

12.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

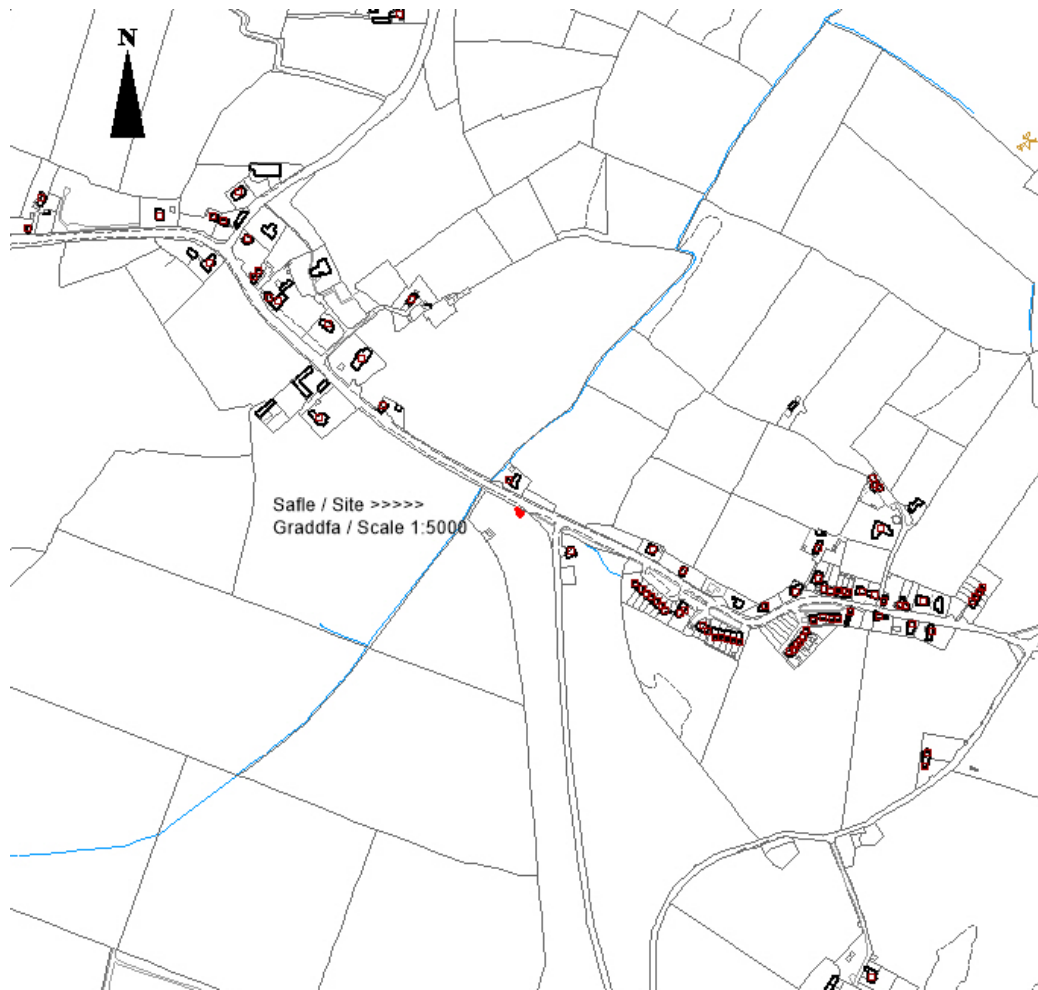
Rhif y Cais: **15C224/AD** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Bodorgan Community Council

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

Hermon



Pwyllgor Cynllunio: 05/07/2017

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

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

Bydd y bwrdd arddangos cymunedol arfaethedig yn cael ei leoli y tu ôl i'r gilfan gyfredol.

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 22 – Hysbysebu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

Ynys Môn a Gwynedd Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd

Polisi PCYFF 2 – Dylunio a Siapio Lle

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad), Tachwedd 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

Cyngor Cymuned – Dim ymateb adeg ar ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

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

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes yn y safle

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn dderbyniol.

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

7. Casgliad

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

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

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

Rheswm: Er lles mwynderau.

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

Rheswm: Er lles mwynderau.

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

Rheswm: Er lles mwynderau

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

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

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

Rhif Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
5-6	05/06/2017	Cynllun lleoliad a Cynllun Safle Arfaethedig
4	05/06/2017	Manylion Arwydd Arfaethedig
8	05/06/2017	Manylion Arwydd Arfaethedig
2	05/06/2017	Gwybodaeth Ychwanegol

o dan cais cynllunio rhif 15C224/AD.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

12.2

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

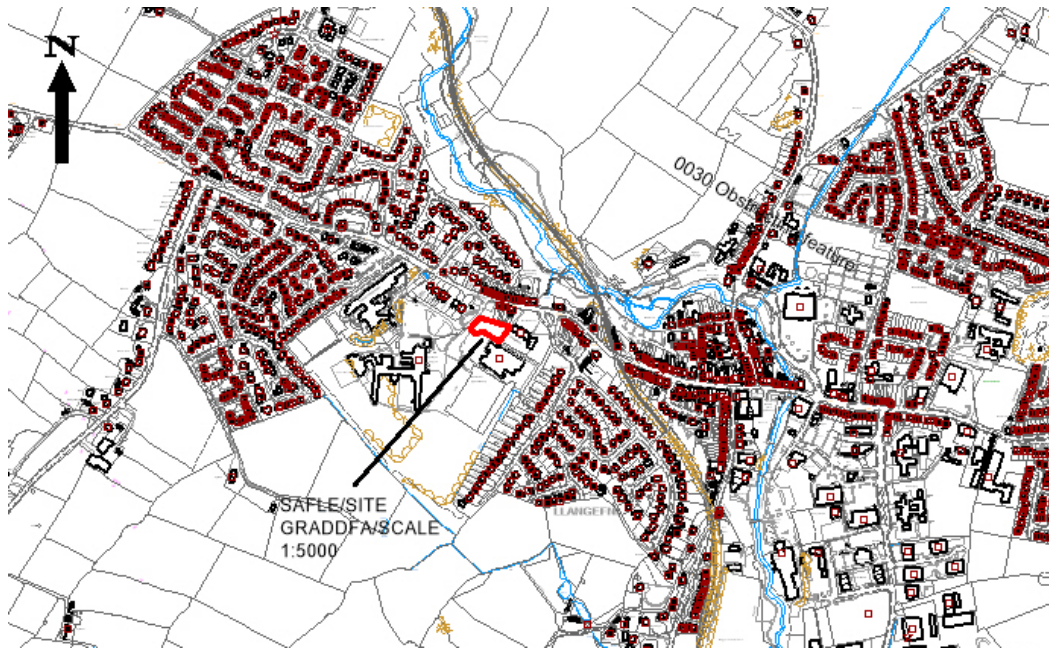
Rhif y Cais: **34C694B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Peter Davies

Cais llawn i greu parc chwaraeon trefol ar dir ger / Full application for the creation of an urban sports park on land adjoining

Canolfan Hamdden Plas Arthur Leisure Centre, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 05/07/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor oherwydd mai'r cyngor yw perchennog y cais.

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir y safle ger Canolfan Hamdden Plas Arthur. Mae'r tir yn wag ar hyn o bryd; fodd bynnag, fe'i defnyddiwyd ddiwethaf fel parc sglefrïo.

