

12.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

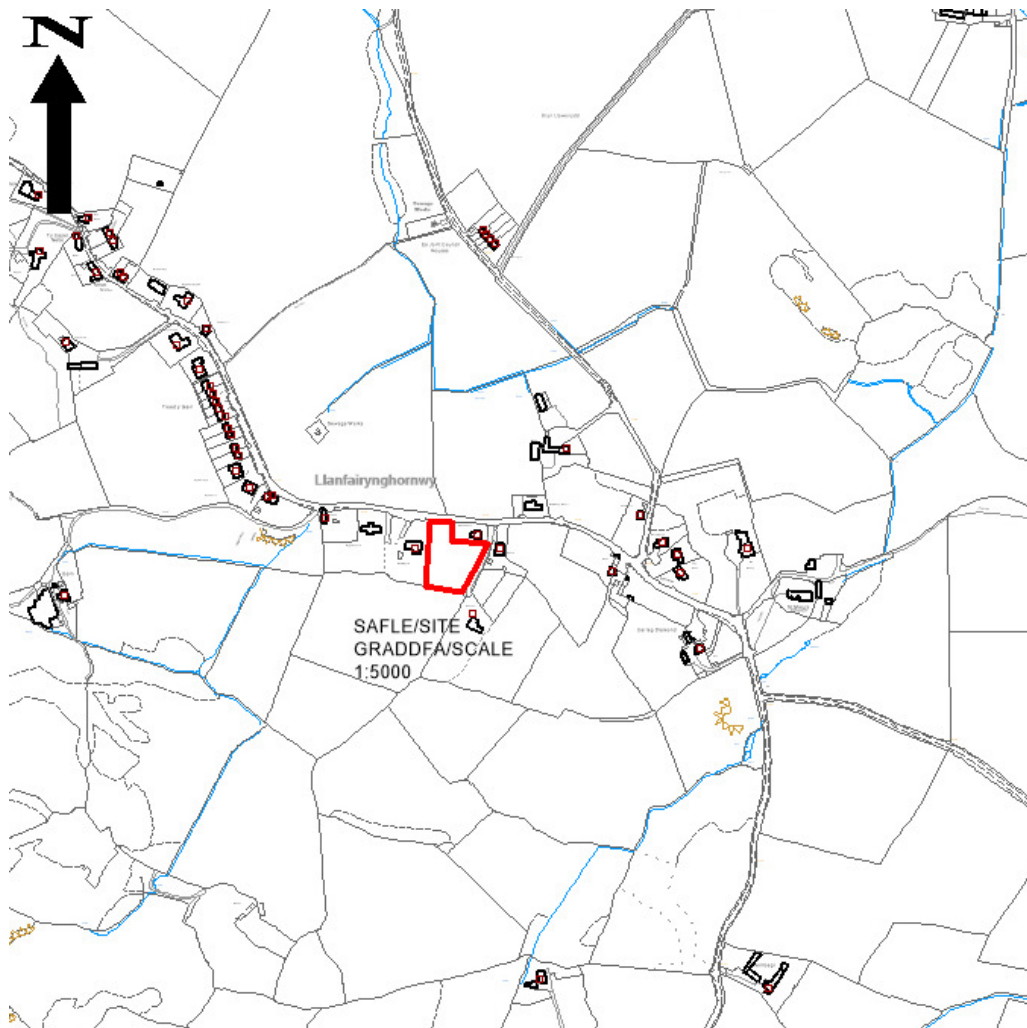
Rhif y Cais: **18C225B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

B & E Pritchard

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

Bron Castell, Llanfairynghornwy



Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

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

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

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Brif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D1 - Tirlun

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 30 – Tirlun

Polisi 32 - Tirlun

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 50 – Anheddau Rhestredig.

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP5 – Pentrefannau a Clystyrau Cefn Gwlad

Polisi EN2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi EN14 – Gorchmynion Cadw Coed a Gwrychoedd

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

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd – Adneuol

Polisi TAI18 – Tai mewn Clystyrau

Polisi Strategol PS15 – Strategaeth Aneddiadau

Polisi Cynllunio Cymru, 2016, 9fed Argraffiad

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

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cyngor Cymuned - Dim gwrthwynebiad

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

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

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

Awdurdod Prifffyrdd - Argymhell rhoi caniatâd gydag amodau

Adain Ddraenio – Manylion yn dderbyniol

Cyfoeth Naturiol Cymru - Sylwadau

Dŵr Cymru - Dim sylwadau

Ymateb gan aelodau'r cyhoedd

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

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

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

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Casgliad

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

8. Argymhelliad

Gwrthod

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

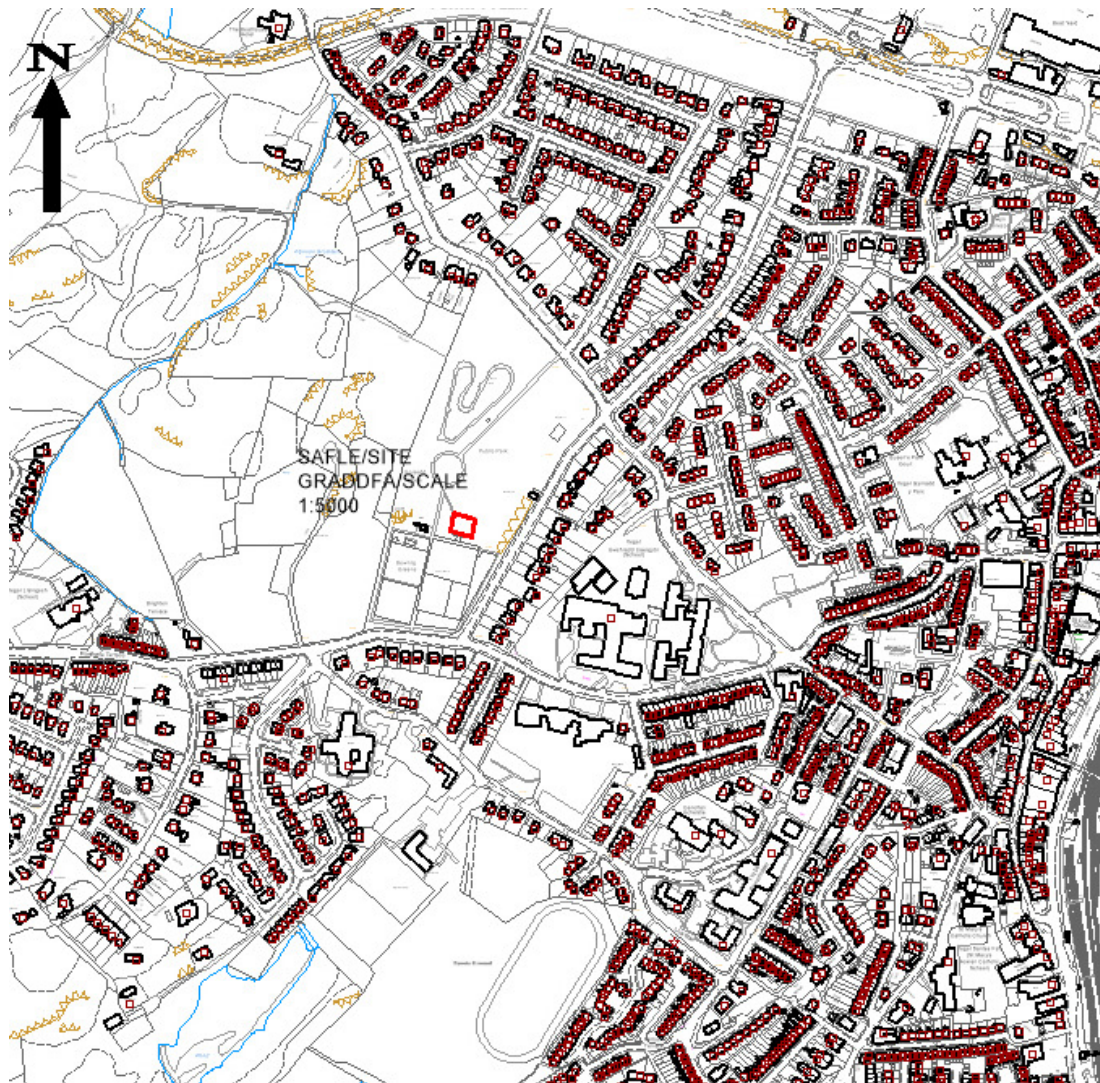
Rhif y Cais: 19C1198 Application Number

Ymgeisydd Applicant

Holyhead Town Council

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

Pafiliwn Parc Caergybi/Holyhead Park Pavilion, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

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

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

2. Mater(ion) Allweddol

Effeithiau dyluniad, amwynder ac ecolegol.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

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

Cynllun Lleol Ynys Môn

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

Cynllun Datblygu Unedol

Policy EN4 – Bioamrywiaeth
Policy CC1 – Cyfleusterau Cymunedol

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9

NCT 5 : Cadwraeth Natur a Chynllunio

NCT 12 : Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

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

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

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

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

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

Does dim ymateb wedi'i dderbyn ar adeg yr ysgrifennu o ganlyniad i'r cyhoedduswydd i'r cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19LPA509/DC – Pafiliwn newydd – dim gwrthwynebiad

19LPA509A – Goleuadau cyrtiau tennis – dim gwrthwynebiad

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae parc Caergybi wedi ei leoli mewn man canolog yn y dref ac ymysg ei adnoddau mae'r adeilad pafiliwn sydd wedi bod yn cael ei ddefnyddio fel ystafelloedd newid a storfa. Mae'r cais, fel rhan o brosiect ehangach i uwchraddio cyfleusterau'r parc, yn un ar gyfer newid defnydd y pafiliwn, ynghyd â rhai addasiadau i'w ffabrig a'r teras o'i amgylch er mwyn creu caffi. Mae'r cynnig wedi'i ddatblygu mewn ymateb i ymarfer ymgynghori helaeth â'r cyhoedd ac mae'n cael ei ddatblygu gan Gyngor Tref Caergybi sydd wedi cymryd yr adnodd drosodd gan y Cyngor. Mae un aelod o staff rhan-amser yn cael ei gyflogi ar hyn o bryd ond rhagwelir y bydd y cynllun yn creu 2 swydd ran-amser.

Mae Polisiâu yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd a Chynllun Lleol Ynys Môn yn cefnogi cyfleusterau Hamdden lleol o fewn ffiniau datblygu. Mae'r safle eisoes yn cael ei ddefnyddio at ddibenion hamdden a bydd newid defnydd i gaffi yn ychwanegu dimensiwn ychwanegol i'r adnoddau sydd ar gael yn y parc ac yn ychwanegu at y defnydd a wneir ohono yn ystod tywydd garw.

Mae'r CDU a Stopiwyd, sy'n ystyriaeth o bwys sy'n cario pwysau sylweddol, hefyd yn cynnwys polisi sy'n cefnogi creu cyfleusterau cymunedol.

