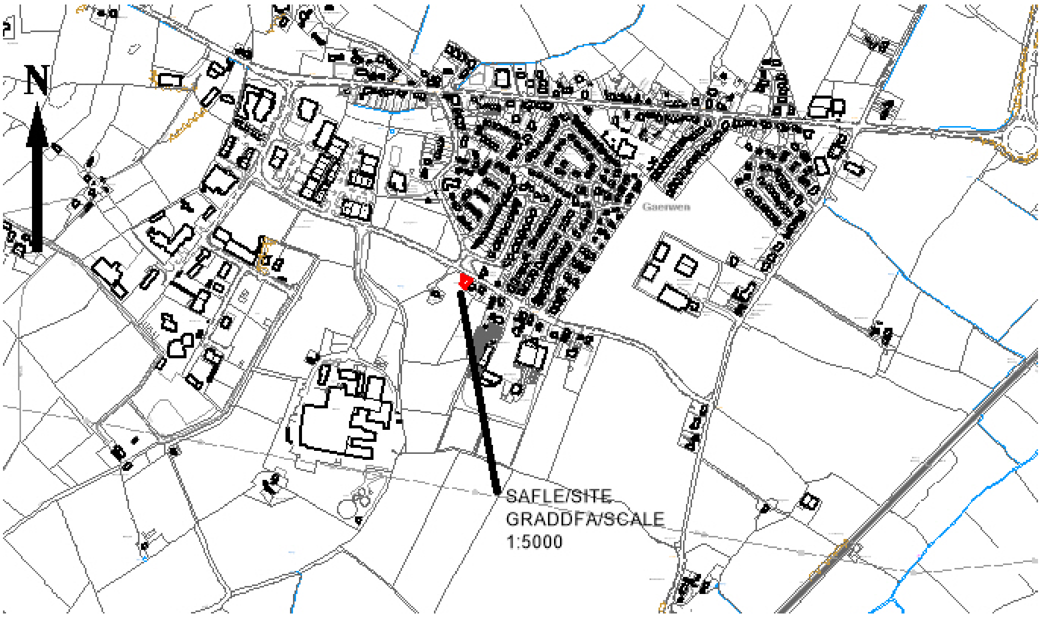
Rhif y Cais: **33C315** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Dwr Cymru Welsh Water

Cais llawn ar gyfer creu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd a chreu trac mynediad ar dir ger / Full application for the creation of a new vehicular access and access track on land adjacent to

Tros y Marian, Lôn Groes, Gaerwen



Pwyllgor Cynllunio: 26/07/2017

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae rhan o'r datblygiad arfaethedig o fewn tir sy'n eiddo i'r Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais ar hyd Lôn Groes ym mhentref y Gaerwen, gerllaw'r annedd a elwir Tros Y Marian.

Cais yw hwn i greu mynedfa newydd i geir a thrac mynediad.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw p'un a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbynion yn nhermau diogelwch y briffordd ac effeithiau ecolegol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol
Polisi GP2 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd
Polisi PCYFF 2 – Dylunio a Siapio Lle
Polisi PS 5 – Datblygiad Cynaliadwy

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad), Tachwedd 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Aelod Lleol Eric Wyn Jones – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd – Yn ei ymateb cychwynnol, nododd yr Awdurdod Priffyrdd fod y fynedfa arfaethedig yn is-safonol. Mae'n rhaid i'r ymgeisydd ddangos bod llain weledd o 2.4m x 90m o leiaf yn cael ei sicrhau wrth y fynedfa arfaethedig gyda dim byd uwch nag 1.0m o fewn y llain welededd. Ers yr ymgynghoriad hwn, mae'r cais wedi cael ei ddiwygio ac mae'r Awdurdod Priffyrdd yn cefnogi'r cynnig.

Ymgynghorydd Ecolegol – Sylwadau safonol – rhoi gwybodaeth

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 14/07/2017 Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr adran sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes yn y safle

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r datblygiad arfaethedig yn rhan o raglen ehangach o waith sy'n cael ei wneud gan Dŵr Cymru fel contractwr statudol. Mae gwaith i leddfu llifogydd yn yr ardal yn cael ei wneud – mae llifogydd o'r garthffos gyhoeddus i dai ar hyd Lôn Groes yn derbyn sylw trwy waith ar y garthffos gyhoeddus ei hun a thrwy osod tanc storio dan ddaear er mwyn i ddŵr dros ben fedru llifo o'r system. Bydd y tanc yn gwagio'n raddol unwaith y bydd lefel y garthffos yn gostwng.

Mae angen y fynedfa gerbydol a'r ffin goed sy'n cael eu cynnig fel rhan o'r cais cynllunio er mwyn darparu mynediad i'r tanc ar gyfer gwaith cynnal a chadw arferol.

Gofynnod yr Awdurdod Priffyrdd am eglurhad y gallai'r datblygiad sicrhau llain weledEdd ddigonol wrth y fynedfa. Mae cynlluniau diwygiedig wedi dod i law sy'n foddhaol ym marn yr Awdurdod Priffyrdd.

O ystyried graddfa'r datblygiad arfaethedig, ni ystyrir y byddai'r cynnig yn effeithio ar y mwynderau cyfagos i'r graddau y byddai cyfiawnhad dros wrthod y cais. Mae'r cynlluniau arfaethedig wedi cael eu diwygio ers yr ymateb cyntaf i'r ymgynghoriad gan yr Awdurdod Priffyrdd. Roedd y fynedfa newydd arfaethedig fel y'i cyflwynwyd yn wreiddiol yn is-safonol o ran gwelededd. Ers hynny mae'r asiant wedi diwygio'r cynllun arfaethedig ac mae'r Awdurdod Priffyrdd nawr yn cefnogi'r cais.

Ecoleg
Caiff y cais ei gefnogi gan Adroddiad Arolwg Cynefinoedd Cam 1 sy'n dangos mai gwerth ecolegol isel sydd i'r safle'n gyffredinol. Fodd bynnag, mae'r adroddiad yn cynnig arferion gweithio cyffredinol i sicrhau bod y datblygiad yn digwydd gyda'r effaith leiaf bosib ar fywyd gwyllt.

Ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn creu effaith andwyol ar fwynderau cyfagos i'r graddau y byddai cyfiawnhad dros wrthod y cais.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

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

Rhif Dyluniad	**Dyddiad a dderbyniwyd**	**Disgrifiad Dyluniad**
-	**27/03/2017**	**Datganiad Cynllunio**
-	**27/03/2017**	**Adroddiad Arolwg Cynefinoedd**
SDC2011/066	**27/03/2017**	**Manylion Giât Arfaethedig**

SDC2006/004	**27/03/2017**	**Croestoriad**
SDC2010/001	**27/03/2017**	**Ffensys, Gwrychoedd a Rhwystrau**
4391_S_202-ARP-XX-AG-DR-CX-08004	**08/06/2017**	**Llain Weledydd yn y Fynedfa**
4391_S_202-ARP-XX-AG-DR-CX-08002	**08/06/2017**	**Cynllun Safle Arfaethedig**
4391_S_202-ARP-XX-AG-DR-CX-08001	**08/06/2017**	**Cynllun Lleoliad**
4391_S_202-ARP-XX-AG-DR-CX-08000	**08/06/2017**	**Cynllun Lleoliad**

o dan gais cynllunio rhif 33C315.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

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

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.