Mae'r cais yn gais llawn i greu parc sglefrïo trefol ar dir ger Plas Arthur, Llangefni.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynnig yn dderbyniol o ran polisi ynghyd â'r effaith a gaiff ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D3 – Yr Amgylchedd

Polisi CH1 – Datblygiadau Hamdden a Thwristiaeth

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 14 – Cyfleusterau Adloniant a Hamdden

Polisi 31 – Tirwedd

Polisi 42 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

Polisi CC1 – Cyfleusterau Cymunedol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Aelod Lleol – Y Cyng Dylan Rees - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol – Y Cyng Nicola Roberts - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol – Y Cyng Bob Parry - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Yr Adran Briffyrdd - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Iechyd yr Amgylchedd - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Gosodwyd rhybuddio ger y safle a rhoddwyd gwybod i ddeiliaid eiddo preswyl cyfagos drwy lythyr. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 10 Gorffennaf 2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34LPA471/CC – Darparu parc sglefrio yng Nghanolfan Hamdden Plas Arthur, Llangefni – Caniatwyd ar 6/3/03

34C694 – Cais llawn i greu parc sglefrio trefol ar dir ger Plas Arthur, Llangefni – 12/5/16 - Caniatwyd

34C694A/DIS – Cael gwared ag amod (02) (goleuadau) o gais cyfeirnod 34C694 – Cytunwyd i gael gwared ar yr amod ar 28/7/16

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o ddarparu parc sglefrio ar safle'r cais eisoes wedi ei sefydlu gyda chaniatáu cais cyfeirnod 34C694 ar 06/03/03. Mae'r cais cyfredol yn gais diwygiedig ac yn cynnwys y newidiadau a ganlyn:-

- Ail-leoli'r Cylch Pêl-fasged
- Rhai newidiadau i'r math o offer ar y safle a'i ail-leoli o fewn y safle
- Codi 5 o bolion goleuadau yn lle'r 3 a gymeradwywyd yn flaenorol

Y Cylch Pêl-fasged

Bydd y cylch pêl-fasged yn cael ei ail-leoli i Ogledd Ddwyrain y safle. Bydd fens 3 metr o uchder wedi ei gorchuddio â phowdr du yn cael ei chodi o amgylch y maes pêl-fasged.

Polion Goleuadau

Bwriedir codi 5 o bolion goleuadau 8 metr o uchder. Mae manylion cefnogol a gyflwynwyd gyda'r cais yn rhoi gwybodaeth ychwanegol am y goleuni a fydd yn cael ei ollwng o fewn y safle ac yn ei ymyl. Mae lefelau 'lux' y goleuadau wedi lleihau'n sylweddol ers y cais cynllunio blaenorol, fodd bynnag, mae angen 2 o bolion ychwanegol er mwyn dosbarthu'r golau'n wastad ar y safle. Bydd y goleuni a ollyngir o'r cais cyfredol yn cael llai o effaith ar yr ardal gyfagos na'r lefel a ganiatwyd yn flaenorol ar y safle.

Ystyriaethau Polisi

Mae Polisi CH1 Cynllun Fframwaith Gwynedd a Pholisïau 14 a 17 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi CC1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn cefnogi datblygiad cyfleusterau adloniant a hamdden o fewn ffiniau datblygu o fewn neu ar gyrion aneddiadau eraill.

Mae Polisi 42 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisïau GP1 a GP2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn hyrwyddo dyluniad o ansawdd uchel ac yn cadarnhau bod edrychiad y datblygiad arfaethedig a'i berthynas gyda'r ardal o'i gwmpas yn ystyriaethau o bwys.

Effaith ar yr ardal gyfagos

Lleolir y safle mewn ardal a ddynodir yn Ardal Dirwedd Arbennig dan ddarpariaethau Polisi 31 Cynllun Lleol Ynys Môn, D3 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd ac EN1 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn niweidio cymeriad neu edrychiad yr ardal dirwedd arbennig.

Effaith ar eiddo cyfagos

Lleoli y parc sglefrio oddeutu 4 metr o ffiniau'r eiddo y tu cefn iddo ac oddeutu 15-25 o fetrau o'r eiddo agosaf, sef Dingle View, Morswyn a Lluest sydd ar Lôn Cildwrn. Mae' egwyddor parc sglefrio eisoes wedi ei ganiatáu fel rhan o gais cynllunio blaenorol, cyfeirnod 34C694. Nid ystyrir y byddai'r newidiadau a gynigir fel rhan o'r cynllun hwn yn cael unrhyw effaith bellach ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.

7. Casgliad

Ystyrir bod y newidiadau a gynigir i safle'r cais yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda'r holl bolisiau a restrir uchod. Ni chaiff unrhyw effaith bellach ar eiddo preswyl na'r ardal dirwedd arbennig.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

(02) Ni fydd y goleuadau allanol a gymeradwyir yma ymlaen rhwng 21.30pm a 9.00am y diwrnod canlynol.

Rheswm: Gwarchod mwynderau deiliaid eiddo preswyl cyfagos.

(03) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif 34C694B.

Cynllun Lleoliad		<u>7/6/17</u>
Cynllun o'r Safle Arfaethedig	<u>LUSP-PSP01 Rev H</u>	<u>7/6/17</u>
Ffens (Maes Pêl-fasged)	<u>DUO 6 Sports</u>	<u>19/6/17</u>
Cynllun Goleuo	<u>PO3</u>	<u>7/6/17</u>

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisiau Eraill

Nodyn Cyngor_Technegol 12: Dylunio

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 9fed Rhifyn

12.3

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

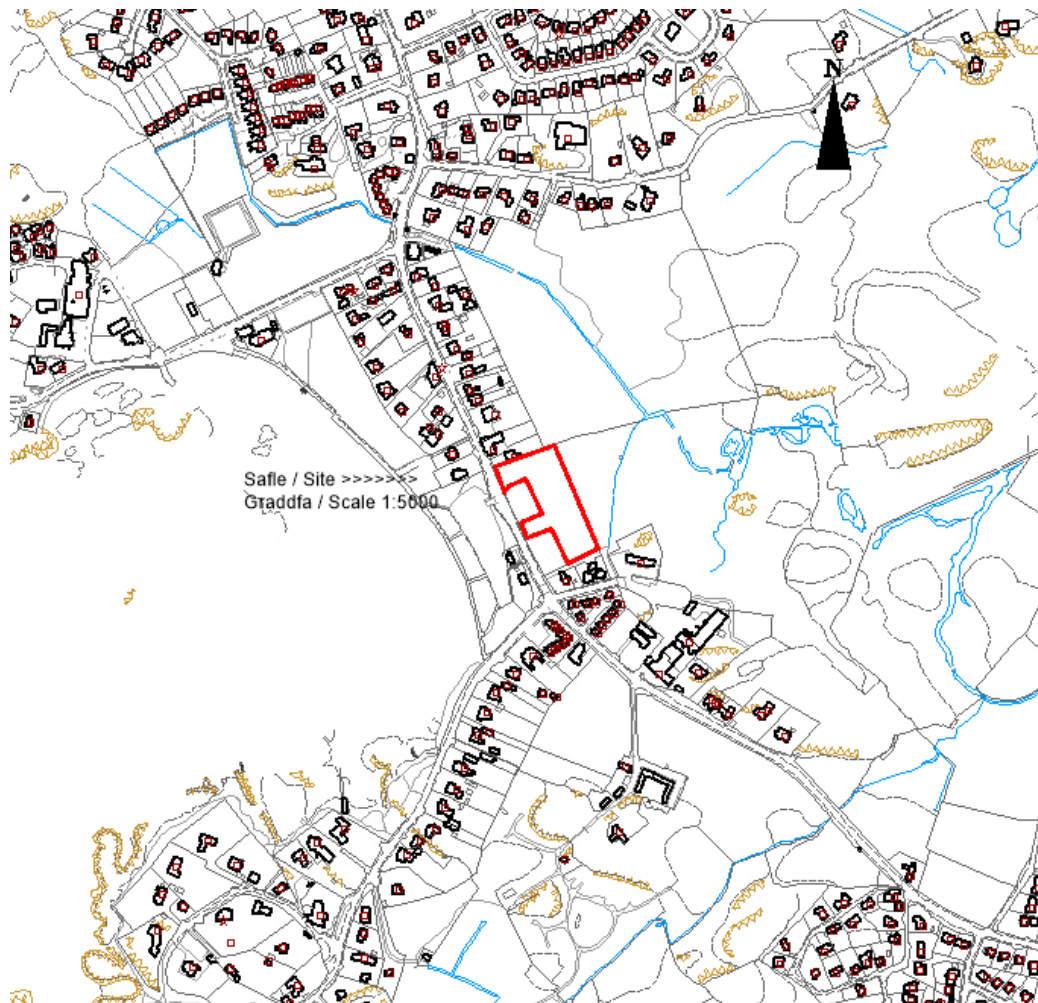
Rhif y Cais: **46C137F** Application Number

Ymgeisydd Applicant

S V Owen & Son Ltd

Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer codi 18 o anheddau ynghyd â ffurfio mynedfa newydd i gerbydau yn / Outline application with some matters reserved for the erection of 18 dwellings together with the formation of a new vehicular access at

The Old Cricket Ground, Lon St Ffraid, Bae Trearddur Bay



Pwyllgor Cynllunio: 05/07/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DPJ)

Argymhelliad:

Gwrthod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi'i leoli gyferbyn â'r maes parcio a'r promenâd yn Nhrefarddur, oddi ar Lôn Isallt ac mae'n cefnu ar gwrs golff a adeiladwyd mewn cysylltiad â'r Beach Hotel, sydd wedi ei lleoli rhwng y safle a'r Lasinwen i'r dwyrain. Mae oddeutu 0.65 hectar i gyd.