Hefyd yn berthnasol i'r cais mae polisiâu sydd wedi eu cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd. Mae'r Cynllun yn y cam ymgynghori ar hyn o bryd mewn perthynas â Newidiadau Materion yn Codi ac nid yw'n ddogfen sydd wedi'i mabwysiadu hyd yma. Mae Polisi TWR 1 a Pholisi ISA2 yn bwysig oherwydd maent yn delio ag atyniadau ymwelwyr a gyda chyfleusterau cymunedol.

Mae polisi TWR 1 mewn perthynas ag Atyniadau Ymwelwyr a Chyfleusterau (fel y'i diwygiwyd yn y ddogfen Newidiadau sy'n codi sydd allan i ymgynghoriad cyhoeddus ar hyn o bryd) yn nodi:

TWR1: Bydd cynigion i ddatblygu atyniadau a chyfleusterau ymwelwyr newydd neu i wella a datblygu cyfleusterau presennol yn cael eu hannog er mwyn lleoli safleoedd o fewn y ffin ddatblygu.

Bydd angen i'r holl gynigion gydymffurfio â'r meini prawf canlynol hefyd:

5. Bod graddfa, math a chymeriad y datblygiad arfaethedig yn briodol ar gyfer ei leoliad gwledig;
6. Mae'r datblygiad arfaethedig yn un o safon uchel o ran dyluniad, gosodiad ac ymddangosiad
7. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cefnogi ac yn ymestyn yr amrywiaeth o gyfleusterau o fewn maes y Cynllun;
8. Cefnogir y cynllun gan dystiolaeth i ddangos y byddai yna gyfleoedd cyflogaeth yn lleol.

Ble'n briodol, gellir cael mynediad i'r datblygiad drwy wahanol ddulliau o gludiant, yn enwedig dulliau cynaliadwy o gludiant, megis cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus.

Nid yw Polisi ISA2 yn destun Materion yn Codi ac yn nodi:

POLISI ISA 2: CYFLEUSTERAU CYMUNEDOL

Bydd y cynllun yn helpu i gynnal ac ehangu cyfleusterau cymunedol drwy:

1. Caniatau datblygiad cyfleusterau cymunedol newydd, ar yr amod:
 - i. eu bod wedi eu lleoli o fewn neu ar gyrion datblygiadau cyfagos neu eu bod wedi eu lleoli y tu allan i ffiniau datblygu ond o fewn clystyrau lle bydd y cais yn darparu cyfleuster hanfodol er mwyn cefnogi'r gymuned leol;

- ii. yn achos adeiladau newydd, na ellid bodloni anghenion y gymuned leol drwy'r defnydd deublyg o gyfleusterau presennol neu drwy drawsnewid adeiladau presennol:
 - iii. lle mae'r cynnig ar gyfer adleoli cyfleuster, gellir dangos nad yw'r safle presennol yn addas i'r diben hwnnw bellach;
 - iv: mae'r cynnig o faint a math priodol o gymharu â maint, cymeriad a swyddogaeth y setliad;
- v. gellir cael mynediad hawdd i'r lleoliad ar droed, ar feic neu ar drafnidiaeth cyhoeddus.

Caiff y darpariaeth o gyfleusterau cymunedol amlbwrpas newydd neu well gan gynnwys cydleoli cyfleusterau gofal iechyd, ysgolion, llyfrgelloedd a chyfleusterau hamdden mewn lleoliadau hygyrch ei annog.

Mae'r polisïau JLDP yn cynnwys meini prawf y bydd datblygiadau o'r fath yn cael eu hasesu yn eu herbyn sy'n wahanol i'r meini prawf cynllun datblygu er enghraifft, sy'n rhoi mwy o bwyslais ar gynaliadwyedd. Mae'r cynllun fel y'i cyflwynir yn y cais yn cyd-fynd â pholisïau presennol a rhai sydd ar y gweill.

Amwynder: Mae'r pafiliwn wedi'i leoli yn ganolog yn y parc ac er ei fod ar safle dyrchafedig ac yn weladwy o eiddo ar New Park Road a Ffordd Ynys Lawd, mae coed yn ymyrryd â'r olygfa ac nid yw'r pellter a'r defnydd a argymhellir o'r fath fel y rhagwelir y bydd effaith annerbyniol ar amwynderau yn codi. Yn enwedig, bydd yr oriau agor o rhwng 10:00am a 5.00pm bob dydd yn lleihau unrhyw effeithiau posibl.

Effeithiau Ecolegol: Mae adroddiad rhywogaethau wedi'u gwarchod wedi'i ymgymryd ag ef sy'n dangos nad oes ystlumod yn bresennol yn yr adeilad. Ni ragwelir y bydd unrhyw effeithiau ecolegol annerbyniol yn codi ond cynghorir agwedd ragofalus tuag at waith datblygu.

7. Casgliad

Bydd y cynllun yn ehangu'r ddarpariaeth hamdden a thwristiaeth yn y parc ac yn darparu defnydd estynedig o'r safle yn ystod tywydd garw. Ni ragwelir y bydd unrhyw effeithiau ecolegol yn codi.

8. Argymheliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

(02) Bydd y caffi ar agor i gwsmeriaid rhwng 10:00am a 5:00pm yn unig.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(03) Bydd y datblygiad yn digwydd yn unol â'r dogfennau a'r cynlluniau canlynol:

Datganiad Dyluniad a Mynediad Pafiliwn Parc Caergybi.

S001 Cynllun Lleoli
P002 Cynlluniau'r Adeilad Arfaethedig a Drychiadau
P003 Cynllun Trefniant Tirlun Cyffredinol
Arfaethedig

Rheswm: Er mwyn diffinio cwmpas y caniatâd hwn.

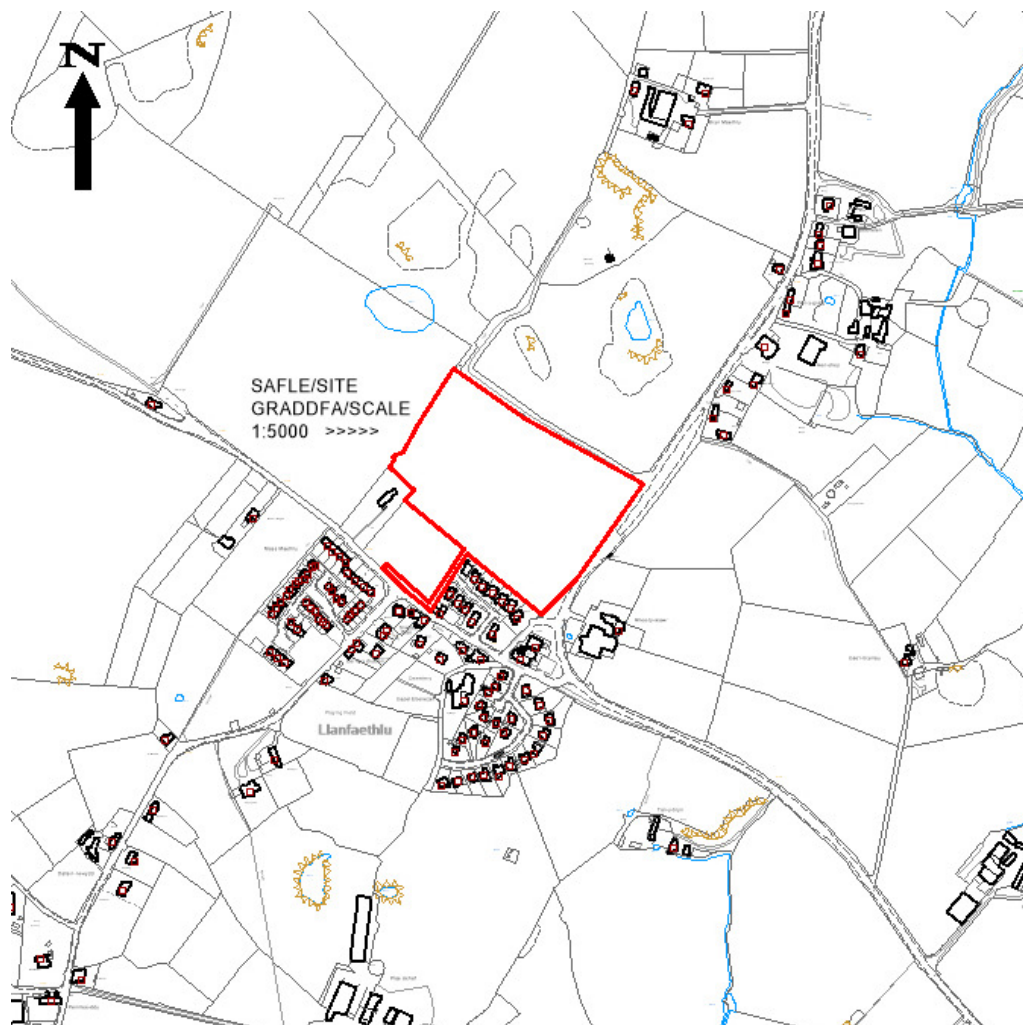
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: **29LPA1008F/CC/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Lifelong Learning)

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (10) o ganiatâd cynllunio rhif 29LPA1008A/CC (codi ysgol gynradd newydd) er mwyn caniatáu rhywfaint o oleini i lifo o'r safle dros y ffinau yn /
Application under Section 73 for the variation of condition (10) of planning permission reference 29LPA1008A/CC (erection of a new primary school) so as to allow some light from the site to spill over its boundary at

Ysgol Rhyd y Llan, Llanfaethlu

Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais gan y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle i'r gogledd o bentref Llanfaethlu ac mae'n gyfagos i'r ffin ddatblygu fel yr amlinellir hi yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Cynigir cael mynediad i'r safle ar gyfer cerbydau oddi ar yr A5025 ac, ar gyfer cerddwyr, byddai'r mynediad gyferbyn â Maes Maethlu. Mae Eglwys Sant Maethlu i'r de-orllewin o'r safle, ond ar safle uwch sy'n edrych dros safle'r cynnig.

Rhodddwyd caniatâd cynllunio gydag amodau yn 2015 ar gyfer datblygu ysgol gynradd newydd dan Raglen Moderneiddio Ysgolion y Cyngor. Mae'r cais a wneir yn awr yn gofyn am ganiatâd i newid un o'r amodau hynny – sef amod 10 a oedd yn ceisio sicrhau bod unrhyw olau artiffisial ar y safle yn cael ei gyfeirio tuag at y safle fel nad yw'r golau yn gorlifo i eiddo cyfagos. Bwriad yr amod oedd diogelu mwynderau preswyl. Nid yw wedi bod yn bosib dylunio cynllun goleuo sy'n cwrdd â'r safonau diogelwch heb i rywffaint o'r golau orlifo.

2. Mater(ion) Allweddol

Effaith y datblygiad ar y dirwedd ddynodedig, asedau hanesyddol a mwynderau preswyl.

