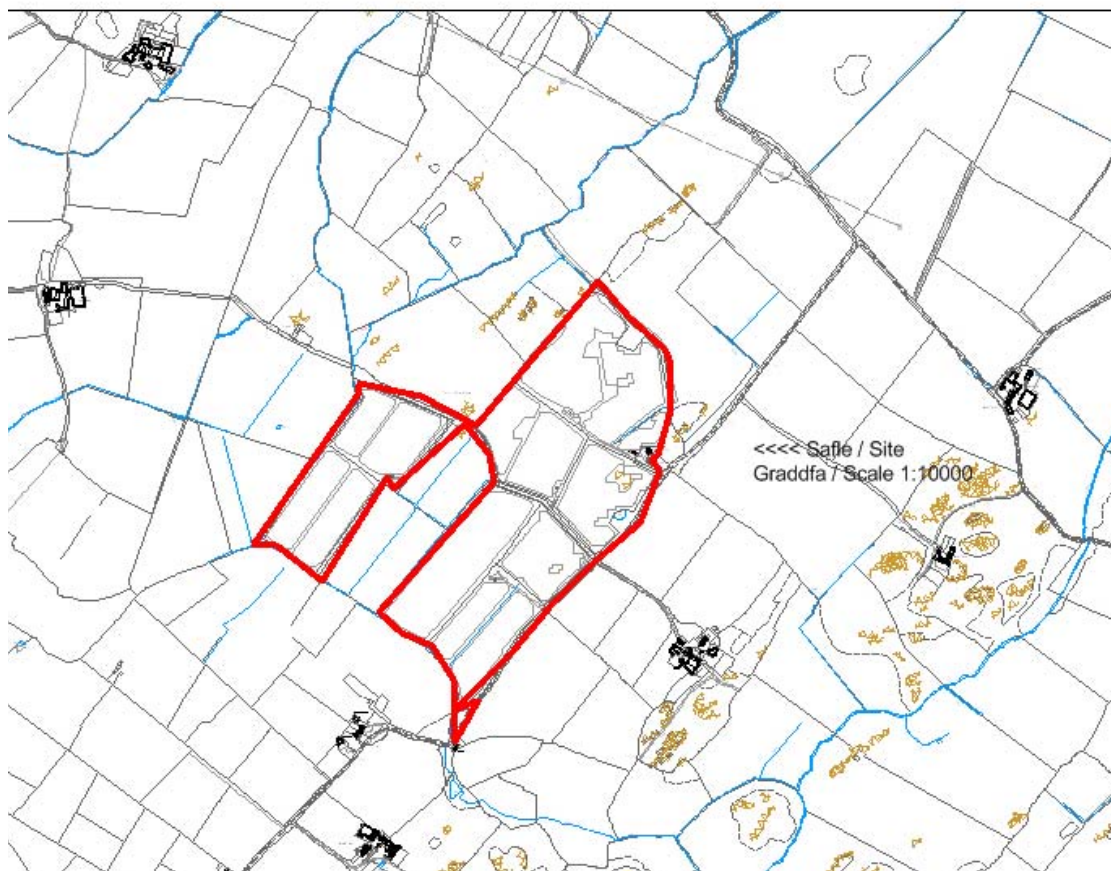


Rhif y Cais: **10C118J\VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Lightsource SPV 150 Limited

Cais dan Adran 73 i newid amod roddwyd dan rif cais 10C118H\MIN sy'n manylu y cynlluniau a gymeradwywyd i ymgorffori newidiadau i ganiatad cynllunio roddwyd yn flaenorol dan rif cais 10C118A\RE sy'n cynnwys newidiadau i is-orsafoedd, adeilad monitro offer, gwrthdroyddion, trawsyrion, adeilad 'switchgear', mesuriadau diogelwch i gynnwys CCTV a newidiadau i ffensys diogelwch ar dir ger / Application under Section 73 to vary the condition specifying the approved plans under permission 10C118H\MIN in order to make amendments to the scheme previously approved under planning permission 10C118A\RE to incorporate changes to substations, equipment monitoring house, inverters, transformers, switchgear building, security measure including CCTV cameras and changes to security fencing on land adjacent to

Bryn yr Odyn, Soar

Pwyllgor Cynllunio: 03/02/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn i'r Pwyllgor gan y Cyngorydd Ann Griffith fel Is-gadeirydd y Pwyllgor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cyflwynir y cais dan Adran 73 y Ddeddf i amrywio amod sy'n nodi bod raid gweithredu'r datblygiad yn unol â'r lluniadau a gymeradwywyd er mwyn cymeradwyo'r datblygiad yn ôl-weithredol fel y cafodd ei adeiladu.

Rhoddwyd caniatâd cynllunio yn 2013 ar gyfer arae solar 15MW ar safle o tua 30 hectar i gyd, yn Bryn yr Odyn, sydd mewn lleoliad ynysig 1.5km i'r gogledd-orllewin o bentref Soar.

Mae'r cynnig yn cynhyrchu hyd at 15 MW o drydan ac yn cysylltu i'r llinellau uwchddaearyl 33kv cyfredol. Mae'n amgylchynu'r datblygiad solar 2.5kW arfaethedig yn Tyn Dryfol ar dair ochr a gymeradwywyd ym mis Ionawr 2016 y Pwyllgor.

Mae'r datblygiad fel y cafodd ei adeiladu yn wahanol i'r cynlluniau a gymeradwywyd o ran y canlynol:

Camerâu cylch cyfyng wedi'u gosod ar bolion (66 ohonynt i fonitro holl berimedr y safle, gyda phob yn mesur rhyw 10cm ar draws ac yn 2.65 metr o uchder.

Adeilad cyfathrebu sy'n caniatáu monitro 24 awr o bell i gadw llygad ar unrhyw ddiffygion ac sy'n darlledu lluniau o'r camerâu diogelwch; ar y cynllun mae'n mesur 6x2.45m ac yn 2.75m o uchel – heb gynnwys yr antena sy'n ymestyn 80cm uwchben yr adeilad ac sydd wedi ei leoli ger y fynedfa i'r safle wrth adeiladau eraill;

Is-orsaf cleient sy'n cau'r fferm solar i fwrdd o'r grid (yn hytrach na'r is-orsaf DNO a gymeradwywyd eisoes sy'n switshio'r grid i fwrdd o'r fferm solar), a leolir ger y fynedfa i'r safle mewn clwstwr o adeiladau ac sy'n mesur 3.3m x 3.7m ar y cynllun ac sy'n 3m o uchder;

Cyfleuster toiled di-ddŵr ar gyfer lles unrhyw weithwyr y mae angen iddynt fod ar y safle ac i'w defnyddio yn ystod teithiau o gwmpas y safle gan ysgolion neu grwpiau cymunedol er enghraifft; mae'r cyfleuster compostio heb gemegolion yn mesur 2.4 x 1.1m ar y cynllun ac mae'n 3m o uchder ac wedi ei leoli wrth yr adeilad cyfathrebu; mae'r compost di-arogl a gynhyrchir yn cael ei gasglu bob blwyddyn ar gyfer ei brosesu oddi ar y safle;

Gosodwyd dau olau argyfwng allanol ar yr adeilad yr is-orsaf DNO am resymau iechyd a diogelwch os bydd angen i staff gael mynediad i'r safle ar ôl iddi dywyllu;

Mae gosodiad newydd ar gyfer y paneli yn gostwng uchder cyffredinol y paneli o 2.4m at 2.23 m ac yn lleihau'r bwch rhwng y paneli gan 1.4cm, o fewn cyfyngiadau ffin y llinell goch a gymeradwywyd a chan osgoi'r ardal o ddiddordeb archeolegol sydd i'r gogledd-ddwyrain o'r safle;

Gosodwyd llwybrau mynediad mewnol ychwanegol gyda wyneb o gerrig mâl rhwng giatiau'r cae i hwyluso mynediad a gwaith cynnal a chadw.

Gosodwyd gwrthdroyddion, offer switsio a newidyddion fel cypyrddau ar wahân yn hytrach na gyda'i gilydd

mewn un adeilad mwy ac mae bocs cyfathrebu wedi ei osod gan bob grŵp i drosglwyddo gwybodaeth i'r adeilad cyfathrebu;

Yn ogystal, mae manylion y ffensys diogelwch yn dilyn llinell sydd ychydig yn wahanol i'r un a gymeradwywyd ac mae'n ffens 2m o uchder yn hytrach na'r ffens 1.9 metr a gymeradwywyd yn wreiddiol i atal ceirw; fe'i hadeiladwyd i ganiatáu mynediad i mewn ac allan o'r safle i famaliaid fel sy'n ofynnol o dan yr amodau cynllunio; gosodwyd ffens rwyll wifrog 2m o uchder o amgylch pob newidydd am resymau iechyd a diogelwch ac sy'n sicrhau y gall anifeiliad barhau i bori'n ddiogel rhwng paneli

2. Mater(ion) Allweddol

Mae egwyddor y datblygiad eisoes wedi ei sefydlu drwy roi caniatâd cynllunio eisoes ac mae'r safle'n weithredol.

Gwnaed y cais i unioni'r datblygiad fel y cafodd ei adeiladu trwy amrywio un o amodau'r caniatâd cynllunio a oedd yn dweud bod raid gweithredu'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd. Cais yw hwn i gyfnewid y cynlluniau a gymeradwywyd ar gyfer y cynlluniau fel y cawsant eu hadeiladu.

Mae cais dan adran 73 o'r Ddeddf i amrywio amod yn gyfystyr â rhoi caniatâd cynllunio newydd os caiff ei gymeradwyo. Felly, dylid rhoi ystyriaeth i'r cynllun cyfan nid dim ond yr amod y gofynnwyd i'w amrywio.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

C7 Ynni Adnewyddadwy
D1 Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
D3 Ardal Gadwraeth Tirwedd
D4 Amgylchedd D9 Amgylchedd
D15 Archaeoleg

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 Cyffredinol
31 Tirwedd
32 Tirwedd
45 Ynni Adnewyddadwy

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd P08b Datblygiadau Ynni

GP1 Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 Dyluniad
EN4 Bioamrywiaeth
EP 18 Ynni Adnewyddadwy
EN1 Cymeriad y Dirwedd
EN14 GCC a Gwrychoedd
EN16 Nodweddion Tirwedd

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 8

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010).