Cais cynllunio amlinellol yw hwn i godi 18 o anheddau ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau. Gofynnir am gael cymeradwyo'r fynedfa a gosodiad y datblygiad fel rhan o'r cais cynllunio amlinellol hwn.

Mae'r cais yn un am 18 o anheddau yng nghefn neu ar ochr ddwyreiniol y safle a mynedfa newydd i gerbydau mewn lleoliad gwahanol i fynedfa gyfredol y safle.

Mae'r cynlluniau'n dangos yr anheddau cyfredol ym mlaen y safle ac yn amodol ar ganiatáu cais 46C137E, yr anheddau wedi eu hail-leoli ond nid oes wnelo hyn â'r cais cynllunio hwn.

Fel yr eglurwyd yn yr Ymgynghoriad cyn cyflwyno cais, nid yw dyluniad yr anheddau arfaethedig a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd wedi ei gynnwys fel mater a gadwyd yn ôl. Mae'r paramedrau arwyddol o uchder yr adeiladau a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio'n dangos y byddai'r anheddau sy'n destun y cais amlinellol hwn hyd at dri llawr o uchder.

Mae lefelau'r safle wedi cael eu codi'n unol â chaniatâd cynllunio 46137F. Caniatâd cynllunio amlinellol yw hwn ond ymddengys y bydd y lefelau yn rhan ddwyreiniol y safle'n cael eu codi eto. Yn disgwyl eglurhad gan yr asiant ynghylch lefelau cyfredol ac arfaethedig y safle ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

2. Mater(ion) Allweddol

- A yw'r cais cynllunio amlinellol arfaethedig am 18 o aneddau'n dderbyniol o ystyried y cynllun datblygu ac ystyriaethau cynllunio eraill perthnasol
- A yw'r cais yn dderbyniol o ystyried y risg llifogydd
- Perthynas y datblygiad arfaethedig gyda'r caniatâd cynllunio llawn sydd eisoes yn bodoli dan gyfeirnod 46C137E

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A1: Argaeledd Tir ar gyfer Tai

Polisi A2: Lleoliad Tai

Polisi A3: Graddfa a Chyflwyniad Graddol Tai

Polisi A6: Anheddau yn y Cefn Gwlad

Polisi A7: Cyflenwad 5 mlynedd

Polisi A9: Tai Fforddiadwy

Polisi D4: Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D28: Llechi Naturiol

Polisi D29: Safon y Dyluniad

Polisi D32: Tirlunio

Polisi FF12: Safonau Parcio

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1: Cyffredinol

Polisi 26: Parcio

Polisi 28: Llifogydd Môr ac Afonydd

Polisi 31: Ardal Dirwedd Arbennig

Polisi 32: Tirlunio

Polisi 42: Dylunio

Polisi 48: Meini Prawf ar gyfer Datblygu Tai

Polisi 49: Trefi/Pentrefi Diffiniedig, Cynnig T41 Y Cae Criced

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1: Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2: Dyluniad

Polisi EN1: Cymeriad y Dirwedd

Polisi TR3: Dyluniad y Priffyrdd

Polisi TR10: Safonau Parcio

Polisi HP1: Cyflenwad 5 mlynedd

Polisi HP2: Dwyster Tai

Polisi HP3: Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd

Polisi HP7: Tai Fforddiadwy – Anghenion Tai

Polisi SG2: Datblygiad a Risg Llifogydd

Polisi SG5: Gorfif Dŵr Wyneb

Cynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd sy'n Esblygu (2011 - 2026)

PS1: Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant

PS2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr

ISA1: Darpariaeth Isadeiledd

ISA5: Darparu Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

TRA2: Safonau Parcio

TRA4: Rheoli Effeithiau Traffig

PS5: Datblygiad Cynaliadwy

PCYFF1: Meini Prawf Datblygu

PCYFF2: Dyluniad a Siapio Lle

PCYFF2: Dylunio a Thirlunio

PCYFF5: Arbed Dŵr

PS13: Darparu Tai

TAI1: Cymysgedd Priodol o Dai

TAI19: Trothwyon a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy

TAI15: Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol

T37: Tai ger Ffordd Penmynydd

PS16: Cadwraeth yr Amgylchedd Naturiol a'i Wella

Canllawiau Cynllunio Atodol "CCA"

Dyluniad yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig

CCA Tai Fforddiadwy

CCA Safonau Parcio

CCA Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

CCA Ymrwymadau Cynllunio

Polisi Cynllunio Cymru 9fed Argraffiad

Nodyn Cyngor Technegol "NCT"2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy

NCT12: Dyluniad

NCT15: Datblygiad a'r Risg o Llifogydd

NCT18: Trafnidiaeth

NCT 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cyngorydd Trefor Lloyd Hughes – gofyn am gael cyfeirio'r cais cynllunio i'r pwyllgor oherwydd llifogydd, priffyrdd a dwyster.

Y Cyngorydd Dafydd Rhys Thomas – wedi galw'r cais i mewn i'r pwyllgor cynllunio oherwydd gor-ddatblygiad, gor-lwytho'r isadeiledd carthffosiaeth, problemau traffig, ansawdd bywyd y trigolion, yr angen am y math yma o dai ar gyfer pobl leol, mae'r safle mewn parth llifogydd, pryderon difrifol ynghylch gorlif dŵr. Gofyn am ymweliad safle.

Cyngor Cymuned Trearddur – yn gwrthwynebu'r cais ac yn dymuno gwneud y sylwadau canlynol:

Anghenion Tai Lleol – ddim yn cwrdd ag anghenion tai'r gymuned, dim unedau fforddiadwy wedi eu cynnwys ac mae yna eisoes nifer fawr o safleoedd lle mae caniatâd cynllunio wedi ei roddi ond dim gwaith adeiladu wedi cychwyn.

Gor-ddatblygiad – bydd 18 o anheddau ychwanegol yn rhoi cyfanswm o 34 o anheddau tri llawr. Mae lefel y ddaear wedi cael ei chodi oddeutu 2 fetr a bydd y datblygiad cyfan yn sylweddol uwch na'r datblygiad a ganiatawyd yn wreiddiol am 17 o anheddau mewn lleoliad amlwg yn y pentref, bydd yn dominyddu'r tirlun ac yn cael effaith negyddol ar yr ardal/ar drigolion. Dim digon o le parcio ar gyfer y nifer a'r mathau o geir/cychod sy'n debygol o fod yn y datblygiad.

Risg gynyddol o lifogydd – mae'r safle'n darparu llwybr llifogydd naturiol rhwng Trearddur a'r Lasinwen. Mae'r safle wedi cael ei godi er mwyn sicrhau datblygiad na fyddai'n cael ei effeithio gan lifogydd. Fel y gwelwyd eisoes, nid yw'r gwaith a wnaed ar yr amddiffynfeydd môr a darparu gwli i lawr ochr y safle yn gallu ymdopi gyda'r dŵr sy'n llifo i lawr yr allt tuag at gyffordd Lôn Ravenspoint. Mae codi lefel y ddaear yn golygu bod llif naturiol y dŵr llifogydd yn cael ei ddargyfeirio i lawr Lôn St Ffraid tuag at eiddo eraill.

Mae yna adegau pryd byddai'r ffordd fynediad, y ffordd ben-gaead a'r gerddi dan ddŵr a dyna pam y mae mynedfa i'r safle sydd yn agosach at y swyddfa bost yn cael ei hystyried. Mae'r fynedfa hon wedi cael ei chodi'n sylweddol er mwyn sicrhau y byddai unrhyw ddŵr llifogydd yn cael ei ddargyfeirio ymhellach i lawr Lôn St Ffraid i fwy o dai.

Isadeiledd Annigonol – mae problemau traffig a pharcio sylweddol yn Nhrearddur a byddai symud y fynedfa i'r stad i ardal sydd eisoes â phroblem tagfeydd yn dwysau'r broblem ac yn cynyddu'r risg o anafiadau, yn amharu ar gerddwyr sy'n defnyddio'r cyfleusterau cyfagos ac o'r herwydd yn cael effaith andwyol ar ansawdd bywyd y trigolion.