12.6 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

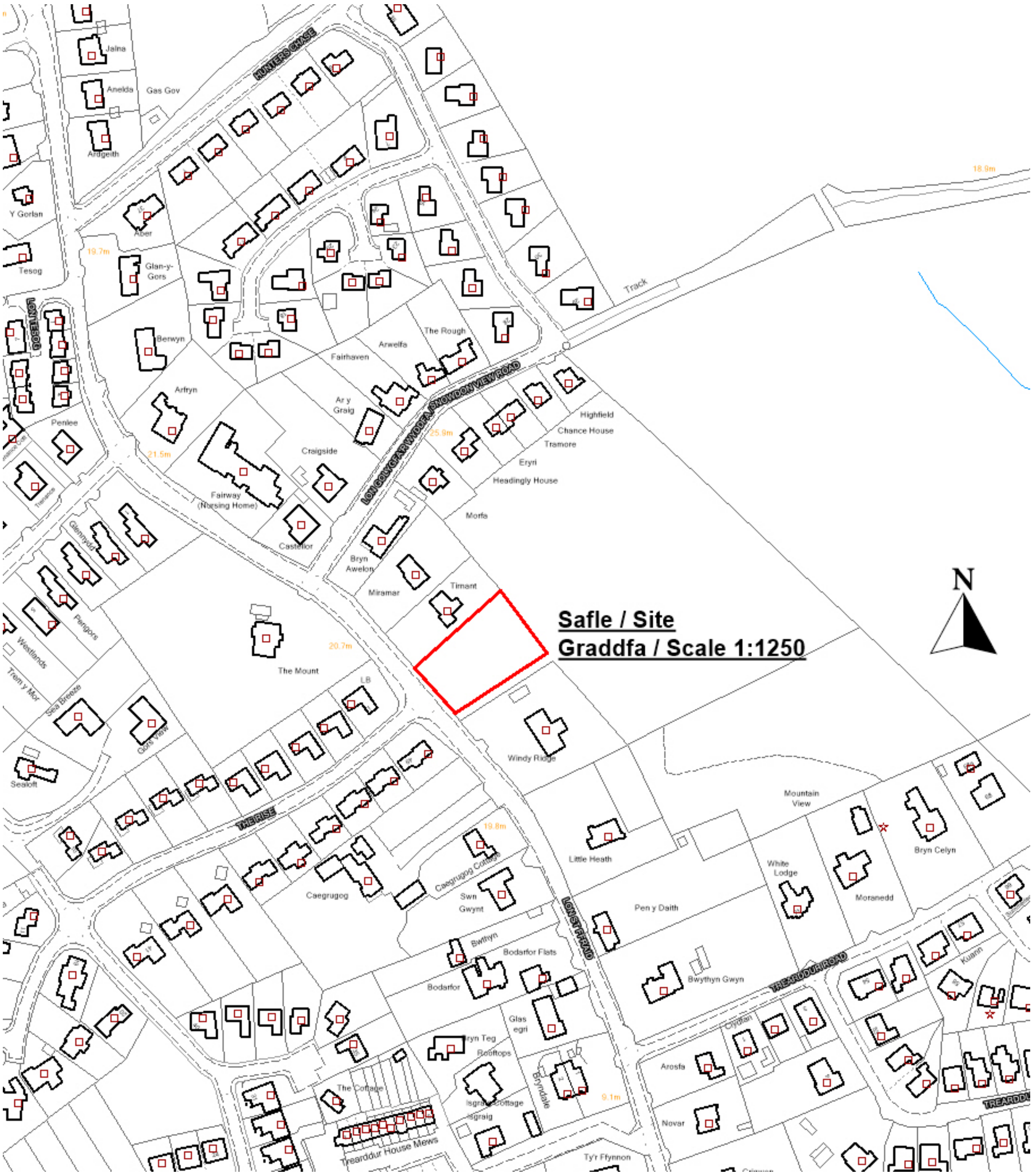
Rhif y Cais: **46C52D** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr J H Burnell

Cais llawn ar gyfer codi annedd i gynnwys mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger / Full application for the erection of a dwelling to include a new vehicular access on land adjacent to

Tir Nant, Lôn St. Ffraid, Bae Trearddur Bay



Pwyllgor Cynllunio: 26/07/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DPJ)

Argymhelliad:

Gwrthod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais dau aelod lleol o ganlyniad i bryderon mewn perthynas â mynediad i gerbydau.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais cynllunio llawn ar gyfer annedd dau lawr, 5 ystafell wely a garej sydd hefyd yn rhan o'r adeilad. Cafodd y cais cynllunio gwreiddiol ei gyflwyno gyda dau opsiwn ar gyfer mynediad i ddau gerbyd, un ohonynt a oedd yn golygu mynediad i ardal ddatblygu fwy yn y cefn. Mae'r asiant wedi cadarnhau ar ôl hynny nad yw'r diwethaf yn ffurfio rhan o'r cais cynllunio sydd wedi'i gyflwyno.

Mae safle'r cais yn cynnwys llecyn o dir sydd heb ei ddatblygu sydd wedi'i leoli rhwng anheddau presennol a gyferbyn â mynedfa The Rise.

2. Mater(ion) Allweddol

- Derbynioldeb y cais fel modd o gwblhau'r rhan hwn o'r setliad.
- Digonolrwydd y trefniadau mynediad cerbydau arfaethedig.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A1: Digon o Tir ar Gyfer Tai
Polisi A2: Lleoliad Tai
Polisi A3: Graddfa a Chyflenwad Tai
Polisi A6: Tai yn y Cefn Gwlad
Polisi A7: Cyflenwad 5 mlynedd
Polisi D4: Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D28: Llechi Naturiol
Polisi D29: Safon y Dyluniad
Polisi D32: Tirlunio
Polisi FF12: Safonau Parcio

Cynllun Leol Ynys Môn
Polisi 1: Cyffredin
Polisi 26: Parcio Car
Polisi 31: Tirlunio
Polisi 32: Tirlunio
Polisi 42: Dyluniad
Polisi 48: Meini Prawf Codi Tai
Polisi 49: Trefi/Pentrefi Diffiniedig

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1: : Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu.
Polisi GP2: Dyluniad
Polisi EN1: Cymeriad Tirwedd
Polisi TR3: Dylunio Priffyrdd
Polisi TR10: Safonau Parcio
Polisi HP1: Cyflenwad 5 mlynedd
Polisi HP2: Dwysedd Tai
Polisi HP3: Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd

Polisi HP7: Tai Fforddiadwy – Angen am Dai
Polisi SG6: Rhediad Dŵr Wyneb

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2011 - 2026)
TRA2: Safonau Parcio
TRA4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
PCYFF1: Ffiniau Datblygu:
PCYFF2: Dylunio a Llunio Lle
PCYFF3: Dylunio a Thirweddu
PCYFF5: Cadwraeth Dŵr
PYCYFF1: Ffiniau datblygu
TAI 5: Tai Marchnad Leol

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

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9 "Polisi Cynllunio Cymru"

TAN 12: Dylunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd John Arwel Jones – Dim gwrthwynebiad.

Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas – Wedi'i alw i mewn i'r Pwyllgor o ganlyniad i bryderon am y fynedfa gerbydau i Lôn St Ffraid

Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes – Wedi'i alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio o ganlyniad i bryderon am yr agoriad i'r datblygiad.

Cyngor Cymuned – Llysiau'r dial ar y safle. Pryderon am gor-ddatblygu llecyn gwyrdd. Awgrymu cyfeirio at yr adran briffyrdd mewn perthynas â datblygu mynedfa arfaethedig yn y dyfodol.

Awdurdod Priffyrdd – Bodlon yn amodol ar amodau.

Adran Ddraeniad – Dylid darparu'r manylion mewn perthynas â gwarediad dŵr wyneb a mewn perthynas â ffosydd cerrig a sicrhau bod hawddfraint digonol rhwng y datblygiad a'r garthffos gyhoeddus gyfagos.

Dŵr Cymru – Amodau yn awgrymu atal cysylltiad draeniad dŵr wyneb i'r garthffos gyhoeddus ac i amddiffyn cyfanrwydd y garthffos gyhoeddus gyfagos.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – O ystyried bod Llysiau'r Dail yn bresennol ar y safle argymhellir eu dileu. Yn ychwanegol fe gynigir gwybodaeth mewn perthynas â chlirio yn ystod y tymor nythu adar.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Awgrymir gosod amod mewn perthynas â rhywogaethau ymledol er mwyn rheoli Llysiau'r Dail.

Swyddog Cadwraeth: Mae'r safle wedi'i leoli gyferbyn â Caergrugog sy'n adeilad rhestredig gradd II ac sy'n cael ei ystyried i fod o fewn ei gynefin. Rhaid rhoi ystyriaeth arbennig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol i ddymunoldeb cadw gosodiad yr adeilad rhestredig. Gan ystyried dyluniad, uchder, graddfa deunyddiau heblaw am rai manylion mewn perthynas â'r drws garej, nid oes unrhyw wrthwynebiadau wedi eu codi o ran yr effaith ar leoliad yr adeilad rhestredig.

Ymateb y cyhoedd i'r hysbysiad: 6 llythyr o wrthwynebiad wedi eu derbyn o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a gynhaliwyd. Gwrthwynebiadau yn seiliedig ar:

- Fynediad i'r B4545.
- Mae'r cais yn cael ei wneud am ddau bwynt mynediad.

- Ar gyfer beth mae'r ail fynedfa?
- Agosrwydd yr annedd i eiddo'r unigolyn a cholli golau a golygfa o ganlyniad.
- Hanes cynllunio diweddar yn dynodi bod caniatâd wedi'i wrthod/addasu ar gyfer datblygiad preswyl.
- Llysiau'r Dail yn bresennol ar y safle.
- Nid yw'r lleoliad yn dangos nifer yr anheddau sy'n bresennol ym Mae Trearddur.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45C52 Codi annedd a chreu mynedfa i gerbydau. Gwrthodwyd 31.07.86.

46C52A Datblygiad preswyl o Dir OS 6071. Cymeradwywyd 05.10.88.

46C52B Datblygiad preswyl ar OS 6071 Gwrthodwyd 04.02.98.

46C52C/DA Cais manwl llawn ar gyfer codi 5 annedd newydd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau. Wedi'i dynnu'n ôl.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Polisi:

Mae Polisi A2 Strwythur Gwynedd yn nodi y bydd tai wedi eu lleoli o fewn neu ar gyrion setliadau ar raddfa sy'n adlewyrchu poblogaeth bresennol y setliad.

Mae'r safle wedi'i leoli yn bennaf o fewn ffin datblygu Bae Trearddur o dan Gynllun lleol Ynys Môn ond mae rhan i'r cefn sy'n ffurfio rhan o ardal yr ardd, sy'n ymestyn y tu hwnt i ffin y setliad.

Mae'r Cynllun Lleol, ynghyd â Chynllun Fframwaith Gwynedd ar hyn o bryd yn cynnwys y cynllun datblygu yn unol â'r Deddfau Cynllunio.

Mae ffin setliad yr UDP yr un peth ag un y cynllun lleol ac yn debyg iawn mae safle'r cais yn ymestyn y tu hwnt i ffin y setliad. Yn y CDLl, mae'r ardal y tu hwnt i'r ffin datblygu yn ymestyn i ardal a ddiffinnir fel lletem las o dan ddarpariaethau polisi EN2 a ddiffinnir er mwyn atal datblygiadau amhriodol sy'n tynnu oddi wrth gymeriad agored yr ardal ac yn darparu byffer amgylcheddol.

Er na fabwysiadwyd y CDLl yn ffurfiol o ganlyniad ir cam datblygedig a oedd wedi'i gyrraedd o ran paratoadau fe roddir pwyslais arno fel ystyriaeth gynllunio o bwys o ran delio â cheisiadau cynllunio.

Ar 30 Mehefin 2017, derbyniodd y Cyngor Adroddiad yr Archwiliwr mewn perthynas â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae hwn yn gam sylweddol yn y broses o baratoi'r cynllun ac yn cau'r cam archwilio o broses y Cynllun. Mae'r argymhellion sydd wedi eu cynnwys o fewn yr Adroddiad yn ymrwymo'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac fe ddylai'r Cynghorau symud tuag at fabwysiadu'r Cynllun o fewn 8 wythnos i gael Adroddiad yr Archwiliwr. Gellir rhoi pwys sylweddol ar Adroddiad yr Archwiliwr fel ystyriaeth gynllunio arwyddocaol.

Mae cyfarfodydd o'r Cyngor Llawn er mwyn mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd wedi eu trefnu ar gyfer 28 Gorffennaf yng Ngwynedd a 31 Gorffennaf yn Ynys Môn. Yn dilyn mabwysiadu'r Cynllun bydd yn disodli'r cynlluniau datblygu presennol o fewn y ddau awdurdod (mae hyn ar gyfer y Maes Cynllunio Gwyned yng Ngwynedd).

Mae safle'r cais y tu allan ond yn ffinio â ffin setliad Bae Trearddur o dan ddarpariaethau PCYFF 1. Ni ellir felly ystyried y cais yn cwblhau'r dderbyniol y rhan hon o'r setliad o dan ddarpariaethau TAI5 sydd yn dweud bod angen i safle'r datblygiad arfaethedig fod o fewn ffin y setliad a bod y meini prawf rhestredig yn cael eu bodloni.

Gan ystyried darpariaethau adran 38(6) Deddf 2004, os yw ystyriaeth yn mynd i gael ei roi i'r cynllun datblygu at ddiben unrhyw benderfyniad i gael ei wneud o dan y Deddfau Cynllunio, rhaid i'r penderfyniad gael ei wneud yn unol â'r cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau o bwys yn

awgrymu fel arall. Mae oedran y cynllun datblygu a’r darpariaethau mwy diweddar sydd yn y CDLl yn golygu nad yw egwyddor y datblygiad yn cael ei ystyried yn dderbyniol yn yr enghraifft hon.

Priffyrdd

Mae gwrthwynebiadau wedi eu derbyn mewn perthynas â derbynioldeb y fynedfa gerbydau y bwriedir ei darparu ar gyfer y datblygiad arfaethedig.