Nodyn Cyngor Technegol 8 Ynni Adnewyddadwy (2005)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

Cyfarwyddyd Ymarfer: Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel - Llawlyfr i Gynllunwy', Llywodraeth Cynulliad Cymru (2010)

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

Ffermydd Solar yng Nghymru 2015 = Nodyn Ymchwil

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Mewn ymateb i'r ymgynghoriad, cafwyd ymatebion gan yr isod a gellir eu crynhoi fel a ganlyn:

Y Cynghorydd Ann Griffith: Gofyn i'r Pwyllgor wneud penderfyniad, yn rhinwedd ei swydd fel Is-gadeirydd y Pwyllgor hwn.

Y Cynghorydd Peter Rogers: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cyngor Cymuned: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim yn gwrthwynebu'r cynnig. Sylwadau ynghylch bioamrywiaeth, rhywogaethau a chyneffionedd.

Swyddog Iechyd yr Amgylchedd: Sylwadau ar gyfer y cyfnod adeiladu.

Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor: Dim sylwadau ecolegol.

Awdurdod Priffyrdd: Dim argymhelliad

Adran Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd

Nid oedd y rhan fwyaf o'r newidiadau yn hawdd i'w gweld. Mae rhywfaint o sgôp i leihau golygfeydd o'r camerâu teledu cylch cyfyng o'r briffordd ond nid ystyrir bod bod yr amrywiadau arfaethedig yn rhai arwyddocaol.

Y Weinyddiaeth Amddiffyn: Dim gwrthwynebiadau diogelu

Mae'r cais hefyd wedi cael ei gyhoeddi gan yr awdurdod cynllunio lleol yn unol â'r gofynion statudol. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 6 Ionawr, 2016.

Nid oes unrhyw sylwadau wedi dod i law o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

10C118/SCR Barn sgrinio ar gyfer gosod fferm arae solar – penderfynwyd nad oedd angen Asesiad Effaith Amgylcheddol 17/10/13.

10C118A/RE Cais llawn i osod fferm arae solar 15mw ar dir ger Bryn yr Odyn, Soar – cymeradwywyd 15/12/13

10C118B/DIS Ceisiadau i ryddhau amod 5 (tirlunio) ac amod 6 (rheoli cynefinoedd) ar dir yn Bryn yr Odyn – rhyddhawyd 08/09/14 & 17/09/14

10C118C/DIS Cais i ryddhau amod 8 (ffensys) ac amod 9 (adeilad newidydd) ar dir yn Bryn yr Odyn – rhyddhawyd 23/10/14 & 30/10/14

10C118D/MIN Cais am newid i 10C118A / RE i ddiwygio amod 2 (terfyn amser ar gyfer oes y datblygiad i 30 blynedd) - cymeradwywyd 11/11/14

10C118E/DIS Cais i ryddhau amod 4 (rhaglen o waith archaeolegol) ar dir yn Bryn yr Odyn – rhyddhawyd

07/11/14

10C118H/MIN Newid i ganiatâd 10C118A/RE i gynnwys amod yn manylu ar y cynlluniau a gymeradwywyd - cymeradwywyd 25/09/15

Ar dir cyfagos, mae'r hanes canlynol yn berthnasol:

10C118G/SCR Barn sgrinio ar gyfer adeiladu fferm arae solar 2.5MW ar dir ger Tyn Dryfol - Dim angen Asesaid o'r Effaith ar yr Amgylchedd

10C118F/RE Cais llawn i adeiladu fferm arae solar 2.5MW ar dir ger Tyn Dryfol - cymeradwywyd 06/01/16

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

A yw'r egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol o ran polisi cynllunio:Noda Polisi C7 Cynllun Fframwaith Gwynedd: "Bydd rhagdybiaeth o blaid brosiectau gydag ynni y gellir ei adnewyddu, ar yr amod fod yr effaith ar yr ardal yn dderbyniol i'r awdurdod cynllunio lleol. Lle bo hynny'n briodol, dylid cefnogi'r cynigion gan asesiad o'r effaith ar yr amgylchedd."

Noda Polisi 45 Cynllun Lleol Ynys Môn; "Bydd caniatâd yn cael ei roddi i brosiectau ynni adnewyddadwy pan fo modd dangos yn glir na chânt effaith annerbyniol ar :-

- i. Gymeriad y dirwedd.
- ii. Safleoedd o bwysigrwydd rhyngwladol, cenedlaethol neu leol o safbwynt cadwraeth natur.
- iii. Rhywogaethau pwysig o safbwynt cadwraeth natur.
- iv. Safon y mwynderau a fwynheir gan drigolion a thwristiaid a
- v. Gwasanaethau cyhoeddus hanfodol a chyfathrebu.

Noda Polisi 8B – Datblygiadau Ynni, Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd: "Caniateir ceisiadau ar gyfer datblygu adnoddau ynni adnewyddadwy ac anadnewyddadwy lle gellir dangos na fydd unrhyw effaith andwyol annerbyniol ar yr amgylchedd. Rhoddir blaenoriaeth i ddatblygu ffynonellau ynni glân ac adnewyddadwy, ond gellir caniatáu cynigion am brosiectau ynni anadnewyddadwy os byddant yn hyrwyddo manteisio i'r eithaf ar effeithlonrwydd ynni yn eu cynllun."

Ceir eglurhad yn y fersiwn ddiweddaraf o Bolisi Cynllunio Cymru fod y dybiaeth o blaid datblygu cynaliadwy wedi cryfhau. Mae Adran 12.8.1 (Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel) Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8) yn nodi'r targedau ac yn rhoi cefnogaeth gref i brosiectau ynni adnewyddadwy yn unol â Datganiad Polisi Ynni Llywodraeth Cynulliad Cymru (2010). Mae Polisi Cynllunio Cymru, paragraff 12.8.15 yn dweud y bydd yr effeithiau oddi wrth ddatblygiadau ynni adnewyddadwy yn amrywio gan ddibynnu ar eu lleoliad a'u maint a bydd angen eu hystyried yn wahanol o ran polisi a rheoli datblygu.

Mae paragraff 12.9.2 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan y 'dylai awdurdodau cynllunio lleol roi arweiniad i ddatblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel drwy gynnal asesiad o botensial yr holl adnoddau ynni adnewyddadwy a chyffleoedd ynni adnewyddadwy a charbon isel yn eu hardal, a dylent gynnwys polisiâu priodol yn eu cynlluniau datblygu'. Er nad oes gofyn statudol i wneud hynny, comisiynwyd Astudiaeth Capasiti Ynni Adnewyddadwy i gyfrannu at y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Fe wnaeth yr Astudiaeth ddefnyddio methodoleg a ddatblygwyd gan Lywodraeth Cymru ond gan fod ffermydd arae solar PV masnachol yn dechnoleg newydd, nid yw canllawiau presennol (rhai Llywodraeth Cymru na'r DECC) yn cynnwys gwybodaeth ar sut i asesu eu potensial. Er hyn, mae polisiâu cynlluniau datblygu'n bodoli y gellir archwilio cynlluniau o'r fath yn eu herbyn.

Fel fferm solar 15MW mae'r cynllun sy'n destun yr adroddiad hwn yn cael ei gategoreiddio fel "un Awdurdod Lleol gyfan" ym Mholisi Cynllunio Cymru sy'n cynnwys datblygiadau rhwng 5MW a 50MW yn ôl ffigur 12.3. Fel gosodiad "Yr Awdurdodau Lleol" mae maint y fferm solar yn dderbyniol mewn egwyddor o ran termau polisi yn y lleoliad hwn ond mae yna hefyd ystyriaethau manwl o fewn yr ystyriaethau polisi fel y manylir arnynt isod. Mae Adran 12.10.1 a welir isod yn tynnu sylw at faterion y dylai'r awdurdod cynllunio lleol eu hystyried wrth ymdrin â datblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel a seilwaith cysylltiedig. Mae hyn yn cynnwys agweddau cadarnhaol megis cyfrannu at gwrdd â thargedau cenedlaethol, y DU ac Ewropeaidd, ac yn ehangach buddiannau amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd. Mae hefyd yn amlygu'r angen i ystyried yr effaith ar y dreftadaeth naturiol, yr arfordir a'r amgylchedd hanesyddol a'r angen i leihau'r effeithiau ar gymunedau lleol. Amlygir materion eraill hefyd o fewn yr adran hon, megis lliniaru a materion seilwaith h.y. y cysylltiad â'r grid a'r rhwydwaith cludiant, fel a ganlyn:

12.10.1 Wrth benderfynu ar geisiadau am ddatblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel a seilwaith cysylltiedig, dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried:

- cyfraniad y cynnig at fodloni targedau a'r potensial a bennwyd yn genedlaethol, a chan y DU ac Ewrop, ar gyfer ynni adnewyddadwy, gan gynnwys y cyfraniad at dorri allyriadau nwyon tŷ gwydr;
- y manteision a'r cyfleoedd amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd ehangach yn sgil datblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel;
- yr effaith ar y dreftadaeth naturiol (gweler Adran 5.5), yr arfordir (gweler Adran 5.6) a'r amgylchedd hanesyddol (gweler Adran 6.5);
- yr angen i leihau'r effeithiau ar gymunedau lleol er mwyn diogelu ansawdd bywyd cenedlaethau heddiw ac yfory;
- ffyrdd o osgoi neu liniaru effeithiau andwyol a nodwyd, neu i wneud yn iawn amdanynt;
- effeithiau'r newid yn yr hinsawdd ar leoliad a dyluniad datblygiad ynni adnewyddadwy a charbon isel, y modd y caiff ei adeiladu a'r modd y caiff ei weithredu. Wrth wneud hynny, dylai ystyried a ydy'r mesurau i ymaddasu i effeithiau'r newid yn yr hinsawdd yn arwain at effeithiau eraill (gweler 4.5);
- materion sy'n ymwneud â'r cysylltiad â'r grid, pan gynigir datblygiadau ynni adnewyddadwy (trydan);
- gallu'r seilwaith trafniadaeth, a'r effeithiau arno, yn gysylltiedig ag adeiladu neu weithredu'r cynnig."

