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

Rhif y Cais: **12C266N/FR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Dafydd Jones
c/o Mr Edward Owen Jones
Planconsult
9 Bryn Morfa
Bodelwyddan
Rhyl
Denbighshire
LL18 5TP

Cais llawn ar gyfer codi adeilad mwynderau yn

Full application for the erection of an amenity block at

Gallows Point, Beaumaris

Pwyllgor Cynllunio: 02/10/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(GJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais llawn i godi bloc mwynderau ym Mhenrhyn Safnas, Biwmares.

Mae'r bloc mwynderau'n cynnwys toiledau, cawodydd, ystafelloedd newid a chyfleusterau sychu.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a fydd y bloc mwynderau'n gweddu i'r ardal ac a fydd yn cael effaith ai peidio ar yr ardal o'i gwmpas.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 5 – Dyluniad
Polisi 14 – Cyfleusterau Hamdden a Chymuned
Polisi 30 – Tirwedd
Polisi 36 – Datblygiad ar yr arfordir
Polisi 42 - Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi B1 – Pobl a swyddi
Polisi D1 – Amgylchedd
Polisi D4 – Amgylchedd
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi EN2 – Ardal Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi SG2 – Datblygu a Llifogydd
Polisi SG5 – Systemau Trin Carthion Preifat

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Argymell Caniatau

Aelod Lleol (Cynghorydd Lewis Davies) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Cynghorydd Carwyn Jones) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Cynghorydd Alwyn Rowlands) – Dim ymateb

Adran Briffyrdd – Dim argymhelliad

Adran Draenio – Sylwadau

Dwr Cymru –Dim ymateb

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau

Gwasanaethau Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Dim ymateb

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais drwy osod rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau at ddeiliad eiddo cyfagos.. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 9fed Hydref, 2013. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

12C266A - Amrywio amod rhif (01) ar ganiatâd cynllunio 12C266 i ganiatáu 2 flynedd arall i gychwyn ar y datblygiad ym Mhenrhyn Safnas - Dim penderfyniad

12C266B - Amrywio amod rhif (01) ar ganiatâd cynllunio 12C266 i ganiatáu 3 blynedd arall i gychwyn at y datblygiad ym Mhenrhyn Safnas – Dim penderfyniad

12C266C - Dymchwel y siediau cychod presennol ynghyd â chodi siediau cychod newydd ynghyd ag addasu ac ehangu'r siop gorsaf betrol a'r siop bysgota yn ABC Powermarine, Beaumaris – 18/4/11 – Caniatáu

12C266D - Dymchwel y siediau cychod presennol ynghyd â chodi siediau cychod newydd ynghyd ag addasu ac ehangu'r siop gorsaf betrol a'r siop bysgota ynghyd â gosod system trin carthffosiaeth yn – 18/4/11 – Caniatau

12C266E/SCR - Barn sgrinio ar gyfer dymchwel y siediau cychod presennol ynghyd â chodi siediau cychod newydd ac addasu ac ehangu'r siop gorsaf betrol a'r siop bysgota ynghyd â gosod system trin carthffosiaeth ym Mhenrhyn Safnas, Beaumaris – 5/3/10 – Dim angen AEA

12C266F - Ail-leoli'r ffens derfyn i greu estyniad i'r compownd diogel presennol yn – 28/7/11 – Caniatawyd 28/07/2011

12C266G – Dymchwel unedau 7 i 10 a chodi 4 sied yn eu lle, altro'r adeilad presennol ynghyd â chodi bloc mwynderau ym Mhenrhyn Safnas - Caniatawyd 27/7/12

12C266H - Cais i ddiwygio amodau (04) a (06) ar ganiatâd cynllunio rhif 12C266G i ganiatâu cyflwyno manylion am lefelau arfaethedig slabiau'r adeilad(au) a chynllun ar gyfer darparu a gweithredu system draenio dŵr wyneb ar ôl cychwyn gwaith ar y safle yn ABC Powermarine, Penrhyn Safnas, Biwmares - Caniatawyd 04/04/2013

12C266J - Cais i ddiwygio amodau 2, 6, 7, 8, 10 a 12 ar ganiatâd cynllunio rhif 12C266D yn Penrhyn Safnas, Biwmares - Wedi ei dynnu yn ôl - 18/3/13

12C266K - Cais ôl-weithredol ar gyfer addasu dyluniad y to ac addasiadau cyffredinnol i unedau 2 i 5 yn Penrhyn Safnas, Biwmares – Dim penderfyniad

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Bydd y bloc mwynderau'n cael ei leoli'n agos at yr adeiladau cyfredol ar safle Penrhyn Safnas. Lleolir y bloc mwynderau ger unedau 7-10 a bydd yn darparu toiledau, cawodydd, cyfleusterau newid a sychu ar gyfer defnyddwyr y safle.

Mae'r adeilad yn mesur 6.3 metr o hyd x 5.2 metr o led a 4.6 metr o uchder. Defnyddir render garw wedi ei beintio a bydd to fflat ffelt ar yr adeilad.

7. Casgliad

Bydd y bloc mwynderau yn darparu toiledau, cawodydd a chyfleusterau newid a sychu ar gyfer defnyddwyr y safle. Lleolir yr adeilad gyda'r adeiladau sydd ar y safle ar hyn o bryd ac ni fydd yn cael effaith ar y dirwedd o'i gwmpas.

8. Argymhelliad

Caniatáu ar yr amod na cheir unrhyw sylwadau gwrthwynebus erbyn diwedd y cyfnod hysbysu.

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

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

(02) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir dan y caniatâd hwn yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd ar 16/08/2013 a'r asesiad o ganlyniad llifogydd a dderbyniwyd ar 12/09/2013 o dan gais cynllunio rhif 12C266N/FR.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

12.2 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **20C290A/FR/RE** Application Number

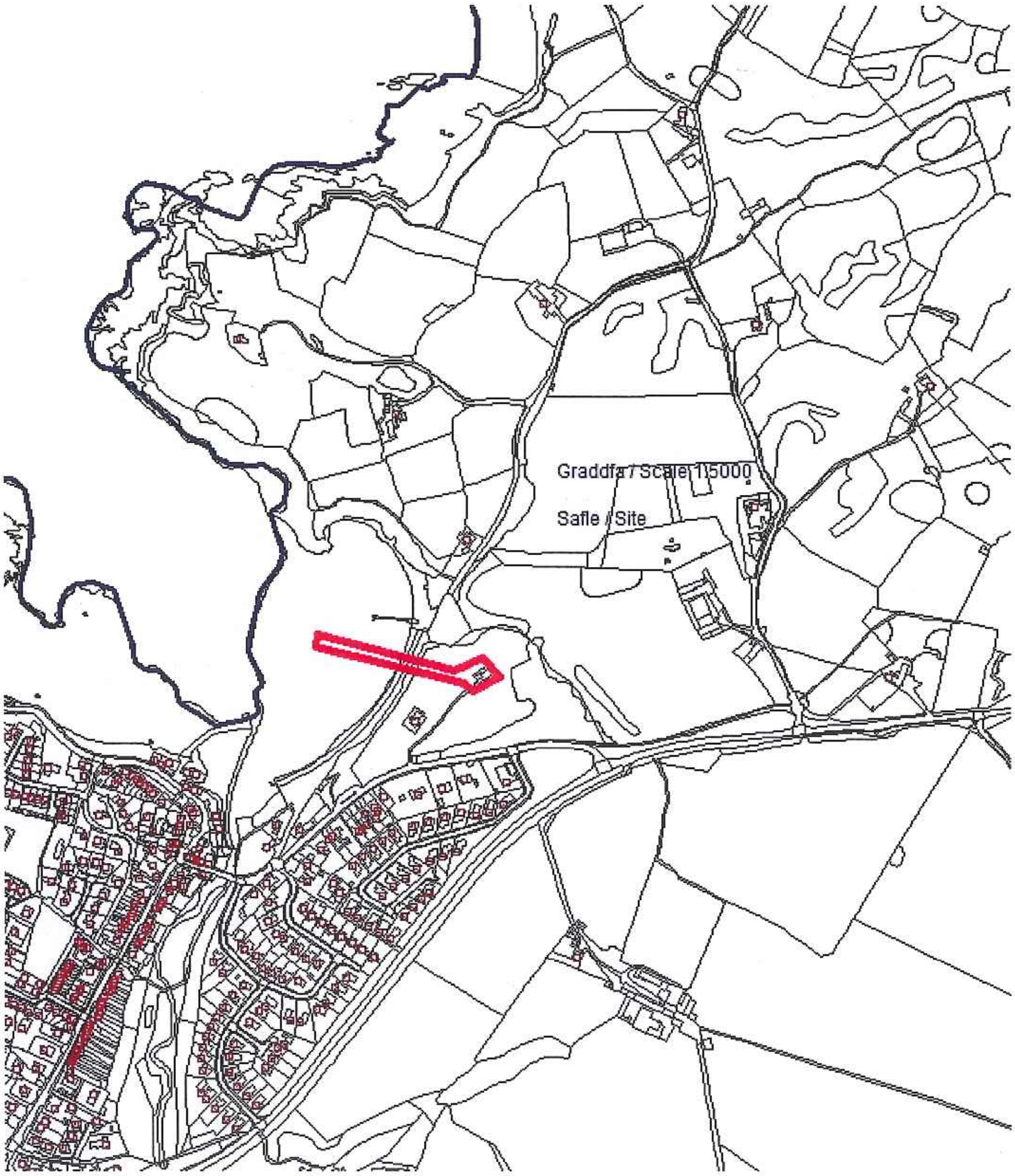
Ymgeisydd Applicant

Sea Generation (Wales) Ltd
c/o MCT
Bristol and Bath Science Park
Dirac Crescent
Emerson's Green
Bristol
Gloucestershire
BS167FR

Cais llawn ar gyfer y llwybr ceblau arfaethedig a'r is-orsaf yng-nghystylltiedig a 'Anglesey Skerries Tidal Array' yn

Full application for the proposed cable route and sub-station associated with the Anglesey Skerries Tidal Array at

Towyn, Cemaes



Pwyllgor Cynllunio: 02/10/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Y Cyngor sydd biau/sy'n rheoli rhan o'r safle (y maes parcio a'r blaen traeth).

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir y safle yn y blaen traeth yng Nghemaes ac mae'n cynnwys y maes parcio cyhoeddus a darn o dir y tu cefn iddo.

Mae'r cynigion yn cynnwys gosod cebl o'r marc distyll cymedrig i is-orsaf ymhellach i mewn i'r tir. Bydd trac mynediad yn cael ei ddarparu i Ffordd Cemaes sydd gerllaw.

Bydd y cebl yn cael ei gladdu dan y ddaear o'r tir i'r is-orsaf. Mae'r is-orsaf yn cynnwys adeilad unllawr wedi ei gladio â charreg ac mae arno do llechi. Bydd compownd yn cael ei ddarparu yn ystod y gwaith adeiladu a bydd y tir yn cael ei adfer i'w gyflwr gwreiddiol wedi i'r cebl gael ei osod.

Bydd y cynigion yn gwasanaethu arae o 5 o ddyfeisiau 2MW ar gyfer cynhyrchu ynni yn y môr oddeutu 2km oddi ar yr arfordir. Cafwyd caniatâd ar gyfer y cynllun ym mis Mawrth 2013 gan yr Uned Caniatadau Arforol (CNC fel y mae yn awr) a'r sefydliad Rheolaeth Arforol.

2. Mater(ion) Allweddol

Pa effaith fydd y cynnig yn ei gael ar yr amgylchedd lleol?