Byddai cau Lôn St Ffraid am ba reswm bynnag yn cael effaith fawr ar y gymuned ehangach.

Ni ddaw'r datblygiad ag unrhyw fudd i'r economi leol ac ni fydd ychwaith yn gwella'r amgylchedd. Bydd modd ei weld o'r Lasinwen. Dylid rhoi ystyried i'r ffaith bod y Lasinwen yn Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig.

Nid yw'r eiddo'n fforddiadwy i bobl leol ac ni fydd y datblygiad yn gwarchod nac yn cryfhau'r laith Gymraeg/y diwylliant Cymreig nac ychwaith yn hyrwyddo ei defnydd fel rhan hanfodol o fywyd y gymuned.

O'r herwydd, mae angen ymweliad safle a thrafodaeth gyda thrigolion lleol cyn gwneud unrhyw benderfyniad.

Priffyrdd – Caniatâd gydag amodau

Adain Ddraenio – Er bod y system ar gyfer draenio dŵr wyneb yn ymddangos yn ddigonol, byddai'n ddoeth trefnu cyfarfod i drafod y manylion cyn cyflwyno unrhyw geisiadau mewn perthynas ag unrhyw fater sydd wedi ei gadw yn ôl.

Cafodd y gwaith gwella ar strwythur yr arfordir cyfagos y cyfeirir ato yn yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd, ei wneud gan yr Awdurdod hwn dan y pwerau a ganiateir iddo ar gyfer gwarchod yr

arfordir ac nid yw'r wal felly wedi ei dynodi'n strwythur amddiffyn rhag llifogydd. O ganlyniad, byddai angen cadarnhad ysgrifenedig i ddangos bod trefniadau boddahol yn eu lle ar gyfer rheoli a chynnal a chadw'r holl nodweddion amddiffyn rhag llifogydd a nodir yn yr adroddiad hwn.

Dylid cadw'r llwybr llifogydd a ddangosir ger y safle arfaethedig, yn lân ac yn rhydd o unrhyw rwystr. O'r herwydd, awgrymir na ddylid cychwyn unrhyw waith ar safle'r datblygiad hyd oni fydd manylion digonol wedi cael eu cyflwyno i'r Gwasanaeth Cynllunio Lleol, i brofi bod y sianel yn gwbl weithredol. Yn ychwanegol at hyn, dylid darparu cynllun rheoli a chynnal a chadw ar gyfer y sianel agored sy'n cadarnhau perchenogaeth ac sy'n dangos sut y byddir yn mynd ati i sicrhau ei gweithrediad yn y dyfodol ac am oes y datblygiad.

Mae CNC yn awgrymu y dylai'r materion a godir yn yr e-bost gan wrthwynebydd gael eu hanfon ymlaen at yr ymgeiswyr er mwyn rhoi iddynt y cyfle i ymateb yn uniongyrchol ac i roi sylw i'r pwyntiau penodol ynghylch y canfyddiad o risg gynyddol o lifogydd mewn eiddo cyfagos.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd

Cynllun Datblygu cyfredol – Mewn ymateb cynhwysfawr i'r ymgynghoriad, eglurir bod polisi A2 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd (1993) yn caniatáu tai ar gyrion aneddiadau yn amodol ar yr ystyriaethau a restrir ac ar yr amod bod y safle wedi ei ddynodi'n safle ar gyfer tai T41 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn (1996) ar gyfer 14 o unedau ac mae caniatâd cynllunio ar gyfer 17 o anheddau fel rhan o'r dyraniad hwn. Yn y CDU a Stopiwyd (2005), mae'r safle y tu allan i ffin anheddiad Trearddur ac er nad yw'r CDU wedi ei fabwysiadu, mae gwaith arno wedi datblygu i'r fath raddau fel bod modd ei gymryd fel ystyriaeth gynllunio o bwys wrth roi sylw i'r cais cynllunio hwn. Roedd Cynllun Fframwaith Gwynedd i fod yn berthnasol am y cyfnod 1991-2006, Cynllun Datblygu Lleol Ynys Môn am 1991-2001 a'r CDU am y cyfnod rhwng 2001-2016. Wrth ystyried y math hwn o ddatblygiad, rhaid cymryd i ystyriaeth oed y cynllun datblygu a'r CDU ynghyd â pholisi cynllunio cenedlaethol.

Y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n Esblygu – Caiff polisiâu cynllunio perthnasol eu dyfynnu ac mae'r CDLI ar y Cyd bellach yn ystyriaeth gynllunio o bwys i bwrpas rheoli datblygu. Caiff y polisiâu perthnasol yn y CDLI ar y Cyd eu rhestru yn y rhan briodol o'r adroddiad hwn isod ac fe eglurir y bydd y CDLI ar y Cyd yn disodi'r cynlluniau cyfredol pan gaiff ei fabwysiadu. Tybir y bydd hyn yn digwydd ym mis Mehefin neu Orffennaf 2017. Oherwydd y gwrthwynebiadau sy'n parhau i'r Newidiadau Materion yn Codi mewn perthynas â pholisiâu TAI5 a TAI 7, ni fedrir rhoi ond ystyriaeth gyfyngedig i'r elfen honno o'r polisiâu hyn sy'n ymwneud â'r Farchnad Dai Leol. Fodd bynnag, cafodd y safle safle hwn ei ystyried fel un ar gyfer ei gynnwys yn y CDLI ar y Cyd ond nid yw'r Cyngor wedi derbyn unrhyw gyfarwyddyd gan yr Arolygydd i'w gynnwys o fewn ffin ddatblygu Trearddur. Byddai cymeradwyo'r safle'n groes i'r strategaeth yn y cynllun sy'n esblygu a byddai'n cael effaith ar lefel y twf disgwylidiedig mewn aneddiadau a nodir ym mholisi TAI 15.

Cyflenwad Tai Pum Mlynedd – Oherwydd y newidiadau a wnaed i TAN 1 (2015), ni fedr y Cyngor ddangos bod ganddo gyflenwad tai 5 mlynedd. Cynigiwyd y safle ar gyfer ei gynnwys yn y CDLI ar y Cyd ond ni chafodd ei gynnwys. Hefyd, bydd mabwysiadu'r CDLI ar y Cyd ym mis Mehefin neu Orffennaf yn sicrhau cyflenwad o dai am 5.4 blynedd.

Adain yr Amgylchedd Adeiledig a'r Dirwedd – Mae ffin y safle oddeutu 65 metr o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, yr "AHNE" a dylai'r datblygiad gydymffurfio gyda'r polisiâu perthnasol yng Nghynllun Rheoli'r AHNE Ynys Môn 2015-2020. Nid oes unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad yn gyffredinol ond argymhellir yr isod er mwyn cydymffurfio gyda'r polisiâu:

1. Rhaid i'r ACLI gymeradwyo unrhyw driniaethau i arwynebeddau/cladin.
2. Nid yw'r cynlluniau neu'r DAS yn dangos bwriad i wneud unrhyw waith plannu neu waith bioamrywiaeth / gwaith ar y dirwedd. Mae angen i'r ymgeisydd wneud gwaith pellach i ymchwilio'n llawn i'r posibilidadau o integreiddio'r rhain yn y dyluniad cyffredinol.
3. Nid oes unrhyw fanylion am y dirwedd galed gan gynnwys waliau terfyn / deunyddiau ffensio neu ddyluniad. Dylid cyflwyno'r rhain ar gyfer eu cymeradwyo.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Dylai adroddiad ecolegol gael ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio sy'n cynnwys cyfeiriad at gofnodiadau lleol 'Cofnod'.

Pennaeth Gwasanaeth Amgylcheddol – Dylid gosod amodau ar y caniatâd sy'n cyfyngu niwsans, oriau gwaith ac agweddau'n ymwneud â thir llygreddig os deuir o hyd i unrhyw lygredd ar y tir.

Tai: Mae galw mawr am dai fforddiadwy yn yr ardal ac nid yw'r galw hwnnw'n cael ei ddiwallu ar hyn o bryd. Gan fod hwn yn ddatblygiad ar gyfer 18 o unedau, byddem yn awgrymu y dylid cynnig 6 eiddo fel unedau fforddiadwy, naill ai fel:

- Eiddo fforddiadwy i brynwyr tro cyntaf,
- Eiddo rhent canolraddol mewn partneriaeth gyda landlord cymdeithasol cofrestredig neu
- Unedau tai cymdeithasol mewn partneriaeth gyda'r Cyngor neu landlord cymdeithasol cofrestredig.