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Policy 1 – Polisi Cyffredinol

Policy 14- Adloniant a chyfleusterau cymunedol

Policy 17 – Adloniant a chyfleusterau cymunedol

Policy 30 – Tirlunio

Policy 32 – Tirlunio

Policy 34 - Cadwraeth Natur

Policy 35 – Cadwraeth Natur

Polisi 41 - Cadwraeth Adeiladau

Policy 42 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D1- AHNE

Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad

Polisi D10 – Anifeiliaid a phlanhigion

Polisi D22 – Adeiladau Rhestredig

Polisi D32 - Tirlunio

Polisi F7 – Defnydd cymunedol o ysgolion

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Cynllunio

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN2 – AHNE

Polisi EN4 – Bioamrywiaeth

Polisi EN 13 – Cadwraeth adeiladau

Polisi SG6 – Dŵr wyneb sy'n rhedeg

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 7

TAN 5 – Cadwraeth Natur a Chynllunio
TAN 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy
TAN 12 – Dylunio
TAN 18 – Cludiant
TAN 23 – Datblygu Economaidd

CCA – Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - dim gwrthwynebiad

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

Y Cyngorydd K Hughes - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cyngorydd LI Huws - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Adain yr Amgylchedd Adeiledig a'r Dirwedd - nid wyf yn credu y bydd y goleuadau a gynigir ar gyfer y llwybr troed yn cael unrhyw effaith andwyol ar osodiad yr eglwys restredig oherwydd y pellter, yn ogystal â lefel isel y goleuo arfaethedig o gymharu â lefel y golau o'r goleuadau stryd sydd yno'n barod a'r goleuadau ar Stad Bryn Llwyd. O safbwynt cadwraeth adeiladau 'rwyf yn fodlon bod yr ymgeiswyr wedi ystyried y mater yn ofalus ac felly 'rwy'n gefnogol i'r cais.

Swyddog Iechyd yr Amgylchedd - Mae'r wybodaeth a ddarperir yn y datganiad a gyflwynwyd gan y Rheolwr Gwasanaethau Pensaernïol yn dangos y bydd y golau sy'n gorlifo o'r goleuadau ar y llwybr yn cyfateb i 2 lux. Mae'n ymddangos bod y lefel hon o olau yn bodloni canllawiau dylunio Sefydliad y Technegwyr Goleuadau Proffesiynol ar gyfer cyfyngu golau o oleuadau allanol, (golau'n treiddio trwy ffenestri) ar gyfer y Parth Amgylcheddol E2 - disgleirdeb lefel isel mewn ardaloedd gwledig.

Er gwaethaf hyn, efallai y byddwch yn dymuno cynnwys cyfyngiad goleuo priodol ar gyfer y llwybr i gyfyngu'r adegau pan fydd y goleuadau ymlaen i oriau ysgol neu'r adegau pan gynhelir digwyddiadau arbennig yn yr ysgol pryd byddai angen mynediad iddi yn ystod oriau tywyllwch.

O ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais, cafwyd 1 llythyr o wrthwynebiad gan ddeilydd 9 Stad Bryn Llwyd, a oedd yn nodi fel a ganlyn:

Rwy'n gwrthwynebu goleuadau diangen yn yr ardal hon o harddwch naturiol eithriadol a thuag at a dros fy eiddo gyda'r nos.

Cynigiaf y dylid gwneud pob ymdrech i ddefnyddio technoleg fodern (21ain ganrif) a :-

- 1) gosod amserwyr i ddiffodd y golau ar y llwybr ochr pan nad yw'n cael ei ddefnyddio ac wedi cau.
- 2) cyfyngu'r golau diogelwch o amgylch yr ysgol a defnyddio teledu cylch cyfyng is-goch mewn ardaloedd a fyddai gynt wedi bod angen goleuadau i ddibenion diogelwch.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

29LPA1008/SCR/CC - Barn sgrinio ar gyfer codi ysgol gynradd newydd. Dim angen AEA

29LPA1008A/CC - Cais llawn ar gyfer codi ysgol gynradd newydd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerddwyr ger Stad Bryn Llwyd a mynedfa newydd i gerbydau i'r A5025. Cymeradwywyd 19/10/2015

29LPA1008B/DIS/CC - Cais i ddileu amodau (02), (03), (04) (dŵr budr, dŵr wyneb a draeniad dŵr ffo), (06) (Cynllun Rheoli Traffig), (07) (manylion dylunio ac adeiladu'r troedffyrdd cyhoeddus), (08)

(cynllun tirlunio), (09) (manylion y deunyddiau gorffen allanol), (11) (rhaglen o waith archeolegol), (12) (cynllun o fesurau osgoi rhesymol mewn perthynas â madfallod cribog) a (13) (cynllun o fesurau arafu traffig ar yr A5025) o ganiatâd cynllunio 29LPA1008A \ CC (cais llawn i godi ysgol gynradd newydd). Gollyngwyd 11/05/2016

29C1008C CC/MIN – Mân-ddiwygiadau i'r cynllun a gymeradwywyd eisoes dan ganiatâd cynllunio 29LPA1008A / CC er mwyn lleihau maint yr adeilad. Caniatawyd 14/3/2016

29LPA1008D/DIS/CC - Cais i ollwng amod (05) (darparu a gweithredu cyfyngiadau dŵr wyneb) o ganiatâd cynllunio 29LPA1008A / CC. Gollyngwyd 22/08/2016

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y datblygiad: Mae'r safle ar gyrion pentref Llanfaethlu, ar ymyl y rhan o'r pentref a ddatblygwyd. Mae polisiâu'r cynlluniau datblygu yn cefnogi creu adeiladau ac adnoddau cymunedol o fewn neu ar gyrion aneddiadau sy'n bodoli eisoes. Rhoddwyd caniatâd ar gyfer codi ysgol yn 2015 ond gosodwyd amod ar y caniatâd cynllunio y dylai unrhyw gynllun goleuo gael ei gymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn ei osod ac y dylid dylunio'r fath gynllun fel nad oedd golau'n gorlifo hwnt i ffiniau'r safle.

Nid yw wedi bod yn bosib dylunio cynllun sy'n bodloni gofynion diogelwch o ran goleuo heb i rywfaint o'r golau orlifo i dir cyfagos. Yn benodol, mae eiddo preswyl ar hyd y llwybr troed allanol yn debygol o gael eu heffeithio. Fodd bynnag, ni fydd y goleuadau ond yn cael eu defnyddio yn ystod oriau tywyllwch yn ystod tymhorau ysgol pan fydd plant yn cyrraedd yn y bore ac yn gadael gyda'r nos ac yn achlysurol pan gynhelir digwyddiadau yn yr ysgol e.e. nosweithiau rhieni neu gyngherddau ysgol. Cynigir cynllun rheoli i sicrhau na fydd y golau ond ymlaen pan fydd angen rhesymol amdanynt. Nid ystyrir felly, yn amodol ar reolaeth briodol, y bydd y goleuadau ar y safle yn cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl.

Mae safle'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod ei phwysigrwydd o ran ansawdd y dirwedd a chadwraeth natur. Prif amcan dynodiad AHNE yw cadw a gwella harddwch naturiol. Mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd statudol i roi sylw i ddibenion yr AHNE a dylai penderfyniadau rheoli datblygu sy'n effeithio ar AHNE ffafrio cadwraeth harddwch naturiol yn y lle cyntaf. Y cyngor a roddir ym Mholisi Cynllunio Cymru yw

"Dylai polisiâu cynlluniau datblygu a phenderfyniadau rheoli datblygu sy'n effeithio ar AHNE ffafrio cadwraeth harddwch naturiol, er y bydd hefyd yn briodol i roi sylw i les economaidd a lles cymdeithasol yr ardaloedd. "

Mae'r Polisi'n cynghori

"Nid yw dynodiad statudol, o reidrwydd, yn gwahardd datblygu, ond mae'n rhaid i gynigion datblygu gael eu hasesu'n ofalus o ran eu heffaith ar y diddordebau treftadaeth naturiol hynny y bwriedir i'r dynodiad eu gwarchod"

Ac ymhellach

"Gall effaith cynnig datblygu ar fywyd gwyllt neu dirwedd unrhyw ardal fod yn ystyriaeth berthnasol. Mewn achosion o'r fath ac er budd sicrhau datblygu cynaliadwy, mae'n bwysig cydbwysu amcanion cadwraeth ag anghenion economaidd ehangach busnesau a chymunedau lleol. "

Mae'r safle ochr yn ochr â'r pentref a stad o dai sydd â goleuadau stryd eisoes. Nid ystyrir y byddai defnyddio'r goleuadau pan fo plant yn cyrraedd yr ysgol yn gynnar yn y bore ac yn gadael yn gynnar gyda'r nos, neu o dro i dro yn hwyrach gyda'r nos ar gyfer gweithgareddau yn yr ysgol, yn cael effaith annerbyniol ar y dirwedd ddynodedig.

Mae'r safle ar gyrion Parc a Gardd Gofrestredig Carreglwyd ac yn gyfagos i ardal Eglwys Sant Maethlu sydd yn adeilad rhestredig. Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar y nodweddion hyn.

7. Casgliad

Mae egwyddor y cynllun yn dderbyniol yn nhermau polisi. Ystyrir bod yr effeithiau ar y dirwedd ddynodedig a'r dreftadaeth ddiwylliannol yn dderbyniol

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(01) Bydd raid gweithredu'r cynllun goleuo yn unol â dogfen ED173 Ysgol Rhyd y Llan (Llannau) – Cais i amrywio Amod Cynllunio 10 – Goleuadau Allanol – Ionawr 2017.

Rheswm: Er budd mwynderau.