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisiau Strategol 3 a 4
Polisi C7 Prosiectau ynni adnewyddadwy
Polisi C8 Arbed ynni
Polisi D1 Gwarchod yr Amgylchedd
Polis D4 AHNE

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 Polisi Cyffredinol
Polisi 5 Dyluniad
Polisi 30 Tirwedd
Polisi 36 Datblygiad ar yr Arfordir
Polisi 42 Dyluniad
Polisi 45 Ynni Adnewyddol

Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngo=horydd William Hughes – Dim ymateb

Cynghorydd Aled Morris Jones – Dim ymateb

Cynghorydd Richard Owain Jones Dim ymateb

Cyngor Cymuned – dim ymateb

Priffyrdd – Amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau

Swyddog Bioamrywiaeth – Sylwadau

Iechyd yr Amgylchedd – dim sylwadau

Swyddog Arforol - Sylwadau

Derbyniwyd llythyr gan Horizon ac nid ydynt yn gwrthwynebu'r cynllun.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Oherwydd y maint, y dyluniad a'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio, ystyrir y bydd yr adeilad arfaethedig yn addas yn yr AHNE sensitif hon. Oherwydd y bydd gweddill y gwaith dan y ddaear, nid oes gwrthwynebiad i'r cais.

7. Casgliad

Datblygiad derbyniol i wasanaethu prosiect ynni adnewyddadwy.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

(02) Ni fydd unrhyw ran arall o'r datblygiad yn cychwyn hyd nes fo'r lleiniau gwelededd wedi cael eu darparu ar bob ochr i'r fynedfa rhwng pwynt 2.4 metr ar hyd llinell ganol y fynedfa a fesurwyd o ochr y gerbydlon a phwynt 43 metr ar hyd ochr y gerbydlon a fesurwyd o groestoriad linell ganol y fynedfa. Cedwir yr ardal sydd oddi fewn i'r lleiniau gwelededd yn rhydd o unrhyw rwystr fydd dros 0.9 metr o uchder uwchben lefel y sianel agosaf i'r gerbydlon.

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

(03) Bydd manylion llawn am leoliad y compownd, oriau gweithredu a'r modd y bwriedir rheoli a rhedeg cerbydau adeiladu yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i'r gwaith gychwyn.

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

(04) Cyn cychwyn ar y gwaith, bydd un panel sampl un metr o'r cladin carreg y bwriedir ei ddefnyddio ar yr adeilad yn cael ei archwilio a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan swyddog cadwraeth yr awdurdod cynllunio lleol a bydd y gwaith yn cael ei wneud yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod y gwaith yn foddhaol o safbwynt pensaernïol ac o safbwynt amwynder.

(05) Cyn cychwyn ar y gwaith, bydd un panel sampl un metr o'r llecyn i gerbydau a'r llecyn caled yn cael ei archwilio a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan swyddog cadwraeth yr awdurdod cynllunio lleol a bydd y gwaith yn cael ei wneud yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod y gwaith yn foddhaol o safbwynt pensaernïol ac o safbwynt amwynder.

(06) Cyn cychwyn ar y gwaith, bydd manylion llawn penodol gan gynnwys manylion am liw'r drysau yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan swyddog cadwraeth yr awdurdod cynllunio lleol a bydd y gwaith yn cael ei wneud yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod y gwaith yn foddhaol o safbwynt pensaernïol ac o safbwynt amwynder.

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

Rhif y Cais: **22LPA987/CC** Application Number

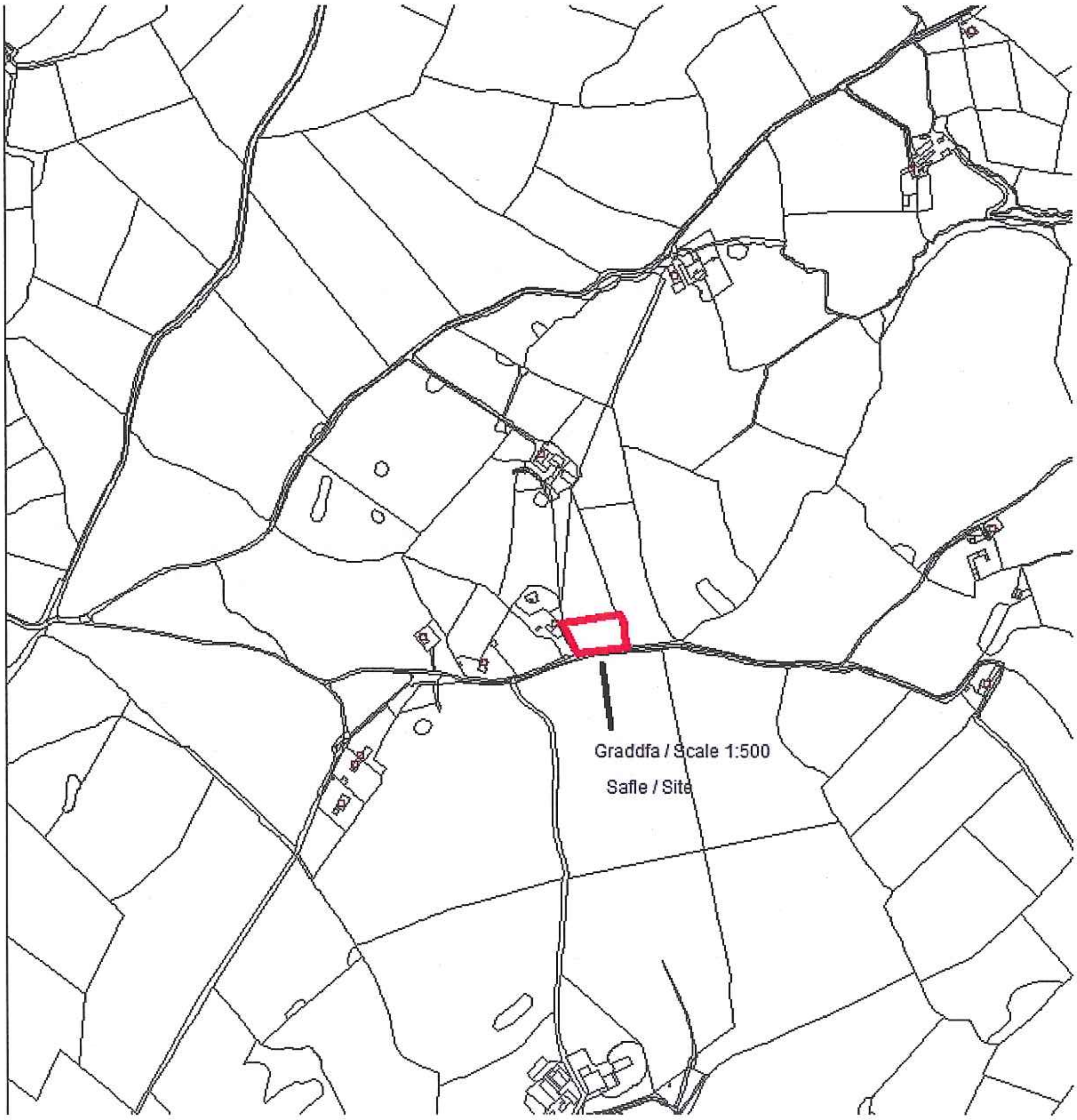
Ymgeisydd Applicant

Head of Service
Environment and Technical Services
Anglesey County Council
Rovacabin Building
Council Offices
Llangefni
Anglesey
LL77 7TW

Newid defnydd tir er mwyn creu estyniad i'r mynwent presennol yn

Change of use of land to form an extension to the existing cemetery at

St Iestyn's Church, Llanddona



Pwyllgor Cynllunio: 02/10/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(GJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan yr Awdurdod Lleol

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i newid defnydd tir amaethyddol fel estyniad i'r fynwent bresennol i greu 311 o blotiau claddu ychwanegol yn Eglwys Sant Iestyn, Llanddona.

Lleolir safle'r cais i'r De-ddwyrain o Eglwys Sant Iestyn.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw – a yw'r tir yn estyniad derbyniol i'r fynwent ac a fydd y newid defnydd yn cael effaith ar yr ardal oddi amgylch / eiddo cymdogion.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 - Polisi Cyffredinol
Polisi 31 - Tirwedd
Polisi 42 - Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D3 - Tirwedd
Polisi D4 - Dyluniad, Lleoliad a Safle

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 - Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 - Dyluniad
Polisi EN1 – Tirwedd
Polisi SG6 – Dŵr yn Llifo Oddi ar y Wyneb

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb

Aelod Lleol (Cynghorydd Lewis Davies) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Cynghorydd Carwyn Jones) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Cynghorydd Alwyn Rowlands) – Dim ymateb

Iechyd yr Amgylchedd – Dim ymateb

Adran Briffyrdd – Dim ymateb

Dŵr Cymru – Dim ymateb

Adran Ddraenio – Sylwadau

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim ymateb

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais drwy osod rhybudd ger y safle a rhybuddiwyd eiddo cyfagos drwy lythyr. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 9fed Hydref, 2013. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd

unrhyw lythyrau wedi eu derbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a yw'r tir amaethyddol presennol yn addas fel estyniad i'r fynwent bresennol.

Mae'r tir arfaethedig i'r De-Ddwyrain o'r Eglwys. Bydd y tir yn darparu ar gyfer oddeutu 311 o blotiau claddu newydd. Mae'r cynnig yn ymwneud hefyd â darparu 10 o lecynnau parcio ychwanegol. Bydd wal garreg ac arni gopin 1.2 metr o uchder yn cael ei chodi ar y terfynau yn y cefn a'r ochr. Bydd giatiau a phileri dur addurniadol hefyd yn cael eu codi ar y safle.

7. Casgliad

Mae'r tir dan sylw yn estyniad derbyniol i'r fynwent gyfredol oherwydd mae'n union i'r De-Ddwyrain o'r Eglwys.

8. Argymhelliad

Ar yr amod bod yr holl ymatebion i'r ymgynghori perthnasol wedi dod i law a'r cyfnod ar gyfer derbyn sylwadau'r cymdogion wedi dod i ben, dylid Caniatáu'r cais.