Mae Nodyn Cyngor Technegol 8 Ynni Adnewyddadwy (2005) (paragraff 1.4) yn datgan bod gan Lywodraeth y Cynulliad darged o 4TWh o drydan y flwyddyn i gael ei gynhyrchu o ynni adnewyddadwy erbyn 2010 a 7TWh erbyn 2020. Mae paragraff 3.15 o NCT 8 yn nodi "other than in circumstances where visual impact is critically damaging to a listed building, ancient monument or a conservation area vista, proposals for appropriately designed solar thermal and PV systems should be supported". Mewn llythyr o eglurhad dyddiedig Gorffennaf 2011 dywed Gweinidog yr Amgylchedd a Datblygu Cynaliadwy "er mwyn osgoi unrhyw amheuan yn y dyfodol, wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio o dan ddeddfwriaeth cynllunio gwlad a thref ar brosiectau sy'n gysylltiedig ag ynni yng Nghymru (ar wahân i rai gosodiadau ynni penodol), y fframwaith polisi cynllunio pwysicaf yw cynllun datblygu mabwysiedig yr awdurdod cynllunio lleol, ac os yn fwy diweddar, Polisi Cynllunio Llywodraeth Cymru a NCT 8".

Mae Adran 2 Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy yn cynnwys y canllawiau canlynol:

"2.1.1 Mae gan y system gynllunio rôl allweddol i'w chwarae wrth gefnogi cyflenwad cymunedau gwledig cynaliadwy. Gall helpu sicrhau y cyflawnir datblygiadau priodol yn y man cywir ar yr adeg gywir drwy sicrhau bod digon o dir ar gael i ddarparu cartrefi a chyfleoedd gwaith i bobl leol, gan helpu cynnal gwasanaethau gwledig. Ar yr un pryd, rhaid i'r system gynllunio ymateb i'r heriau sy'n codi yn sgil newid yn yr hinsawdd, er

enghraifft drwy gynnwys yr angen i gynhyrchu ynni adnewyddadwy. Rhaid iddo hefyd warchod a gwella'r amgylchedd naturiol a hanesyddol a diogelu cefn gwlad a mannau agored. Nod cyffredinol y system gynllunio yw cefnogi cymunedau gwledig sy'n fyw ac yn gweithio er mwyn iddynt fod yn gynaliadwy yn economaidd, yn gymdeithasol ac yn amgylcheddol. Dylai awdurdodau cynllunio geisio cryfhau cymunedau gwledig, drwy helpu i sicrhau bod modd i'w trigolion presennol weithio a defnyddio gwasanaethau yn lleol, gan ddefnyddio dulliau teithio carbon isel a chael cyfran uwch o'u hynni o ffynonellau adnewyddadwy lleol."

Yng nghyswllt arallgyfeirio ar ffermydd mae Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy yn cynnwys y canllawiau canlynol:

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

Mae'n amlwg bod y polisïau a restrir uchod yn darparu tybiaeth o blaid datblygiadau ynni adnewyddadwy wrth gyfarfod â thargedau a nodwyd ar gyfer cynhyrchu ynni carbon isel.

Ar ôl ystyried yr holl faterion perthnasol, rhoddwyd caniatâd cynllunio yn wreiddiol ar gyfer datblygu'r safle yn 2013. Mae'r egwyddor o ddatblygu eisoes wedi ei sefydlu drwy roi'r caniatâd cynllunio hwnnw ac mae'r safle wedi cael ei ddatblygu fel fferm solar.

Fodd bynnag bu rhywfaint o wahniaeth rhwng y cynllun a gymeradwywyd a'r un a adeiladwyd. Rhoddir ystyriaeth felly i p'un a yw'r newidiadau a wnaed yn dderbyniol o ran y prif ystyriaethau cynllunio fel y nodir isod:

Y Dirwedd a'r effaith weledol: Oherwydd natur a lleoliad y strwythurau newydd ar y safle nid ydynt yn hawdd i'w gweld yn gyffredinol nac yn amlwg iawn. Mae lliw'r adeiladau a sut y cawsant eu grwpio'n golygu bod y fath effeithiau'n cael eu lleihau. Nid ystyrir bod y newidiadau a wnaed yn annerbyniol yn y cyd-destun hwn. Ystyrir hefyd bod y newidiadau i osodiad y paneli solar a thraciau mynediad mewnol ychwanegol yr un mor dderbyniol. Felly hefyd y ffensys diogelwch. Mae'r camerâu teledu cylch cyfyng yn dderbyniol ac yn gyffredinol nid ystyrir bod angen unrhyw gamau lliniaru ychwanegol. Mae'n bwysig, fodd bynnag, y glynir wrth y cynigion tirlunio a gymeradwywyd ar gyfer y safle ac o ystyried bod caniatâd o dan Adran 73 yn gyfystyr â rhoi caniatâd cyfan gwbl newydd, cynigir gosod amod i gysylltu'r gwaith tirlunio i'r caniatâd ôl-weithredol.

Ecoleg: Gosodwyd amod ar y caniatâd gwreiddiol y dylai unrhyw ffens ddiogelwch gael ei dylunio i ganiatáu mynediad i hawdd i famaliaid. Er bod y uchder ac llinell y ffens wedi newid ma'r cynllun yn parhau i ganiatáu mynediad i famaliaid gan arwain at effaith ecolegol niwtral. Nid ystyrir bod goleuadau argyfwng yn cael effeith annerbyniol.

Treftadaeth Ddiwylliannol: Mae'r safle wedi bod yn destun gwaith archeolegol ac nid ystyrir bod y cynigion yn arwain at unrhyw faterion newydd.

Materion trafndiaeth a mwyndera: Nid oes unrhyw faterion trafndiaeth yn codi. Nid yw'r cynigion yn cael effaith ar waith cynnal ac atgyweirio cyffredinol nac ar drefniadau monitro cyfnodol.

Mwynderau: Nid oes gan y Prif Swyddog Iechyd yr Amgylchedd unrhyw sylwadau penodol i'w gwneud ac mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried na fydd unrhyw effaith sylweddol andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos drwy oes weithredol y datblygiad. Mynegwyd pryder gan rai trigolion ynghylch y safle cyfagos yn Tyn Dryfol mewn perthynas â materion fflachiadau a llacharedd o'r datblygiad Bryn yr Odyn ac effeithiau tebygol o'r cynnig cyfagos. Gofynnwyd am asesiad fflachiadau a llacharedd gan yr ymgeisydd ar gyfer safle Tyn Dryfol ac mae gwrthwynebydd i'r cynllun hefyd wedi cyflwyno asesiad fflachiadau a llacharedd ac ma'r ddau wedi cael eu hasesu. Ni chododd y Weinyddiaeth Amddiffyn unrhyw bryderon diogelu mewn perthynas â'r datblygiad hwn. Er nad oes unrhyw sylwadau penodol wedi eu derbyn ar y cais hwn, ystyrir y dylid cynnwys

cynllun lliniaru fel rhan o unrhyw ganiatâd i sicrhau y gellid rheoli a delio'n briodol gydag unrhyw faterion a al godi.

7. Casgliad

Mae polisïau cynllunio cenedlaethol a lleol yn rhagdybio o blaid datblygiadau ynni adnewyddadwy fel ffordd o gyfrannu'n gadarnhaol at yr agenda gynaliadwyedd ehangach. Ystyriwyd eisoes bod y cynnig yn dderbyniol o ran y dirwedd a'r effaith weledol ac nid yw'n niweidio bioamrywiaeth na threftadaeth ddiwylliannol ac nid yw'n cael effaith andwyol annerbyniol ar fwynderau.

Gofynnwyd am gamau lliniaru i sicrhau y bydd unrhyw effeithiau tymor hwy yn gostwng dros oes weithredol y datblygiad. Mae'r caniatâd cynllunio am gyfnod dros do ac mae modd ei wrthdroi; bydd modd dychwelyd y tir i ddefnydd amaethyddol llawn.

Ystyrir bod y amrywiadau a wnaed i'r cynllun fel y'i hadeiladwyd yn dderbyniol o fewn cyd-destun y datblygiad a'r ardal gyfagos. Lle roedd angen gwneud hynny cynigir amodau er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn parhau i weithredu yn unol â'r cynigion lliniaru y cytunwyd arnynt. Yn ogystal, cynigir amod mewn perthynas ag unrhyw effeithiau posib yn sgil fflachiadau a llacharedd.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(01) Bydd rhaid tynnu'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn oddi ar y tir dim hwyrach na 30 blynedd o ddyddiad cynhyrchu trydan am y tro cyntaf neu pan nad oes unrhyw drydan wedi'i gynhyrchu am gyfnod di-dor o 6 mis, pa un bynnag sy'n digwydd gyntaf. Wedi hynny, bydd rhaid adfer y safle yn unol â chynllun adfer ysgrifenedig y bydd rhaid ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd rhaid adfer y safle yn unol â'r manylion y cytunwyd arnynt ymhen 6 mis i'r caniatâd ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd a sicrhau bod y safle'n edrych yn foddhaol ar ôl i'r datblygiad ddod i ben.

(03) Rhaid i'r holl geblau o fewn y safle sydd eu hangen mewn cysylltiad â'r datblygiad a ganiateir trwy hyn gael eu gosod o dan y ddaear.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol.