Cynllunio Argyfwng – Dim sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Gwasanaeth Cynllunio - Dim sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Dŵr Cymru – Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn adlewyrchu trafodaethau a gynhaliwyd cyn i'r cais gael ei gyflwyno a'r pellter o ran hawddfaint y cytunwyd arno ar hyd y garthffos gyhoeddus sy'n gwasanaethu'r safle. Nid oes unrhyw wrthwynebiad ar yr amod y mynnir ar amod cynllunio sy'n golygu y bydd y datblygiad yn gorfod cael ei gyflawni'n unol â'r manylion draenio a gyflwynwyd.

Cyfoeth Naturiol Cymru – “CNC” – Mewn llythyr dyddiedig XXXXX, mae CNC yn dweud nad ydynt yn gwrthwynebu'r cais cynllunio ond yn gwneud y sylwadau a ganlyn:

Risg Llifogydd: Mae'n seiliedig ar yr Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd a'r Asesiad o Gadernid yr Amddiffynfeydd i wrthsefyll llifogydd ('Breach') a gyflwynwyd i gefnogi'r cais cynllunio. Ymhellach, ceir cynnig i ail-leoli'r fynedfa i gerbydau i ogledd y safle a disgwylir y bydd dyfnder a chyflymder unrhyw ddŵr llifogydd yn y lleoliad hwn yn syrthio o fewn y canllawiau a nodir yn A1.15 NCT 15: Datblygiad a'r Risg o Llifogydd. Argymhellir bod y Cyngor yn ymgynghori gyda'i swyddogion cynllunio argyfwng mewn perthynas â'r materion hyn.

Atal Llygredd: Oherwydd bod y safle mor agos i ddyfroedd, rhaid i'r holl waith ar y safle gael ei wneud yn unol â'r Canllawiau ar gyfer Atal Llygredd GPP5: "Gwaith a Chynnal a Chadw yn neu yn ymyl Dŵr".

Gwastraff Adeiladu: Dylai unrhyw wastraff a gludir i'r safle ar gyfer ei ddefnyddio mewn perthynas â'r gwaith adeiladu, megis rwbwl adeiladu, gael ei gofrestru gyda CNC fel gweithgaredd eithriedig dan y Rheoliadau Cydsynio Amgylcheddol.

Safleoedd a Warchodir: Mae'r safle wedi'i leoli o fewn 100 metr i Ardal Warchod Arbennig Ynys Môn ar gyfer Môr-wenoliaid ac oddeutu 200 metr o Ardal Gadwraeth Arforol Arbennig Gogledd Môn sydd wedi eu diogelu gan statud.

Tirwedd a Warchodir: Mae'r safle oddeutu 65 metr o Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn. Mae CNC yn atgoffa'r Cyngor o'i ddyletswydd dan Adran 85 Deddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 200 sy'n dweud y dylai cyrff cyhoeddus gymryd i ystyriaeth yr angen i sicrhau cadwraeth a gwella prydferthwch naturiol yr AHNE.

Mae CNC wedi ymateb ar wahân mewn manylder ar nifer o faterion sy'n ymwneud â risg llifogydd a godwyd mewn gwrthwynebiad a chyfeirir at yr ymateb hwn yn y rhan berthnasol o brif gorff yr adroddiad isod.

Mewn llythyr pellach dyddiedig 21.06.17, dywedwyd y cafwyd her lwyddiannus i'r map llifogydd ac nad yw safle'r cais bellach mewn parth llifogydd C2. Mae'r safle'n hytrach ym Mharth B, sef ardaloedd y gwyddys eu bod wedi dioddef llifogydd yn y gorffennol.

CADW – Dim sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Mewn ymchwiliadau a gynhaliwyd yn y gorffennol ar y safle hwn, ni ddaethpwyd o hyd i unrhyw dystiolaeth archeolegol a chanfuwyd bod rhannau sylweddol o'r safle wedi cael ei aflonyddu arno yn ddiweddar. Er y gallai gwaddod clai a

thywod ddatgelu tystiolaeth archeolegol yn sgil codi lefelau'r safle, nid oes angen amod lliniaru. Bydd ffosydd confensiynol a ffosydd gwasanaeth yn bennaf neu'n sylweddol yn y rhan o'r tir sydd wedi ei godi a byddai sylfeini dwfn ('piled') a fyddai'n mynd yn is lawr i'r ddaear (a) ond yn cael effaith fechan yn y safle hwn a (b) yn rhai na fyddai modd eu lliniaru ond drwy gadw golwg ac oherwydd bod y risg mor fychan, ni fyddai modd cyfiawnhau gwneud dim byd mwy na hynny.

Ymateb gan y Cyhoedd – derbyniwyd 33 o lythrau o wrthwynebiad o ganlyniad i'r ymarfer cyhoeddusrwydd. Mae'r gwrthwynebiadau fel a ganlyn:

- Mae cais am 34 o anheddau wedi cael ei wrthod gan yr Arolygiaeth Gynllunio ac roedd y gwrthwynebiadau'n seiliedig ar egwyddor y datblygiad heb sôn am ystyriaethau eraill megis maint, graddfa ac effaith cymaint o unedau. Mae sail y rhesymau eraill dros wrthwynebu a'r rhesymeg a fynegwyd ym mhenderfyniad yr Arolygydd hefyd yn rhai cryf o ran dwyn perswâd.
- Fel mater o egwyddor, byddai unrhyw newidiadau dilynol i'r caniatâd gwreiddiol ar y safle yn golygu y byddai'n rhaid i'r Cyngor weithredu'r caniatâd a roddwyd eisoes yn unig a pheidio â chaniatáu i'r datblygiad hwnnw gael ei ddefnyddio fel cynsail ar gyfer datblygiad mwy. Petai'r gyfraith fel y mae heddiw wedi bod yn berthnasol ar adeg cyflwyno'r cais gwreiddiol, ni fyddai wedi cael ei ganiatáu. Ni fedrir defnyddio caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad cyfyngedig i gyfiawnhau cais dilynol am datblygiad llawer mwy mewn achos lle na fyddai'r meini prawf a oedd yn berthnasol i'r datblygiad gwreiddiol na'r rhai a gyflwynwyd mewn perthynas â'r datblygiad mwy yn cyfiawnhau ei ganiatáu fel mae pethau'n sefyll rŵan.
- Cydymffurfiaeth gyda'r cynllun datblygu.
- Nid yw'r datblygiad yn integreiddio i, nac yn gwella'r ardal a'r dirwedd o'i gwmpas fel sy'n ofynnol dan bolisiau cynllunio.
- Byddai 34 o anheddau 3 llawr yn anghydnaws ac ni fyddai dwysedd y datblygiad yn gydnaws â'r pentref a'r ardal o'i gwmpas.
- Mae lefel sylfaenol y datblygiad wedi cael ei chodi gan 2 fetr ac mae'r cynnig yn un am anheddau 3 llawr.
- Oherwydd mai safle mewnlenni yw hwn, rhaid cael llinell adeiladu rhwng yr eiddo ar y naill ochr a'r llall.
- Colli cyrsiau dŵr a nodweddion topograffaid, byddai eiddo cyfagos a'r pentref hefyd yn dioddef llifogydd o ganlyniad i effaith argae'r datblygiad, ni fyddai'r sianel ddraenio ar hyd ochr y datblygiad yn effeithiol.
- Dangosdd llifogydd 2014 bod y Cynllun Lliniaru Llifogydd yn Nhrefarddur yn aneffeithiol heb lwybr lliniaru addas drwy'r safle.
- Mae un person a ysgrifennodd lythyr ac sy'n berchen eiddo cyfagos yn dweud eu bod eisoes wedi cael eu heffeithio gan y caniatâd a roddwyd i'r cais blaenorol i godi lefelau a bod hynny wedi achosi llifogydd yn eu heiddo.
- Mae uchder y safle wedi cael ei godi – sut byddir yn ymdrin â gorlif dŵr wyneb unwaith y bydd wedi ei ddatblygu?
- Codi'r cwestiynau o ran y cynigion /trefniadau petai llifogydd yn digwydd â'r caniatâd a roddwyd i godi lefel y safle fel rhan o'r cais cynllunio blaenorol (46C137E) ar y safle.
- Mae'r datblygiad yn arwain at golli gorlifdir naturiol ac mae'n groes i bolisi.
- Mae'r safle mewn parth llifogydd C2, mae'r asiantiaid wedi ticio ar y ffurflen gais nad ydyw yn y parth hwn. Hefyd, mae tic ar y ffurflen gais i ddweud na fydd y datblygiad arfaethedig yn cynyddu'r risg o lifogydd mewn mannau eraill. Mae polisi'r Llywodraeth yn dweud y dylid cyfeirio datblygiadau i ffwrdd o ardaloedd o'r fath.
- Codir cwestiynau ynghylch safiad CNC Cymru ynghylch yr asesiad o risg llifogydd.
- Gofynnir am sicrwydd bod pob senario wedi cael eu hystyried ac a fyddai'r Cyngor yn atebol petai'r anheddau cyfredol yn cael eu rhoddi mewn perygl.
- Serch y caniatâd sydd eisoes yn bodoli am ddatblygiad preswyl llai, rhaid cwrdd â gofynion TAN15 i'r graddau y mae hynny'n gyfreithlon ac yn ymarferol.
- Mae'r gwaith a wnaed yn Nhrefarddur i amddiffyn rhag llifogydd yn darparu amddiffynfa gyfyngedig a dros dro yn unig – nid ydynt yn mynd i'r afael â'r risgiau llifogydd a nodwyd yn TAN15 ac ni fedrir yn rhesymol eu hystyried fel rhai y gellid eu mabwysiadu.
- Roedd penderfyniad yr Arolygiaeth Gynllunio'n nodi bod datblygiad preswyl ar y safle'n annerbyniol mewn egwyddor. Datganiad yn seiliedig ar bolisi oedd hwn ac erys yn

ystyriaeth o bwys nad oes modd ei hosgoi. Nid oes unrhyw beth wedi newid i gyfiawnhau unrhyw wyriad o'r safiad a fabwysiadwyd, yn wir, byddai'n afresymol gwneud hynny.

- Roedd y safle ble bwriedir ail-leoli'r fynedfa i gerbydau i'r datblygiad dan 150mm o ddŵr yn Ionawr 2014 ac ar y sail honno, ni fydd hynny'n gwella dim ar y sefyllfa o safbwynt y risg o lifogydd. Mae person arall sydd wedi ysgrifennu llythyr yn awgrymu y gallai fod o fudd petai'r fynedfa newydd yn y lleoliad hwn yn caniatáu i ddŵr ddraenio drwodd i'r Lasinwen.
- Mae draenio dŵr o orlifdir yn y Lasinwen wedi cael ei effeithio oherwydd tipio gwastraff yn anghyfreithlon a mewnlenni y tu cefn i'r datblygiad arfaethedig.
- Dylai'r datblygiad barchu'r farn leol a'r farn strategol.
- Ni fydd 30% o dai fforddiadwy ar y safle.
- Mae'n debygol mai ail gartrefi fydd y tai gyda hynny'n arwain at ddirywiad yn y gwasanaethau i bobl leol.
- Mae Polisi ISA5 yn y CDLI ar y Cyd yn dweud bod angen darparu llecynnau agored mewn datblygiad newydd ar gyfer 10 neu ragor o dai ac nid yw'r gofyniad hwnnw'n cael ei fodloni.
- Nid yw'r CDLI ar y Cyd yn caniatáu tai marchnad mewn pentrefi arfordirol.
- Dylid gwneud i ffwrdd â hawliau datblygu a ganiatawyd.
- Eiddo cyfagos yn colli golau haul.
- Eiddo cyfagos yn colli preifatrwydd.
- Gwneud cyfeiriad penodol at effaith plot 1 ar "Coed Llai" a hynny oherwydd ei fod mor agos ac effaith hynny ar oleuni a phreifatrwydd oherwydd y byddai'n edrych drosodd.
- Byddai'r cynigion yn blocio llwybr mynediad o dŷ'r ymgeisydd i gaeau a golygfeydd.
- Effaith ar barcio, traffig a diogelwch ar y ffyrdd.
- Sŵn ac aflonyddwch cyffredinol i eiddo cyfagos ac ar adeg y gwaith adeiladu.
- Effaith negyddol ar dwristiaeth
- Llygredd ychwanegol.
- Dylid ystyried yr arllwysyadau i mewn i'r Lasinwen yn arbennig yn ystod y gwaith adeiladu.
- Dylai'r cais cynllunio gael ei alw i mewn eto.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C137 – Datblygiad preswyl ar dir yn yr Hen Gae Criced, Trearddur – gwrthodwyd 18/1/89

46C137A – Datblygiad preswyl ar dir yn yr Hen Gae Criced, Trearddur – gwrthodwyd 12/4/89
Caniatawyd ar Apêl 9/8/89

46C137B/DA – Cynlluniau manwl i godi 17 o anheddau ar dir yn yr Hen Gae Criced, Trearddur –
Caniatawyd 20/08/91

46C137D – Cais llawn i godi 34 o anheddau 3 llawr yn yr Hen Gae Criced, Trearddur – Galw i
mewn dan Adran 77 Gwrthodwyd 22/04/07

46C137E – Cais llawn i godi 17 o anheddau 3 llawr ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i
gerbydau a cherddwyr – Caniatawyd gydag amodau 24.09.09

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwyniad

Derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau i'r cais cynllunio fel y manylir ar hynny yn yr adran berthnasol o'r adroddiad hwn uchod. Mae nifer o'r materion a godwyd yn y gwrthwynebiadau yn ymwneud â, ac wedi derbyn sylw, mewn ceisiadau cynllunio blaenorol ac fel cyd-destun i'r drafodaeth ar y cais hwn, ceir asesiad isod o'r hanes cynllunio.

Hanes Cynllunio

Rhoddyd caniatâd cynllunio amlinellol ar apêl yn 1989 am ddatblygiad preswyl ar y safle. Cymeradwywyd cynlluniau manwl ar gyfer 17 o anheddau dan gais cynllunio cyfeirnod 46C137B/DA in 1991. Mae'n amlwg o ohebiaeth ar y ffeiliau cynllunio bod gwaith wedi cychwyn ar

y safle ac wedi cael ei archwilio gan yr Adain Rheoliadau Adeiladu ar y pryd a bod y gwaith hwnnw'n ddigonol i warchod y caniatâd cynllunio.

Cafodd cais cynllunio 46C137D ei alw i mewn gan Lywodraeth Cynulliad Cymru yn 2006. Roedd y cais cynllunio hwn am 34 o anheddau 3 llawr mewn teras o 3 neu 4 uned. Gwrthodwyd yr apêl am y rheswm bod y safle mewn parth C2 ym Map Cyngor Datblygiad NCT 15, lle mae datblygiad preswyl yn annerbyniol. Mae'n berthnasol nodi bod yr Arolygydd a ystyriodd y cais cynllunio hwn o'r farn y byddai'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau'r cynllun datblygu o ran ffiniau aneddiadau a thai fforddiadwy a'i fod hefyd o'r farn y byddai anheddau 3 llawr mewn blociau o 3 neu 4 yn dderbyniol yn y lleoliad arfordirol hwn.

Roedd cais cynllunio 46C137E yn gais cynllunio llawn i godi 17 o anheddau ar y safle gyda dyluniad a chyfluniad gwahanol i'r caniatâd a gafwyd dan gais cynllunio cyfeirnod 46C137B/DA a oedd yn cynnwys y sefyllfa wrth gefn. Mae'r cais hefyd yn cynnig mesurau lliniaru llifogydd a llwybr llifogydd drwy'r safle er mwyn delio gyda chanlyniadau llifogydd pan ddaw'r tonnau dros y promenâd. Roedd y safle wedi ei leoli mewn ardal risg llifogydd Parth C2 yn NCT 15.