Caniatáu

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

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

03) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir dan y caniatâd hwn yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd ar y 30.08.2013 o dan gais cynllunio rhif 22LPA987/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

12.4 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **39C541** Application Number

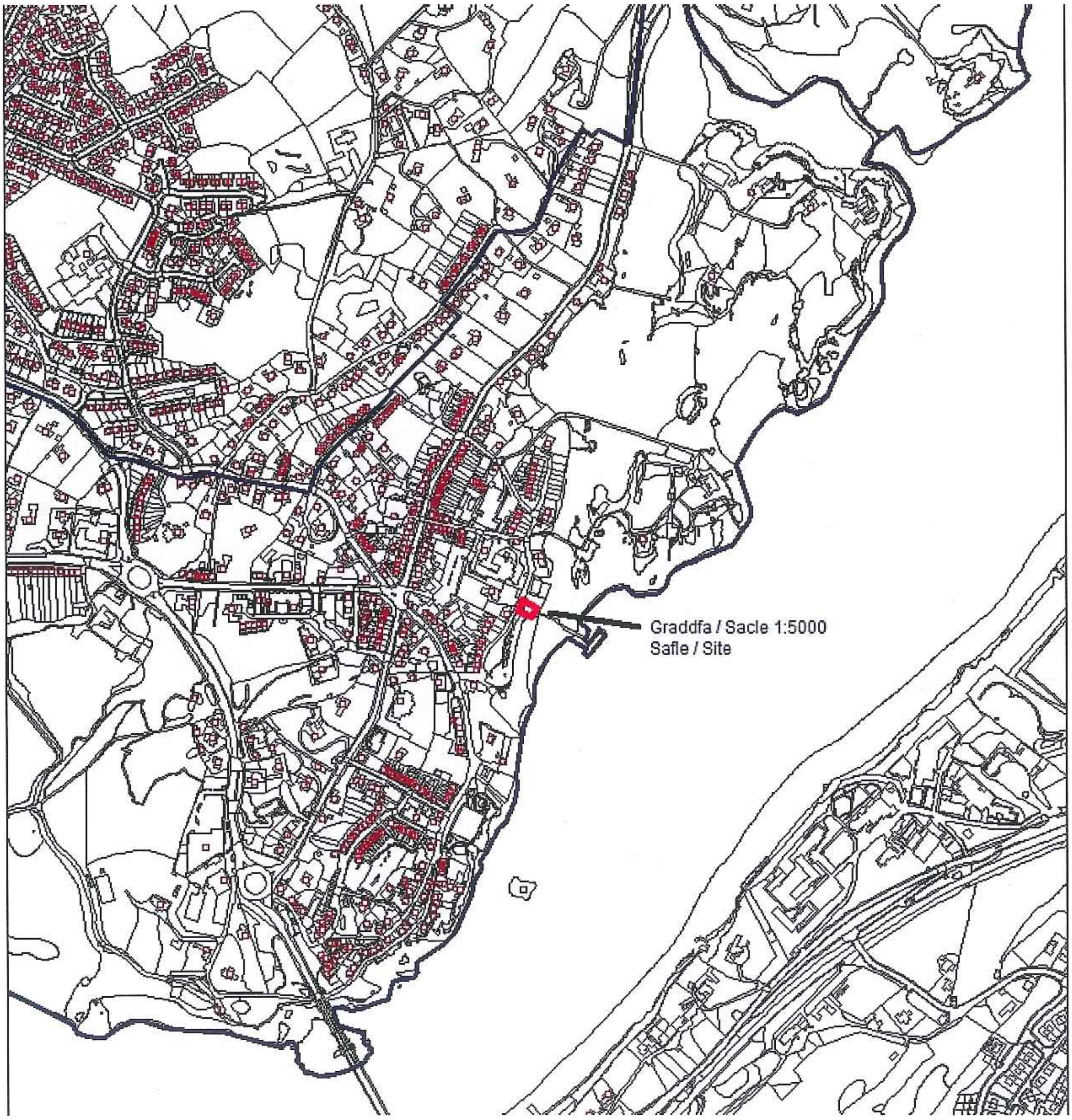
Ymgeisydd Applicant

Mr Philip Austin
c/o Penseiri Russell-Hughes Architects
56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Môn.
LL77 7HH.

Cais llawn i newid defnydd yr adeilad presennol o fod yn doiled cyhoeddus i fod yn garej breifat yn

Full application for the change of use of existing building from public toilet to private garage at

Public Toilets, St George's Road, Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 02/10/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Y Cyngor sydd biau'r adeilad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais llawn i newid defnydd yr adeilad cyfredol, sef toiled cyhoeddus, yn garej breifat ym Mhier San Siôr, Porthaethwy.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a fydd newid defnydd yr adeilad, sef toiled cyhoeddus, yn garej yn dderbyniol ac a yw'r Adran Briffyrdd yn hapus gyda'r cynnig.

3. Prif Bolisïau

Ynys Mon Local Plan
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 40 – Diogelu Adeiladau
Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D3 - Tirwedd
Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd
Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladu

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Jim Evans) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Meirion Jones) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Alun Wyn Mummery) – Dim ymateb

Dŵr Cymru – Dim ymateb

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim ymateb

Iechyd yr Amgylchedd – Dim ymateb

Adain Ddraenio - Sylwadau

Hysbysebwyd y cais drwy roi rhybudd ger y safle. Cafodd deiliaid eiddo cyfagos lythyrau personol yn rhoi gwybod iddynt am y cynnig a hysbysebwyd y cais yn y papur newydd lleol gan ei fod y datblygiad yn yr Ardal

Gadwraeth. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 16 Hydref 2013, Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un i newydd defnydd adeilad sy'n doiled cyhoeddus ar hyn o bryd yn garej a thoiled. Yr unig newid i well allanol yr adeilad fydd y caeadau rholiau ar y drychiad blaen.

Ceir mynediad i'r garej ar hyd Bromenâd San Siôr.

7. Casgliad

Ni fydd newid defnydd y toiled cyhoeddus yn garej yn cael effaith negyddol ar yr Ardal Gadwraeth mewn unrhyw fodd. Nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith ar eiddo cyfagos.

8. Argymhelliad

Caniatau yn amodol ar beidio derbyn unrhyw sylwadau anffafriol ar ddiwedd y cyfnod hysbysu

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

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

(02) Caiff y garej a ganiateir trwy hyn, ei defnyddio fel garej breifat yn unig, ac nid ar gyfer unrhyw fath o ddefnydd masnachol na busnes.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir dan y caniatâd hwn yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd ar y 27/08/13 a 17/09/13 o dan gais cynllunio rhif 39C541.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

Rhif y Cais: **42C114A** Application Number

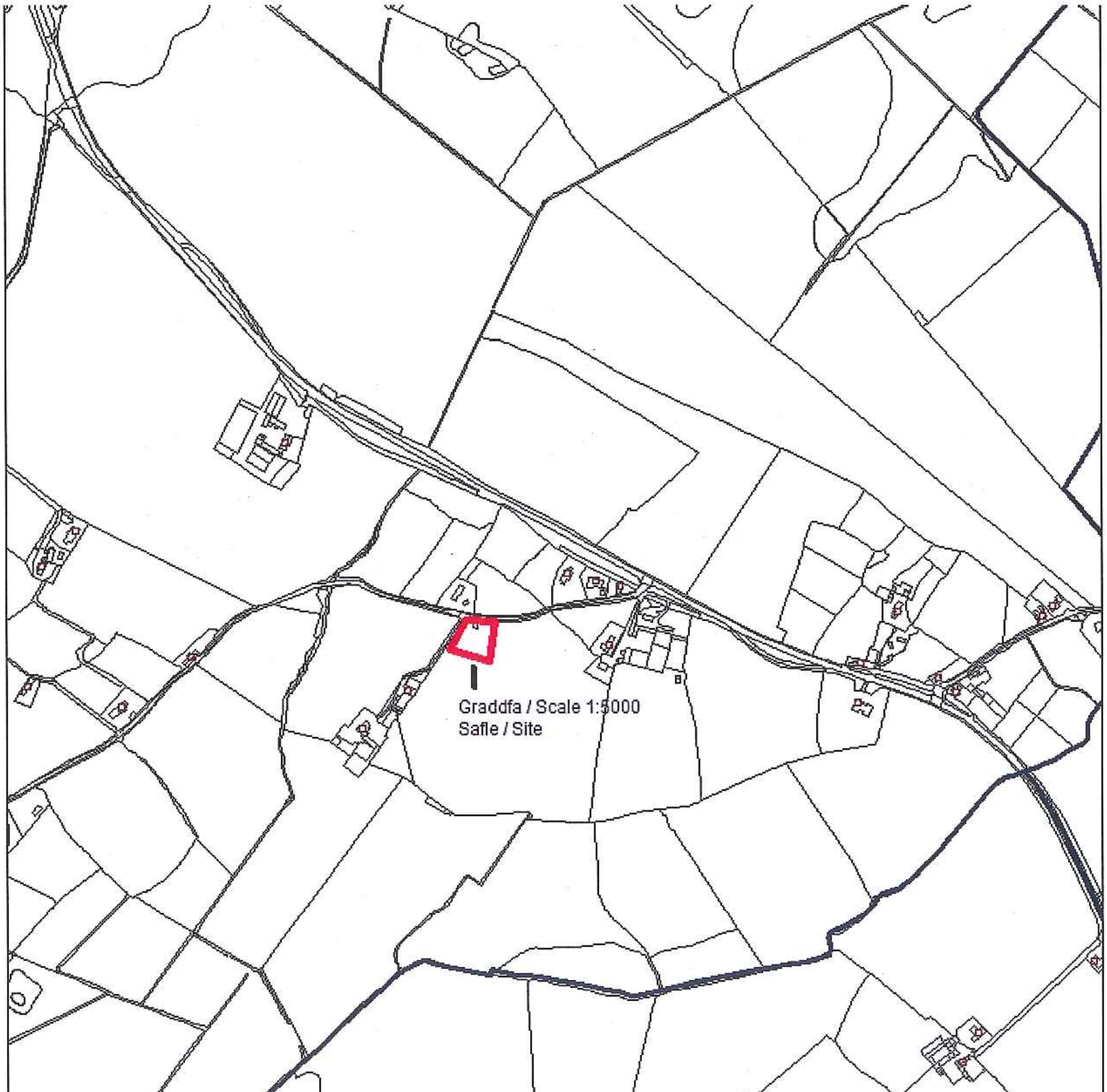
Ymgeisydd Applicant

Pritchard
Fron Ceidio
Llanerchymedd
Anglesey
LL71 7BH

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd amaethyddol ynghyd a gosod tanc septig yn

Outline application for the erection of an agricultural dwelling together with the installation of a septic tank at

Tai'n Coed, Pentraeth



Pwyllgor Cynllunio: 02/10/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais y cyn Aelod Lleol, Hefin Thomas.

1. Y Safle a'r Bwriad

Bwriedir adeiladu annedd amaethyddol un llawr.

Lleolir y safle ar lôn fechan rhwng yr A5025 a Rhoscefnhir. Mae'n rhan o floc o dir sydd oddeutu 85 o erwau. Mae'r fferm gyfan fodd bynnag, wed ei gwneud i fyny o sawl bloc, ac mae 154 o erwau mewn perchenogaeth a 184 o erwau'n cael eu rhentio.

Ger y safle, mae ysgubor amaethyddol a godwyd yn ddiweddar i letya anifeiliaid.

2. Mater(ion) Allweddol

A oes modd cyfiawnhau'r annedd?
A fydd yr annedd yn cael effaith annerbyniol ar y dirwedd neu fwynderau?

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
A6 Anheddau Yng Nghefn Gwlad
D3 Ardaloedd Gwarchod y Tirwedd
D4 Gosod a Dylunio

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 Polisi Cyffredinol
26 Parcio Ceir
31 Tirlunio
42 Dylunio
48 Meini Prawf Codi Tai
53 Tai Yng Nghefn Gwlad

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd
GP1 Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 Dylunio
EN1 Tirwedd
HP6 Tai yn y Cefn Gwlad

CCA Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

TAN 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy 2010

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cafodd y cais hwn ei alw i mewn yn wreiddiol i'r pwyllgor gan y cyn Aelod Lleol, Hefin Thomas.

Cyngor Cymuned – dim gwrthwynebiad

Priffyrdd – amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru – amod

Cafwyd sylwadau lu gan ddeiliaid eiddo cyfagos. Mae'r pwyntiau a godwyd yn cynnwys:

Ni fu modd cwrdd â'r prawf ymarferoldeb
Nid oes unrhyw dystiolaeth o'r gweithgaredd ffermio a honnir
Nid yw'r anifeiliaid a ddefnyddiwyd i gyfiawnhau'r annedd ar y safle
Mae'n amheus iawn a fyddai unrhyw ddwyn oherwydd mae hon yn ffordd wledig brysur yn agos at dai
Nid yw'r hyn a honnir gan yr ymgeiswyr yn ddigon cadarn yn unol â CNT 6 i ganiatáu annedd yma
Mae tai eraill yn yr ardal ar werth am bris dan £200,000
Dylid ymchwilio'n llawn i hyn oherwydd mae'n bosibl fod eiddo ar gael gerllaw
Ymarfer bwrdd gwaith yn unig a gynhaliwyd gan yr ymgynghorwyr a benodwyd gan yr ACLl
Mae'r fynedfa'n wael ac yn ymyl mynedfeydd eraill i eiddo, hefyd, mae hon yn ffordd brysur

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

42C114B codi ysgubor amaethyddol – cymeradwywyd 13/4/2011 (gerllaw ar yr un cae)

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Wrth benderfynu ar geisiadau am anheddau amaethyddol, rhaid cymrid i ystyriaeth y ddarpariaeth yn CNT 6, sef "Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy". Mae ynddo feini prawf y mae'n rhaid cwrdd â nhw os am ganiatáu annedd. Mae hyn yn cynnwys sefydlu a oes angen ymarferol am yr annedd.