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

12.4

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

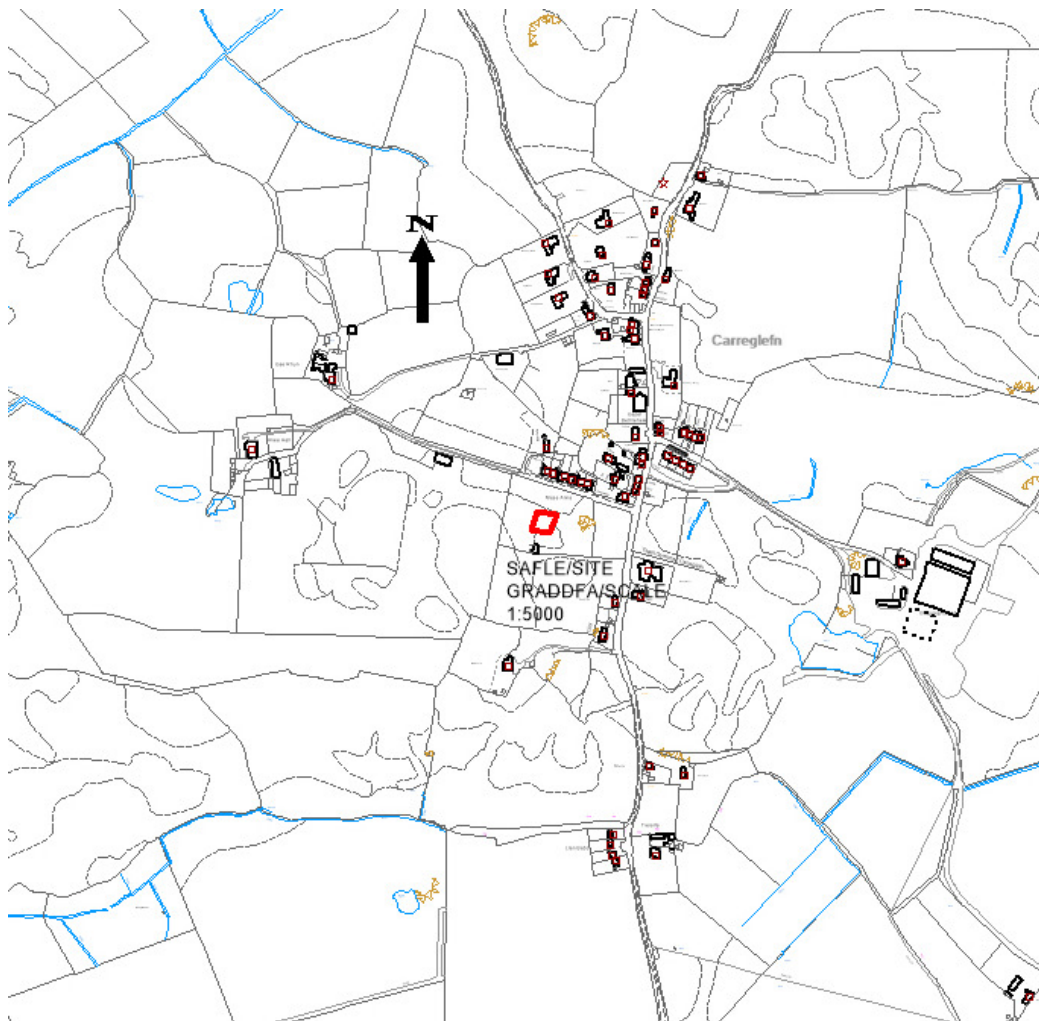
Rhif y Cais: **38C324** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Sion Jones

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl materion wedi'u gadw'n ôl ar dir yn / Outline application for the erection of a dwelling with all matters reserved on land at

Alma Hall, Carreglefn



Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2017

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr aelod lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cynnig am ganiatâd amlinellol i godi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl yn Alma Hall, Carreglefn.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol a'r Cynllun Datblygu Lleol sy'n esblygu, ac a fydd y cynnig yn effeithio ar amwynderau eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 - Tirwedd

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 50 – Anheddau Rhestredig

Polisi 53 – Tai yn gefn gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tai

Polisi A3 - Tai

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig

Polisi HP6 – Anheddau yn y Wlad Agored

Polisi EN1 - Tirwedd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Adneuol

Polisi TAI 17 – Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol

Polisi Strategol PS15: Strategaeth Anheddiadau

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Ken Hughes) – yn gofyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion er ystyriaeth.

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Llinos Medi Huws) – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Y Cynghorydd John Griffith) – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Awdurdod Priffyrdd – Caniatâd Amodol

Adran Ddraenio – Sylwadau Safonol

Dŵr Cymru – Caniatâd Amodol

Hysbysebwyd y cais drwy osod hysbyseb ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 17 Chwefror 2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 1 llythyr yn mynegi pryderon wedi dod i law. Mae'r prif bryderon fel a ganlyn:-

- Ni ddylid blocio'r llwybr mynediad
- Rhannu costau cynnal a chadw'r llwybr mynediad
- Creu cysail ar gyfer datblygu ymhellach

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi

Mae Carreglefn wedi ei adnabod fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel Pentrefan ac ardal Glwstwr o dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

O dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ystyrir bod ceisiadau am blotiau unigol oddi fewn neu ar gyrrion anheddiad yn dderbyniol.

Mae Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn datgan y bydd anheddau sengl yn cael eu caniatáu ar safleoedd mewnlenni, neu safleoedd derbyniol eraill sydd union gerllaw y rhan o'r pentrefan neu glwstwr sydd wedi ei ddatblygu, cyhyd ac na fydd y datblygiad yn achosi niwed gormodol i gymeriad y grŵp nac unrhyw ymwithiad gweledol niweidiol i'r dirwedd oddi amgylch.

Mae Polisi A2 Cynllun Strwythur Gwynedd yn datgan y dylid lleoli tai newydd oddi fewn neu ar ffin aneddiadau ac ar raddfa sy'n adlewyrchu poblogaeth bresennol yr aneddiadau, yn ôl cyfran cyfanswm y boblogaeth yn yr ardal berthnasol.

Mae paragraff 9.3.3 yn datgan na ddylid caniatáu i fewnlenni ansensitif, neu effaith gynyddol datblygu neu ailddatblygu, niweidio cymeriad nag amwynderau'r ardal.

Mae paragraff 9.3.4 yn datgan y dylai awdurdodau cynllunio lleol, wrth benderfynu ar geisiadau am dai newydd, sicrhau nad yw'r datblygiad arfaethedig yn niweidio cymeriad nag amwynderau'r ardal.

Mae Polisi TAI 17 y Cynllun Datblygu Lleol yn dynodi Carreglefn fel Pentref Gwledig arfordirol. Mae'r polisi'n datgan y dylai tai yng Ngharreglefn gael eu caniatáu dim ond er mwyn cwrdd ag angen yn y gymuned a thai fforddiadwy.

Prif ystyriaethau cynllunio

Nid ystyrir bod safle'r cais yn union ar ffin anheddiad Carreglefn. Mae safle'r cais ar dir anwastad a byddai'n rhaid cael gwared â thir sylweddol oddi ar y safle. Bydd yr anedd wedi ei lleoli ar dir amaethyddol ac nid oes unrhyw eiddo naill ochr na llall y plot arfaethedig.

Byddai'r cynnig yn niweidio cymeriad ac edrychiad yr ardal ac ni fyddai'n cyd-fynd â Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Byddai codi anedd ar y safle hwn hefyd o bosib yn arwain at ddatblygiad preswyl pellach fyddai'n niweidio cymeriad ac amwynderau'r ardal leol.

Nid yw'r cais yn cydymffurfio â Pholisi 50 oherwydd byddai'n ymestyn y ffurf adeileidig ymhellach i'r dirwedd fyddai'n niweidio cymeriad a mwynderau'r ardal leol.

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ystyriaeth faterol y gellir rhoi pwys arno yn y broses gwneud penderfyniad ar hyn o bryd. Yn y man bydd y Cyngor yn cyhoeddi Hysbysiad Newidiadau Mân Faterion sy'n Codi sy'n cynnwys newid i Bolisi TAI 17. Bydd rhaid cynnal ymgynghoriad ac archwiliad cyhoeddus pellach cyn i'r Cynllun gael ei fabwysiadau.

Effaith ar amwynderau eiddo preswyl cyfagos

Nid ystyrir y byddai'r annedd yn cael effaith niweidiol ar amwynderau presennol deiliaid eiddo cyfagos oherwydd ei bellter oddi wrth eiddo preswyl sy'n bodoli eisoes.

Priffyrdd

Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r amodau ysgrifenedig priodol.

7. Casgliad

Nid ystyrir y byddai codi annedd yn y lleoliad hwn yn dderbyniol, ac y byddai'n gyfystyr â datblygiad yn y cefn gwlad agored, yn groes i Bolisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y buasai'r bwriad yn golygu codi ty mewn cefn gwlad a dim tystiolaeth fod ar neb ei angen am gyfnod hir at ddibenion menter wledig; o'r herwydd tynnai'r datblygiad yn groes i Bolisi A6 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd (yn 2005) a'r wybodaeth a roddir yn Polisi Cynllunio Cymru.

(02) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y byddai'r cynnig yn niweidiol i gymeriad ac edrychiad yr ardal ac yn arwain at erydiad annerbyniol cae gwledig deniadol yn yr Ardal Tirwedd Arbennig hon ac y byddai felly yn tynnu'r groes i Bolisiau A2, A3 a D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisiau 1, 31, 42, 48 a 50 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisiau GP1, GP2, EN1 a HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r darpariaethau ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, 2017).

9. Polisiau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dylunio

CCA – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 9fed Rhifyn

12.5

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

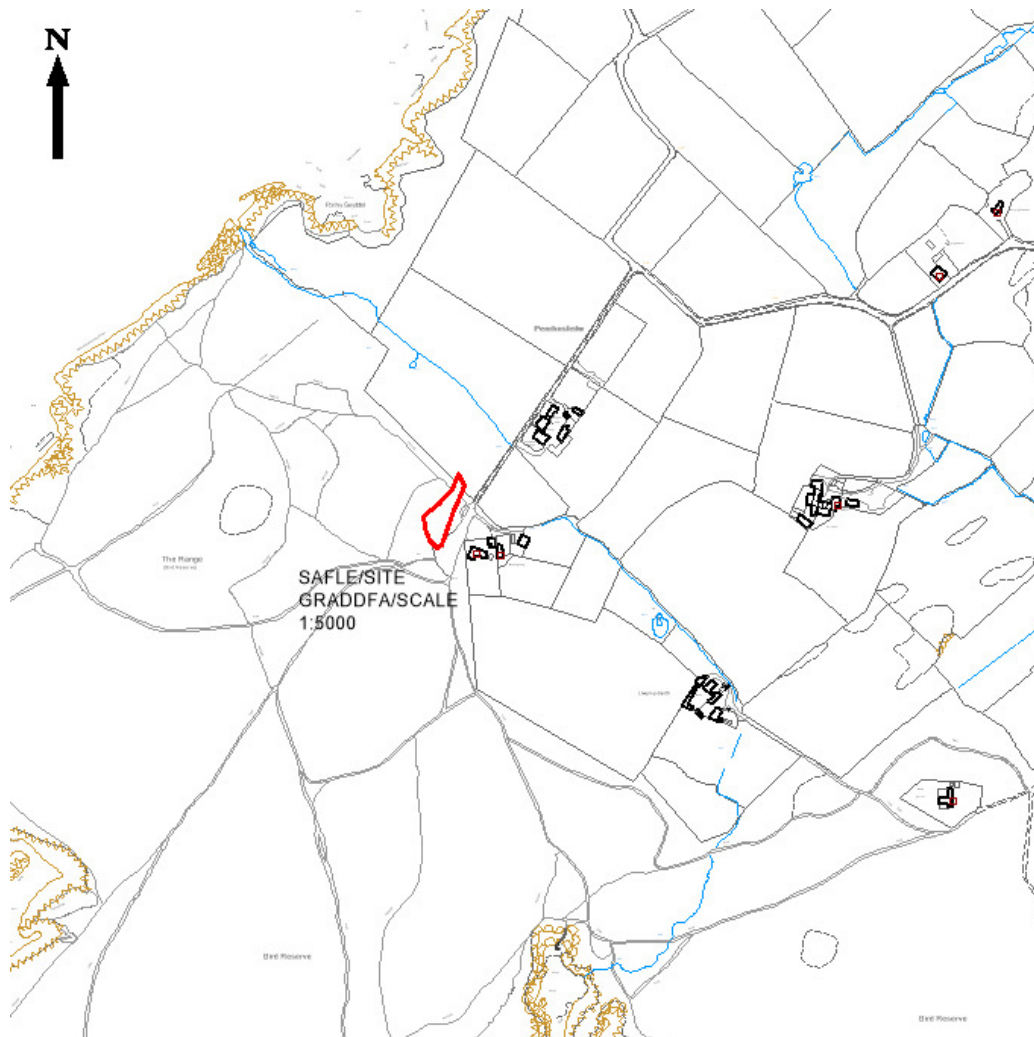
Rhif y Cais: **46C582/AD** Application Number

Ymgeisydd Applicant

RSPB

Cais llawn i godi arwydd gwybodaeth yn / Full application for the erection of an information sign at

Maes Parcio The Range Car Park, Penrhos Feilw, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Y Cyngor yw perchennog y tir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais wedi ei leoli ym maes parcio The Range ym Mhenrhos Feilw, Caergybi.