Mae’r adran briffyrdd yn fodlon â’r datblygiad arfaethedig yn amodol ar yr amodau sy’n cael eu hargymell.

Ystyriaethau Eraill

Mae wedi’i nodi bod Llysiau Dial yn bresennol ar y safle a gellid gosod amod er mwyn rheoli’r rhywogaeth ymledol hon.

Mae’r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar yr ardal o gwmpas yr adeilad rhestredig sydd dros y ffordd ac mae wedi’i hysbysebu felly gyda’r cyfnod cyhoeddusrwydd yn dod i ben ar 07.08.17. Nid yw Swyddog Gwarchodaeth y Cyngor yn ystyried bod y cais yn cael effaith annerbyniol ar osodiad yr adeilad rhestredig hwn.

7. Casgliad

Mae oedran y cynllun datblygu a’r ffaith bod darpariaethau mwy diweddar yn y CDLl yn golygu nad yw egwyddor y datblygiad yn cael ei ystyried yn dderbyniol yn y cyswllt hwn.

8. Argymhelliad

Bod y cais cynllunio yn cael ei **wrthod** yn dilyn diwedd y cyfnod cyhoeddusrwydd ar 02.08.17 am y rheswm canlynol:

(01) Mae’r datblygiad arfaethedig wedi’i leoli y tu allan i ffin setliad Bae Trearddur o dan ddarpariaethau PCYFF 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2011-2026) “LDP”. Ni ellir felly ystyried y datblygiad fel un derbyniol o dan ddarpariaethau polisïau PCYFF 1 a TAI5 o’r “LDP”.

12.7 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

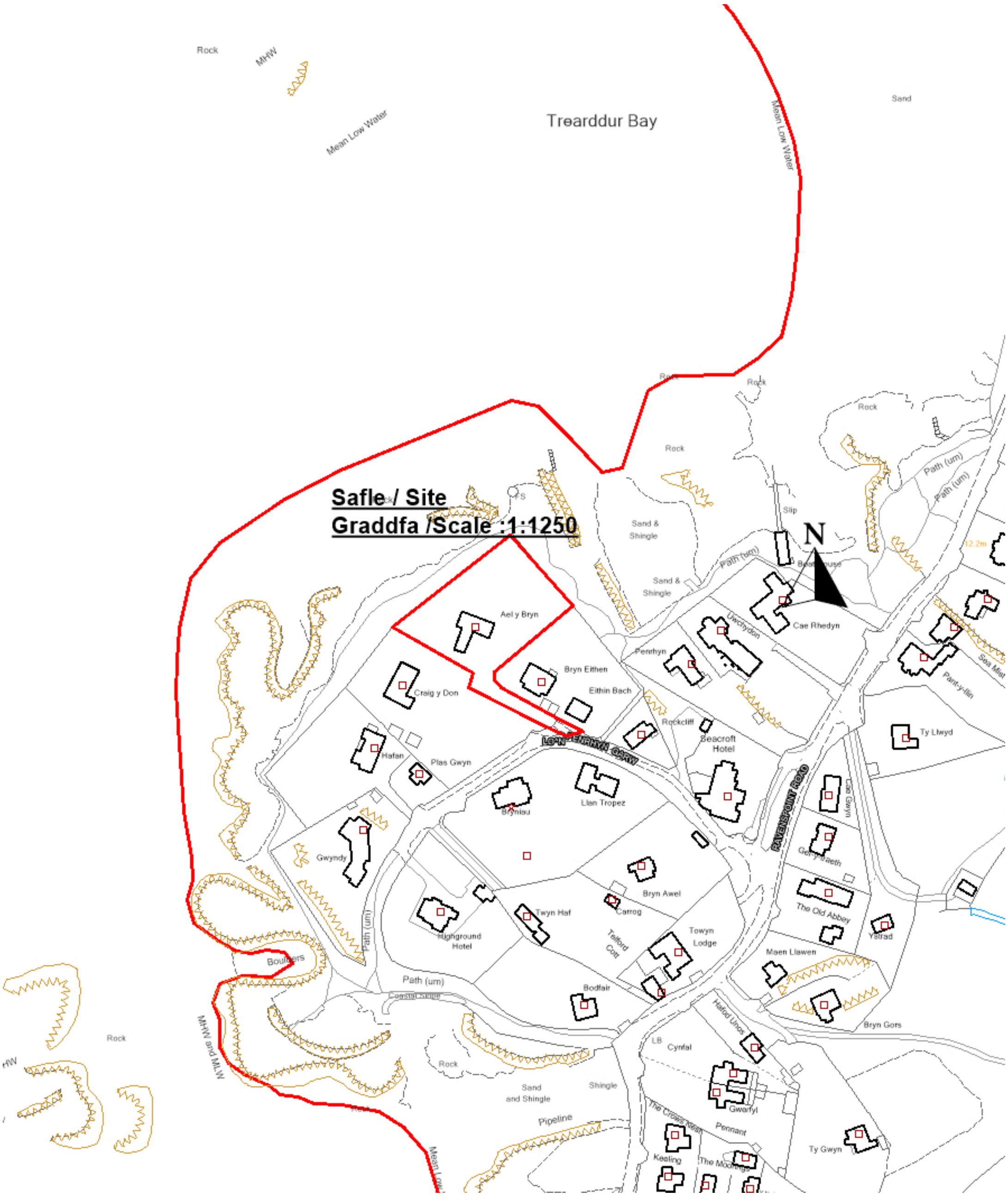
Rhif y Cais: **46C254C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Tim Calderbank

Cais llawn ar gyfer dymchwel annedd presennol ynghyd a chodi dau annedd newydd yn ei le yn / Full application for the demolition of the existing dwelling together with the erection of two new dwellings in lieu at

Ael Y Bryn, Lôn Penrhyngarw, Bae Trearddur Bay



Pwyllgor Cynllunio: 26/07/2017

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

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn gan y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas oherwydd pryderon ynghylch gorddatblygu ar safle amlwg iawn a'r effaith andwyol ar eiddo cyfagos.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i ddymchwel yr annedd unllawr bresennol ac am ganiatâd cynllunio llawn i godi dwy annedd.

Annedd unllawr yw'r annedd bresennol gyda waliau wedi'u rendro a tho crib llechi. Nid oes cynlluniau wedi eu cyflwyno gyda'r cais cynllunio, ond wrth fesur yr annedd arfaethedig ar sail OS amcangyfrifir bod yr arwynebedd llawr o gwmpas 125 m2. Mae hyd (tu blaen) yr annedd bresennol o gwmpas 11.5 metr ac mae tua 17 metr o led.

Mae'r anheddau y bwriedir eu codi yn wahanol o ran eu dyluniad a'u maint, ond gellir disgrifio'r ddau fel rhai o fath dormer sy'n ymgorffori lefel llawr cyntaf. Mae arwynebedd llawr mewnol yr anheddau o gwmpas:

Annedd A - 190 m^2
Annedd B - 261 m^2

Mae'r anheddau arfaethedig o gwmpas 6.2 metr o uchder a chyflwynwyd trawsluniau sy'n dangos bod hyn yn debyg i uchder crib yr annedd bresennol a fyddai'n cael ei dymchwel. Mae hyd (tu blaen) yr anheddau arfaethedig tua 14 metr ac mae lled annedd A tua 11 metr ac annedd B ychydig dros 16.5 metr oherwydd darn yn y cefn tuag at Craig y Don.