03) Bydd gwaith i dirlunio'r safle a nodir ar luniad Diwygiad A gan Tirlun Barr Associates cyfeirnod 14/05 / PP / 01 ac gymeradwywyd dan gais 10C118B / DIS yn cael ei wneud am gyfnod o bum mlynedd o pan blannwyd unrhyw goeden neu brysgwydd, a bydd raid plannu coed neu brysgwydd newydd yn lle'r rheini sy'n marw, neu sy'n cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n cael eu heintio'n ddifrifol yn ystod y cyfnod hwn yn yn y tymor plannu nesaf a bydd raid iddynt fod o faint a rhywogaethau tebyg i'r rheini yr oedd raid eu plannu'n wreiddiol oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol wedi rhoi caniatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad. Rhaid glynu wrth y cynllun tirlunio am oes y datblygiad.

Rheswm; Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei integreiddio yn foddhaol i'r dirwedd.

(04) Rhaid gweithredu'r safle bob amser yn unol â'r Cynllun Rheoli Cynefinoedd (Etive Ecology Ltd 21 Mai, 2014) a gymeradwywyd dan gais 10C118B / AAG.

Rheswm: Sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar fioamrywiaeth.

(05) Ac eithrio fel sydd raid ar gyfer goleuo'r is-orsaf DNO mewn argyfwng, ni chaniateir goleuo'r safle gyda golau artiffisial yn ystod oriau tywyllwch

Rheswm: Sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr ardal leol.

(06) Os bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn derbyn unrhyw gŵyn am fflachiadau neu lacharedd yn sgil y datblygiad bydd raid i'r datblygwr, cyn pen mis o gael gwybod am y gŵyn, gyflwyno datganiad dull i asesu nifer yr achosion o fflachiadau a lacharedd ar eiddo'r achwynydd ynghyd â chynigion ar gyfer mesurau lliniaru ac amserlen ar gyfer monitro i'r dyfodol, i'w gytuno'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd raid gweithredu'r mesurau lliniaru a gymeradwywyd yn unol â'r amserlen a gytunwyd.

Rheswm: Er lles mwynderau.

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

12.2

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

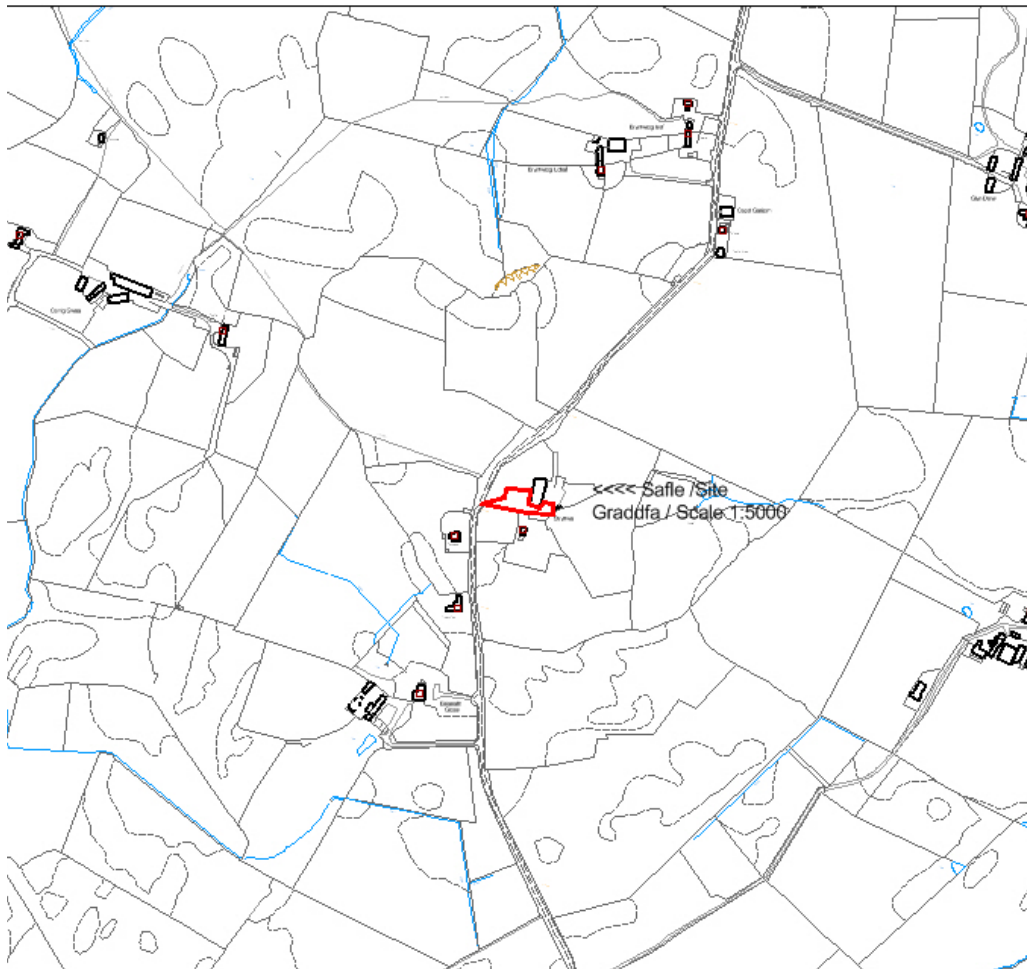
Rhif y Cais: **14C171H/ENF** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Peter Jones

Cais ôl-weithredol ar gyfer codi llety gwyliau newydd yn / Retrospective application for the erection of a new build holiday accommodation at

Stryttwn Farm, Ty'n Lon



Pwyllgor Cynllunio: 03/02/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (JBR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un am ganiatâd cynllunio ôl-weithredol i godi llety gwyliau newydd yn Stryttwn Farm, Tyn Lon.

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

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 8 – Lle Aros i Ymwelwyr

Polisi 26 – Parcio Ceir

Polisi 31 – Tirlunio

Polisi 42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi CH2 – Llety Gwyliau Newydd o Ansawdd Uchel

Polisi D3 – Ardaloedd Gwarchod y Dirwedd

Polisi D4 – Lleoliad, gosodiad a dyluniad

Polisi D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dylunio

Polisi TR10 – Safonau Parcio

Polisi TO2 – Llety Gwyliau

Polisi EN1 – Cymeriad y Dirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

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

Priffyrdd – Argymell caniatâd amodol.

Draenio – Draenio'n foddhaol

Swyddog Llwybrau – Dim effaith ar y llwybr cyhoeddus

Dŵr Cymru – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

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

Ymateb i'r cyhoeddusrwydd.

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

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

Ym mis Mawrth 2014 daeth i sylw'r Cyngor, yn hytrach na bod yr adeilad presennol wedi cael ei addasu a'i ymestyn yn unol â'r hyn y rhodddwyd caniatâd cynllunio iddo, bod yr adeilad wedi cael ei ddymchwel bron yn llwyr ac yn y broses o gael ei ailadeiladu.

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

Er bod y mater yn amlwg yn tynnu'n gwbl groes i'r caniatâd cynllunio a roddwyd, ac y gallai fod yn destun camau gorfodi ffurfiol, yn dilyn trafodaethau rhwng swyddogion a'r ymgeisydd i edrych ar yr opsiynau sydd ar gael ac yn unol â chyngor Llywodraeth y Cynulliad, mae'r cais cyfredol wedi cael ei gyflwyno i gadw a chwblhau'r datblygiad fel llety gwyliau newydd sbon, ac mewn ymdrech i gael trefn ar faterion.

Mae canllawiau ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8) (PCC) yn rhoi gwarchodaeth i gefn gwlad agored ac mae paragraff 4.7.8 yn datgan yn glir y dylai datblygiadau yng nghefn gwlad gael eu lleoli oddi mewn neu'n ffinio â'r aneddiadau hynny sydd orau ar eu cyfer yn nhermau isadeiledd, mynediad a chadwraeth cynefinoedd a'r dirwedd... mae'n rhaid arfer rheolaeth lem ar adeiladau newydd yng nghefn gwlad agored sydd i ffwrdd o aneddiadau presennol neu ardaloedd a ddynodwyd i'w datblygu mewn cynlluniau datblygu. Dylai pob datblygiad newydd barchu cymeriad yr ardal o'i gwmpas a dylai fod ar raddfa a dyluniad priodol.

Mae paragraff 11.1.7 PCC yn cydnabod mewn ardaloedd gwledig, bod datblygiadau twristiaeth yn elfen hanfodol o ddarparu ar gyfer economi iach ac amrywiol, a hynny yn lleol ac yn genedlaethol. Gall gyfrannu at ddarparu a chynnal cyfleusterau ar gyfer cymunedau lleol. Yma hefyd, dylai pob datblygiad fod yn gydnaws o ran natur a graddfa gyda'r amgylchedd lleol a chydag anghenion ymwelwyr a'r gymuned leol.

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

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

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

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

- Safleoedd nad ydynt fel arfer yng nghefn gwlad agored neu'n weledol ymwithiol,
 - Safleoedd nad ydyn yn peri niwed annerbyniol i dirweddau a warchodir (e.e. yr AHNE) – a fyddai'n awgrymu bod ganddynt gysgod eisoes gan y dirwedd ac na fyddent yn peri effaith weledol sylweddol,
 - Gwarchod yr arfordir sydd heb ei ddatblygu,
 - Gwarchod a hybu diddordebau bioamrywiaeth,
 - Parch i'r amgylchedd hanesyddol a naturiol,
-
- Gwneud gwell defnydd o'r tir trwy gyfuno ardaloedd lle mae gweithgareddau twristiaeth eisoes (atyniadau i dwristiaid, marina ac ati)
 - Wedi'u lleoli'n dda mewn perthynas â'r rhwydwaith trafnidiaeth presennol
 - Ehangu'r defnydd o dir a ddatblygwyd o'r blaen (tir llwyd)
 - Yn rhan o gynllun ar gyfer arallgyfeirio amaethyddol ac yn cefnogi'r economi wledig
 - Prosiectau sy'n hybu diddordeb mewn bioamrywiaeth
 - Yn helpu i atgyfnerthu a chryfhau canolfan dwristiaeth bresennol.