Ar y pryd, dywedodd yr ymgeisydd fod y cais fel y'i cyflwynwyd yn cynnig 'buddion cynllunio sylweddol' o gymharu â'r caniatâd cyfredol, cyfeirnod 46C137B/DA. Roedd y cynnig yn mynd yn ôl i'r bwriad i godi 17 o unedau y gellir eu codi heb fesurau lliniaru llifogydd – sef cynnal y 'status quo' i bob pwrpas yn lle cynyddu nifer y trigolion a fyddai mewn peryg – roedd hynny, ym marn Arolygydd yr Ymchwiliad, yn annerbyniol. Mae manteision y cais hwn dros y caniatâd cyfredol yn cynnwys y ffaith ei fod wedi ei gefnogi gan FCS boddhaol, bod lefelau'r safle wedi cael eu codi er mwyn sicrhau nad oedd llifogydd yn cael effaith ar y lôn fynediad a bod sianel agored ar gael a oedd yn cymryd y dŵr llifogydd a oedd wedi ei ddargyfeirio oddi ar Lôn St Ffraid. Cwblhawyd cytundeb cyfreithiol dan Adran 106 y Ddeddf Gynllunio er mwyn sicrhau bod y llwybr llifogydd hwn dros y tir yn cael ei gynnal a'i gadw'n rheolaidd, bod lefelau'r lôn fynediad yn cael eu codi er mwyn atal dŵr rhag mynd i mewn i lôn y stad o Lôn St Ffraid a bod lefelau gorffenedig y lloriau'n cael eu codi i 4.65m AOD, uwchlaw'r lefel dŵr llonydd 1 mewn 1000 o 4.34AOD. Roedd y cynllun yn ceisio mynd i'r afael â'r pryderon a godwyd gan yr Arolygydd mewn perthynas â llifogydd. Roedd y Cyngor Sir, fel yr Awdurdod Diogelu'r Arfordir, wedi gwneud gwaith ar y promenâd a Lôn Ravenspoint yn Nhrearddur i liniaru (ond nid i ddileu) y risg o lifogydd. Roedd y gwaith hwn hefyd yn cynnwys ymdrech i sianelu dŵr llifogydd yn well tuag at Y Lasinwen. Roedd y mesurau a gynigiwyd gan yr ymgeisydd yn ategu at, ac yn cynnal y llwybrau llifogydd dros y tir. Cadarnhadd CNC (Asiantaeth yr Amgylchedd fel yr oedd ar y pryd) bod y cynllun yn delio'n foddhaol gyda'r risg o lifogydd ar y ddealltwriaeth bod y cynnig yn ymwneud ag 17 o unedau, sef y nifer yn y caniatâd a oedd wedi ei ddiogelu. Ymhellach, roedd CNC o'r farn bod y cynllun yn welliant ond yn dweud na fyddai'n dderbyniol cynyddu nifer yr anheddau uwchlaw'r rhif yn y caniatâd a ddiogelwyd ac na ddylai'r cynnig gael ei weld fel un a fyddai'n gosod cysnail ar gyfer cynigion datblygu eraill.

Ers rhyddhau'r caniatâd cynllunio hwn yn 2009, mae'r gwaith datblygu wedi cychwyn ac mae ffordd fynediad i gerbydau wedi cael ei hadeiladu'n ganolog, mae'r safle wedi cael ei godi ac mae'r sianel agored wedi cael ei hadeiladu ar hyd ffin ddeheuol y safle.

Fel yr eglurwyd yn y rhagymadrodd i'r adroddiad hwn, mae hwn yn gais cynllunio am 18 o unedau ychwanegol yn nwyrain neu gefn y safle sy'n rhoi cyfanswm o 35 o unedau ar y safle. Os rhoddir unrhyw ganiatâd, ystyrir y byddai'n rhaid cynnwys cyfyngiad i atal gweithrediad cais cynllunio 46C137E oherwydd mae'r ddau gynllun yn anghydnaws yn eu ffurfiau presennol.

Ystyriaethau Polisi:

Dywed Polisi A2 Cynllun Fframwaith Gwynedd y dylai tai gael eu lleoli o fewn neu ar gyrion aneddiadau sydd eisoes yn bodoli ar raddfa sy'n adlewyrchu poblogaeth bresennol yr anheddiad.

Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Trearddur yng Nghynllun Lleol Ynys Môn ac mae wedi'i glustnodi ar gyfer codi tai (dyraniad T41 ar y Map Cynigion).

Ar hyn o bryd mae'r cynllun datblygu'n cynnwys y Cynllun ynghyd â Chynllun Fframwaith Gwynedd a hynny'n unol â'r Deddfau Cynllunio.

Yn y CDU, mae'r safle y tu allan i ffin yr anheddiad yn llwyr. Er nad oedd y CDU wedi cael ei fabwysiadu'n ffurfiol, roedd y gwaith o'i baratoi wedi mynd rhagddo i'r fath raddau fel ei fod yn cael ei ystyried fel ystyriaeth gynllunio o bwys wrth ddelio gyda cheisiadau cynllunio.

Mae'n ystyriaeth o bwys fod Cynllun Fframwaith Gwynedd i fod yn berthnasol am y cyfnod 1991 i 2006 a Chynllun Lleol Ynys Môn am y cyfnod 1991 i 2001. Roedd y CDLI i fod yn berthnasol am y cyfnod 2001 i 2016. Ceir cyngor ym mharagraff 2.14.4 PCC y dylai'r sawl sy'n gwneud penderfyniad bwysu a mesur oed y cynllun datblygu drwy fonitro ac adolygu yn erbyn ystyriaethau eraill o bwys megis y CDY a pholisïau cynllunio cenedlaethol mwy diweddar.

Fe y dywedwyd yn yr ymateb gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, mae'r CDLI ar y Cyd bellach yn ystyriaeth gynllunio o bwys i bwrpas rheoli datblygiad. Bydd y CDLI ar y Cyd yn disodli'r holl gynlluniau cyfredol pan gaiff ei fabwysiadu ym mis Mehefin neu Gorffennaf 2017.

Mae'r safle wedi cael ei ystyried ar gyfer ei gynnwys yn y CDLI ar y Cyd ac nid yw'r Cyngor wedi derbyn unrhyw gyfarwyddyd gan yr Arolygydd i'w gynnwys yn ffin Anheddiad Trearddur. Byddai caniatáu'r datblygiad ar y safle hwn felly'n groes i strategaeth y CDLI ar y Cyd ac yn cael effaith ar lefel y twf a ragwelir mewn aneddiadau sydd wedi eu nodi yn y strategaeth aneddiadau dan Bolisi PS15 y CDLI ar y Cyd.

O ran darpariaethau adran 38(6) Deddf 2004, os bydd y cynllun datblygu yn cael ei ystyried i bwrpas gwneud unrhyw benderfyniad dan y Deddfau Cynllunio, yna rhaid i'r penderfyniad gael ei wneud yn seiliedig ar y cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau o bwys yn awgrymu fel arall. Mae oed y cynllun datblygu a bodolaeth darpariaethau mwy cyfredol yn y CDU yn golygu nad yw egwyddor y datblygiad yn dderbyniol yn yr achos hwn. Ymhellach, mae'r CDLI ar y Cyd bellach yn ystyriaeth o bwys ac mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i ffin anheddiad y cynllun hwn ac mae yn y cefn gwlad. Byddai caniatáu'r datblygiad ar y safle hwn yn groes i strategaeth y CDLI ar y Cyd ac yn cael effaith ar lefel y twf a ragwelir mewn aneddiadau a nodwyd dan bolisi TAI15 ynghyd â'r math o dai sy'n cael eu cefnogi gan bolisïau yn y CDLI ar y Cyd.

Cyflenwad Tir Pum Mlynedd

Oherwydd newidiadau a gyflwynwyd i TAN1 (2015), ni fedr y Cyngor ar hyn o bryd brofi fod ganddo gyflenwad tir 5 mlynedd ac mae hynny Fel yr eglurwyd uchod, cynigiwyd y safle ar gyfer ei gynnwys yn y CDLI ar y Cyd ond ni chafodd ei gynnwys. Bydd mabwysiadu'r CDLI a Cyd ym mis Mehefin neu Orffennaf yn golygu y bydd y cynllun datblygu cyfredol yn cael ei ddisodli ond y bydd hefyd yn darparu cyflenwad tir 5.4 blynedd yn y dyfodol agos iawn. Fel y dywedwyd yn y rhan flaenorol o'r adroddiad, byddai caniatáu'r datblygiad ar y safle hwn yn groes i strategaeth y CDLI ar y Cyd ac yn cael effaith ar lefel y twf a ragwelir mewn aneddiadau. Oherwydd ein bod mor agos at fabwysiadu'r CDLI ar y Cyd, nid ystyrir bod diffyg cyflenwad tir am bum mlynedd yn ystyriaeth o'r fath bwys sy'n golygu y dylid cymeradwyo'r cais oherwydd byddai wedyn yn rhagfarnu'r lefelau twf a'r strategaeth yn y CDLI ar y Cyd a fydd, yn ôl pob tebyg yn cael ei fabwysiadu'n fuan iawn.

Risg Llifogydd

Fel yr eglurwyd yn y rhan ar hanes cynllunio, roedd caniatâd cynllunio 46C137E am 17 o anheddau ar y safle mewn lleoliad a oedd mewn ardal risg llifogydd a oedd wedi ei gategoreiddio fel Parth C2 yn NCT15. Wrth asesu pa mor dderbyniol oedd y cais, dibynnwyd yn rhannol ar y sefyllfa wrth gefn sef bod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli am 17 o anheddau a bod gwelliannau'n cael eu cynnig o ran amddiffynfeydd llifogydd fel a ddisgrifir.

Mae'r cynnig y mae wnelo'r adroddiad hwn ag ef yn un am 18 o anheddau ychwanegol. Eglurwyd eisoes nad ystyrir ei bod yn bosibl gweithredu'r caniatâd cynllunio blaenorol, sef 46C137E ochr yn ochr â'r cais a ddisgrifir yn yr adroddiad hwn oherwydd bydd cyfanswm nifer yr anheddau ar y safle'n 35.

Mae CNC wedi dweud y cafod her llwyddiannus i'r map llifogydd a hynny'n golygu nad yw'r safle mwyach yn barth llifogydd C2 ond, yn hytrach, yn Barth B. Dywed NCT15 y dylid cyfeirio datblygiad newydd megis tai i ffwrdd o safleoedd parth C a thuag at dir addas ym Mharth A, neu, fel arall, i

Barth B lle byddai llifogydd o afonydd neu'r môr yn llai o broblem. O'r herwydd, ystyrir bod egwyddor y datblygiad, o safbwynt llifogydd, yn annerbyniol.

O ran y posibilrwydd o risg llifogydd i eiddo cyfagos, gellir gweld o'r rhan honno o'r adroddiad sy'n ymwneud ag ymgynghori, bod CNC ac Adain Ddraenio'r Cyngor wedi ystyried yn fanwl y gwrthwynebiadau a gafwyd. Disgwylir am sylwadau gan y Gwasanaeth Cynllunio Argyfwng a'r ymgeisydd mewn perthynas â'r trefniadau rheoli ar gyfer cynnal a chadw'r amddiffynfeydd llifogydd y cyfeirir atynt yn yr FCS a'r modd y bwriedir gweithredu a chynnal a chadw'r llwybr llifogydd a gymeradwywyd eisoes drwy'r safle. Rhoddir unrhyw ddiweddariad gerbron y pwyllgor cynllunio.

Ystyriaethau o safbwynt Dyluniad a Thirlunio

Cais cynllunio amlinellol yw hwn a dangosol yn unig yw'r cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais. Serch hynny, mae'r cynnig yn un am anheddau tri llawr. Mae'n berthnasol hefyd bod y caniatâd cynllunio'n ymwneud â'r 18 annedd yng nghefn y safle'n unig ac nid y rheini ym mlaen y safle.

Mae'n berthnasol bod yr Arolygydd, mewn perthynas â'r cais blaenorol, sef 46C137D wedi dweud "the design, layout and external appearance of the houses would be appropriate to this coastal setting close to the seafront at Trearddur Bay". Roedd yr anheddau a oedd yn destun yr apêl yn rhai tri llawr yr un modd â'r rhai a gymeradwywyd wedyn dan ddarpariaethau cais cynllunio 46C137E.

Fel y nodwyd yn sylwadau Adain Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd y Cyngor, mae ffin y safle oddeutu 65 metr o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Yn unol â pholisïau cynllunio, dylai penderfyniadau rheoli datblygu ffafrio cadwraeth prydfwerthwch naturiol er y bydd hefyd yn briodol cymryd i ystyriaeth lesiant economaidd a chymdeithasol yr ardaloedd. Yn ogystal, mae dyletswydd statudol i gymryd i ystyriaeth bwrpas yr AHNE. Mae'r darpariaethau hyn yn berthnasol waeth befo'r ffaith bod y safle y tu allan i'r AHNE. Mae amodau wedi cael eu hargymell yn gofyn am fanylion am faterion a restrwyd megis triniaethau a'r yr arwynebeddau a'r ffiniau. Gofynnwyd i'r ymgeisydd wneud gwaith pellach o ran plannu a bio-amrywiaeth ac integreiddio'r elfennau hyn i mewn i'r datblygiad.

Tai Fforddiadwy

Mae Gwasanaethau Tai'r Cyngor wedi dweud bod galw mawr am dai fforddiadwy yn yr ardal – galw nad yw'n cael ei ddiwallu ar hyn o bryd. Oherwydd bod hwn yn ddatblygiad gydag 18 o unedau, awgrymir y dylai 6 ohonynt fod yn fforddiadwy. Roeddem yn disgwyl am ymateb ffurfiol yr ymgeisydd i'r mater hwn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ecoleg

Mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylchedd y Cyngor wedi nodi y dylai adroddiad ecolegol gael ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio sy'n cynnwys cyfeiriad at gofnodiadau lleol 'Cofnod'. Roeddem yn disgwyl am ymateb ffurfiol yr ymgeisydd i'r mater hwn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd

Roedd yr adain briffyrdd yn fodlon gyda'r datblygiad arfaethedig gyda'r amodau a argymhellir.

Ystyriaethau Perthnasol Eraill

Gofynnwyd am ddatganiad ar yr laith Gymraeg ac roeddem yn disgwyl am ymateb ffurfiol yr ymgeisydd i'r mater hwn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

7. Casgliad

Mae oed y cynllun datblygu a'r ffaith fod darpariaethau mwy cyfredol yn y CDU yn golygu nad yw egwyddor y datblygiad yn dderbyniol yn yr achos hwn. Ymhellach, mae'r CDLI ar y Cyd bellach yn ystyriaeth o bwys ac mae'r safle wedi'i leoli y tu allan i ffin ddatblygu'r cynllun ac mae yn y cefn

gwlad. Byddai caniatáu'r datblygiad ar y safle yn groes i strategaeth y CDLI ar y Cyd a byddai'n cael effaith ar lefel twf disgwyliedig aneddiadau fel y nodir hynny dan bolisi TAI5.

Rydym yn disgwyl am ymatebion i tai ymgynghoriadau, yn enwedig gan adran addysg y Cyngor mewn perthynas â materion a ddygwyd at sylw'r ymgeisydd o ran y lefelau cyfredol ac arfaethedig, cwblhau'r gwaith ar y risg llifogydd mewn perthynas ag eiddo cyfagos, y gwaith pellach y gall fod angen ei wneud mewn perthynas â'r AHNE a'r gofyniad i gyflwyno Adroddiad Ecolegol a Datganiad Iaith Gymraeg. Rhoddir diweddariad yn y pwyllgor cynllunio.

8. Argymhelliad

Bod y cais cynllunio'n cael ei **wrthod** am y rhesymau isod:

(01) Mae rhan breswyl y datblygiad hwn wedi'i lleoli y tu allan i ffiniau anheddiad Trearddur dan ddarpariaethau polisi HP3 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd a'r CDLI ar y Cyd. O'r herwydd, mae'r safle yn y cefn gwlad, lle mae rhagdybiaeth gyffredinol yn erbyn codi tai newydd os nad oes unrhyw ystyriaethau pwysig ac nid oes unrhyw ystyriaethau o'r fath wedi cael eu profi yn yr achos hwn.

(02) Mae'r safle hwn wedi cael ei ystyried fel un ar gyfer ei gynnwys yn y CDLI ar y Cyd ac nid yw'r Cyngor wedi derbyn cyfarwyddyd gan yr Arolygydd i'w gynnwys o fewn ffin Anheddiad Trearddur. Byddai cymeradwyo'r datblygiad ar y safle hwn felly, yn groes i'r strategaeth yn y CDLI ar y Cyd ac yn cael effaith ar lefel y twf a ragwelir mewn aneddiadau a nodir yn y strategaeth aneddiadau dan bolisi PS15 y CDLI ar y Cyd.