Cyflwynwyd manylion llawn am y fynedfa. Bydd y fynedfa'n cael ei rhannu am ran o'i hyd cyn iddi wahanu i ddau gwrtil ar wahân a fydd yn cynnwys lle parcio a lle troi annibynnol ar gyfer yr anheddau. Bydd y draeniau dŵr budr yn cysylltu i mewn i'r prif gyflenwad tra bydd dŵr wyneb yn arllwys i'r môr drwy allfa.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfiaeth gyda pholisïau'r cynllun datblygu perthnasol a materion mwynderau..

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1: Cyffredinol
Polisi 26: Parcio Ceir
Polisi 42: Dylunio
Polisi 48: Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 49: Anheddau Diffiniedig
Polisi 54: Codi Anheddau Newydd yn lle hen rai

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A1: Argaeledd Tir ar gyfer Tai
Polisi A2: Lleoliad Tai
Polisi A3: Graddfa Cyflwyno Tai
Polisi A7: Cyflenwad 5 mlynedd
Polisi D4: Lleoliad, Safle a Dyluniad

PolisD28: Llechi Naturiol
Polisi D29: Safon Dylunio
Polisi D32: Tirlunio
Polisi FF12: Safonau Parcio Ceir.

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1: Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu.
Polisi GP2: Dyluniad
EN1: Cymeriad Tirwedd
PolisTR3i: Dylunio Priffyrdd
Polisi TR10: Safonau Parcio
Polisi HP1: Cyflenwad 5 mlynedd
Polisi HP2: Dwysedd Tai
Polisi HP3: Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd
Polisi SG6: Rhediad Dŵr Wyneb

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2011 - 2026)
TRA2: Safonau Parcio
TRA4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
PCYFF1: Ffiniau Datblygu:
PCYFF2: Dylunio a Llunio Lle
PCYFF3: Dylunio a Thirweddu
PCYFF5: Cadwraeth Dŵr
PYCYFF1: Ffiniau datblygu
TAI 5: Tai Marchnad Leol
TAI 13: Anheddau Newydd yn lle hen rai

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

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9 "Polisi Cynllunio Cymru"

TAN 12: Dylunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas - gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu ar y cais oherwydd pryderon ynghylch gorddatblygu ar bentir sensitif amlwg iawn, effaith ar breifatrwydd cymdogion ac yn gofyn i'r pwyllgor cynllunio ymweld â'r safle.

Cynghroydd Trevor Lloyd Hughes a Cynghorydd John Arwel Roberts – Dim ymateb i'r ymghynghoriad.

Cyngor Cymuned - Ddim yn gydnaws â'r ardal, gorddatblygu pentir Penrhyngarw.

Awdurdod Priffyrdd - Caniatâd amodol.

Adran Ddraenio - Dim gwrthwynebiad i ddefnyddio allfa ar gyfer draenio dŵr wyneb i'r môr / blaen traeth cyfagos ond yn nodi ei fod yn ymestyn y tu hwnt i'r tir sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd.

Dŵr Cymru - Dim gwrthwynebiad ar sail capasiti o ran llif dŵr budr o'r datblygiad.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol - Dim gwrthwynebiad ar yr amod bod y gwaith adeiladu'n cael ei wneud yn unol â'r arolwg a gyflwynwyd ynghylch rhywogaethau a warchodir.

Cyfoeth Naturiol Cymru - Rhywogaethau a Warchodir - bodlon fod yr adroddiadau ecolegol wedi cael eu gwneud i safon dderbyniol ac nad oes unrhyw dystiolaeth bod y strwythurau yn cael eu defnyddio fel mannau clwydo ar gyfer ystlumod ac nad oes ganddynt lawer o botensial fel clwydi. Argymell bod yr ymgeisydd yn glynu wrth y mesurau lliniaru y manylir arnynt yn yr Arolwg Ystlumod.

Safleoedd a ddiogelir – CNC yn ystyried na fydd y cynigion yn effeithio ar Ardal Gadwraeth Arbennig Môr Gogledd Môn na Môr-wenoliaid Ynys Môn (Ardal Warchodaeth Arbennig).

Draenio Dŵr Wyneb - Dim gwrthwynebiad.

Gwastraff Dymchwel – Argymhelliad er gwybodaeth.

Ymateb y cyhoedd i'r hysbysiad:

Cafwyd 33 llythyr yn gwrthwynebu o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais yn seiliedig ar:

Gorddatblygu.
Gormod o ddatblygiadau eisoes wedi'u cymeradwyo yn Nhrearddur.
Yn ymestyn y tu hwnt i linell adeiladu'r eiddo presennol.
Datblygiad tandem
Crafangu gerddi
Dyluniad amhriodol.
Maint ac uchder yn cael effaith annerbyniol ar olygfeydd gwrthwynebwyr.
Effaith ar gymeriad a golwg yr ardal, gan gynnwys trefoli yn sgil y dull arfaethedig o amgau, effaith ar y bae a Hawliau Tramwy Cyhoeddus .

Agosrwydd at yr anheddau presennol a cholli golau, colli golygfeydd ac edrych drosodd.
Effeithiau gwaith adeiladu a thraffig o'r datblygiad, gan gynnwys diogelwch, rhifau ac effeithiau parcio.

Diffyg mannau troi a pharcio gorlif.
Digonolrwydd gwasanaethau, gan gynnwys cyflenwad dŵr a draenio dŵr budr.
Nid yw'r cais cynllunio yn goresgyn y rhesymau blaenorol dros wrthod.
Dylai manylion y trefniadau draenio dŵr wyneb fod wedi eu cynnwys gyda'r cais cynllunio.
Effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol "AHNE".
Amlygrwydd safle'r cais.
Mae gan ardal y pentir gysylltiadau hanesyddol.
Effaith ar y gymuned os bydd y datblygiad yn cael ei ddefnyddio fel bwthyn gwyliau.
Cynllun lleoliad wedi dyddio. Nid yw'n cynnwys, er enghraifft, ystafell haul Bryn Eithen.
Nid yw cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos anheddau cyfagos.
Mae'r cynlluniau yn caniatáu ar gyfer y posibilrwydd o wneud cais am drydedd annedd yn y dyfodol.