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

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

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

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

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

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

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

Mae'r cais yn cynnig codi uned wyliau wedi'i hadeiladu o'r newydd yng nghefn gwlad agored, heb unrhyw gyswllt ac ymhell o unrhyw anheddiad neu gyfleusterau eraill. Yn ogystal â hyn, nid oes cyfleusterau'n bodoli ar y safle eisoes megis siop neu fwyty ac ati, fel sy'n ofynnol yn ôl y polisïau perthnasol.

Hefyd, mae'r cynnig wedi'i leoli 1.2km i ffwrdd o'r arhosfan bws agosaf (Tyn Lon), 3.5km o'r siop/swyddfa bost agosaf (Bodffordd), 5km o'r tŷ tafarn agosaf (Gwalchmai) a 7km o'r dref agosaf (Llangefni).

Mae'n amlwg felly nad yw'r safle wedi'i leoli'n dda o ran ei hygyrchedd at gludiant cyhoeddus a chyfleusterau, ac o ganlyniad byddai defnyddwyr yn ddibynol ar ddefnyddio eu ceir preifat, ac mae hyn yn groes i'r egwyddorion cynaliadwyedd ym Mholisi Cynllunio Cymru a'r arweiniad sydd wedi'i gynnwys yng Nghyllunio Cynllunio Atodol y Cyngor.

7. Casgliad

Ystyrir felly bod y cynnig yn annerbyniol, am ei fod wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored heb unrhyw gyswllt ac ymhell o unrhyw anheddiad neu gyfleusterau a mwynderau eraill, ac y byddai'n arwain at ddefnyddwyr yn gorfod dibynnu ar eu cerbydau preifat, yn groes i bolisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol.

8. Argymhelliad

Gwrthod y cais am y rhesymau a ganlyn:

(01) Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn Ardal Tirwedd Arbennig ddynodedig. Byddai'r cynnig yn gyfystyr â chodi uned wyliau newydd yng nghefn gwlad agored mewn lleoliad gwledig unig, heb unrhyw gyswllt ac ymhell o unrhyw anheddiad a/neu gyfleusterau eraill, ac ni ellir ei gyfiawnhau fel datblygiad sy'n rhan o gynllun cyffredinol a fyddai'n ychwanegu at y cyfleusterau twristiaeth a hamdden yn yr ardal. Mae hyn yn groes i bolisiau 1, 8 a 31 Cynllun Lleol Ynys Môn, polisïau CH2 a D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd, polisïau GP1, TO2 a EN1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, cyngor sydd wedi'i gynnwys yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau a'r egwyddorion cynaliadwyedd a chynngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8).

9. Polisïau Eraill Perthnasol

Polisi Cynllunio Cymru (Rhif 8)

Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 9 - Gorfodi Rheolaeth Gynllunio

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

CCA: Llety Gwyliau

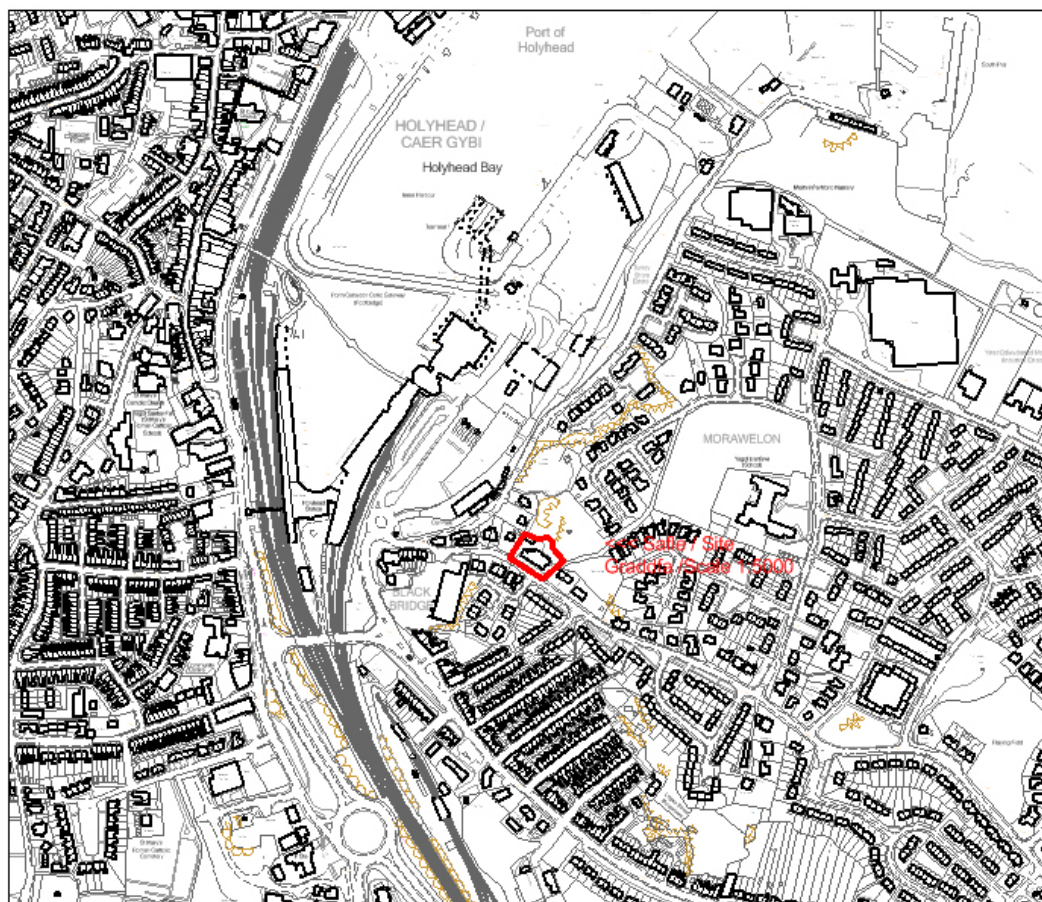
Rhif y Cais: **19C1147A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

B C Services (Anglesey) Ltd

Cais llawn ar gyfer dymchwel adeilad presennol ynghyd a chodi chwech annedd a chreu mynedfa i gerbydau a maes parcio ar dir yn / Full application for the demolition of the existing building together with the erection of six dwellings with the construction of a vehicular access and car park on land at

St David's Priory, Ffordd Llanfawr / Llanfawr Road, Caergybi / Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 03/02/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn un ar dir y Cyngor

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Caergybi. Mae eiddo preswyl o bob tu iddo. I gefn yr eiddo ac o fewn ei gwrtil mae caer tanddaearol rhestredig graddfa II.

Mae'r cynnig yn cynnwys dymchwel hen swyddfydd y Cyngor a chodi 6 annedd ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais ydi a yw'n cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fyddai'n niweidio mwynderau eiddo cyfagos, a fydd y cynnig yn niweidiol i leoliad y gaer danddaearol restredig gradd II o'r ail Ryfel Byd ac a fydd yn cael effaith andwyol ar Ddiogelwch y Briffordd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 : Polisi Cyffredinol

Polisi 40: Cadwraeth Adeiladau

Polisi 42 : Dyluniad

Polisi 48 : Meini Prawf ar gyfer Datblygiadau Tai

Polisi 49: Anheddiadau Diffiniedig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 : Tir ar gyfer Tai

Polisi A3 : Maint a Chyfnod Adeiladu

Polisi D4: Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D26 : Datblygiadau'n Agos i Ardaloedd Cadwraeth

Polisi D29 : Safon y Dyluniad

Polisi D32: Cyfluniad y Safle a Thirlunio

Polisi FF12 : Safonau Parcio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1: Canllawiau Rheoli Cynllunio

Polisi GP2 : Dyluniad

Polisi EN1 – Cymeriad Tirlunio

Polisi EN13: Cadwraeth Adeiladau

Polisi HP2: Dwysedd Tai

Polisi HP3: Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Dim gwrthwynebiad - sylwadau

Y Cyng. R. Jones – Dim ymateb hyd yma.

Y Cyng. R. Ll. Jones - Dim ymateb hyd yma.

Y Cyng. A. Roberts - Dim ymateb hyd yma.

Prifffyrdd – Argymell caniatâu gydag amodau

Draenio – Wedi gofyn am ragor o wybodaeth am sut y ceid gwared ar ddŵr wyneb. Fodd bynnag, mae'r ymgeisydd wedi dod i gytundeb gyda Dŵr Cymru y bydd dŵr wyneb yn arllwys i'r garthffos gyhoeddus.

Dwr Cymru - Sylwadau

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau safonol.

Rhoddyd gwybod am y cais hwn mewn tair ffordd sef: drwy godi rhybudd ger y safle; cyhoeddi rhybudd yn y wasg leol ac ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 9 Rhagfyr 2015 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrâu gyda sylwadau wedi cyrraedd yr adran

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C1147 – Cais ar gyfer newid defnydd yr hen briordy I anedd yn St David's Priory, Ffordd Llanfawr, Caergybi – Caniatâu 05/02/2015

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi – Mae'r safle o fewn y ffin ddatblygu ar gyfer Caergybi fel y diffinnir hi ym Mholisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Ystyrir mai safle tir llwyd yw hwn a'i fod yn addas ar gyfer datblygiad preswyl. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn annog datblygu safleoedd tir llwyd a safleoedd gwag trefol nad oes digon o ddefnydd yn cael ei wneud ohonynt.

Effaith ar eiddo cyfagos – Mae digon o le ar y safle i ddarparu mwynderau preifat ar gyfer deiliaid yr anheddau heb gael effaith ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos. Mae digon o le ar y safle i ddarparu cyfleusterau i barcio a throi ceir ar y safle.

Mae'r eiddo cyfagos a elwir Tan Alltran a Soolaimon wedi eu gosod ymhellach yn ôl yn y safle na llinell adeiladu'r anheddau arfaethedig ac felly nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr anheddau i'r fath raddau ag i gyfiawnhau gwrthod y cais.

