

12.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

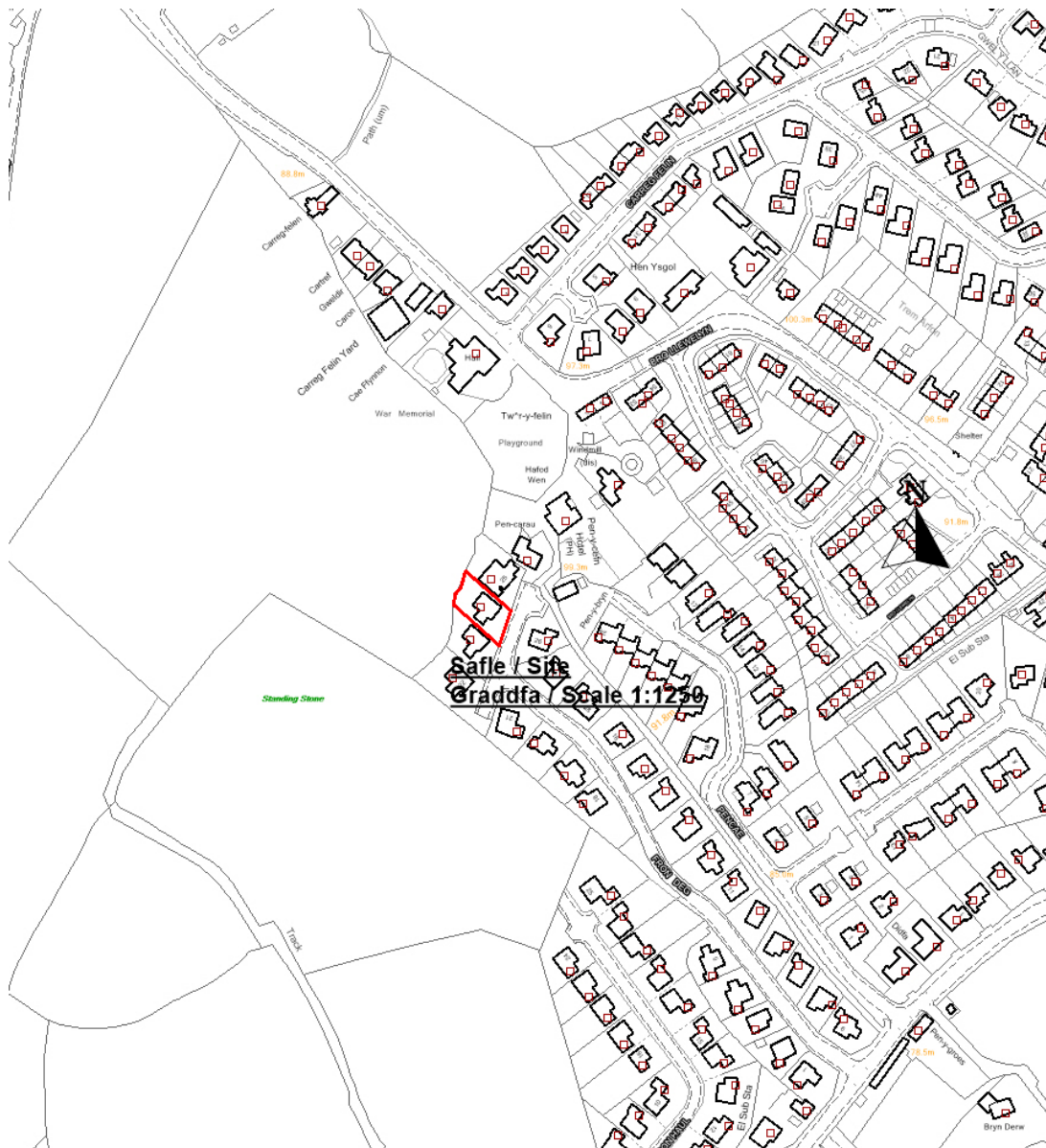
Rhif y Cais: 17C518 Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr David Herring

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

Penterfyn, 24 Fron Deg, Llandegfan



Pwyllgor Cynllunio: 26/07/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DO)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

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

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

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 58 – Estyniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP 7a – Estyniad

Ynys Môn a Gwynedd Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd

Polisi PCYFF 2 – Dylunio a Siapio Lle

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad), Tachwedd 2016

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

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

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

Aelod Lleol Alun Roberts - Dim ymateb.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb.

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

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

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

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

Ymateb i'r pwyntiau:

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

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

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

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

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

7. Casgliad

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

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

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

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

o dan cais cynllunio rhif 17C518.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

Rheswm: Er lles mwynderau deiliaid tai cyfagos.

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

12.2

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

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

Ymgeisydd Applicant

Olwen Parry

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

3 Ffordd Jasper, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 26/07/2017

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

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

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

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 58 – Estyniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP 7a – Estyniad

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd

Polisi PCYFF 2 – Dylunio a Siapio Lle

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad), Tachwedd 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

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

Cyngor Tref – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

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

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes yn y safle

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

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

7. Casgliad

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

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

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

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

o dan gais cynllunio rhif 19C1204.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

12.3

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

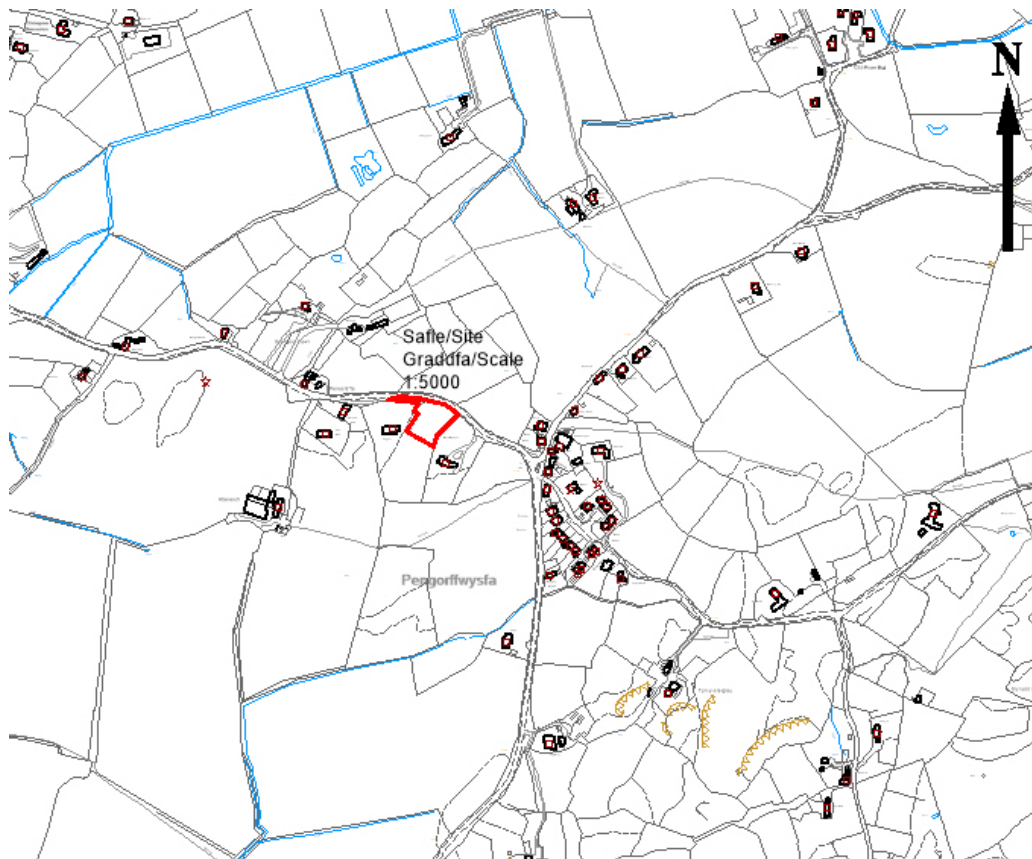
Rhif y Cais: **24C345** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Beverly Jolleys

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

Tregarth, Llanelian, Amlwch



Pwyllgor Cynllunio: 26/07/2017

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

Argymhelliad:

Gwrthod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

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

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

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

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

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 - Polisi Cyffredinol

Polisi 30 - Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi 31 - Tirwedd

Polisi 42 - Dyluniad

Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 50 – Anheddiad Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A1 - Tai

Polisi A2 - Tai

Polisi A3 - Tai

Polisi A7 - Tai

Polisi D4 - Yr Amgylchedd

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2 - Dyluniad

Polisi HP5 – Pentrefannau a Chlystyrau Cefn Gwlad

Polisi EN1 - Cymeriad y Dirwedd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi CYFF1 - Meini Prawf Datblygu

Polisi CYFF2 - Dylunio a Siapio Lle

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

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

Polisi Cenedlaethol.

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad)

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

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

Y Cynghorydd Richard Griffiths - Dim ymateb

Y Cynghorydd Richard Owain Jones - Dim ymateb

Awdurdod Prifffyrdd Lleol - Manylion a gyflwynwyd am y llain welededd yn annigonol.

Cyngor Cymuned - Dim sylwadau

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

Dŵr Cymru – Argymhell amodau

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

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

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

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

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

Crynhair isod y prif bwyntiau a godwyd mewn ymateb i'r cyfnod cyhoedduswydd:

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

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

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

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

Ystyriaethau Ecolegol ac Amgylcheddol

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

Dŵr Cymru a Draenio

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

Awdurdod Priffyrdd Lleol

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

Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd

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

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

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

Ystyriaethau polisi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Casgliad

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

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

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

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

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

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

8. Argymhelliad

Gwrthod

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

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

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

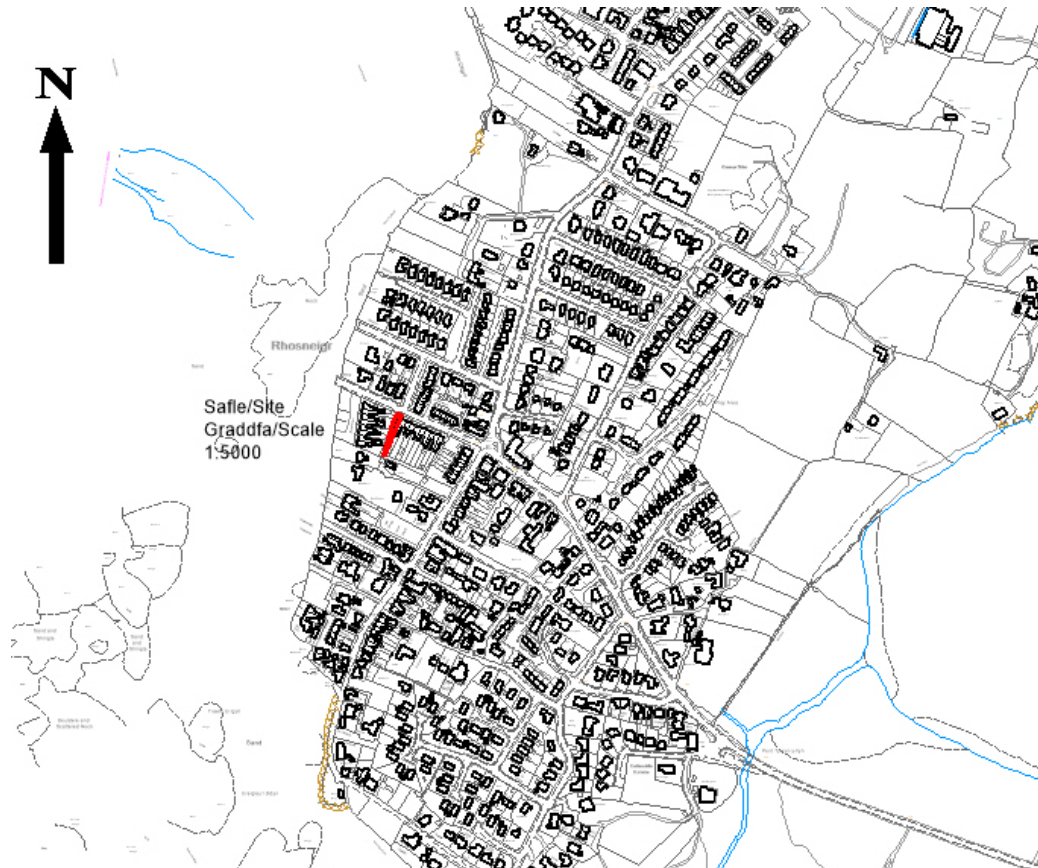
Rhif y Cais: **28C541/ENF** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Ms Camilla Alice Howe

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

Glyn Garth, 10 Beach Road, Rhosneigr



Pwyllgor Cynllunio: 26/07/2017

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

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol – y Cynghorydd Richard Dew.

1. Y Safle a'r Cynnig

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

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

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 – Polisi Cyffredinol
42 – Dylunio
58 – Estyniadau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio
D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 – Dylunio

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

PS 5 – Datblygiad Cynaliadwy
PCYFF 1 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF 2 – Dylunio a Siapio Lle

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

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

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Dim ymatebion wedi eu derbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

Dywed Polisi 1 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn y bydd y Cyngor yn penderfynu ar geisiadau cynllunio yn unol â pholisïau a chynigion yn y Cynllun hwn. Wrth ystyried ceisiadau cynllunio, bydd y Cyngor yn ystyried y meini prawf a restrir, sy'n cynnwys:

- Llygredd neu niwsans
- I ba raddau y mae lleoliad, maint, dwysedd, gosodiad ac edrychiad y cynnig, gan gynnwys y deunyddiau allanol, yn cyd-fynd â chymeriad yr ardal.
- Yr effaith ar fwynderau preswyl

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

Dywed Polisi 42 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn y bydd y Cyngor yn ffafrio cynigion ar gyfer datblygiadau sy'n hyrwyddo dyluniad o safon uchel. Wrth ystyried cynigion, bydd y Cyngor yn ystyried y meini prawf a restrir sy'n cynnwys:

- Pa mor dda y mae'r datblygiad yn cydweddu gyda'r ardal o'i amgylch.
- Ansawdd gosodiad, dyluniad a gorffeniadau allanol y cynnig
- I ba raddau y mae'r cynnig, oherwydd ei leoliad a'i ddyluniad, yn hyrwyddo cadwraeth ynni ac yn lleihau'r cyfle i droseddu.

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

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

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

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

Mae Polisi GP1 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn cynnwys canllawiau rheoli datblygu ac yn nodi bod gofyn ystyried y meini prawf a restrir sy'n cynnwys:

- Lleihau llygredd neu niwsans, a rhoi sylw i reoli gwastraff yn gynaliadwy
- nid yw'n achosi niwed **sylweddol** i bobl, mwynderau cyffredinol, mwynderau preswyl a'r amgylchedd.

Dywed Polisi GP2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y dylai datblygiadau newydd hyrwyddo safon uchel o ddyluniad a chymryd i ystyriaeth y meini prawf a restrir sy'n cynnwys:

- Pa mor dda y mae'r datblygiad yn cydweddu â chymeriad yr ardal o'i gwmpas ac yn parchu'r safle a'i leoliad
- Ansawdd y gosodiad, dyluniad; defnydd o ddeunyddiau lleol hynod neu ddeunyddiau â nodweddion cyfatebol, toeau a gorffeniadau allanol eraill;
- Bod ffurf, cymesuredd, dwysedd a maint y datblygiad yn cydweddu â'r hyn sydd o'i amgylch;
- Yr angen i leihau troseddau.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Casgliad

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

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

Rheswm: I warchod mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

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

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

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

9. Polisiâu Eraill

Cynllun Lleol Ynys Môn

31 - Tirwedd

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D3 - Tirwedd

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

EN1 – Cymeriad Tirwedd

Nodyn Cyngor Technegol 9: Gorfodi Rheolaeth Cynllunio.

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9)

12.5

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

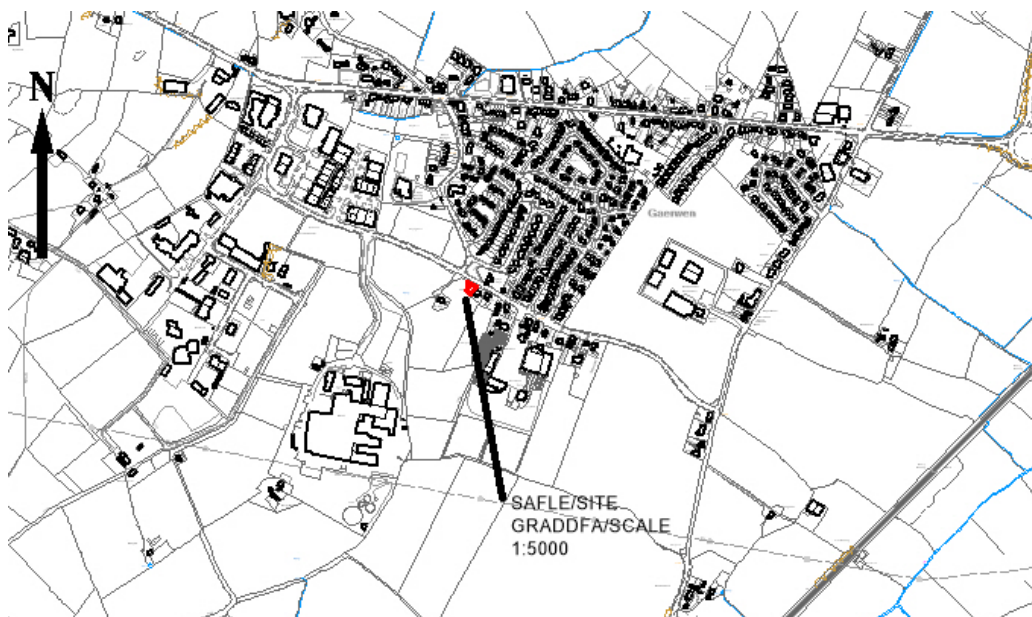
Rhif y Cais: **33C315** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Dwr Cymru Welsh Water

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

Tros y Marian, Lôn Groes, Gaerwen



Pwyllgor Cynllunio: 26/07/2017

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

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

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

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd

Polisi PCYFF 2 – Dylunio a Siapio Lle

Polisi PS 5 – Datblygiad Cynaliadwy

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad), Tachwedd 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

Cyngor Cymuned – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

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

Ymgynghorydd Ecolegol – Sylwadau safonol – rhoi gwybodaeth

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

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes yn y safle

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

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

Ecoleg

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

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

7. Casgliad

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

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

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

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

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

o dan gais cynllunio rhif 33C315.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

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

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

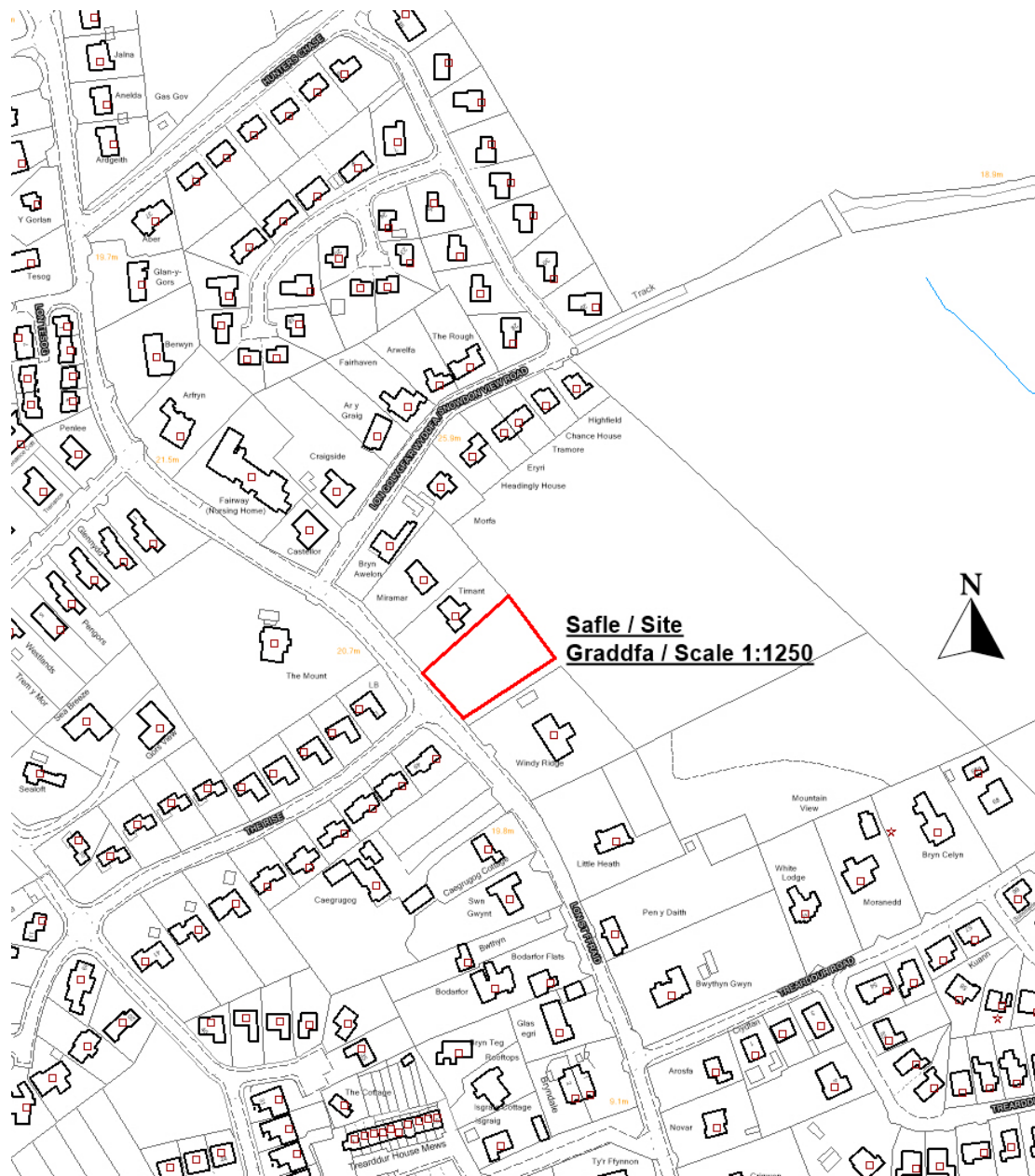
Rhif y Cais: **46C52D** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr J H Burnell

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

Tir Nant, Lôn St. Ffraid, Bae Trearddur Bay



Pwyllgor Cynllunio: 26/07/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DPJ)

Argymhelliad:

Gwrthod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

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

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

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A1: Digon o Tir ar Gyfer Tai

Polisi A2: Lleoliad Tai

Polisi A3: Graddfa a Chyflenwad Tai

Polisi A6: Tai yn y Cefn Gwlad

Polisi A7: Cyflenwad 5 mlynedd

Polisi D4: Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D28: Llechi Naturiol

Polisi D29: Safon y Dyluniad

Polisi D32: Tirlunio

Polisi FF12: Safonau Parcio

Cynllun Leol Ynys Môn

Polisi 1: Cyffredin

Polisi 26: Parcio Car

Polisi 31: Tirlunio

Polisi 32: Tirlunio

Polisi 42: Dyluniad

Polisi 48: Meini Prawf Codi Tai

Polisi 49: Trefi/Pentrefi Diffiniedig

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1: : Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu.

Polisi GP2: Dyluniad

Polisi EN1: Cymeriad Tirwedd

Polisi TR3: Dylunio Priffyrdd

Polisi TR10: Safonau Parcio

Polisi HP1: Cyflenwad 5 mlynedd

Polisi HP2: Dwysedd Tai

Polisi HP3: Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd

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

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2011 - 2026)

TRA2: Safonau Parcio

TRA4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth

PCYFF1: Ffiniau Datblygu:

PCYFF2: Dylunio a Llunio Lle

PCYFF3: Dylunio a Thirweddu

PCYFF5: Cadwraeth Dŵr

PYCYFF1: Ffiniau datblygu

TAI 5: Tai Marchnad Leol

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol "CCA"

Dylunio yn yr Amgylchedd Trefol a Gwledig Adeiledig

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9 "Polisi Cynllunio Cymru"

TAN 12: Dylunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd John Arwel Jones – Dim gwrthwynebiad.

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

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

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

Awdurdod Priffyrdd – Bodlon yn amodol ar amodau.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

46C52B Datblygiad preswyl ar OS 6071 Gwrthodwyd 04.02.98.

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

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Polisi:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Priffyrdd

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

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

Ystyriaethau Eraill

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

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

7. Casgliad

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

8. Argymhelliad

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

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

Pwyllgor Cynllunio: 26/07/2017

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

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

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

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

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

Annedd A - 190 m²

Annedd B - 261 m²

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

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

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1: Cyffredinol

Polisi 26: Parcio Ceir

Polisi 42: Dylunio

Polisi 48: Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 49: Anheddau Diffiniedig

Polisi 54: Codi Anheddau Newydd yn lle hen rai

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A1: Argaeledd Tir ar gyfer Tai

Polisi A2: Lleoliad Tai

Polisi A3: Graddfa Cyflwyno Tai

Polisi A7: Cyflenwad 5 mlynedd

Polisi D4: Lleoliad, Safle a Dyluniad

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

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

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

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2011 - 2026)

TRA2: Safonau Parcio
TRA4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
PCYFF1: Ffiniau Datblygu:
PCYFF2: Dylunio a Llunio Lle
PCYFF3: Dylunio a Thirweddu
PCYFF5: Cadwraeth Dŵr
PYCYFF1: Ffiniau datblygu
TAI 5: Tai Marchnad Leol
TAI 13: Anheddau Newydd yn lle hen rai

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol "CCA"

Dylunio yn yr Amgylchedd Trefol a Gwledig Adeiledig

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9 "Polisi Cynllunio Cymru"

TAN 12: Dylunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

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

Awdurdod Priffyrdd - Caniatâd amodol.

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

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

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

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

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

Draenio Dŵr Wyneb - Dim gwrthwynebiad.

Gwastraff Dymchwel – Argymhelliad er gwybodaeth.

Ymateb y cyhoedd i'r hysbysiad:

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

Gorddatblygu.

Gormod o ddatblygiadau eisoes wedi'u cymeradwyo yn Nhrearddur.

Yn ymestyn y tu hwnt i linell adeiladu'r eiddo presennol.

Datblygiad tandem

Crafangu gerddi

Dyluniad amhriodol.

Maint ac uchder yn cael effaith annerbyniol ar olygfeydd gwrthwynebwyd.

Effaith ar gymeriad a golwg yr ardal, gan gynnwys trefoli yn sgil y dull arfaethedig o amgau, effaith ar y bae a Hawliau Tramwy Cyhoeddus .

Agoswydd at yr anheddau presennol a cholli golau, colli golygfeydd ac edrych drosodd.

Effeithiau gwaith adeiladu a thraffig o'r datblygiad, gan gynnwys diogelwch, rhifau ac effeithiau parcio.

Diffyg manau troi a pharcio gorlif.

Digonolrwydd gwasanaethau, gan gynnwys cyflenwad dŵr a draenio dŵr budr.

Nid yw'r cais cynllunio yn goresgyn y rhesymau blaenorol dros wrthod.

Dylai manylion y trefniadau draenio dŵr wyneb fod wedi eu cynnwys gyda'r cais cynllunio.

Effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol "AHNE".

Amlygrwydd safle'r cais.

Mae gan ardal y pentir gysylltiadau hanesyddol.

Effaith ar y gymuned os bydd y datblygiad yn cael ei ddefnyddio fel bwthyn gwyliau.

Cynllun lleoliad wedi dyddio. Nid yw'n cynnwys, er enghraifft, ystafell haul Bryn Eithen.

Nid yw cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos anheddau cyfagos.

Mae'r cynlluniau yn caniatáu ar gyfer y posibilrwydd o wneud cais am drydedd annedd yn y dyfodol.

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

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

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

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

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Casgliad

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

8. Argymhelliad

Gwrthod y cais am y rheswm canlynol:

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

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

Pwyllgor Cynllunio: 26/07/2017

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

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Gwneir y cais ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

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

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

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4: Lleoliad, Safle a Dyluniad

PolisiD28: Llechi Naturiol

Polisi D29: Safon Dylunio

Polisi D32: Tirlunio

Polisi FF12: Safonau Parcio Ceir

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1: Cyffredinol

Polisi 14: Cyfleusterau Hamdden a Chymunedol

Polisi 16: Cyfleusterau Hamdden a Chymunedol

Polisi 26: Parcio Ceir

Polisi 28: Gorlifo Llanw a Llifogydd Afonydd

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1: Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu.

Polisi GP2: Dyluniad

Polisi CC1: Cyfleusterau Cymunedol

Polisi EN1: Cymeriad Tirwedd

Polisi TR10: Safonau Parcio

Polisi SG2: Datblygu a Pherygl o Lifogydd

Polisi SG6: Rhediad Dŵr Wyneb

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2011 - 2026)

Polisi Strategol PS 6: Leddfu ac addasu i effeithiau newid yn yr hinsawdd

TRA2: Safonau Parcio

PS5: Datblygu Cynaliadwy

ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol

PCYFF5: Cadwraeth Dŵr

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol "CCA"

Dylunio yn yr Amgylchedd Trefol a Gwledig Adeiledig

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Y Cyngorydd Trefor Lloyd Hughes - dirprwyo i swyddogion

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

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

Cyngor Cymuned Trearddur - dim ymateb i'r ymgynghoriad

Priffyrdd - Caniatâd amodol.

Dŵr Cymru - Sylwadau

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

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

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

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

7. Casgliad

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

8. Argymhelliad

Gwrthod y cais cynllunio am y rheswm canlynol:

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