Cafwyd dau lythyr o gefnogaeth o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais ac 'roeddent yn seiliedig ar :

- Yr estyniad a'r ystafell haul yn Bryn Eithin yn rhy agos at ffin safle'r cais. Byddai'r annedd newydd agosaf yn golygu y byddai mwy o breifatrwydd ar gyfer yr annedd gyfagos nag a roddir gan y byngalo presennol oherwydd nad oes unrhyw ffenestri yn y drychiad agosaf sy'n ei wynebu.
- Byddai'r cynnig yn cydweddu ag eiddo eraill yn yr ardal gan y byddai ganddo do llechi glas o Gymru sy'n debyg i liw toeau eraill.
- Byddai cael dwy annedd lai yn cwrdd ag anghenion teulu'r ymgeisydd.
- Byddai'r anheddau newydd yn fwy cynaliadwy ac ni fyddai unrhyw broblemau lleithder.
- Mae uchder isel a maint bychan y cynigion yn golygu bod cymdogion yn cadw eu golygfeydd.
- Mae tai newydd eraill wedi'u cymeradwyo yn y cyffiniau sydd o dwysedd tebyg

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C254 Estyniad i ddarparu garej ac ystafell wydr newydd, Ael y Bryn, Ffordd Ravenspoint - cymeradwywyd 7/10/94

46C254A Cais llawn i ddymchwel rhan o'r annedd ynghyd â chodi annedd newydd yn Ael y Bryn, Lôn Penrhyn Garw, Trearddur - gwrthodwyd 18/10/16

46C254B Cais amlinellol i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd a chodi dwy annedd newydd – tynnwyd yn ôl 25.04.17.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Hanes Cynllunio – gwnaed cais cynllunio 46C254B ar ffurf amlinellol am ddwy annedd ond fei'i tynnwyd yn ôl ym mis Ebrill 2017. Cyn y tynnwyd y cais yn ôl cafodd ei gynnwys ar raglen y Pwyllgor Cynllunio yn Ebrill 2017 gydag argymhelliad o wrthod am y rheswm canlynol:

Byddai'r datblygiad yn arwain at orddatblygu'r ardal pentir agored hon, ac ni fyddai'n cydweddu â'r anheddau cyfagos a byddai'n cael effaith ar breifatrwydd a mwynderau preswylwyr cyfagos ac felly'n tynnu'n groes i bolisïau 1, 48 a 50 Cynllun Lleol Ynys Môn a'r cyngor yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor : Canllawiau Dylunio yn yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

Er bod y cynllun a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio presennol yn eithaf tebyg i destun cais cynllunio 46C254B bu newidiadau i'r dyluniad manwl a'r lleoliad ac asesir y rheini isod.

Egwyddor y Datblygiad – Mae annedd eisoes ar safle'r cais ac felly nid yw'r cynnig ond yn golygu un annedd ychwanegol fel rhan o'r cynllun. O'r herwydd rhaid cymryd i ystyriaeth bolisi 54 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi TAI 13 y CDLl ar y Cyd gan eu bod yn berthnasol wrth ystyried cynigion am anheddau newydd yn lle hen anheddau o fewn ffiniau aneddiadau. Mae'r polisïau hyn yn gyffredinol yn caniatáu annedd yn amodol ar gwrdd â meini prawf a restrir. O ystyried pa mor bell yr aethpwyd yn y broses o baratoi'r CDLl ar y Cyd ac oed Cynllun Lleol Ynys Môn, ystyrir y dylid rhoi' r pwys mwyaf yn yr achos hwn ar ddarpariaethau Polisi TAI 13.   Mewn perthynas â'r cynnig sy'n destun yr adroddiad hwn, mae'r polisi'n nodi bod raid sicrhau nad oes gan yr annedd bresennol werth pensaernïol / hanesyddol neu weledol arbennig ac mae'r swyddog yn cadarnhau ei fod o'r farn nad oes gan yr annedd unllawr bresennol rinweddau o'r fath. Gallai'r egwyddor o godi un annedd newydd yn lle'r un bresennol fod yn dderbyniol o dan ddarpariaethau'r polisi uchod ond mae angen ystyried y cynnig hwn fel cynllun cyffredinol ar gyfer dwy annedd. Mae ystyriaethau perthnasol, yn enwedig mewn perthynas â mwynderau gweledol a phreswyl, yn cael sylw pellach isod.

Mae'r safle wedi ei leoli o fewn y rhan o anheddiad Ffordd Ravenspoint sydd wedi ei datblygu dan Bolisi 50 y Cynllun Lleol sydd fel arfer yn caniatáu adeiladu ar blotiau unigol o fewn neu ar ymyl anheddiad yn amodol ar gwrdd â meini prawf. Mae'r safle hefyd wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Trearddur dan y CDU a stopiwyd sy'n caniatáu datblygiadau preswyl ar safleoedd addas.

O dan y Polisi CDLl ar y Cyd, sef TAI 5, mae Trearddur yn bentref lle caniateir Tai Marchnad Leol o fewn y ffiniau datblygu. (lle mae cyfyngiad ar faint anheddau, sef 100 m2 ar gyfer annedd 3 ystafell wely a lle defnyddir mecanwaith cynllunio i gyfyngu deiliadaeth annedd i aelwyd sydd â chysylltiad lleol penodol. Fodd bynnag, nid yw'r mecanwaith yn rheoli pris yr annedd). Bwriad y ddarpariaeth yn y polisi yw cynnal cymunedau Cymraeg eu hiaith ac mae'n berthnasol i'r aneddiadau hynny yn y cynllun y dangoswyd eu bod dan bwysau. Mae'r safle o fewn y ffin datblygu yn y CDLl ar y Cyd. O ystyried pa mor bell yr aethpwyd yn y broses o baratoi'r CDLl ar y Cyd ac oed y Cynllun Datblygu a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, credir y dylid rhoi'r pwys mwyaf ar darpariaethau TAI 5 yn yr achos hwn.

Er y gellid ystyried bod yr egwyddor o gael un annedd newydd yn lle un arall yn dderbyniol o dan ddarpariaethau polisi TAI 13 mae angen asesu'r cynllun cyffredinol ar gyfer y ddwy annedd arfaethedig wrth benderfynu ar y cais cynllunio.   Byddai unrhyw annedd ychwanegol yn ddarostyngedig i ddarpariaethau polisi TAI 5 ond nid yw maint yr anheddau, sef 190 m2 a 261 m2 yn cyd-fynd mewn egwyddor â darpariaethau TAI 5. Mae agweddau eraill ar y cynllun cyffredinol ar gyfer dwy annedd yn cael sylw yn yr adran isod.

Cymeriad ac Edrychiad yr Ardal - Yng nghyd-destun y datblygiad arfaethedig mae bargodion a drychiadau hiraf yr anheddau hynny ar y pentir yn Lôn Penrhyn Garw sydd agosaf i safle'r cais yn wynebu'r pentir. Mae prif ddrychiad talcen un o'r anheddau sy'n rhan o'r cynnig dan gais cynllunio 46C254B yn wynebu'r pentir sy'n golygu ei fod yn llawer ymhellach ymlaen tuag at yr arfordir na'i gymdogion. Er mwyn caniatáu datblygu'r ail annedd ac i ganiatáu lle parcio a throi ar gyfer y ddwy

annedd, bu raid gosod y plot ymhellach tuag at yr arfordir ac ar y sail hon ystyriwyd bod y cynllun yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal.

Mae'r cynllun diwygiedig yn awr yn diwygio'r cynnig fel bod tu blaen y ddwy annedd yn wynebu'r pentir. Er nad yw'r plot dwyreiniol yn ymestyn mor bell tuag yr arfordir, mae'n parhau i fod y tu hwnt i'r llinell adeiladu ar gyfer y tai presennol i'r dwyrain ac ystyrir ei fod yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad a golwg yr ardal pentir agored. Ystyrir hefyd bod gosodiad y ddwy annedd a sut y lleolwyd nhw ar y safle yn golygu bod y datblygiad yn cael ei wasgu i mewn i blot sy'n rhy gul plot ac na fyddai'n adlewyrchu patrwm yr anheddiad yn y cyffiniau.

Ystyriwyd yn flaenorol bod y plot dwyreiniol a oedd yn destun cais 45C254B yn rhy agos at y ffin ac ystafell haul yr eiddo i'r dwyrain o'r enw Bryn Eithen. Er bod yr annedd arfaethedig yn parhau i fod yn bellach ymlaen na'r llinell adeiladu gyda Bryn Eithen mae'r pellteroedd rhwng yr annedd arfaethedig, y ffin a Bryn Eithen wedi cynyddu digon fel nad oes rheswm i argymell gwrthod ar y sail hon.

Mae'r ail annedd wedi ei lleoli i'r gorllewin o'r plot a hefyd wedi ei hailddylunio fel bod y drychiad cefn rhyw 13 metr oddi wrth y ffin, ond mae'r garej yn y cefn yn ymestyn i'r de ac mae o fewn tua 6 medr o'r ffin. Mae'r anheddau'n cael eu gwahanu ar hyn o bryd gan wal gerrig isel ond mae'r ffaith bod y trefniant o ran nifer yr anheddau fesul ar y plot yn sicrhau bod digon o le rhyngddynt ac yn sicrhau eu preifatrwydd hefyd. Fel y nodir yn y paragraff blaenorol, o gofio'r newidiadau i'r dyluniad nid argymhellir gwrthod yn awr ar sail mwynderau preswyl.

Priffyrdd a Draenio: Mae'r cynnig yn defnyddio'r fynedfa i gerbydau sydd yno ar hyn o bryd. Darperir cwrtilau ar wahân gyda lle parcio a throi ar gyfer y ddwy annedd. Nid ystyrir y bydd effeithiau annerbyniol ar draffig ac mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi argymell caniatâd amodol. Mae'r Adain Ddraenio wedi cadarnhau bod y cynllun yn foddhaol mewn egwyddor. Nid oes gan Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad ar sail capasiti o ran draenio dŵr budr o'r datblygiad.

Ecoleg: Er y byddai'r annedd bresennol yn cael ei dymchwel ystyrir bod y risgiau i rywogaethau a warchodir yn isel ac felly cynghorir ymagwedd ragofalus yn cyfnod y gwaith dymchwel.

7. Casgliad

Mae annedd ar safle'r cais eisoes ac er nad yw'r cynnig ond yn golygu un annedd ychwanegol, mae'n rhaid asesu'r cynllun cyfan wrth benderfynu ar y cais cynllunio. Ystyrir bod y datblygiad yn annerbyniol gan nad yw'n cyd-fynd â darpariaethau TAI 5 mewn perthynas â Thai Marchnad Leol ac sy'n ceisio cynnal cymunedau Cymraeg eu hiaith ac oherwydd ei effeithiau negyddol ar gymeriad yr ardal.

8. Argymhelliad

Gwrthod y cais am y rheswm canlynol:

(01) Ni fyddai maint y datblygiad yn cyd-fynd â darpariaethau Polisi TAI 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (Gorffennaf 2017) sy'n cyfyngu maint yr unedau i gydymffurfio â'r uchafswm a ddiffiniwyd ar gyfer math arbennig o uned. Byddai'r cynnig felly yn groes i amcanion polisi TAI 5 wrth geisio cynnal a chryfhau cymunedau Cymraeg eu hiaith.

(02) Byddai'r datblygiad yn arwain at orddatblygu'r ardal pentir agored hon, a byddai allan o gymeriad gyda'r anheddau cyfagos ac felly'n tynnu'n groes i Bolisïau 1, 48 a 50 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn (1996), Polisi GP2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd (2006) a Pholisi PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (Gorffennaf 2017), Polisi Cynllunio Cymru (2016 Rhifyn 9) a Nodyn Cyngor Technegol 12 (2016) Dylunio.

12.8 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

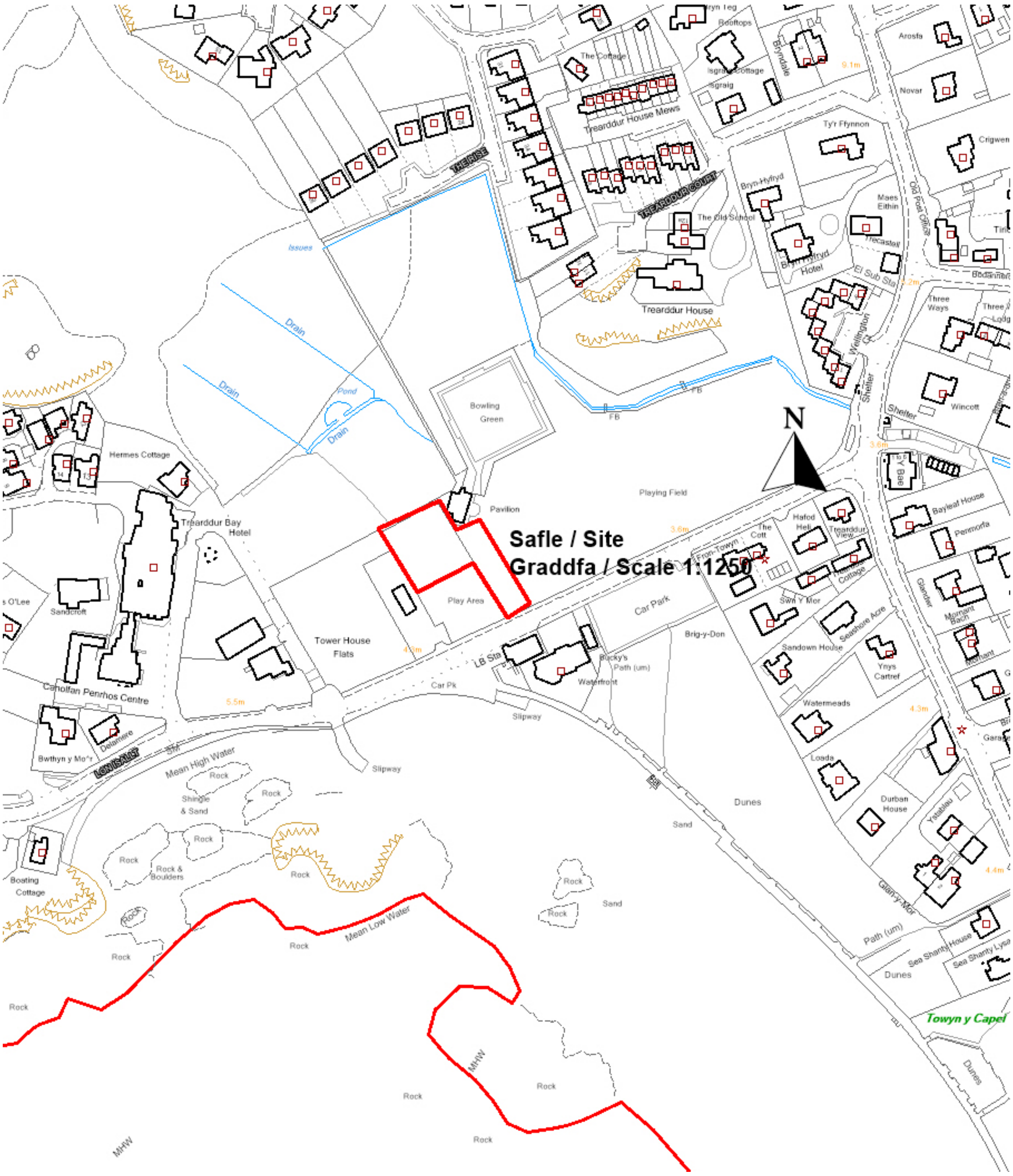
Rhif y Cais: **46C578** Application Number

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: 26/07/2017

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

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Gwneir y cais ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

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

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

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4: Lleoliad, Safle a Dyluniad
PolisD28: Llechi Naturiol
Polisi D29: Safon Dylunio
Polisi D32: Tirlunio
Polisi FF12: Safonau Parcio Ceir

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1: Cyffredinol
Polisi 14: Cyfleusterau Hamdden a Chymunedol
Polisi 16: Cyfleusterau Hamdden a Chymunedol
Polisi 26: Parcio Ceir
Polisi 28: Gorlifo Llanw a Llifogydd Afonydd

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1: Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu.
Polisi GP2: Dyluniad
Polisi CC1: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi EN1: Cymeriad Tirwedd
Polisi TR10: Safonau Parcio
Polisi SG2: Datblygu a Pherygl o Lifogydd
Polisi SG6: Rhediad Dŵr Wyneb

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2011 - 2026)
Polisi Strategol PS 6: Leddfu ac addasu i effeithiau newid yn yr hinsawdd
TRA2: Safonau Parcio
PS5: Datblygu Cynaliadwy
ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
PCYFF5: Cadwraeth Dŵr

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

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9
TAN 12: Dylunio
TAN 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd
TAN18 Trafnidiaeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes - dirprwyo i swyddogion

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

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

Cyngor Cymuned Trearddur - dim ymateb i'r ymgynghoriad

Priffyrdd - Caniatâd amodol.

Dŵr Cymru - Sylwadau

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

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

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

Mae'r ymgeisydd wedi cael y cyfle i ymateb i'r pryderon ond nid yw'r ymateb a gafwyd yn ddigonol i gael gwared ar wrthwynebiad CNC.

7. Casgliad

Er bod dyluniad yr estyniadau i adeilad y pafiliwn yn dderbyniol ac nad oes unrhyw wrthwynebiadau i'r cynnig i greu maes parcio a mynediad o ran priffyrdd neu fwynderau, nid yw'r asesiad canlyniadau llifogydd wedi dangos y gellir rheoli'r risgiau o lifogydd yn ddigonol ac mae'r ymgynghorai statudol yn argymell gwrthod yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol.

8. Argymhelliad

Gwrthod y cais cynllunio am y rheswm canlynol:

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

13.1 Materion Eraill Other Matters

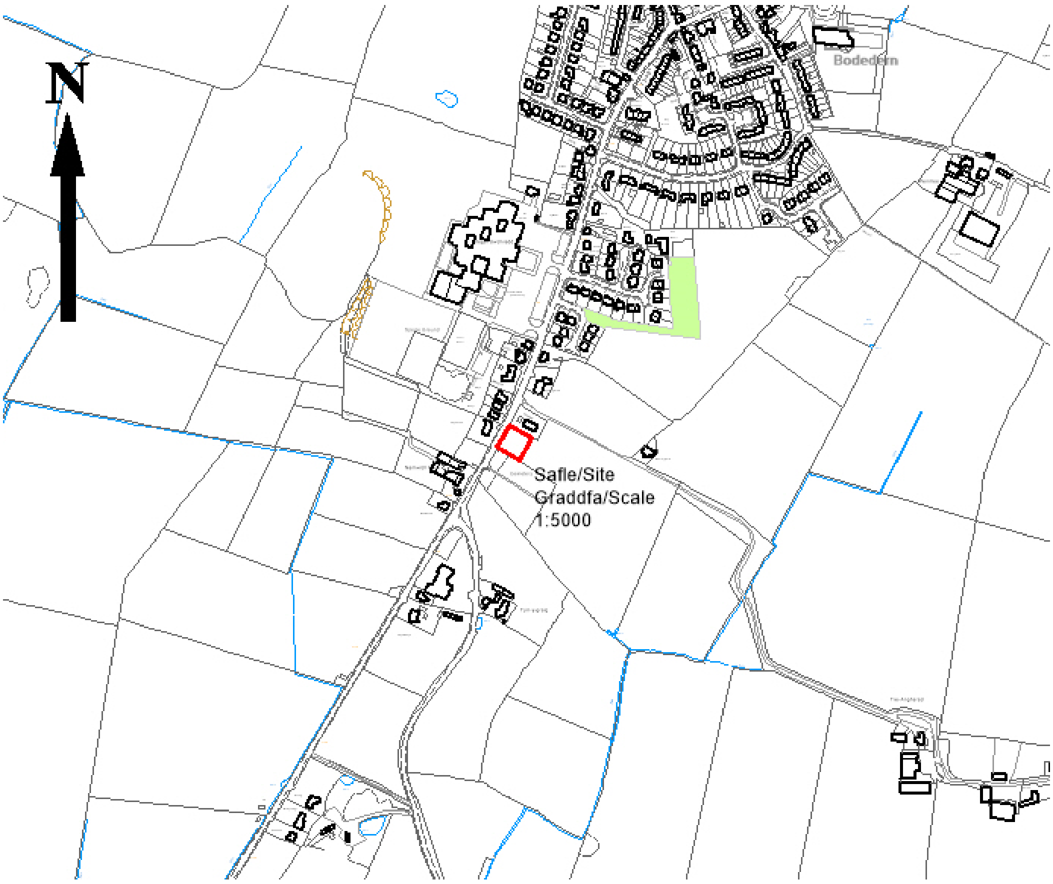
Rhif y Cais: **13C194** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Bleddyn a Bethan Hughes

Cais amlinellol ar gyfer codi tri annedd fforddiadwy sy'n cynnwys manylion mynedfa, edrychiad, gosodiad a graddfa, ar dir gyferbyn a / Outline application for the erection of three affordable dwellings which includes details of access, appearance, layout and scale, on land opposite

Llwyn Llinos, Bodedern



Pwyllgor Cynllunio: 26/07/2017

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

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 26 Ebrill 2017, penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gymeradwyo'r cais gydag amodau a chyda cytundeb adran 106 er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn un am dai fforddiadwy sy'n diwallu anghenion lleol.

Mae Adroddiad yr Arolygydd mewn perthynas â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd wedi cael ei dderbyn ac nid oes unrhyw newid i ffin y pentref yn y Cynllun. Mae'r safle yn parhau i gael ei ystyried fel safle eithriad.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau nad oes angen darparu pafin o flaen yr eiddo – rhywbeth y gofynnwyd i'r datblygwr ei wneud yn wreiddiol – oherwydd bod pafin ar yr ochr arall i'r ffordd ac oherwydd bod y cais yn un am dai fforddiadwy, sy'n golygu y byddai cost y ddarpariaeth honno'n rhy uchel. Mae angen o hyd gosod ffryntiad y safle'n ôl i led pafin er mwyn sicrhau diogelwch cerddwyr.

Mae'r cytundeb Adran 106 wrthi'n cael ei baratoi a bwriedir diwygio'r amodau'n unol â hynny.