Bydd y cyfleusterau parcio yn cael eu darparu yng nghefn y safle. Mae'r cynnig yn golygu codi dau deras o dair uned a bydd y fynedfa i gerbydau yng nghefn y safle rhwng y ddau deras. Nid oes unrhyw fwriad i gael ffenestri yn nhalcenni'r unedau arfaethedig. Oherwydd yr uchod a'r defnydd

blaenorol a wnaed o'r safle nid ystyrir y bydd y datblygiad yn amharu ar fwynderau

Effaith ar y Gaer Danddaearol Restredig – Mae'r gaer danddaearol restredig, gradd II, o'r Ail Ryfel Byd ar lefel uwch na'r anheddau arfaethedig ac oherwydd y gwahaniaeth yn y lefelau nid ystyrir y bydd y cynnig yn amharu ar osodiad yr adeiledd gradd II.

Er mwyn diogelu mwynderau'r eiddo cyfagos, yr ardal o gwmpas ac i amddiffyn lleoliad y gaer danddaearol gosodir amod ar y caniatâd i gael gwared ar hawliau sy'n gysylltiedig â datblygiad a ganiateir.

Diogelwch y Briffordd – Mae'r cynnig yn golygu adeiladu mynedfa i gerbydau i ganol y safle. Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig yn amodol ar gynnwys amodau priffyrdd safonol.

7. Casgliad

Mae'r safle o fewn ardal breswyl ac yn cydymffurfio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol cyfredol. Ni fydd y cynnig yn niweidio mwynderau deiliaid eiddo cyfagos na lleoliad y gaer danddaearol restredig gradd II sy'n dyddio'n ôl i'r Ail Ryfel Byd ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

(02) Mae darpariaethau yn Rhestr 2, Rhan 1 Dosbarth A, B ac E o'r Rheolau Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu ac yn ail ddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael ei eithrio.

Rheswm: Er budd diddordebau mwynderau preswyl a gweledol ac i ddiogelu gosodiad y caer tanddaearol rhestredig graddfa II.

(03) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a'r manylion ar y cynlluniau a anfonwyd ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cyfryw cais, onibai bod amodau o'r caniatad yn mynnu fel arall.

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

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(08) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes bydd cynlluniau wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo mewn ymgynghoriad â'r Awdurdod Priffyrdd a fydd yn dangos manylion y canlynol:

(a) gosodiad arfaethedig y ffordd a manylion adeiladu nodweddiadol yn seiliedig ar wybodaeth a gasglwyd ar ôl gwneud arolwg o'r tir gyda golwg ar gadarnhau bod y dull adeiladu yn ddigonol.

(b) trawsdoriadau a hyd-doriadau o'r ffyrdd stad yn dangos lefelau arfaethedig y ffordd mewn perthynas â lefelau presennol y ddaear a lefelau arfaethedig lloiau'r garej.

(c) draeniad y ddŵr wyneb a'r modd o gael gwared ohono gan gynnwys lleoliad gwteri, deiametrau'r pibelli, manylion y dyluniad a'r arllwysfa.

(d) lleoliad a'r math o offer y bwriedir ei ddefnyddio i oleuo'r ffordd.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(09) Bydd raid dylunio ac adeiladu ffordd (ffyrdd) y stad a'r fynedfa yn unol â 'Gofynion Manyleb Mabwysiadu Ffyrdd Preswyl' (mae copiâu o'r ddogfen hon ar gael am ddim ar gais gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol).

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(12) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd mesurau wedi'u sefydlu i sicrhau y bydd y ffyrdd mynediad a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal i'r dyfodol yn unol â manylion a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig yn flaenorol gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(13) Rhaid i'r datblygwr ddarparu cynllun rheoli a chynnal a chadw ar gyfer oes y datblygiad a fydd yn cynnwys y trefniadau i sicrhau gweithrediad y cynllun drwy gydol ei oes.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

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

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

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

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

12.4

Gweddill y Ceisiadau

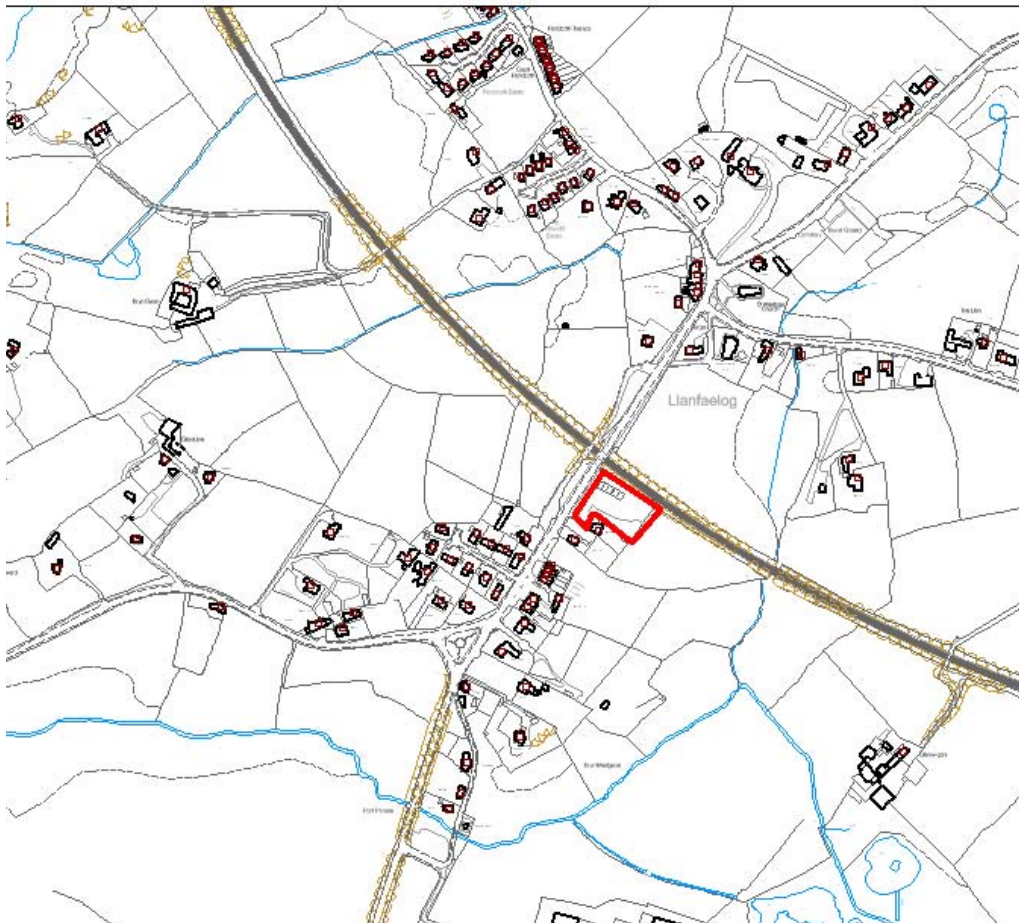
Remainder Applications

Rhif y Cais: 28C116U Application Number

Ymgeisydd Applicant

Cais dan Adran 73 i ddiwygio cyn-amodau (05), (06), (11), (12), (13), (14), (15) ar penderfyniad apel cyfeirnod rhif APP\6805\A\07\2053627 er mwyn ganiatâu eu rhyddhau wedi i gwaith cychwyn ar y safle ynghyd a dileu amod (16) yn / Application under Section 73 to vary pre-conditions (05), (06), (11), (12), (13), (14), (15) on appeal decision reference no. APP\6805\A\07\2053627 so as to allow for their discharge following commencement of works on site together with the deletion of condition (16) at

Ganolfan Arddio Maelog / Maelog Garden Centre, Llanfaelog



Pwyllgor Cynllunio: 03/02/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (JBR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol – Y Cynghorydd Richard Dew.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn am ganiatâd i amrywio nifer o amodau cyn-cychwyn ac i ddileu'r amod tai fforddiadwy a osodwyd ar benderfyniad apêl APP/L6805/A/07/2053627 ar gyfer datblygu 9 annedd yn hen Ganolfan Arddio Maelog.

Mae safle'r cais yn union wrth ymyl y rheilffordd ym mhentref Llanfaelog.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol ydi a fyddai amrywio'r amodau yn cael effaith o bwys ar y datblygiad a ganiatawyd ac a ddangoswyd cyfiawnhad digonol ar gyfer dileu'r amod tai fforddiadwy

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 26 – Parcio Ceir

Polisi 31 – Tirlunio

Polisi 42 – Dylunio

Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai

Polisi 50 – Pentrefi Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tir ar gyfer Codi Tai

Polisi A3 – Datblygiadau Tai Newydd

Polisi D3 – Ardaloedd Gwarchod y Dirwedd

Polisi D4 – Lleoliad, gosodiad a dyluniad

Polisi D29 – Dylunio

Polisi FF12 – Parcio

Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dylunio

Polisi TR10 – Safonau Parcio

Polisi EN1 – Cymeriad y Dirwedd

Polisi HP4 – Pentrefi

Polisi SG4 – Cael Gwared â Charthion Aflan

Polisi SG6 – Dŵr yn Llifo oddi ar yr Wyneb

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Y Cyngorydd Richard Dew – Yn gofyn i'r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.

Y Cyngorydd Gwilym O Jones – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draenio – Dim gwrthwynebiad i amrywio'r amodau, cyn belled â bod gofynion yr amodau yn cael eu cynnwys mewn unrhyw ganiatâd a roddir.

Dŵr Cymru – Dim gwrthwynebiad i amrywio'r amodau, cyn belled â bod gofynion yr amodau yn cael eu cynnwys mewn unrhyw ganiatâd a roddir.

Cyngor Cymuned – Bod yr amodau gwreiddiol yn cael eu cadw.

Iechyd yr Amgylched – Dim sylwadau.

Adran Tai – Dim gwrthwynebiad i ddileu amod 16 – tai fforddiadwy.

Ymateb i gyhoedduswydd.