Rhoes yr ACLl gyfarwyddyd i Ymgynghorwyr Amaethyddol Annibynnol gynorthwyo i wneud penderfyniad ar y cais hwn, maent wedi ymweld â'r safle ac wedi cael gwybod am y gweithgareddau ffermio yno.

Yn dilyn cyfnod maith, y cyngor a gafwyd gan yr ymgynghorwyr yw y byddai'n anodd cyfiawnhau gwrthod y cais a chyfiawnhau'r gwrthodiad hwnnw mewn apêl.

Yn ychwanegol ar y cyngor a gafwyd gan yr ymgynghorwyr, cymerwyd i ystyriaeth hefyd benderfyniad a wnaed mewn apêl yn ddiweddar mewn perthynas ag annedd amaethyddol. Roedd yr ACLl o'r farn nad oedd y prawf ymarferoldeb wedi ei fodloni ac y gallai annedd amaethyddol gwag a oedd o fewn golwg iard y fferm ac a oedd ar werth, gwrdd â'r angen. Fodd bynnag, caniataodd yr Arolygwr yr apêl.

O ran presenoldeb ffisegol annedd o'r math hwn yma, ac oherwydd lleoliad yr anheddau eraill sydd gerllaw, eu pellter o'r safle y mae wnelo'r cais ag ef ynghyd â'u lleoliad, ystyrir na fyddai niwed i fwynderau trigiannol neu weledol.

Nid oes gan Beirianwyr Priffyrdd y Cyngor unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun.

7. Casgliad

Mae modd cyfiawnhau annedd amaethyddol yn y lleoliad hwn.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

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

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

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

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

(04) Bydd deiliadaeth yr annedd a ganiateir yma wedi'i chyfyngu i rai:

(a) sydd ond yn gweithio neu yn bennaf yn gweithio neu wedi gweithio ddiwethaf ar fenter wledig yn yr ardal lle y mae/roedd angen ymarferol diffiniedig; neu y gellir dangos nad oes deiliaid cymwys o'r fath;

(b) fyddai'n gymwys ar gyfer eu hystyried ar gyfer tai fforddiadwy o dan bolisïau tai'r awdurdod lleol: neu os gellir dangos nad oes unrhyw bersonau sy'n gymwys ar gyfer deiliadaeth o dan naill ai (a) a (b);

(c) gwragedd, gwŷr gweddw neu bartneriaid sifil yr uchod ac unrhyw breswylwyr sy'n dibynnu arnynt.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

(05) Bydd manylion llawn am y system ddraenio a fydd yn cael ei hymgorffori yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol am ei ganiatâd ysgrifenedig cyn cychwyn ar unrhyw waith.

Rheswm: Sicrhau fod system ddraenio ddigonol ar gyfer y cynllun a sicrhau nad yw dyfroedd yn cael eu llygru.

12.6 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **46C147D** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs J Maguire
c/o ERW Consulting
Llys Elwen,
Engedi,
Bryngwran,
Anglesey,
LL65 3RR

Cais ol-weithredol ar gyfer defnydd y padog fel safle carafanau teithiol a cadw dau gynhwysydd gyda defnydd fel bloc cawod a toiled, defnydd tir a cadw'r man caled ar gyfer storfa masnachol i carafanau, cychod a ol-gerbydau, defnydd preswyl o un garafan teithiol a cadw portacabin gyda defnydd swyddfa ynghyd a ail-osod tanc septig presennol gyda system trin carthffosiaeth newydd yn

Retrospective application for the use of paddock as a touring caravan site and retention of two containers used as toilet and shower block, the use of land and retention of hardstanding for the commercial storage of caravans, boats and trailers, the residential use of a single touring caravan and retention of portacabin used as an office together with the replacement of the existing septic tank with a new sewage treatment plant and soakaway at

Tan y Graig, Trearddur Bay

Pwyllgor Cynllunio: 02/10/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (SWO)

Argymhelliad:

Caniatáu'r cais ôl-weithredol ar gyfer defnyddio padog fel safle ar gyfer carafannau teithiol a chadw'r ddau gynhwysydd a ddefnyddir fel bloc cawodydd a thoiled, defnyddio'r tir a chadw'r llecyn caled ar gyfer cadw carafannau, cychod a threlars, cadw'r portacabin a ddefnyddir fel swyddfa ynghyd â sefydlu gwaith trin carthion a ffos gerrig yn lle'r tanc septig cyfredol.

Gwrthod y cais i ddefnyddio un garafán deithiol i ddibenion preswyl.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais ôl-weithredol yw hwn i barhau i ddefnyddio'r padog fel safle i garafannau teithiol ac i gadw dau gynhwysydd a ddefnyddir fel bloc cawodydd a thoiled, defnyddio tir a chadw llecyn caled ar gyfer cadw carafannau, cychod a threlars, defnydd preswyl o garafán deithiol a chadw portacabin a ddefnyddir fel swyddfa ynghyd â gosod gwaith trin carthion newydd a ffos gerrig yn lle'r tanc septig yn Tan y Graig, Trearddur.

Mae'r safle mewn lleoliad cefn gwlad agored y tu allan i'r ffin ddatblygu ddiffiniedig ar gyfer anheddiad Trearddur, gyda mynediad i'r safle yn uniongyrchol oddi ar y B4545. Lleddfir golygfeydd o'r safle o'r brifffordd gyhoeddus gan waliau cerrig naturiol sy'n gorwedd ar hyd ffin y safle a'r eiddo preswyl ac adeilad amaethyddol sydd rhwng safle'r cais a'r brifffordd.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol i'w hystyried wrth benderfynu'r cais yw a yw'r egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol, diogelwch priffyrdd, effaith bosib y datblygiad ar fwynderau eiddo cyfagos ac ar y dirwedd sydd wedi ei dynodi'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 Polisi cyffredinol
Polisi 12 Safleoedd Newydd i Garafanau Teithiol
Polisi 30 Tirlunio
Polisi 36 Datblygiad ar yr Arfordir
Polisi 53 Tai yn y Cefn Gwlad
Polisi 57 Carafanau Preswyl

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A6 Tai
Polisi D1 AHNE
Polisi D5 Safleoedd ar hyd yr Arfordir
Polisi D9 Ardaloedd o Amgylchedd Sensitif
Polisi D29 Safon o Ddyluniad a Lleoliad
Polisi D32 Tirlunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi TO6 Carafanau Teithiol
Polisi EN2 AHNE
Polisi SG5 Cyfleusterau Trin Carthion Preifat
Polisi HP6 Anheddau yn y Wlad Agored

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 5, Tachwedd 2012

Nodyn Cyngor Technegol
TAN 9 Gorfodi Rheoli Cynllunio
TAN 12 Dyluniad
TAN 13 Twristiaeth
TAN 18 Trafnidiaeth

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol
Llety Gwyliau – 2007

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas: Wedi gofyn i'r cais cael ei gyfeirio i'r Pwyllgor oherwydd bod trigolion lleol yn bryderus am fynediad i gerbydau gan fod sawl damwain wedi digwydd ger y fynedfa newydd. Trigolion hefyd yn siomedig bod y gwaith hwn, fe ymddengys, wedi ei gwblhau heb y caniatâd cynllunio cywir.

Y Cynghorydd Jeffrey M Evans: Dim ymateb

Y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes: Dim ymateb

Cyngor Cymuned: Gwrthwynebu - yn hollol yn erbyn defnyddio'r padog. Dylid ymchwilio i'r cais yn llawn. Ni ddylid fod wedi caniatáu i'r datblygiad ddigwydd heb fynd trwy'r gweithdrefnau cynllunio arferol. Mae nifer o ddamweiniau wedi digwydd ar y ffordd gyfagos, hyd yn oed un angheuol. Mae'r Adran Briffyrdd eisoes wedi marcio'r cyrbinau'n ddu a gwyn i ddynodi tro peryglus iawn nad yw'n addas ar gyfer mynediad ar gongl beryglus.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Ymddengys bod gan y safle carafanau batrwm defnydd a chapasiti sy'n awgrymu y gallai o leiaf 20 o garafannau teithio fod yno. Erys yr angen i gael gwaith trin carthion priodol yn y safle fel y gofynnwyd yn yr ohebiaeth flaenorol. Oherwydd bod y garthffosiaeth yn llifo i ddŵr ac oherwydd agosrwydd safle dynodedig yn is i lawr mae'r angen am drwydded yn parhau. Dylid rhoi sylw i'r modd o gael gwared ar wastraff toiled cemegol gael sylw a'i gynnwys yn y cynlluniau safle.

Datblygu Economaidd: Yn siomedig o nodi fod yr egwyddor o ganiatâd cynllunio wedi ei hanwybyddu oherwydd natur ôl-weithredol y cais. Fodd bynnag, mae'r Uned Datblygu Economaidd yn cefnogi'r cais yn amodol ar ystyried y meini prawf a restrwyd ganddynt.

Rheoliadau Adeiladu: Wedi cael gwybod am y sefyllfa.

Adain Ddraenio: Ymddengys bod y manylion draenio yn y cynnig yn foddhaol.

Adain Briffyrdd: Dim gwrthwynebiad.

Gwasanaethau Amgylcheddol: Sylwadau mewn perthynas â Gwarchod yr Amgylchedd ac ystyriaethau Iechyd a Diogelwch.

RSPB: Dim ymateb.

Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd: Yn disgwyl sylwadau ffurfiol.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol: Dim yn ymwybodol o unrhyw faterion ecolegol sy'n gysylltiedig â'r achos hwn. Cynghori y dylid cysylltu gyda CNC a'r RSPB oherwydd agosrwydd y safle i Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Beddmanarch.

Dwr Cymru: Dim ymateb.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C147 – Gwaith altro ac estyn ar Tan y Graig, Trearddur. Cymeradwywyd 22/03/89.

46C147A – Dymchwel yr adeilad allanol, codi adeilad newydd ar gyfer storio cychod, altro'r fynedfa i gerbydau ac estyn cwrtil Tan y Graig, Trearddur. Cymeradwywyd 13/07/10.

46C147B – Addasu'r adeilad allanol yn annedd a gosod tanc septig yn Tan y Graig, Trearddur. Gwrthodwyd 28/02/11

46C147C – Addasu'r adeilad allanol yn annedd ynghyd â gosod tanc septig yn Tan y Graig, Trearddur. Cymeradwywyd 25/04/12.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy godi rhybuddion yn agos i safle'r cais a thrwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos a rhoi hysbyseb yn y wasg leol.

Y dyddiad diwethaf ar gyfer cyflwyno sylwadau yw 27 Medi 2013 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd sawl lythyr o wrthwynebiad wedi eu cyflwyno i'r adran.

Dygir sylw'r aelodau'n garedig at y ffaith y gellir gweld y llythyrau gwrthwynebu ar ffeil y cais. Fodd bynnag, gellir crynhoi'r gwrthwynebiadau fel a ganlyn.