Mae'r cynnig yn ymwneud â chodi arwydd gwybodaeth ym mhen draw'r maes parcio presennol.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol ydy a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol o ran ei effaith ar yr AHNE a'r dirwedd.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 22 – Hysbysebion

Polisi 30 - Tirwedd

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D1 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN2 - Ardaloedd o Harddwch o Naturiol Eithriadol

Polisi SG10 – Hysbysebion

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn – Cynllun Adnau (2015)

Polisi AMG2 – Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn unigryw i gymeriad y dirwedd leol

Polisi Cynllunio Cymru (9^{fed} Argraffiad), Tachwedd 2016

Nodyn Technegol Cymru 7 – Hysbysebion

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Trefor Lloyd Hughes – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Dafydd Rhys Thomas - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Jeffery Evans - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Tref – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 15/02/2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cynnig yn ymwneud â gosod arwydd gwybodaeth ym maes parcio The Range.

Bydd yn mesur 940mm wrth 690mm a ni fydd dim uwch na 1.83 metr. Mae deunyddiau'r panel gwybodaeth yn dderbyniol gan y bydd wedi ei wneud o dderw.

Nid ystyrir y byddai'r arwydd gwybodaeth arfaethedig, o safbwynt ei faint na'i ddeunydd, yn cael effaith ar y dirwedd o'i amgylch na'r AHNE i'r fath raddau fel ei fod yn gwarantu gwrthod y cais.

7. Casgliad

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

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

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

Rhif Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
-	16/01/2017	Cynllun lleoliad
-	16/01/2017	Manylion y arwydd

o dan cais cynllunio rhif 46C582/AD.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) Rhaid cadw unrhyw hysbysebion a arddangosir, ac unrhyw safle a ddefnyddir i arddangos hysbysebion, yn lân a thaclus ac wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

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

Rheswm: Er lles mwynderau.

(05) Lle bo angen tynnu hysbyseb i lawr dan y Rheoliadau hyn, rhaid eu tynnu i lawr mewn ffordd a fydd wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(06) Ni chaniateir arddangos hysbyseb heb ganiatâd perchennog y safle neu unrhyw berson arall a budd yn y safle sydd a hawl i roi caniatâd.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(07) Ni chaniateir gosod nac arddangos yr hysbyseb mewn modd a fydd yn cuddio, neu'n amharu ar ddehongliad unrhyw arwydd traffig ffordd, signal rheilffordd neu gymorth llywio yn y dwr neu yn yr awyr, neu mewn unrhyw fodd arall a fydd yn peryglu'r defnydd o unrhyw briffordd, rheilffordd, dyliffordd neu faes awyr (sifil neu filitaraidd).

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder ac hefyd yn cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch cerbydau a cherddwyr

12.6

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

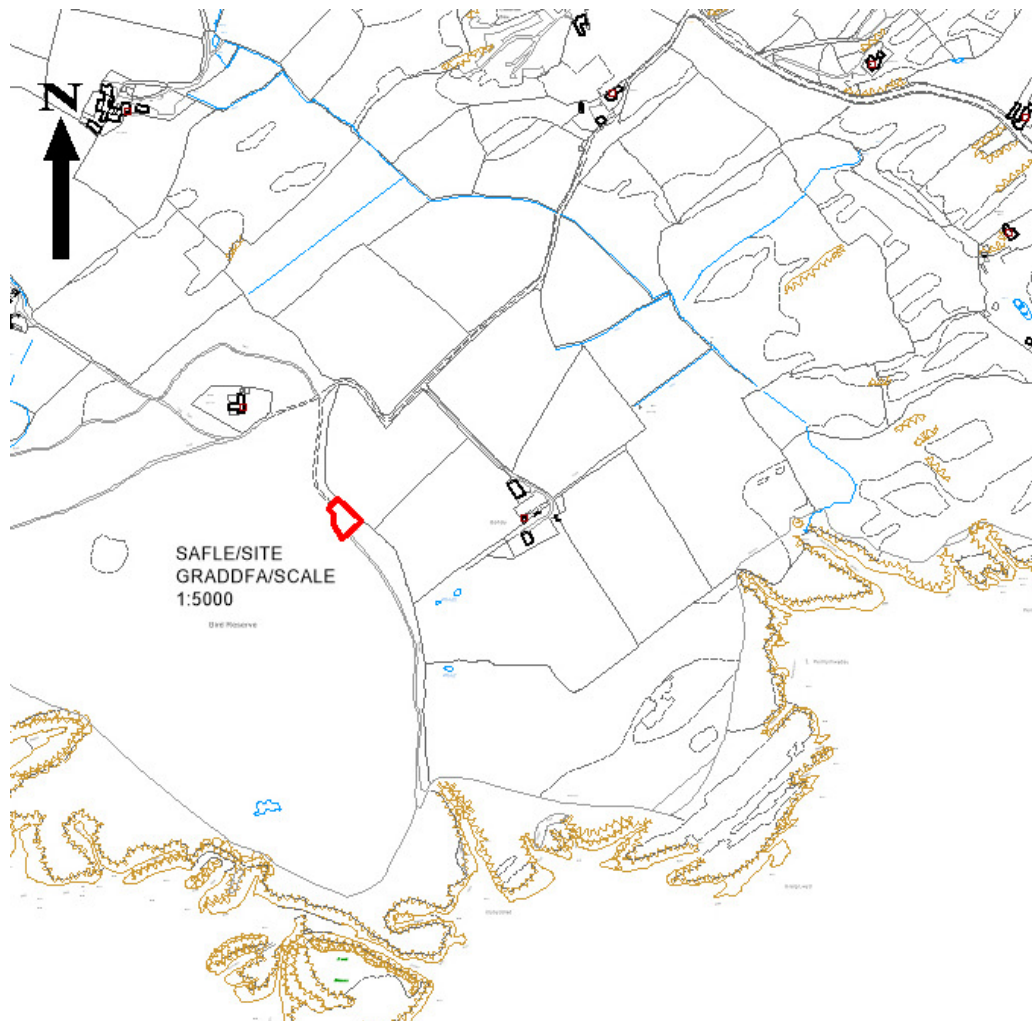
Rhif y Cais: **46C583/AD** Application Number

Ymgeisydd Applicant

RSPB

Cais llawn i godi arwydd gwybodaeth yn / Full application for the erection of an information board at

Maes Parcio Pysgotwyr/Fishermen's Car Park, Penrhos Feilw, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Y Cyngor yw perchennog y tir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais wedi ei leoli ym maes parcio'r Fisherman ym Mhenrhos Feilw, Caergybi.

Mae'r cynnig yn ymwneud â chodi arwydd gwybodaeth ym mhen draw'r maes parcio presennol.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol ydy a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol o ran ei effaith ar yr AHNE a'r dirwedd.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 22 – Hysbysebion

Polisi 30 - Tirwedd

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D1 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN2 - Ardaloedd o Harddwch o Naturiol Eithriadol

Polisi SG10 – Hysbysebion

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn – Cynllun Adnau (2015)

Polisi AMG2 – Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn unigryw i gymeriad y dirwedd leol

Polisi Cynllunio Cymru (9^{fed} Argraffiad), Tachwedd 2016

Nodyn Technegol Cymru 7 – Hysbysebion

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Trefor Lloyd Hughes – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Dafydd Rhys Thomas - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Jeffery Evans - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Tref – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwy llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 15/02/2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cynnig yn ymwneud â gosod arwydd gwybodaeth ym maes parcio'r Fisherman.

Bydd yn mesur 940mm wrth 690mm a ni fydd dim uwch na 1.83 metr. Mae deunyddiau'r panel gwybodaeth yn dderbyniol gan y bydd wedi ei wneud o dderw.

Nid ystyrir y byddai'r arwydd gwybodaeth arfaethedig, o safbwynt ei faint na'r deunyddiau, yn cael effaith ar y dirwedd o'i amgylch na'r AHNE i'r fath raddau fel ei fod yn gwarantu gwrthod y cais.

7. Casgliad

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

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

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

Rhif Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
-	16/01/2017	Cynllun lleoliad
-	16/01/2017	Manylion y arwydd

o dan cais cynllunio rhif 46C583/AD.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) Rhaid cadw unrhyw hysbysebion a arddangosir, ac unrhyw safle a ddefnyddir i arddangos hysbysebion, yn lân a thaclus ac wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

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

Rheswm: Er lles mwynderau

(05) Lle bo angen tynnu hysbyseb i lawr dan y Rheoliadau hyn, rhaid eu tynnu i lawr mewn ffordd a fydd wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau

(06) Ni chaniateir arddangos hysbyseb heb ganiatâd perchennog y safle neu unrhyw berson arall a budd yn y safle sydd a hawl i roi caniatâd.

Rheswm: Er lles mwynderau

(07) Ni chaniateir gosod nac arddangos yr hysbyseb mewn modd a fydd yn cuddio, neu'n amharu ar ddehongliad unrhyw arwydd traffig ffordd, signal rheilffordd neu gymorth llywio yn y dwr neu yn yr awyr, neu mewn unrhyw fodd arall a fydd yn peryglu'r defnydd o unrhyw briffordd, rheilffordd, dyliffordd neu faes awyr (sifil neu filitaraidd).

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder ac hefyd yn cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch cerbydau a cherddwyr.

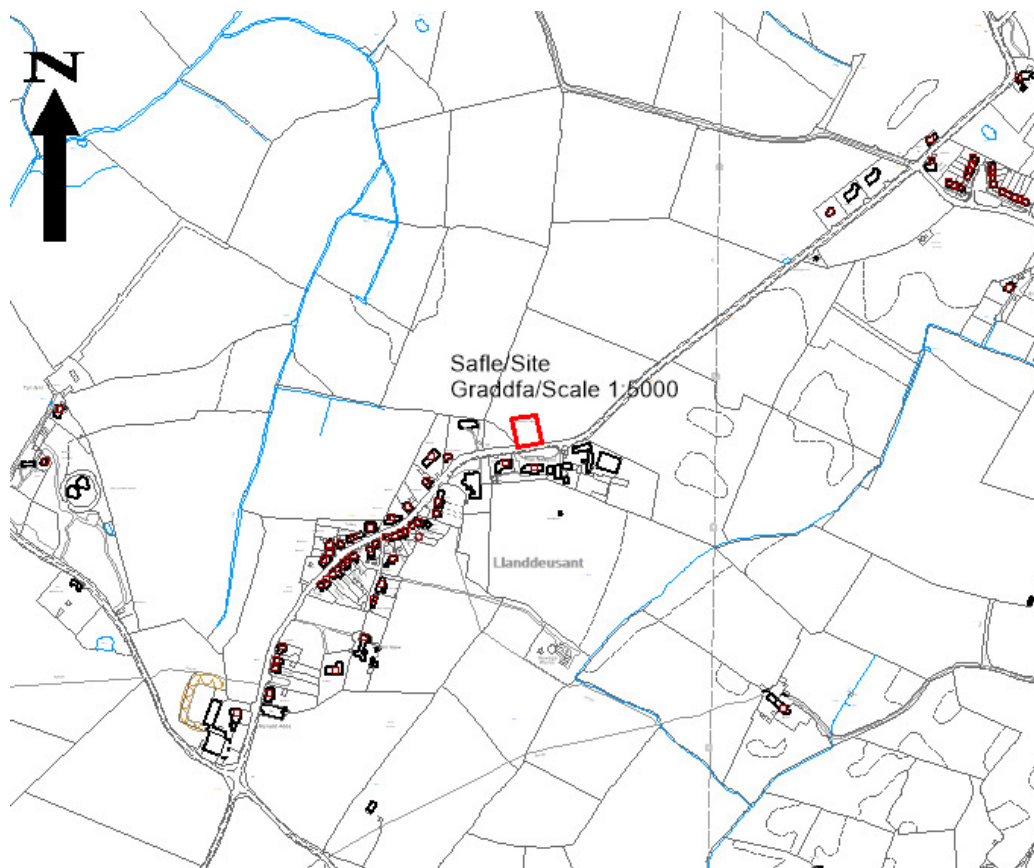
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: **47C153** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Owain Samuel Owen

**Cais amlinellol ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys manylion llawn am yr fynedfa a gosod paced trin carthffosiaeth ynghyd a chreu estyniad i'r fynwent presennol ar dir gyferbyn a /
Outline application for the erection of a dwelling with full details of the vehicular access and the installation of a package treatment plant together with the extension of the existing cemetery on land opposite**

Plas Newydd, Llanddeusant

Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (OWH)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi ei alw i mewn gan y Cynghorydd Llinos Medi fel y gall y Pwyllgor benderfynu ar y cais.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais ar ffurf amlinellol yn un ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl heblaw am fynediad i'r safle. Fel rhan o'r cais, mae'r ymgeisydd yn cynnig tir i'w ddefnyddio ar gyfer ymestyn y fynwent gyfagos.

Mae'r safle ar ochr Ogleddol pentref Llanddeusant, i'r Gogledd o'r Eglwys a'r fynwent. Mae'r safle ar blot congl o gae amaethyddol mawr sydd ym mherchenogaeth teulu'r ymgeisydd.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfiaeth â Pholisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn a'r effaith ar y tirlun a'r effaith gweledol.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 - Tirlunio

Polisi 42 - Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 50 – Anheddiad Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 - Tai

Polisi A3 – Tai

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP4 – Pentrefi

Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

Polisi SG4 – Cael Gwared a Charthion Aflan

Ynys Môn a Gwynedd Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd

Polisi TAI 18 – Tai mewn Clystyrau

Polisi PS15 – Strategaeth Anneddleoedd

Polisi Cynllunio Cymru – 9^{fed} Argraffiad

Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dyluniad

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

Cylchlythyr 10/99

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Aelod Lleol (Cyng Llinos Medi) – Galw'r cais i mewn

Aelod Lleol (Cyng John Griffith) – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol (Cyng Kenneth Hughes) – Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma

Priffyrdd – Yn argymhell rhoi caniatâd amodol

Draenio – Dylai cysylltu â phibellau Dŵr Cymru

Dwr Cymru – Sylwadau Safonol

GAPS – Dim sylwadau

Ymateb i Gyhoedduswydd - Rhoddwyd cyhoedduswydd i'r cais drwy rybuddion personol a rhybudd ar y safle safle gyda dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau ar 15/02/2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau / sylwadau wedi'u derbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae Llanddeusant wedi'i ddiffinio fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn ac fel pentref o dan Bolisi HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r plot arfaethedig wedi'i leoli y tu allan i ffiniau'r Cynllun Datblygu Unedol.

Nodir Llanddeusant fel clwstwr ar y map mewnleoli 137 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd ac o dan Bolisi TAI18 sy'n cefnogi ceisiadau tai fforddiadwy ar safleoedd mewnlenwi neu safleoedd sy'n ffinio'r clwstwr yn uniongyrchol, yn amodol ar feini prawf.

Mae'r Cyngor wedi cyhoeddi Nodyn Newidiadau Materion sy'n Codi sy'n cynnwys newidiadau penodol i Bolisi TAI18 a diddymiad rhai clystyrau penodol, gan gynnwys Llanddeusant o'r rhai hynny a gafodd eu hadnabod o dan y Polisi yn ogystal â gwneud i ffwrdd â'r cyfyngiad ar niferoedd yn ystod y cyfnod cynllunio. Bydd hyn yn destun ymgynghoriad ac archwiliad cyhoeddus pellach cyn i'r cynllun gael ei fabwysiadu. Er yn ystyriaeth, o gofio'r newidiadau arfaethedig ac ymgynghoriad cyhoeddus pellach, ychydig o bwysau gellir eu rhoi ar Bolisi TAI18 ar hyn o bryd.

Er yr uchod, gall ceisiadau am blotiau sengl o fewn neu ar ymyl anheddiad gael eu hystyried yn dderbyniol o dan Bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn. Fodd bynnag, nid yw'r cais sy'n cael ei ystyried ar hyn o bryd yn cydymffurfio â Pholisi 50 o ran y ffaith y byddai'n ymestyn yr adeilad ymhellach i'r wlad gan greu ymyriad annymunol i'r tirlun a fyddai'n niweidio cymeriad ac amwynderau'r ardal leol.

Mae'r plot arfaethedig wedi'i leoli mewn cae amaethyddol agored ac wedi'i wahanu'n ffisegol ac yn weledol o'r adeilad presennol gan y fynwent a'i ffin o goed aeddfed a waliau.

Mae safle'r cais wedi'i wahanu o'r eiddo cyfagos gan res o goed. Mae'r rhain yn cynrychioli ffin ffisegol gryf ac yn darparu rhaniad amlwg rhwng ardal adeiledig y pentref a'r cae amaethyddol sydd tu hwnt i hynny. Mae'r ffin hwn yn cydymffurfio â'r ffin datblygu ar gyfer Llanddeusant, fel y'i diffinnir yn y Cynllun Datblygu Unedol.

Mae pwysigrwydd y ffin ffisegol hon, yn ogystal â natur agored y cae amaethyddol tu hwnt, yn arwain rhywun i feddwl bod gan safle'r cais mwy o berthynas â'r cae amaethyddol na ffurf adeiledig

presennol y pentref. Byddai safle'r datblygiad hwn yn amharu ar gymeriad agored y cae sydd heb ei ddifetha ac byddai felly'n amharu'n andwyol ar y tirlun ehangach. Yn fwy na hynny, mae'r ffaith bod safle'r cais mewn congl o gae, heb unrhyw ffin ffisegol i farcio pen y setliad yn golygu y byddai pwysau cynyddol yn dod i ryddhau'r cae cyfan ar gyfer ei ddatblygu – fel y gwelir o dan gyfeirnod cynllunio 47C154.

Nodir fod eiddo ar ochr arall y ffordd – fodd bynnag, mae'r rhain o fewn ffin yr anheddiad ac nid ydynt yn cael effaith o bwys ar gymeriad y cae lle byddai'r cais yn cael ei leoli.

Tra bo Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn caniatáu ar gyfer datblygiad mewnlenni o fewn neu ar ymyl aneddiadau, ystyrir y byddai datblygiad preswyl ar y safle hwn yn golygu colli cae gwledig agored. Mae'r cae yn cyfrannu'n helaeth at gymeriad agored yr ardal. Gallai codi annedd ar y safle hwn arwain at ddatblygiadau pellach ar y cae yn y dyfodol fel a ddangosir yn glir yn y cais arall sydd wedi'i gyflwyno.

Mae diffyg cydymffurfiaeth â Pholisi 50 (ynghyd â diffyg cydymffurfiaeth â Pholisi HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd) yn golygu bod y cais hwn yn gais am annedd newydd mewn lleoliad gwledig lle nad oes, hyd y gwyddys, unrhyw angen tymor hir amdano er mwyn cefnogi menter wledig.

Materion Eraill- mae'r ymgeisydd yn cynnig tir i'w ddefnyddion fel estyniad i'r fynwent. Nid yw hyn yn angenrheidiol fel rhan o'r cais ac nid yw'n cynnal pwysau materol yn yr argymhelliad.

7. Casgliad

Nid yw'r cais yn ddatblygiad y gellir ei ddisgrifio'n rhesymol fel un sydd o fewn neu'n ffinio ar ran datblygedig o'r setliad. Mae'r prawf ar gyfer 'ffinio'r rhan bresennol o'r anheddiad sydd wedi'i datblygu yn fwy cymhleth na dim ond rhannu ffin gyfagos gydag annedd ar yr ochr gyferbyn. Mae'r cais wedi'i wahanu'n ffisegol ac yn weledol o'r setliad a byddai'n golygu annedd newydd annymunol mewn lleoliad gwledig. Nid yw'r cais yn ymchwilio'n ddigonol i gysylltu â'r brif system ddraenio.

8. Argymhelliad

Gwrthod

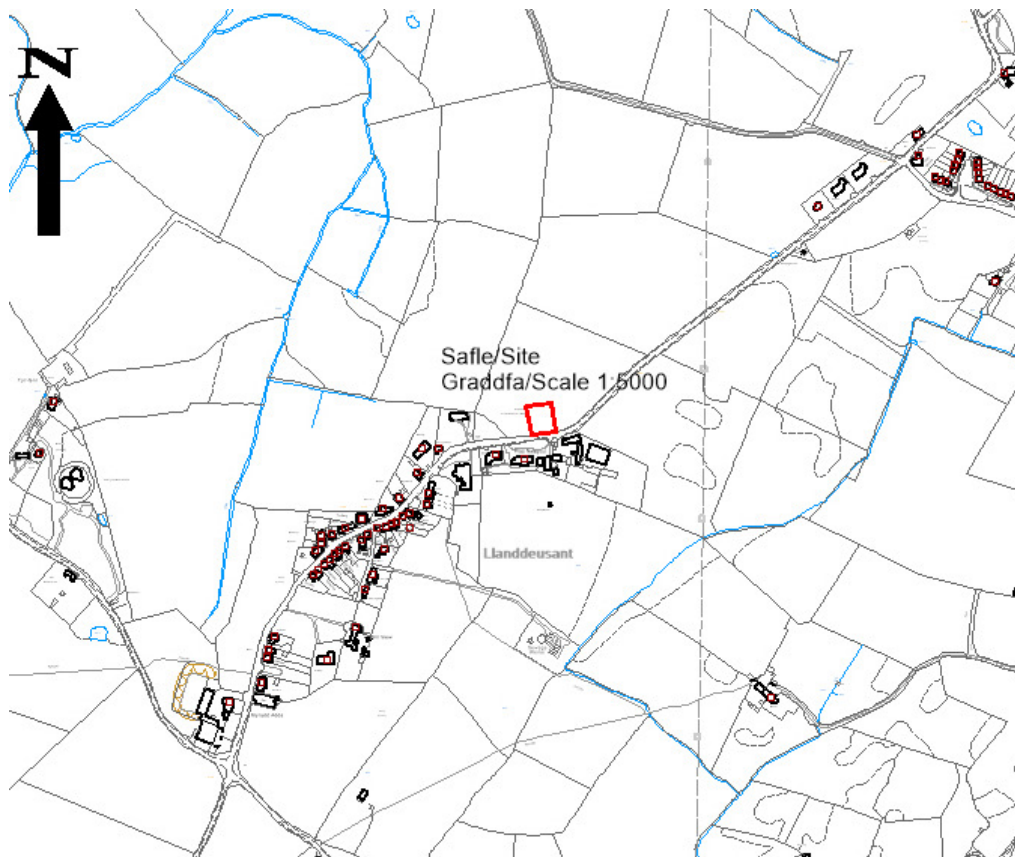
(01) Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig o fewn na'n ffurfio estyniad rhesymol bychan i'r rhan ddatblygedig bresennol o anheddiad Llanddeusant sydd wedi'i gynnwys fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn. Byddai'r cais ar y ffurf hwn yn rhagfarnu gweithrediad Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn drwy greu amgylchiadau a fyddai'n ei gwneud hi'n anodd atal datblygiad pellach ar y cae hwn gan y gellid dynodi ei fod yn estyniad rhesymol o'r setliad. Mae'r cais ar wahân i'r setliad yn ffisegol ac yn weledol a byddai'n golygu bod annedd newydd yn cael ei chodi yng nghefn gwlad. Mae'r cais felly'n groes i Bolisiâu A2, A3 a D4 o Gynllun Strwythur Gwynedd, Polisiâu a, 31, 42, 48 a 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn, Polisiâu GP1, GP2, EN1 a HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r ddarpariaeth ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9, 2016).

Rhif y Cais: **47C154** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Miss Llio Samiwel Owen

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys manylion llawn am yr fynedfa newydd ynghyd a gosod paced trin carthffosiaeth ar dir gyferbyn a / Outline application for the erection of a dwelling together with full details of the new vehicular access together with the installation of a package treatment plant on land opposite

Plas Newydd, Llanddeusant

Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (OWH)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi ei alw i mewn gan y Cynghorydd Llinos Medi fel y gall y Pwyllgor benderfynu ar y cais.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais ar ffurf amlinellol yn un ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl heblaw am fynediad i'r safle

Mae'r safle wedi ei leoli ar ochr ogleddol pentref Llanddeusant, i'r de o'r eglwys a'i mynwent. Mae'r safle'n cynnwys plot yng nghornel cae amaethyddol mawr sydd ym mherchenogaeth teulu'r ymgeisydd.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfiaeth â Pholisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn a'r effaith ar y tirlun a'r effaith gweledol.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 - Tirlunio

Polisi 42 - Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 50 – Anheddiad Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 - Tai

Polisi A3 – Tai

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP4 – Pentrefi

Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

Polisi SG4 – Cael Gwared a Charthion Aflan

Ynys Môn a Gwynedd Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd

Polisi TAI 18 – Tai mewn Clystyrau

Polisi PS15 – Strategaeth Anneddleoedd

Polisi Cynllunio Cymru – 9^{fed} Argraffiad

Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dyluniad

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

Cylchlythyr 10/99

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Cynghorydd (Cllr Llinos Medi) – Galw i fewn

Cynghorydd (John Griffith) – Dim ymateb hyd yma

Cynghorydd (Kenneth Hughes) – Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma

Prifffyrdd – Yn argymhell rhoi caniatad amodol

Draenio – Dylai cystyllu a pibellau Dwr Cymru

Dwr Cymru – Sylwadau Safonol

Ymateb i Gyhoedduswydd - Rhoddwyd cyhoedduswydd i'r caid drwy rybuddion personol a rhybudd safle gyda dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau ar 15/02/2017. Ar adge ysgrifeu'r adroddiad, nid oes unrhyw lythyrau sylwadau wedi'u derbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae Llanddeusant wedi'i ddiffinio fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn ac fel pentref o dan Bolisi HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r plot arfaethedig wedi'i leoli y tu allan i ffiniau'r Cynllun Datblygu Unedol.

Nodir Llanddeusant fel clwstwr ar y map mewnleoli 137 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd ac o dan Bolisi TAI18 sy'n cefnogi ceisiadau tai fforddiadwy ar safleoedd mewnlenwi neu safleoedd sy'n ffinio'r clwstwr yn uniongyrchol, yn amodol ar feini prawf.

Mae'r Cyngor wedi cyhoeddi Nodyn Newidiadau Materion sy'n Codi sy'n cynnwys newidiadau penodol i Bolisi TAI18 a diddymiad rhai clystyrau penodol, gan gynnwys Llanddeusant o'r rhai hynny a gafodd eu hadnabod o dan y Polisi yn ogystal â gwneud i ffwrdd â'r cyfyngiad ar niferoedd yn ystod y cyfnod cynllunio. Bydd hyn yn destun ymgynghoriad ac archwiliad cyhoeddus pellach cyn i'r cynllun gael ei fabwysiadu. Er yn ystyriaeth, o gofio'r newidiadau arfaethedig ac ymgynghoriad cyhoeddus pellach, ychydig o bwysau gellir eu rhoi ar Bolisi TAI18 ar hyn o bryd.

Er yr uchod, gall ceisiadau am blotiau sengl o fewn neu ar ymyl anheddiad gael eu hystyried yn dderbyniol o dan Bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn. Fodd bynnag, nid yw'r cais sy'n cael ei ystyried ar hyn o bryd yn cydymffurfio â Pholisi 50 o ran y ffaith y byddai'n ymestyn yr adeilad ymhellach i'r wlad gan greu ymyriad annymunol i'r tirlun a fyddai'n niweidio cymeriad ac amwynderau'r ardal leol.

Mae'r fynwent sy'n diffinio ymyl y pentref ar hyn o bryd, wedi ei gwahanu oddi wrth y plot arfaethedig gan ffin ffisegol a gweledol gryf o goed a waliau cerrig. Mae'r rhain yn creu ymyl pendant i'r pentref ac yn ei wahanu oddi wrth y cae amaethyddol lle bwriedir lleoli'r plot. Mae'r plot fel y mae wedi ei gynnig yn y cais hwn yn golygu y byddai hyd yn oed ymhellach o gyrion y pentref oherwydd y cais sydd rhwng y ddau (sy'n cael ei ystyried gan y Pwyllgor hwn dan gyfeirnod 47C153). Mae'r coed hyn yn ffin ffisegol gryf ac yn gwahanu mewn modd diffiniedig y rhan adeiledig o'r pentref a'r cae amaethyddol y tu draw iddo. Mae'r nodwedd hon o'r ffin yn cyd-fynd gyda'r ffin ddabtygu ar gyfer Llanddeusant fel y'i diffiniwyd yn y CDU.

Byddai'r safle hwn yn amharu ar gymeriad agored y cae sydd heb ei ddifetha ac o'r herwydd byddai'n nodwedd annymunol yn y tirlun ehangach.

Nodir bod eiddo ar yr ochr arall i'r ffordd – fodd bynnag, mae'r rhain o fewn ffiniau'r anheddiad a beth bynnag, nid ydynt yn cael effaith sylweddol ar gymeriad y cae lle byddai'r cynnig wedi ei leoli.

Tra bo Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn caniatáu ar gyfer datblygiad mewnlenni o fewn neu ar ymyl aneddiadau, ystyrir y byddai datblygiad preswyl ar y safle hwn yn golygu colli cae gwledig agored. Mae'r cae yn cyfrannu'n helaeth at gymeriad agored yr ardal. Mae'n bosib y byddai codi annedd ar y safle hwn yn arwain at ddatblygiadau pellach yn y cae fel sydd i'w weld yn glir yn y cais arall a gyflwynwyd. Byddai caniatáu'r cais hwn yn arwain at godi annedd a fyddai ar wahân i weddill y pentref. Byddai cymeradwyo'r cais hwn a'r plot sydd rhwng y ddau yn arwain at erydu ffin yr anheddiad mewn modd annerbyniol.

Mae diffyg cydymffurfiaeth â Pholisi 50 (ynghyd â diffyg cydymffurfiaeth â Pholisi HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd) yn golygu bod y cais hwn yn gais am annedd newydd mewn lleoliad gwledig lle nad oes, hyd y gwyddys, unrhyw angen tymor hir amdano er mwyn cefnogi menter wledig.

7. Casgliad

Nid yw'r cais yn ddatblygiad y gellir ei ddisgrifio'n rhesymol fel un sydd o fewn neu'n ffinio ar ran datblygedig o'r setliad. Mae'r prawf ar gyfer 'ffinio'r rhan bresennol o'r anheddiad sydd wedi'i datblygu yn fwy cymhleth na dim ond rhannu ffin gyfagos gydag annedd ar yr ochr gyferbyn. Mae'r cais wedi'i wahanu'n ffisegol ac yn weledol o'r setliad a byddai'n golygu annedd newydd annymunol mewn lleoliad gwledig.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig o fewn na'n ffurfio estyniad rhesymol bychan i'r rhan ddatblygedig bresennol o anheddiad Llanddeusant sydd wedi'i gynnwys fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn. Byddai'r cais ar y ffurf hwn yn rhagfarnu gweithrediad Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn drwy greu amgylchiadau a fyddai'n ei gwneud hi'n anodd atal datblygiad pellach ar y cae hwn gan y gellid dynodi ei fod yn estyniad rhesymol o'r setliad. Mae'r cais ar wahân i'r setliad yn ffisegol ac yn weledol a byddai'n golygu bod annedd newydd yn cael ei chodi yng nghefn gwlad. Mae'r cais felly'n groes i Bolisiâu A2, A3 a D4 o Gynllun Strwythur Gwynedd, Polisiâu a, 31, 42, 48 a 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn, Polisiâu GP1, GP2, EN1 a HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r ddarpariaeth ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9, 2016).

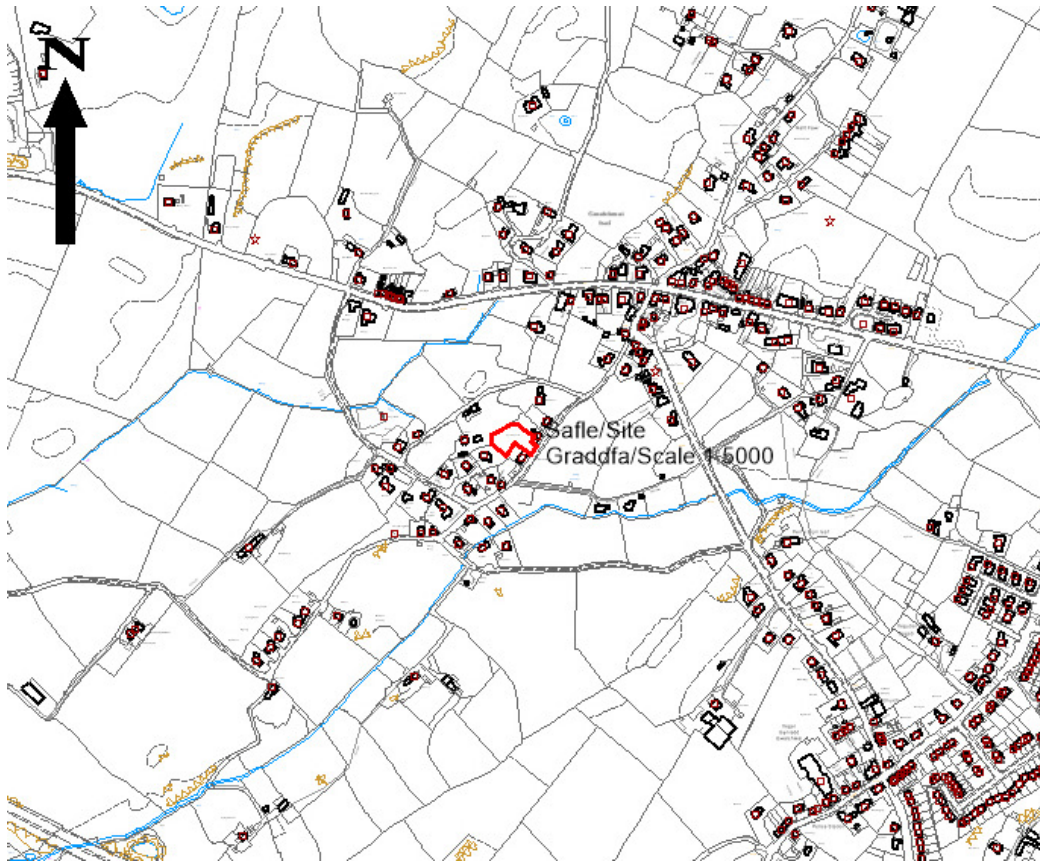
Rhif y Cais: **48C202** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Davies

Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa i gerbydau ar dir yn / Full application for the erection of a dwelling together with the construction of a vehicular access on land at

Penrallt Bach, Gwalchmai



Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un i godi byngalo dormer ar ei ben ei hun ynghyd â gwneud addasiadau i'r fynedfa gerbydau bresennol.

Mae'r safle yn gorwedd mewn safle dyrchafedig ar lecyn o dir sy'n gorwedd y tu ôl i gefn Penrallt Bach a Thyn Lôn Bach, Gwalchmai. Ceir mynediad i'r safle oddi ar y ffordd Dosbarth III a bydd y fynedfa gerbydau arfaethedig yn rhedeg ger ochr ac y tu ôl i Penrallt Bach a Thyn Lôn Bach.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a ydyw'n cydymffurfio â pholisïau presennol, effaith y cais ar yr eiddo cyfagos a'r ardal gyfagos ac a fydd y cynnig yn effeithio ar ddiogelwch priffyrdd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Strwythur Gwynedd

D4 – Lleoliad, Lleoli a Dylunio

D29 – Dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirlun

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 49 – Setliad Diffiniedig

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Arweiniad Rheoli Datblygiad

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP4 – Pentrefi

Polisi EN1 – Siartr Tirlun

Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd

Polisi TAI16 – Tai Mewn Pentrefi Gwasanaeth

Polisi Strategol PS15 – Strategaeth Setliad

Polisi Cynllunio Cymru, 2016, 9fed Rhifyn

Arweiniad Cynllunio Atodol – Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Dinesig a Gwledig

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol Cyng D Rees – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol Cyng N Roberts – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol Cyng B Parry – Galw'r cais i mewn o ganlyniad i'r defnydd o dir

Awdurdod Priffyrdd – Gofyn am fwy o wybodaeth

Adran Ddraenio – Dim ymateb hyd yma

Dŵr Cymru – Dim ymateb hyd yma

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim gwrthwynebiad

Ymateb gan aelodau o'r cyhoedd

Hysbysebwyd y cais drwy arddangos rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol o hysbysiad i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 3 Mawrth, 2017 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw llythyrau yn cynnig sylwadau wedi cael eu cyflwyno i'r adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Diffinnir Gwalchmai fel setliad o dan Bolisi 49 o Gynllun Lleol Ynys Môn ac fel pentref o dan Bolisi HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd.

Mae Polisi 49 o Gynllun Lleol Ynys Môn yn nodi y bydd caniatâd cynllunio am dai newydd yn cael ei roi ar safleoedd sydd wedi'u dynodi ar gyfer tai ac ar safleoedd eraill o fewn y ffin datblygu ar yr amod fod y cynigion yn cydymffurfio â pholisïau eraill.

Dynodir Gwalchmai yn Bentref Gwasaneth yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae Polisi TA16 yn nodi y bydd tai, er mwyn bodloni strategaeth y Cynllun, yn cael eu darparu drwy ddyraniadau tai a nodwyd a safleoedd addas sydd heb eu dyrannu o fewn y ffin datblygu yn seiliedig ar y ddarpariaeth dangosol yn y tabl. Fel y nodwyd uchod mae'r safle hefyd wedi'i gynnwys o fewn y ffin datblygu fel y diffinnir o dan Bolisi 49 o Gynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Effaith ar eiddo cyfagos – Fel arfer mae datblygiad tandem, yn cynnwys un tŷ yn union y tu ôl i un arall ac yn rhannu'r un fynedfa, yn anfoddfaol oherwydd yr anawsterau mynediad i'r tŷ cefn a'r aflonyddwch a diffyg preifatrwydd a achosir i'r tŷ cyntaf.

Bydd mynediad i'r annedd arfaethedig wedi'i leoli rhwng Tyn Lôn Bach a Phenrallt Bach a bydd y fynedfa yn pasio ochr yr eiddo ac felly'n creu 'datblygiad tandem'. Bydd y traffig sy'n cael ei greu gan ddeiliaid yr annedd arfaethedig ynghyd ag ymwelwyr â'r eiddo yn cael effaith ar amodau byw deiliaid yr eiddo presennol gan y bydd eu gardd a chefn eu heiddo i'w weld gan y cerbydau sy'n pasio a'r bobl sy'n cerdded i'r eiddo.

Mae ffin gardd ochr/flaen yr annedd arfaethedig yn rhedeg ar hyd talcen yr eiddo cyfagos y cyfeirir ato fel Tyn Lôn Bach a byddai'r llecyn parcio arfaethedig ar gyfer yr annedd arfaethedig wedi'i leoli 9 metr i ffwrdd o'r ffenestr bresennol yng nghefn Tyn Lôn Bach. Mae tair ffenestr hefyd wedi'u lleoli ar hyd ochr y rhan estynedig o Tyn Lôn Bach a bydd un o'r ffenestri hyn ond 7 metr i ffwrdd o'r llecyn parcio arfaethedig. Mae'r ffenestri hyn wedi'u lleoli ond 2 fetr i ffwrdd o ffin y safle a byddai modd gweld i mewn i'r rhain o ffenestr y lolfa waelod a ffenestr ystafell wely'r llawr cyntaf ac o'r ardd a'r llecyn parcio. Byddai unrhyw sgrîn ychwanegol a godwyd ar hyd y terfyn hwn yn golygu y byddai'r ffenestri hyn yn colli golau o ganlyniad i'r gwahaniaeth lefelau rhwng safle'r cais a Thyn Lôn Bach.

Fel y nodwyd uchod mae nifer o ffenestri yng nghefn yr eiddo presennol a bydd codi annedd yn y lleoliad hwn yn cael effaith andwyol ar yr amwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan yr eiddo cyfagos.

Effaith ar yr ardal leol – Mae safle'r cais ar lecyn uwch na'r eiddo cyfagos. Patrwm cyffredinol datblygiadau yn yr ardal leol yw bythynnod sengl un llawr sy'n wynebu'r briffordd.

Mae'r cynnig yn cynnwys codi annedd dormer 6.4 metr o uchder yng nghefn y cae. O ganlyniad i lleoliad a graddfa'r annedd arfaethedig, bydd y cynnig yn golygu mewnlennwedd ansensitif sy'n andwyol i'r ardal leol gan y byddai'n nodwedd ddominyddol yn yr ardal leol a byddai o'r herwydd, yn groes i Bolisi 1, 31, 42 a 49 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi GP1, GP2, EN1 a HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a Pholisi D4 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd.

Diogelwch Priffyrdd – Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad mewn egwyddor i'r cais ar yr amod y darperir lle parcio ar gyfer yr annedd bresennol y cyfeirir ati fel Penrallt Bach i'w leoli o fewn y safle. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roeddem yn dal i ddisgwyl y wybodaeth ychwanegol.

7. Casgliad

Byddai codi annedd o'r maint a'r dyluniad hwn yn y lleoliad hwn yn golygu mewnlenni sylweddol a fyddai'n andwyol i'r eiddo cyfagos a'r ardal.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried y byddai codi annedd ar y raddfa hon ac yn y lleoliad hwn yn cael effaith andwyol ar yr eiddo cyfagos ac y byddai'n golygu mewnlenni dwys a fyddai'n niweidio cymeriad ac amwynder yr ardal. Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisi 1, 31, 42 a 49 o Gynllun Lleol Ynys Môn, Polisi GP1, GP2, EN1 a HP4 o'r Cynllun Datblygu Unedol wedi'i stopio, Polisi D4 o'r Cynllun Strwythur Gwynedd a'r cyngor sydd wedi'i chynnwys o fewn yr Arweiniad Cynllunio Atodol – Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig a Pholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9).