Derbyniwyd un llythyr dienw. Mae'r prif bwyntiau ynddo wedi eu crynhoi isod:

- Os oedd cais cynllunio wedi ei gyflwyno a bod y Cyngor wedi gosod cyfyngiadau arno, pam y gellir eu dileu wedyn?

Gosodwyd y cyfyngiadau hyn gan fod un arolygydd blaenllaw iawn wedi penderfynu bod angen gosod amodau a dim ond ar yr amod y byddent yn cael eu gweithredu a'u dilyn y rhoddwyd y caniatâd hwnnw.

Roedd materion parcio, mynediad a draenio dŵr oddi ar y safle yn bwysig. Pwysig bod y datblygiad yn cydweddu â phentref Llanfaelog a bod elfen o dai fforddiadwy. Yr holl amodau hyn i gael eu hamrywio? Nid dyna y cytunwyd arno.

- Pam mae'r Cyngor yn awr yn ystyried gwrthdroi'r penderfyniad hwn? Mae llawer o bobl leol yn erbyn y datblygiad hwn am nifer o resymau a daeth llawer ohonynt i'r cyfarfod gyda'r arolygydd.

Mae'r materion a godir uchod yn cael sylw yn adran 6 yr adroddiad hwn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

28C116K – Cais amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl yng Nghanolfan Arddio Maelog, Llanfaelog.

Gwrthod – 10.05.07

Caniatáu ar Apel – 21.01.08

28C116P/DA – Cais manwl ar gyfer codi 9 annedd ynghyd ag addasu'r fynedfa bresennol i gerbydau a chreu mynedfa newydd i gerddwyr ar dir yn hen Ganolfan Arddio Maelog, Llanfaelog

Caniatáu – 18.08.09

28C116V – Cais dan Adran 73 i amrywio amod (1) er mwyn darparu mannau parcio ceir mewn

cyfnodau ac amrywio amod (2) er mwyn galluogi cwblhau'r mynediad cyn i neb fyw yn yr annedd diwethaf ar y safle ar gais cynllunio 28C116P\DA yn hen Ganolfan Arddio Maelog, Llanfaelog Caniatáu – 16.11.15

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar apêl i'r Arolygiaeth Gynllunio ar 21 Ionawr 2008 am ganiatâd cynllunio amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl ar safle hen Ganolfan Arddio Maelog dan gyfeirnod cynllunio 28C116K ac apêl APP/L6805/A/07/2053627 yn amodol ar osod nifer o amodau y byddai'n rhaid cydymffurfio â nhw cyn cychwyn gwaith datblygu.

Rhoddwyd caniatâd ar gyfer materion a gadwyd yn ôl wedyn ar 18 Awst 2009 o dan gyfeirnod 28C116P/DA.

Dechreuwyd gwaith datblygu ar y safle ym mis Ebrill 2010 a hynny'n groes i nifer o amodau cyn-ychwyn a osodwyd ar y caniatâd amlinellol a'r caniatâd ar gyfer materion a gadwyd yn ôl.

Mae cais ar wahân i amrywio amodau ar y caniatâd ar gyfer materion a gadwyd yn ôl wedi cael sylw a'i benderfynu ar 16 Tachwedd, 2015 o dan gyfeirnod 28C116V.

Mae'r gwaith datblygu a wnaed hyd yma yn cynnwys cragen y tai teras ar blotiau 1-3 gan gynnwys gosod y trawstiau to.

Dygwyd i sylw'r Cyngor bod y datblygiad wedi cychwyn yn groes i amodau'r penderfyniad apêl ym mis Ionawr 2011. Daethpwyd â'r gwaith i ben yn fuan wedi hynny ar gais yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Ers y cyfnod hwnnw bu deialog barhaus gyda'r datblygwyr mewn ymdrech i ddatrys materion.

Gosodwyd nifer o amodau gyda'r cais a gymeradwywyd ar apêl yn 2008 ac roedd nifer ohonynt yn ymwneud â chyflwyno gwybodaeth i'w chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau ar y gwaith.

Pan fo gwaith yn cychwyn heb gwrdd yn gyntaf â'r amodau cyn-ychwyn perthnasol mae hynny'n gyfystyr â thorri amodau. Nid oes modd cwrdd â'r fath amodau yn ôl-weithredol.

Felly, mae'r cais hwn yn gofyn am ganiatâd i amrywio'r amodau perthnasol fel bod modd cyflwyno'r wybodaeth ofynnol ar ôl dechrau'r gwaith fel y gellir aildechrau'r gwaith a'i gwblhau wedyn.

Yn ogystal, mae'r cais yn gofyn i gael dileu'r amod tai fforddiadwy.

Mae'r safle wedi aros yn ei gyflwr rhannol ddatblygedig ers nifer o flynyddoedd ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn awyddus i ddatrys unrhyw faterion sy'n weddill mewn ymdrech i gau pen y mwdwl ar y sefyllfa annymunol hon.

Mae'r datblygiad ar hyn o bryd yn torri amodau 05, 06, 11,12, 13, 14, 15 a 16 ym mhenderfyniad apêl APP/L6805/A/07/2053627 ac fe'u rhestrir isod:

5) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd samplau o'r deunyddiau toi a ddefnyddir yn y datblygiad a ganiatawyd wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid gweithredu'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

6) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd nes y bydd disgrifiadau masnachol o'r deunyddiau

sydd i'w defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad a ganiateir drwy hyn wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid gweithredu'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

11) Bydd raid gosod cyrbin ar ffordd y stad a sicrhau bod wyneb ar y gerbydlon a'r troedffyrdd a'u bod wedi eu goleuo cyn i neb symud i mewn i'r annedd olaf neu cyn pen 2 flynedd i gychwyn y datblygiad, p'un bynnag yw'r cynharaf.

12) Ni chaniateir i unrhyw ddatblygiad gychwyn hyd nes bod trefniadau wedi'u sefydlu i sicrhau y gellir cynnal y ffyrdd mynediad a ffyrdd y stad i'r dyfodol yn unol â manylion a gyflwynwyd eisoes i'r awdurdod cynllunio lleol ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig ganddo.

13) Ni chaniateir cychwyn ar waith adeiladu hyd nes y bydd cynllun ar gyfer diogelu'r tai rhag sŵn wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid cwblhau'r cynllun a gymeradwywyd cyn i neb symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau.

14) Ni chaniateir dechrau'r datblygiad hyd nes y bydd cynllun ar gyfer draenio'r safle wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid cwblhau'r cynllun a gymeradwywyd cyn i neb symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau. Bydd raid i'r cynllun a gyflwynir ddangos bod y carthffosydd yn cael eu cysylltu i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

15) Cyn cyflwyno'r manylion sy'n ofynnol dan Amod 14 uchod, bydd asesiad yn cael ei wneud o'r potensial ar gyfer cael gwared ar ddŵr wyneb trwy gyfrwng systemau draenio cynaliadwy (SuDS) yn unol â'r egwyddorion a nodir yn Nodyn Cyngor Technegol 15 : Datblygu a'r Perygl o Lifogydd, a bydd raid cyflwyno canlyniadau'r asesiad i'r awdurdod cynllunio lleol. Os bydd yr asesiad yn dangos bod potensial i gael gwared ar ddŵr wyneb trwy SuDS, bydd raid i'r manylion a gyflwynwyd yn unol ag Amod 14 uchod gynnwys darpariaeth o'r fath. Lle bo cynllun SuDS yn cael ei roi ar waith, bydd y manylion a gyflwynwyd yn :

i) Darparu gwybodaeth am y dyluniad ar gyfer gwrthsefyll stormydd, y dull a ddefnyddir i oedi a rheoli dŵr wyneb sy'n arllwys o'r safle a'r mesurau a gymerir i atal llygru dyfroedd daear a / neu ddŵr wyneb;

ii) Nodi cyfrifoldebau pob parti ar gyfer gweithredu'r cynllun SuDS, ynghyd ag amserlen ar gyfer gweithredu hynny; a

iii) Darparu cynllun rheoli a chynnal a chadw a fydd mewn grym am oes y datblygiad ac a fydd yn cynnwys y trefniadau ar gyfer eu mabwysiadu gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgymwrwr statudol neu drefniadau eraill i sicrhau gweithrediad y cynllun drwy gydol ei oes.

16) Ni fydd y datblygiad yn dechrau hyd nes y bydd manylion am y trefniadau ar gyfer darparu 30% o'r anheddau fel tai fforddiadwy wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y tai fforddiadwy yn cael eu darparu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd. Bydd manylion o'r fath yn cynnwys:

iv) math a lleoliad y ddarpariaeth tai fforddiadwy a wneir;

v) amseriad y gwaith o adeiladu tai fforddiadwy;

vi) y trefniant i sicrhau bod darpariaeth o'r fath yn fforddiadwy ar gyfer trigolion y tai fforddiadwy yn awr ac i'r dyfodol; a

vii) y meini prawf preswyllo a ddefnyddir i benderfynu pwy fydd yn byw yn y tai fforddiadwy, a'r modd y bydd y fath feini prawf yn cael eu gorfodi.

Ac eithrio dileu'r amod tai fforddiadwy, a fydd yn cael sylw ar wahân yn nes ymlaen yn yr adroddiad,

fel y gellir nodi o'r uchod, mae'r amodau a dorrwyd yn ymwneud â deunyddiau gorffen, ffordd y stad, mynediad, sŵn a draeniad ac ni fydd cytundeb i amrywio'r amodau hyn yn dileu'r angen i gyflwyno'r wybodaeth honno y mae'n rhaid ei chyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Yn hytrach, ni fydd ond yn galluogi cyflwyno'r wybodaeth ar ôl cychwyn y datblygiad a fydd, yn ei dro, yn golygu y gellir cwblhau'r datblygiad wedyn.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol felly'n ystyried bod amrywio'r amodau uchod yn rhesymol a derbyniol. Ar ben hynny ystyrir mai hon yw'r ffordd fwyaf synhwyrol a rhesymegol ymlaen gan na all y datblygiad fynd yn ei flaen yn gyfreithlon neu'n ddilys fel y mae pethau ar hyn o bryd, ac os nad yw materion yn cael eu datrys gall olygu bod y safle'n parhau yn ei gyflwr presennol am gyfnod amhenodol.