-Mae sawl damwain wedi bod ar Lôn Sant Ffraid dros y degawd. Bydd rhoi caniatâd i garafannau teithiol yn cynyddu'r risg o ddamweiniau eraill yn sylweddol.

-Mae'r newid defnydd eisoes wedi digwydd gan mai cais ôl-weithredol yw hwn. Yn ogystal, mae newid sylweddol gyda mwy o draffig ar Lôn Sant Ffraid, mwy o sŵn a newid amlwg yn estheteg yr ardal sy'n agos i Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Glannau Ynys Cybi.

-Pryder mewn perthynas â'r ffaith na wnaed cais am ganiatâd rheoliadau adeiladu. Canlyniadau posib y bloc cawodydd/toiled i'r Lasinwen. Dylai'r Adran Cynllunio, Rheoliadau Adeiladu a Swyddog Amgylcheddol ymchwilio i'r mater.

-Mae'r safle eisoes wedi ei ddatblygu ac yn cael ei ddefnyddio. Dros y ddwy flynedd diwethaf mae nifer y Carafanau a'r cychod wedi codi'n sylweddol a gellir eu gweld o'r briffordd. O gofio'r hyn a wnaeth perchennog y safle yn y gorffennol mewn perthynas ag anwybyddu cyfyngiadau a bennwyd o ran niferoedd, sef ffigyrau a bennwyd gan y Clwb Carafanau, dylid ystyried cyfyngu niferoedd os rhoddir caniatâd yn enwedig o gofio'r gwrthwynebiadau a'r pryderon sydd wedi eu cofnodi.

-Ystyrir bod y perchenogion wedi bwrw ymlaen gyda gwaith heb ganiatâd ac mae'r egwyddor o ganiatâd cynllunio wedi ei hanwybyddu. Os cymeradwyir y cais hwn mae'n gosod cynsail lle gallai eraill efallai wneud gwaith a gwneud cais am ganiatâd wedyn.

-Dylai'r holl gyrff perthnasol ystyried y cais oherwydd bod ganddo oblygiadau ehangach iddynt i gyd.

-Mae'r datblygiad hwn yn cael effaith andwyol ar yr ardal gyda sied fawr a rhesi o garafannau. Mae'n edrych fel iard ailgylchu.

-Nid yw'r ymdrechion i sgrinio'r safle o'r briffordd yn llwyddiannus, yn enwedig pan gerddir heibio'r safle.

-Gellir gweld yr ardal Carafanau teithiol o ran fawr o'r Lasinwen.

-Mae'r tirlunio meddal ar gyfer y safle yn aneffeithiol.

-Ni ddylid cefnogi twristiaeth ar draul difetha golygfeydd y mae pobl wedi dod yma i'w gweld.

-Mae digon o safleoedd Carafanau teithiol eisoes yn yr ardal.

-Mae'r cais ar gyfer sawl gwahanol fath o ddefnydd, ac mae gwahanol reolau, rheoliadau a gofynion cynllunio ar eu cyfer ac felly dylent fod yn destun ceisiadau cynllunio ar wahân.

-Mae'r Cyngor Sir yn ymrwymedig i ddarparu llety o safon uchel i dwristiaid yn yr ardal. Mae'n amlwg nad yw'r cais cyfredol yn un safon uchel ac mae'n rhannu mynediad trwy ardal storio fasnachol a chyda sawl eiddo preswyl.

-Gwelir bod Carafanau'n cael eu cadw'n rheolaidd y tu allan i'r ardal a neilltuwyd ar eu cyfer.

-Nid yw dau gynhwysydd a ddefnyddir fel bloc toiled a chawodydd yn rhoi'r argraff o safon uchel.

-Mae risgiau tân yn gysylltiedig gyda'r elfen storio fasnachol.

-Mae posibilrwydd y bydd nifer y Carafanau teithiol yn dyblu. Dylid gosod uchafswm o ran nifer y llecynnau fel un o'r gofynion hanfodol ar gyfer gwneud penderfyniad cynllunio.

-Mae polisi'r Cyngor yn dweud na ddylid caniatáu coed coniffer sy'n tyfu'n sydyn.

-Mae yna risgiau Ecolegol ac Amgylcheddol yn gysylltiedig gyda'r datblygiad o gofio ei agosrwydd i safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig.

-Mae yna eisoes un safle Carafanau sy'n edrych dros y Lasinwen. Byddai cael ail safle yn annerbyniol mewn ardal sydd mor sensitif yn weledol. Byddai sgrinio hefyd yn amhosib o gyfeiriad y Lasinwen.

-Mynegwyd pryderon mewn perthynas â safonau cadw tŷ'r perchenogion, o gofio bod cragen cwch wedi ei gadael ar y safle a char wedi ei ganibaleiddio.

-Nid oes asesiad risg ffurfiol ar y ffeil nag Asesiad o'r Effaith ar Amgylchedd.

-Nid oes trwydded ar gyfer yr arllwysiant o'r gwaith trin carthion ar ffeil y cais.

-Nid yw'r ymgeiswyr yn byw ar y safle. Maent yn byw yn Red Sails, Lôn Isallt, Trearddur.

-Nid oes sgrinio digonol ar gyfer sŵn na phreifatrwydd ar gyfer trigolion cyfagos ac nid oes ffens ddigonol ar gyfer y safle i rwystro mynediad i eiddo cyfagos.

-Mae'n cael ei hysbysebu ar wefan y Clwb Carafanau fel safle sy'n agor 12 mis y flwyddyn.

-Sylwyd bod Carafanau wedi cael eu gadael ar y safle gyda neb yn byw ynddynt am o leiaf 28 diwrnod ac mewn rhai achosion am gyfnodau llawer hwy.

-Ymddengys bod y cais cynllunio cyfan ychydig yn rhyfedd oherwydd bod yr ymgeiswyr eisoes wedi gwneud y rhan fwyaf o'r gwaith sydd ynddo. Siawns nad oes rhaid cael caniatâd cynllunio cyn gwneud unrhyw waith. Mae cyfres o ddigwyddiadau yn y datblygiad hwn yn golygu bod gwaith wedi ei wneud yn gyntaf; gwnaed y cais cynllunio ar ôl y digwyddiad, gan herio system gynllunio a chyflwyno fait accompli sydd ddim yn gadael i'r Cyngor reoli neu ddadwneud yr hyn sydd eisoes wedi ei wneud. Yn ogystal, ni fydd unrhyw gyfle i asiantaethau allanol eraill gael unrhyw fewnbwn cyn i'r gwaith gael ei wneud.

Wrth ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn, byddaf yn gwneud sylwadau sy'n rhoi sylw i bob un o'r gwrthwynebiadau yn y drefn y maent wedi eu rhestru.

- Ar y mater damweiniau ffyrdd, gellir cadarnhau yr ymgynghorwyd gyda'r Adain Priffyrdd a gofynnwyd am eu sylwadau proffesiynol ar y cais. Cadarnhaodd yr Adain nad oedd ganddi unrhyw wrthwynebiad i'r cais. Ymhellach, dywedodd y byddai dadansoddiad o'r hanes damweiniau am y 10 mlynedd diwethaf yn dangos mai un ddamwain fechan a fu yn yr ardal hon a gofnodwyd ar 9/12/2008.

- Mae'r adran yn cydnabod mai cais ôl-weithredol yw hwn. Yn wir, nid yw ond wedi dod i'r Pwyllgor o ganlyniad i ymyrraeth yr awdurdod cynllunio lleol trwy ei Swyddogaeth Gorfodaeth gynllunio. Bydd pob rhan o'r cais yn cael eu hystyried ynghyd â 'arwyddocâd y newid' a gyflwynir gan bob elfen fel rhan o asesiad manwl yr Awdurdod o'r materion.

- Efallai'n wir bod natur ôl-weithredol y cais wedi arwain at ddatblygiad nad ofynnwyd am ganiatâd ar ei gyfer gan asiantaethau/adrannau sydd â diddordeb yn y safle. Fodd bynnag, mae ymyrraeth yr awdurdod cynllunio lleol wedi arwain at gyflwyno cais, er ei fod yn un ôl-weithredol, sydd wedi arwain at ymgynghori gydag amryfal sefydliadau/asiantaethau y cyfeirir atynt yn y gwrthwynebiadau er bod modd iddynt gael cyfle i gyflwyno sylwadau ar y cais.

- Mae'r cais cyfredol yn cynnig cyfle i reoli a rhoi sylw i'r hyn a fu'n ddefnydd anawdurdodedig ac anreoleiddiedig o'r tir. Mewn gwirionedd, mae'n ceisio cyflwyno elfen o reolaeth. Ymhellach, byddai unrhyw ganiatâd y byddai'r awdurdod cynllunio lleol efallai yn bwriadu ei roi ar gyfer unrhyw elfen yn y disgrifiad o'r safle fod yn destun y profion arferol a amlinellir o fewn Cylchlythyr 35/95 'Defnyddio Telerau ar Ganiatadau Cynllunio'. Byddai unrhyw achos o dorri telerau y mynnwyd arnynt gan y Clwb Carafanau yn fater yn y lle cyntaf i'r sefydliad hwnnw ymchwilio iddo.

- Er na ddylid cefnogi gweithredu o'r fath, nid yw'n drosedd gwneud gwaith heb ofyn am ganiatâd cynllunio yn gyntaf. Ymhellach, mae darpariaeth o fewn y rheoliadau cyfredol sy'n caniatáu i unigolion cyflwyno ceisiadau cynllunio ôl-weithredol mewn ymdrech i unioni materion p'un a sefydlir cynsail ai peidio.

- Mae'r cais cyfredol wedi bod yn destun gweithdrefnau ymgynghori proffesiynol a diwygiadau sylweddol sy'n cydnabod ei 'oblygiadau ehangach i bawb'.

- Mae'r sied fawr y cyfeirir ati yn y gwrthwynebiadau a'i heffaith ar yr ardal eisoes wedi cael caniatâd gan yr awdurdod cynllunio lleol. O ran Carafanau sy'n cael eu cadw a'r ffaith fod y safle wedi ei gymharu gydag iard ailgylchu, bydd y farn honno'n cael rhagor o sylw yn y Prif Ystyriaethau Cynllunio yng nghorff yr adroddiad.

- Mae'r waliau cerrig naturiol a'r giatiau pren sy'n rhedeg ar hyd ffrynt y safle yn lliniariad effeithiol o ran effaith gweledol y cais oherwydd bod y rhan fwyaf allan o'r golwg. Mae cynllun tirlenwi meddal cynhwysfawr wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod mewn ymdrech i liniaru effaith y datblygiad pan edrychir arno o'r Lasinwen.

- Cyflwynir argymhelliad ar y cais sy'n cadw'r ystyriaethau economaidd ac amgylcheddol mewn cof.

- Nid yw'r ffaith bod digon o safleoedd i garafannau teithiol eisoes yn gwasanaethu'r ardal yn rheswm digonol ynddo'i hun i gyfiawnhau gwrthod y cais cyfredol.

- Rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol benderfynu'r cais fel y cafodd ei gyflwyno iddo.

- Bydd y cais cyfredol yn cael ei bwyso a'i fesur a chyflwynir argymhelliad sy'n cadw mewn cof bolisïau'r cynlluniau datblygu cyfredol ynghyd â'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

- Mae'r cais hwn yn gyfle i ddod â datblygiadau ar y safle dan elfen o reolaeth.

- Mae sylwadau mewn perthynas â chyfleusterau ymolchi wedi ei nodi. Unwaith eto mae'n rhaid pwyso a mesur a chadw'r holl ffeithiau'r achos mewn cof.

- Mae unrhyw risgiau tân sy'n gysylltiedig â'r datblygiad yn faterion y dylai gweithredwr y safle fod yn gwbl ymwybodol ohonynt a chydymffurfio'n llawn â nhw. Bydd yr ymateb i'r ymgynghoriad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol yn cael ei atodi wrth unrhyw ganiatâd a fydd efallai'n cael ei roi i'r elfen hon o'r cais.

- Mae'r posibilrwydd y gallai safle'r cais ddyblu o ran maint yn fater y byddai'n rhaid cael caniatâd yr awdurdod cynllunio lleol ar ei gyfer a byddai'n cael ei ystyried bryd hynny os byddai'r fath achos yn codi. Fodd bynnag, ar hyn o bryd, rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol ystyried y cais ar sail y wybodaeth a gyflwynir iddo.

- Mae'r gwrych coniffer ar y safle yn rhan o'r tirlunio meddal cyfredol ar hyd ffiniau'r safle gyda'r briffordd gyhoeddus. Mae cynigion diweddaraf yr ymgeiswyr yn cynnig cael gwared arno fesul tipyn a phlannu rhywogaethau mwy priodol yn ei le dros gyfnod o dair blynedd.

- Mae risgiau Ecolegol ac Amgylcheddol sy'n gysylltiedig â'r datblygiad hwn wedi bod yn destun sgriwtini'n fewnol a chyda sefydliadau allanol fel sy'n amlwg yn y rhan o'r adroddiad sy'n rhoi sylw i Ymgynghoriadau.

- O'r herwydd, ni ellir yn rhesymol wrthod y cais ar y sail bod safle Carafanau teithiol arall yn agos i'r Lasinwen. Rhaid penderfynu ar bob cais yn ôl ei rinweddau ei hun.

- Nodir pryderon mewn perthynas â 'safonau cadw tŷ' y perchenogion. Fodd bynnag, ni fyddai'r awdurdod cynllunio lleol yn dymuno ymateb i'r honiad hwn ac eithrio dweud y gall materion o'r fath godi p'un a fydd caniatâd yn cael ei roi ai peidio ar gyfer y safle.

- Nid oedd rhaid cyflwyno Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd gyda'r cais. Mewn perthynas ag asesiad risg ffurfiol, nid yw'n glir a yw cyfeiriad at faterion o'r fath y tu allan i faes gwaith y system gynllunio.

- Yn yr un modd, mae'r caniatâd gall bod ei angen ar gyfer yr arllwysiant i'r gwaith trin carthion hefyd yn fater sydd y tu draw i faes gwaith y system gynllunio.

- Bydd y cais a gyflwynir yn cael ei ystyried ar sail y defnydd a wneir o'r tir. Unwaith eto, nid yw'n glir sut mae cyfeiriad y perchnogion yn berthnasol i'r broses hon.

- Ni ragwelir y bydd unrhyw ganiatâd ar gyfer y safle, ac eithrio'r caniatâd y gofynnwyd amdano i ddefnyddio carafán breswyl ar sail barhaol, yn debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod.

- Byddai unrhyw ddefnydd o'r safle sy'n gysylltiedig ag aelodaeth perchenogion y safle o'r Clwb Carafanau yn destun rheolau'r sefydliad hwnnw yn y lle cyntaf ac sy'n cael ei orfodi gan y corff hwnnw.

- Mae'r cais sydd gerbron yr Awdurdod ar hyn o bryd yn rhoi cyfle i gyflwyno elfen o reolaeth ar gyfer materion nad oeddent yn cael eu rheoleiddio gynt.

- Mae'r gyfres o ddigwyddiadau yn yr achos hwn, fel sydd wedi ei nodi mewn sawl llythyr o wrthwynebiad, yn wir yn tynnu'n groes i'r hyn sy'n cael ei argymell yng nghyhoeddiadau Llywodraeth Cynulliad Cymru, yn arbennig Nodyn Cyngor Technegol 9 - Gorfodi Rheolaeth Gynllunio. Fodd bynnag, mae'r un dogfennau hefyd yn dweud yn glir nad yw'n drosedd gwneud gwaith heb ofyn am ganiatâd cynllunio yn gyntaf. Fodd bynnag, mae'r sylwadau sy'n dweud bod y mater yn 'fait accompli' ar y sail na ellid dadwneud y gwaith yn anghywir. Yn yr un modd, efallai nad oedd asiantaethau allanol yn ymwybodol o'r hyn a oedd yn digwydd ar y safle ac felly nid ydynt wedi bod mewn sefyllfa i gyflwyno sylwadau cyn y gwneir unrhyw benderfyniadau. Fodd bynnag, mae ymdrechion yr awdurdod cynllunio lleol yn yr achos hwn wedi arwain yn y pen draw ar gyflwyno cais ffurfiol sydd wedi rhoi cyfle i'r holl bartïon sydd â diddordeb, ymgynghoreion proffesiynol a'r cyhoedd asesu a gwneud sylwadau ar y cais sydd wedi cael sylw manwl fel rhan o asesiad manwl yr awdurdod cynllunio lleol.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu

Mewn perthynas â'r **garafán deithiol i ddibenion preswyl**, gellir cadarnhau bod Polisi Cynllunio Cymru, ynghyd â'r polisïau perthnasol yn y cynlluniau datblygu cyfredol ar gyfer yr ardal, yn glir y dylid rheoli unrhyw adeiladu newydd yn y cefn gwlad agored. Nid yw'r ffaith y byddai un uned breswyl ar safle penodol yn anymwthiol, p'un a fyddai'n uned barhaol ai peidio, yn ddadl dda ar gyfer rhoi caniatâd gan y gellid rhoi caniatâd o'r fath yn rhy aml ac er anfantais i'r cefn gwlad. Cydnabyddir bod yr uned wedi ei lleoli fel ei bod yn cael yr effaith leiaf bosib ar y dirwedd gyfagos. Fodd bynnag, yn fy marn i ni fyddai hynny'n cael gwared yn gyfan gwbl ar ei heffaith niweidiol ar y dirwedd ddeniadol o gwmpas safle'r cais. Mae stamp preswyl y prosiect ynghyd â'r cyfarpar domestig a fyddai, yn ôl pob tebygrwydd, yn cael ei gyflwyno ac yn ddisgwyliedig gyda'r cais o'r fath yn erydu cymeriad yr AHNE. Ymhellach, nid ystyrir y gellid goresgyn hynny trwy gynigion tirlunio arfaethedig sy'n rhan o'r cynnig nac unrhyw ffordd arall o wella'r sefyllfa.

Mae gweddill y datblygiad yn cynnwys **defnyddio carafan deithiol, y llecyn caled, swyddfa, bloc cawodydd a thoiled, storio Carafanau, cychod a threlars yn fasnachol a gwaith trin carthion a ffos gerrig.**

Mae Polisi 12 Cynllun Lleol Ynys Môn sy'n ymwneud â safleoedd teithio newydd yn caniatáu creu ac/neu ychwanegu at nifer y llecynnau ar yr amod na fyddai'r datblygiad yn niweidiol i edrychiad yr ardal. Mae'r amod ym Mholisi CH5 Cynllun Fframaith Gwynedd yn llai caeth gan ei fod yn dweud dylai cynigion fod wedi eu hymgorffori'n ddisylw i'r dirwedd.

O gofio natur dros dro'r elfen hon o'r cynnig o fewn cyrchfan sydd eisoes yn bodoli i dwristiaid, ynghyd â'r cynigion tirlunio cynhwysfawr sy'n rhan o'r cyflwyniad, ystyrir na ellid yn rhesymol gyfiawnhau gwrthod ar sail yr effaith ar yr AHNE.

Yn yr un modd, mae'r llecyn caled, yr ardal storio a'r swyddfa hefyd wedi eu sgrinio'n dda fel bod eu heffaith ar yr AHNE wedi ei chyfyngu i'r fath raddau na ellid gwrthod am resymau effaith weledol; yn arbennig o gofio'r cynigion tirlunio cynhwysfawr a gyflwynwyd wedyn i gefnogi'r cynnig. Yn ogystal, rhaid gwneud asesiad sy'n cadw mewn cof egwyddorion cynaliadwyedd economaidd ac amgylcheddol, gan bwyso a mesur holl ffeithiau'r achos sy'n cynnwys yr holl sylwadau a gafwyd, ynghyd â'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Nid wyf yn ystyried bod effaith yr elfen hon o'r cynnig a'r fwynderau preswyl neu gymeriad y dirwedd sydd wedi ei dynodi yn AHNE mor andwyol bod y cais yn annerbyniol.

Diogelwch y Brifffordd

Nodwyd pryderon sylweddol gan y cyhoedd mewn perthynas â diogelwch y briffordd ger y safle. Cyfeiriwyd y pryderon hyn i sylw swyddogion yr Adran Briffyrdd ac maent wedi cadarnhau, yn dilyn dadansoddiad ac

asesiad gofalus, nad ydynt yn dymuno gwrthwynebu am resymau diogelwch priffyrdd.

Effaith ar Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Mae'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod pwysigrwydd yr ardal o ran safon y dirwedd a chadwraeth natur.

Prif amcan dynodiad AHNE yw cadw a gwella harddwch naturiol. Mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd statudol i gadw dibenion AHNE mewn cof a dylai penderfyniadau rheoli datblygu sy'n cael effaith ar AHNE fod o blaid cadw harddwch naturiol yn y lle cyntaf.

Mae'r elfen storio sy'n gysylltiedig â'r cynnig, ynghyd a'r portacabin a ddefnyddir fel swyddfa wedi eu cyfyngu i'r rhan honno o safle'r cais sydd wedi ei hadeiladu. I'r gogledd, mae'r annedd ddeulawr wreiddiol a oedd yn gwasanaethu'r safle ynghyd ag adeilad allanol a addaswyd yn ddiweddar er defnydd preswyl ac i'r de mae adeilad ffrâm ddur o fath amaethyddol gyda phaneli pren a dalenni rhychog plastig. Prin y gellir gweld yr ardal storio o'r brifford gyhoeddus o gofio ei bod wedi sgrinio gan waliau cerrig uchel sy'n rhedeg ar hyn ffryntiad y safle. O edrych ar y safle o gyfeiriad y Lasinwen, mae'r ardal storio wedi ei sgrinio'n helaeth gan y waliau terfyn uchel sydd hefyd wedi ei hadeiladu o gerrig naturiol.

Mae'r cyfleusterau ymolchi y bwriedir y byddant yn gwasanaethu'r carafanau teithio wedi eu lleoli wrth ochr yr adeilad o fath amaethyddol. Prin iawn y gellir gweld y cyfleusterau hyn o'r briffordd gyhoeddus ac mae'r golygfeydd o'r ardal pan edrychir o gyfeiriad y Lasinwen wedi eu lliniaru oherwydd bod y safle wedi ei osod yn erbyn cefndir adeilad sy'n llawer mwy ac sydd eisoes wedi cael ei gymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol. Llwyddwyd hefyd i liniaru effaith y cyfleusterau hyn a'u cymathu pan edrychir arnynt o gyfeiriad y Lasinwen trwy osod sgriniau pren fel y rheini a ddefnyddiwyd i adeiladu'r adeilad o fath amaethyddol sydd wrth ei ochr.

Ac eithrio'r defnydd o'r garafán i ddibenion preswyl sydd yn amlwg yn tynnu'n groes i bolisïau cynllunio yn y lleoliad hwn, byddai'r safle, oherwydd ei natur, yn nodwedd dros dro na fyddai'n cael effaith barhaol drwy gydol y flwyddyn ar yr amgylchedd lleol. Byddai golygfeydd o'r padog o'r briffordd gyhoeddus yn gyfyngedig iawn. Fodd bynnag, mae'n debygol iawn y gellid gweld y safle o gyfeiriad y Lasinwen oherwydd nad oes unrhyw dyfiant rhwng y Lasinwen a'r padog. Fodd bynnag, mewn ymdrech i liniaru hyn, paratowyd manylion tirlunio mewn trafodaeth gyda'r Swyddogion Tirwedd a Bioamrywiaeth yr Awdurdod. Mae'r gwaith tirlunio a gyflwynwyd yn manylu ar yr hyn y byddai angen ei wneud i sefydlu'n llwyddiannus y gwaith tirlunio meddal ar gyfer y datblygiad, gan roi sylw penodol i safon y dirwedd yn gyffredinol ac er budd mwynderau eiddo cyfagos, priffyrdd a derbynyddion.

Ar ôl pwyso a mesur, yn amodol ar osod amodau cynllunio addas mewn perthynas â gwaith tirlunio cyn dod ag unrhyw garafannau ychwanegol ar y safle (uwchben y nifer y caniateir gan y Clwb Carafanau) gellir ymgorffori'r cynnig yn y dirwedd o ran ei effaith ar yr AHNE a hefyd gall gyfrannu tuag at wella edrychiad cyffredinol y safle.

7. Casgliad

Yn yr achos hwn rwyf wedi ystyried sylwadau a wnaed gan y cyhoedd, yr ymgeiswyr a'r asiant, ynghyd ag ymgyngoreion statudol eraill ac wedi eu pwyso a'u mesur yn erbyn y cyngor o fewn y dogfennau polisi perthnasol.

Dywed Paragraff 6 Nodyn Cyngor Technegol (9) - 'Enforcement action should be commensurate to the breach of planning control to which it relates;... The intention should be to remedy the effects of the breach of planning control, not to punish the persons carrying out the breach. Nor should enforcement action be taken simply to regularise development for which permission had not been sought but which is otherwise acceptable.'

Mae gwrthwynebiadau i'r cynnig yn ystyriaethau cynllunio perthnasol arwyddocaol ac maent wedi cael sylw manwl yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud â sylwadau. Mae asesiad pellach hefyd o faterion penodol a godwyd gan y gwrthwynebwyr yn cael sylw yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud â'r prif ystyriaethau cynllunio yn Rhan 6.

Er y rhoddwyd sylw manwl i'r materion a godwyd gan y gwrthwynebwyr, ystyrir nad yw'r gwrthwynebiadau yn ddigon i gyfiawnhau gwrthod y cais, ac eithrio'r garafán deithiol i ddibenion preswyl; yr argymhellir y dylid ei gwrthod.

8. **Argymhelliad**

Cymeradwyo'r cais ôl-weithredol i barhau i ddefnyddio'r padog fel safle i garafanau teithiol a chadw'r ddau gynhwysydd a ddefnyddir fel bloc toiled a chawodydd, defnyddio'r tir a chadw'r llecyn caled ar gyfer storio carafanau, cychod a threlar ar sail fasnachol, cadw'r portacabin i'w ddefnyddio fel swyddfa ac adeiladu gwaith trin carthion a ffos gerrig yn lle'r tanc septig gyda'r amodau isod:

(01) Ni chaniateir cadw unrhyw garafannau teithiol dan y caniatâd hwn ar y safle hyd nes y byd y gwaith tirlunio y manylir arno ar gynllun 13.08.PP.01 (Cynigion Tirlunio Meddal) ac sy'n rhan o'r cais wedi eu cwblhau'n derfynol a'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo ac ar gyfer ei weithredu a'i gwblhau ac eithrio'r rhaglen i gael gwared ar y gwrychyn leylandii a phlannu un arall addas yn ei le, gwaith a fydd yn cael ei wneud a'i gwblhau dros gyfnod o dair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm – Diogelu mwynderau gweledol yr ardal sydd wedi ei dynodi fel un o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(02) Ni chaniateir i'r carafanau teithiol, ac na fydd dim mwy na 20 ohonynt, fod wedi eu lleoli ond yn yr ardal a nodir fel Safle Carafanau Teithiol ac sydd wedi eu hamlinellu'n goch ar y cynllun sydd ynghlwm wrth y caniatâd hwn.

Rheswm - Diffinio maint y caniatâd ac er budd mwynderau'r fro.

(03) Ni chaniateir ond defnyddio'r ardal a amlinellir yn goch ar y cynllun sydd ynghlwm wrth y caniatâd hwn ond fel safle i garafannau teithiol rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref mewn unrhyw flwyddyn, a bydd raid symud yr holl garafannau oddi ar y safle carafanau teithiol cyn 8 Tachwedd mewn unrhyw flwyddyn ac ni chaniateir eu gosod yn ôl ar y safle cyn 1 Mawrth mewn unrhyw flwyddyn.

Rheswm - Diffinio maint y caniatâd ac er budd mwynderau'r fro.

(04) Bydd raid cyfyngu'r ardal storio fasnachol i storio carafanau teithiol, cychod a threlars ac eithrio lle cytunwyd yn wahanol yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm - Er mwyn osgoi amheuaeth a sicrhau ffurf foddhaol ar y datblygiad.

(05) Bydd raid cyflwyno manylion am unrhyw ffordd arfaethedig o oleuo safle'r cais yn allanol i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn eu gosod ar y safle. Wedi hynny, bydd raid gweithredu a chynnal unrhyw gynllun a gymeradwyir yn unol â'r manylion y cytunwyd arnynt.

Rheswm - Er budd mwynderau'r dirwedd ddynodedig.

(06) Cyfyngir y llety swyddfa a gymeradwyir yma i'w ddefnyddio'n unig gyda'r carafanau teithio a'r cyfleuster storio masnachol fel y manylir ar y cynlluniau a'r manylion a gyflwynwyd ar ffurf y cais a dogfennau cefnogol.

Rheswm – Er mwyn osgoi amheuaeth.

(07) Bydd unrhyw waith altro pellach y gall bod angen ei wneud ar y swyddfa, y bloc cawodydd a thoiled, ac a fyddai'n debygol o gael effaith ar eu hedrychiad allanol, ar ôl gweithredu'r caniatâd hwn, yn destun cais y bydd raid ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w gymeradwyo ganddo cyn cychwynnir unrhyw waith altro o'r fath.

Rheswm - Sicrhau bod manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r awdurdod cynllunio lleol.

(08) Bydd raid gweithredu'r datblygiad a ganiateir yma yn gwbl unol a'r cynllun / cynlluniau a'r manylion a gyflwynwyd ar 26.3.13, 2.5.13, 8.8.13 dan gyfeirnod cynllunio 46C147D a'r manylion y gall bod angen eu cymeradwyo dan yr amodau gweddilliol a restrir uchod.

Rheswm – er mwyn osgoi amheuaeth ac i sicrhau ffurf foddhaol ar y datblygiad.

Gwrthod defnydd preswyl o garafán deithiol am y rhesymau isod:

(01) Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried y byddai'r cynnig yn cyfateb i godi annedd newydd yn y cefn

gwlad ac nad oes angen tymor hir amdani i bwrpas amaeth neu goedwigaeth; byddai'r datblygiad felly'n tynnu'n groes i Bolisi A6 Cynllun Strwythur Newydd Gwynedd sy'n ceisio rheoli datblygiadau newydd yn y cefn gwlad, a hefyd yn tynnu'n groes i Bolisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor a roddir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 5, Tachwedd 2012).

(02) Byddai'r cynnig yn ddatblygiad ysbeidiol a fyddai ar ei ben ei hun mewn ardal wledig agored ac na fyddai ganddo unrhyw gysylltiad â niwclews y pentref ac o'r herwydd byddai'n niweidio'n ddifrifol gymeriad a mwynderau'r ardal hon sydd wedi ei dynodi fel un o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(03) Mae'r cynnig yn tynnu'n groes i Bolisi 57 Cynllun lleol Ynys Môn a byddai'n gosod cynsail annymunol ar gyfer cynigion tebyg ar yr Ynys.

(04) Nid yw'r awdurdod cynllunio lleol yn dymuno cefnogi'r math hwn o lety preswyl is-safonol ar yr Ynys.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cylchlythyr 35/95: Defnydd o amodau ar Ganiatâd Cynllunio

Canllawiau Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau

12.7 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **46C523** Application Number

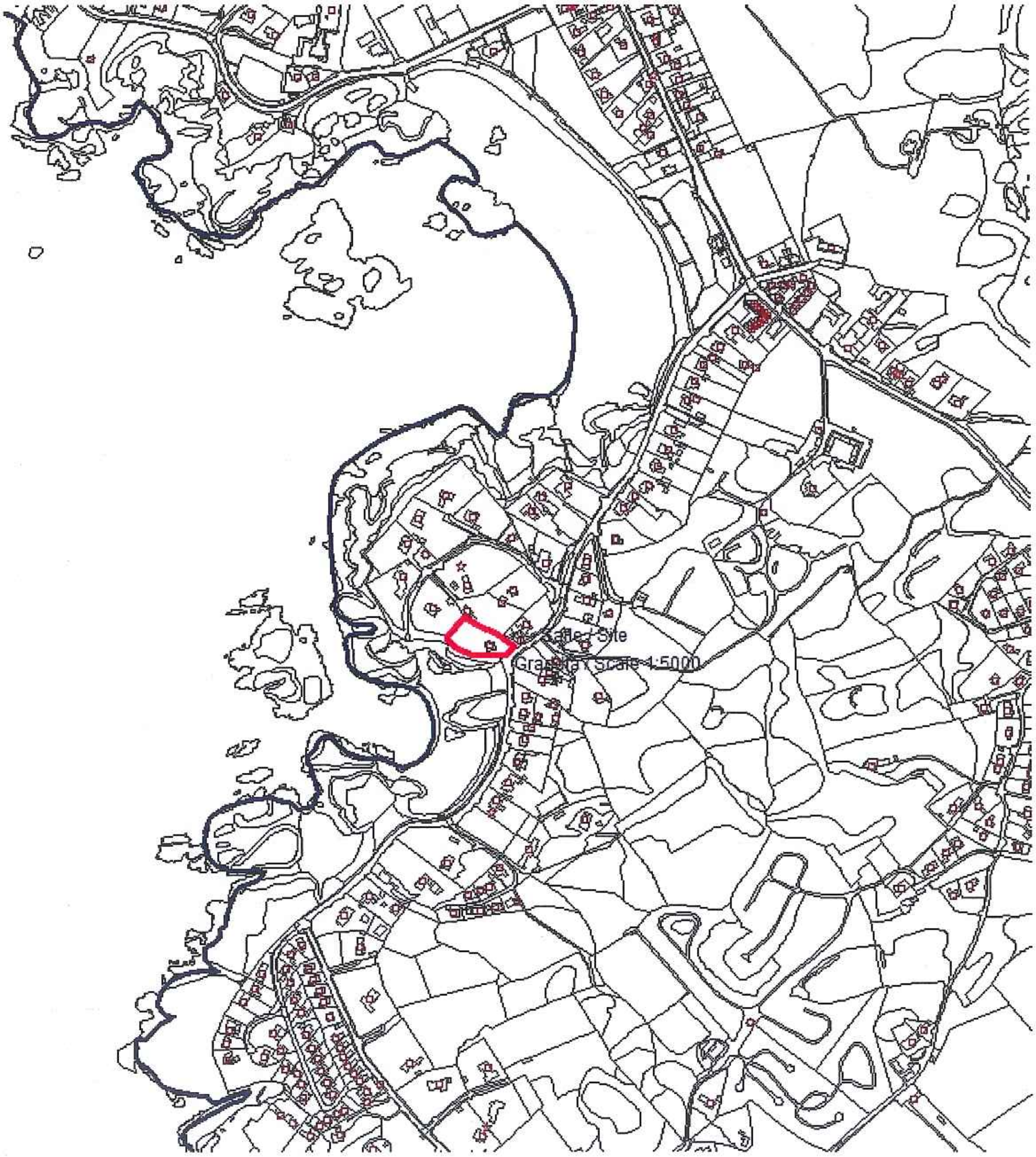
Ymgeisydd Applicant

Miss Pattie Horrocks
c/o RGR Partnership
1st Floor NatWest Bank Building
Glanhwfa Road
Llangefni
LL77 7EN

Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd presennol ynghyd a chodi annedd newydd yn ei le yn

Full application for the demolition of the existing dwelling together with the erection of a replacement dwelling at

Bodfair, Ravenspoint Road, Trearddur Bay, LL65 2AQ



Pwyllgor Cynllunio: 02/10/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir y safle ar yr arfordir sydd uwchben Porth Diana yn Nhrearddur. Mae annedd ar y safle ar hyn o bryd ac mae'r cynnig yn un i godi un annedd yn ei lle. Mae'r cynllun sy'n cael ei drafod yn un diwygiedig yn dilyn newidiadau a wnaed gan yr ymgeisydd yn dilyn pryderon a godwyd gan ddeiliaid tai cyfagos.

Cafwyd cais hwyr gan yr Aelod Lleol (Y Cyng D R Thomas) yn gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu ar y cais. Oherwydd nad oedd yr Aelodau wedi cael hyfforddiant ffurfiol ar y pryd a fyddai wedi eu hysbysu o'r terfynau amser priodol ar gyfer ymateb, derbyniwyd y cais hwyr.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos, cymeriad yr ardal leol neu'n cael effaith ar yr adeilad rhestredig sydd gerllaw.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 41 – Adeiladau Rhestredig
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai
Polisi 50 – Pentrefi Rhestredig
Polisi 54 – Codi Tai Newydd yn Lle Rhai Hen

Cynllun fframwaith Gwynedd
Polis D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio
Polisi D22 – Adeiladau Rhestredig
Polisi D29 – dyluniad

Cynllun Datblygu unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP3 – Pentrefi
Polisi HP9 - Codi Tai Newydd yn Lle Rhai Hen

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 5)

Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio yr Amgylched Adeiledig, Gwledig a Threfol

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

Cylchlythyr 61/96: Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas – dim sylwadau mewn perthynas â'r cynnig gwreiddiol. O ran y cynnig diwygiedig, gofynnodd i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd pryderon a godwyd yn y cyfarfod o'r Cyngor Cymuned ynghylch uchder y datblygiad mewn ardal sensitif.

Cynghorydd Jeffrey M Evans - Dim ymateb

Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes – Dim ymateb

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru – Yn argymell caniatáu gydag amodau

Ymgynghorydd Ecolegol – Dylid dilyn yr argymhellion yn yr adroddiad ar Rywogaethau a Ddiogelir.

Priffyrdd - awgrymu amod

Draenio – mae'r manylion yn foddhaol

Cyfoeth Naturiol Cymru – nid yw'n gwrthwynebu'r cais ond am i'r argymhellion yn yr adroddiad ar rywogaethau a ddiogelir gael eu dilyn.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Derbyniwyd 8 llythyr o wrthwynebiad i'r cais gwreiddiol yn codi pryderon ynghylch maint a graddfa'r cynnig a'i effaith ar yr ardal leol gan gynnwys yr effaith ar Towyn Lodge sy'n adeilad rhestredig ac ar breifatrwydd. Ni chafwyd unrhyw sylwadau pellach yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae Polisi 54 y Cynllun Lleol a Pholisi HP9 y CDU a Stopiwyd yn caniatáu codi anheddau newydd yn lle rhai cyfredol ond dim ond mewn achosion lle gellir dangos bod modd cwrdd â meini prawf y polisïau sy'n cynnwys gwella edrychiad yr ardal yn sylweddol. Disgwylir i ddatblygiadau adlewyrchu maint, graddfa a mas yr adeiladau cyfredol a rhaid eu lleoli ar safle'r adeilad gwreiddiol.

Lleolir y safle yn y rhan honno o anheddiad rhestredig Ffordd Ravenspoint sydd wedi ei datblygu yn unol â Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac mae hefyd o fewn ffin ddatblygu Prif Ganolfan Trearddur yn unol â Pholisi HP3 y CDU a Stopiwyd. Mae'r ddau bolisi hyn yn caniatáu ar gyfer datblygu eiddo preswyl newydd yn yr anheddiad yn amodol ar y meini prawf arferol mewn perthynas â rheoli datblygu ac ni fyddai anheddau o'r fath yn cael eu cyfyngu i ofynion y polisïau sy'n ymwneud a chodi anheddau newydd yn lle rhai cyfredol.

Y Cais: Mae'r cais yn un i ddymchwel yr adeilad cyfredol a chodi yn ei le annedd ddeulawr a fyddai'n darparu mwy o arwynebedd llawr na'r cynllun gwreiddiol ond ar yr un safle. Mae'r safle mewn lleoliad arfordirol ac mae'n amlwg yn y golygfeydd o'r de. Mae llwybr cyhoeddus yn mynd o gwmpas y pentir lle mae wedi'i leoli. Lleolir yr annedd gyfredol o fewn 2.5m i ffin y safle gyda'r llwybr a bydd yr annedd newydd o fewn 2m o'r ffin. Mae gan yr annedd bresennol bortsh yn agos at y llwybr ac mae'n 3.2m o uchder yn ei bwynt uchaf ac mae'n ymwthio 2.4m ymlaen o'r prif ddrychiad ac mae'n 3.2m o led. Mae'r annedd ei hun yn 6.4m i uchder y grib. Roedd y cynllun gwreiddiol ar gyfer yr annedd newydd yn 8.2m i grib y to.

Yn dilyn ymgynghori gyda'r cymdogion, diwygiwyd y cynllun i gynnwys crib 7m o gymharu â chrib 6.4m yr adeilad cyfredol. Er ei fod yn agosach at y llwybr ac yn uwch ac yn fwy na'r annedd bresennol sydd â thalcendo, mae'r drychiad yn cael ei dorri i fyny gan y talcen sy'n ymwthio allan a'r ffenestri. Er bod yr annedd yn uwch i'r grib na'r crib cyfredol, bydd yn cymryd ei lle ymysg anheddau eraill ar y pentir heb fod yn or-amlwg.

Mae'r annedd wedi'i lleoli i gymryd mantais o'r golygfeydd dros y môr gyda chryn dipyn o wydr ar y drychiadau deheuol a gorllewinol sy'n edrych dros y bae. Mae cefn yr annedd (y drychiad gogleddol) yn agos at yr unedau preswyl cyfredol ond mae wedi cael ei ddylunio gyda'r mymryn lleiaf o wydr a gosodir ffenestri yn y to ar lefel uchel ar y llawr cyntaf fel ffenestri eilaidd ar gyfer y ddwy ystafell wely a'r ddwy ystafell ymolchi. Lleolir yr annedd ar safle'r un wreiddiol ond nid ystyrir y byddai'n creu problem oherwydd edrych drosodd nac ychwaith gyda cholli preifatrwydd.

Adeilad Rhestredig: Lleolir safle'r cais y drws nesaf i Towyn Lodge, adeilad rhestredig lle tybiwyd y bu'r peiriannydd sifil Thomas Telford yn byw yn ystod adeiladu rhan Ynys Môn o'r ffordd fawr rhwng Llundain a

Chaergybi. Mae adeilad rhestredig pellach sef Highground wedi'i leoli ar ffin orllewinol y safle. Mae safle'r annedd newydd arfaethedig a'r annedd yn Highground yn cael eu gwahanu gan erddi mawr uchel ac nid ystyrir y byddai'r cynllun a gynigir yn awr yn cael effaith ar yr ardal o gwmpas yr adeilad rhestredig.

Mae Towyn Lodge, adeilad rhestredig graddfa II, wedi'i leoli ar lefel is i'r gogledd ddwyrain o Bodfair. Mae'r Adain Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd yn pryderu y gellid ystyried uchder a dyluniad y cynnig fel un a fyddai'n cael effaith ar yr ardal o gwmpas yr adeilad rhestredig. Nid yw'r annedd newydd arfaethedig fel y cafodd ei hailddylunio ond ychydig yn uwch na'r un gyfredol ac er y byddai'n cymryd mwy o le ar y safle ac o ddyluniad mwy cyfoes, ni fydd yn cael effaith ar yr ardal o gwmpas yr adeilad rhestredig oherwydd bydd y ddau adeilad wedi'u gwahanu'n dda, e.e. mewn golygfeydd ar draws y bae. Mae'r golygfeydd o'r llwybr eisoes wedi eu gwarchod gan yr adeilad cyfredol.

Materion Eraill: Ystyrir bod y manylion draenio'n dderbyniol mewn egwyddor. Mae Dwr Cymru wedi awgrymu amodau ond oherwydd mai cais i godi adeilad yn lle un arall tebyg yw hwn, ystyrir eu bod yn amhriodol. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi awgrymu y dylai'r llwybr barhau ar hyd ffryntiad y safle. Fodd bynnag, oherwydd mai annedd 'un am un' yw hon yn hytrach na chynnig hollol newydd, nid ystyrir y byddai'n briodol cynnwys y gofyniad hwnnw fel amod cynllunio. Yr un modd, awgrymir y dylid cyfyngu uchder y wal derfyn i 1m ac na fydd unrhyw beth uwchlaw'r uchder hwnnw'n cael ei leoli o fewn 2m i'r wal derfyn. Mae'r garej gyfredol, a fydd yn cael ei chadw fel rhan o'r cynnig, yn ffurfio rhan o'r wal derfyn ac mae'n uwch na 1m. Eto, fel cynllun 'un am un', nid ystyrir y byddai'r amod hwnnw chwaith yn un priodol. Mae'r cynllun yn dderbyniol o ran effaith ecolegol ond gydag amod o ran y tymor gweithio.

7. Casgliad

Mae'r holl faterion o bwys wedi cael eu cymryd i ystyriaeth ond nid yw'r argymhelliad wedi newid.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

(02) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion am ddeunydd y gorffenwaith allanol (a fydd yn cynnwys to llechi naturiol) wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun wedyn yn mynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd oni bai y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig i unrhyw newid.

Rheswm: I ddiogelu prydferthwch yr ardal hon sy'n Ardal o Brydferthwch Naturiol Eithriadol dynodedig.

(03) Rhaid i'r annedd a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 1 o gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3). Rhaid adeiladu'r datblygiad yn hollol unol â'r asesiad a'r ardystiad fydd wedi'i gymeradwyo.

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau y gall wrthsefyll newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(04) Ni chaniateir dechrau adeiladu'r annedd a ganiateir yma hyd nes bo 'Tystysgrif Interim' wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac o leiaf 1 o gredydau o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau y gall wrthsefyll newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(05) Cyn bod neb yn byw yn yr annedd a ganiateir yma, rhaid cyflwyno 'Tystysgrif Terfynol' Cod Cartrefi Cynaliadwy i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac isafswm o 1 credyd o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru

Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau y gall wrthsefyll newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(06) Ni fydd unrhyw waith yn cael ei wneud ar ddymchwel yr adeilad cyfredol rhwng 1 Mawrth a 30 Medi mewn unrhyw flwyddyn oni bai fod ecolegydd cymwys wedi cynnal archwiliad ac wedi cadarnhau nad oes unrhyw adar nythu neu ystlumod yn bresennol ynddo. Dylai canlyniadau'r arolwg fod ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn ar y gwaith.

Rheswm: Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod ar y safle.