Yn y ffurflen gais mae asiant y datblygwr wedi gofyn i gael amrywio'r amodau er mwyn caniatáu cyfnod o 12 mis ar gyfer cyflwyno'r wybodaeth berthnasol.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod hyn yn ormodol, yn enwedig gan fod y datblygwr wedi mynegi eu dymuniad i gwblhau'r datblygiad gorau po gyntaf.

Yn ogystal, mae'r amrywiadau sydd raid wrthynt yn amrywio o amod i amod. Gallai fod yn rhesymol ac yn briodol caniatáu cyfnod penodol o amser i gyflwyno gwybodaeth am faterion fel deunyddiau gorffen ac ati, ond, ar y llaw arall, dylid darparu gwybodaeth ynglŷn â materion fel draenio cyn gwneud unrhyw waith pellach ar y datblygiad er mwyn sicrhau bod y trefniadau draenio yn foddhaol.

Mae'r cais hefyd yn ceisio dileu amod 16 o'r penderfyniad apêl sy'n ymwneud â darpariaeth 30% o dai fforddiadwy ar y safle.

Er mwyn galluogi'r awdurdod cynllunio lleol i gefnogi dileu'r amod, rhaid dangos nad yw'r datblygiad yn ymarferol os bydd raid sicrhau darpariaeth o 30% ar gyfer tai fforddiadwy. Ers i'r gwaith stopio bu trafodaethau o bryd i'w gilydd rhwng y datblygwr a'r Cyngor ar y sefyllfa tai fforddiadwy ac mae Gwerthusiad Dichonoldeb wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais.

Cysylltwyd gyda'r Ymgynghorydd Tai Fforddiadwy fel rhan o'r cais ac mae wedi darparu asesiad o'r Gwerthusiad Dichonoldeb.

'Roedd amod 16 yn y penderfyniad apêl yn nodi bod raid i 30% o'r anheddau a ganiateir fod yn fforddiadwy, sef 3 o'r 9 annedd.

Mae safbwynt y Cyngor ar benderfynu apeliadau cynllunio ar sail dichonoldeb wedi ei nodi yn y ddogfen 'Diwallu'r Angen am Dai Fforddiadwy' a gyhoeddwyd yn 2012. Mae'r datblygwr wedi darparu gwybodaeth sy'n caniatáu gallu gwneud penderfyniad ar ddichonoldeb.

Mae dadansoddiad o'r ffigyrau a ddarparwyd yn y Gwerthusiad o Ddichonoldeb y Datblygiad yn dangos elw o 7%, tra bod cyfraddau elw derbyniol mewn cyfrifiadau dichonoldeb oddeutu 20%.

Mae'r confensiwn hwn wedi cael ei dderbyn a'i gefnogi gan gydweithwyr yn yr Adran Dai.

Mae adborth a gafwyd gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) sydd wedi edrych ar y safle yn nodi efallai fod yr amcangyfrion o ran yr incwm y gellid ei ddisgwyl yn rhy optimistaidd o gofio lleoliad, hanes a phrisiadau cymharol.

Mae'r ffigyrau a ddarparwyd felly'n cefnogi'r achos na ellir cwblhau'r cynllun a gwneud elw derbyniol tra bod yr amod i ddarparu tai fforddiadwy yn parhau i fod mewn grym.

Yn ogystal, mae cefndir a hanes y safle yn rhesymau dros gefnogi amrywiadau i'r caniatâd cynllunio gwreiddiol a fydd yn galluogi cwblhau'r cynllun. Mae cyflwr rhannol ddatblygedig y safle'n cael effaith negyddol iawn ar yr ardal.

Daeth y gwaith adeiladu i ben yn ystod cam cyntaf y gwaith datblygu. Mae'r safle bellach yn cynnwys bloc o 3 tai teras. Mae cragen y bloc wedi cael ei hadeiladu hyd at lefel y to ac mae trawstiau'r to wedi eu gosod. Mae'r bloc yn agos i'r brif ffordd rhwng Aberffraw a Rhosneigr ac mae wedi cael ei adael mewn cyflwr rhannol ddatblygedig am dros 4 blynedd. Cwmpodd wal y talcen mewn gwyntoedd cryf a bu'n rhaid eu hailadeiladu i gynnal cadernid strwythurol y bloc.

Bu trafodaethau o bryd i'w gilydd gyda'r Cyngor ar y sefyllfa tai fforddiadwy ac i helpu'r datblygwr i ddatrys y materion ar y safle. Gwnaed ymgais i gynnwys Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig lleol ond nid oedd yn bosib yn dilyn cynnal archwilio'r safle. Daeth yr archwiliad i'r casgliad fod y tywydd wedi effeithio'n ddifrifol ar drawstiau'r to ac inswleiddiad y waliau ceudod ac y byddai'n rhy ddrud i gywiro'r materion hyn.

Ar sail yr uchod felly ystyrir y cyflwynwyd cyfiawnhad digonol i ddangos nad yw'r datblygiad yn ariannol ymarferol ac y gallai fod yn annhebygol iawn y byddai'r datblygwr yn bwrw ymlaen â'r datblygiad os bydd yr amod mewn perthynas â 30% o dai fforddiadwy yn parhau i fod mewn grym.

Wrth ddod i'r penderfyniad uchod, cadwyd mewn cof y gwneir cyfraniad sylweddol at anghenion tai fforddiadwy yn yr ardal yn sgil cwblhau 12 o dai rhent cymdeithasol yn Nhŷ Croes yn yr ychydig fisoedd nesaf. Ystyrir y bydd y datblygiad hwn yn lliniaru absenoldeb tai fforddiadwy ar safle hen Ganolfan Arddio Maelog.

7. Casgliad

O gofio'r holl ffeithiau perthnasol a'r ystyriaethau cynllunio ystyrir bod amrywio amodau 5, 6, 11, 12, 13, 14 a 15 a dileu amod 16 ym mhenderfyniad apêl APP/L6805/A/07/2053627 yn rhesymol ac yn dderbyniol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais am y rhesymau a ganlyn:

(01) Cyn pen 3 mis i ddyddiad y caniatâd hwn bydd raid cyflwyno samplau o'r deunyddiau toi a ddefnyddir ar gyfer y datblygiad i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid gweithredu'r datblygiad yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol

(02) Cyn pen 3 mis i ddyddiad y caniatâd hwn bydd raid cyflwyno samplau neu ddisgrifiadau masnachol o'r deunyddiau sydd i'w defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid gweithredu'r datblygiad yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol

(03) Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, fanylion llawn am yr holl ffensys, waliau neu ddulliau arall o amgáu neu farcio cyn eu gosod.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol.

(04) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y A4080 cyn i neb breswyllo mewn unrhyw annedd.

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

(05) Rhaid adeiladu'r fynedfa fel bod ei graddiant am y 5 metr cyntaf yn ôl o y ymyl agosaf yr A4080 yn ddim mwy nag 1 mewn 20.

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

(06) Rhaid gosod cyrbin ar y ffordd/ffyrdd stad, gosod wyneb terfynol ar y llwybrau cerdded a darparu goleuadau cyn i neb symud i fyw i'r annedd olaf ar y stad.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(07) Cyn pen 6 mis i ddyddiad y caniatâd hwn rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol, i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, fanylion am y mesurau a gymerir yn y dyfodol i gynnal ffyrdd y stad a'r fynedfa a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(08) Cyn pen 3 mis i ddyddiad y caniatâd hwn bydd raid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol, i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, gynllun ar gyfer diogelu'r tai rhag sŵn. Bydd raid cwblhau'r cynllun a gymeradwywyd cyn i neb symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau.

Rheswm: Er budd mwynderau'r preswylwyr.

(09) Ni chaniateir gwaith datblygu pellach hyd nes y bydd cynllun ar gyfer draenio'r safle wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ai'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid cwblhau'r cynllun a gymeradwywyd cyn i neb symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau. Bydd raid i'r cynllun a gyflwynir ddangos ddangos bod draeniau dwr budr yn cael eu cysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio'n ddigonol.

10) Cyn cyflwyno'r manylion sy'n ofynnol dan Amod 14 uchod, bydd raid cynnal asesiad o'r potensial ar gyfer cael gwared ar ddŵr wyneb trwy gyfrwng systemau draenio cynaliadwy (SuDS) yn unol â'r egwyddorion a nodir yn Nodyn Cyngor Technegol 15 : Datblygu a'r Perygl o Lifogydd, a bydd raid cyflwyno canlyniadau'r asesiad i'r awdurdod cynllunio lleol. Os bydd yr asesiad yn dangos bod potensial i gael gwared ar ddŵr wyneb trwy SuDS, bydd raid i'r manylion a gyflwynwyd yn unol ag Amod 14 uchod gynnwys darpariaeth o'r fath. Lle bo cynllun SuDS yn cael ei roi ar waith, bydd y manylion a gyflwynwyd yn:

i) Darparu gwybodaeth am y dyluniad ar gyfer gwrthsefyll stormydd, y dull a ddefnyddir i oedi a rheoli dŵr wyneb sy'n arllwys o'r safle a'r mesurau a gymerir i atal llygru dyfroedd daear a / neu ddwr wyneb;

ii) Nodi cyfrifoldebau pob parti ar gyfer gweithredu'r cynllun SuDS, ynghyd ag amserlen ar gyfer gweithredu hynny; ac

iii) Darparu cynllun rheoli a chynnal a chadw a fydd mewn grym am oes y datblygiad ac a fydd yn cynnwys y trefniadau ar gyfer eu mabwysiadu gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgymerwr statudol neu drefniadau eraill i sicrhau gweithrediad y cynllun drwy gydol ei oes.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio'n ddigonol.

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

9. Polisiâu Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Rhif 8)

TAN 9: Gorfodi Rheolaeth Cynllunio

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig