Polisïau Cynllun Datblygu ar Gyfer Ynys Môn

Bydd ceisiadau cynllunio yn cael eu penderfynu yn unol â pholisïau cynllun datblygu yr ardal ac ystyriaethau eraill o bwys. Mae'r cynllun datblygu yn cynnwys Cynllun Fframwaith Gwynedd (1993), Cynllun Lleol Ynys Môn (1996). Yn ychwanegol, mae Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (a stopiwyd) (Rhagfyr 2005) yn ystyriaeth o bwys.

"Y Cynllun a Stopiwyd" - ar 1 Rhagfyr 2005 fe benderfynodd Cyngor Sir Ynys Môn "stopio gweithio" ar CDU Ynys Môn a symud ymlaen i baratoi Cynllun Datblygu Lleol. Gosodwyd y CDU Ynys Môn gerbron y cyhoedd yn Nhachwedd 2001, fe gyhoeddwyd newidiadau cyn yr arolwg a bu'r cynllun yn destun ymchwiliad cyhoeddus yn Haf 2003. Cyfnod ffurfiol olaf y broses CDU oedd adroddiad yr Arolygwr yng Ngorffennaf 2004. Mae'r dogfennau CDU hyn yn ystyriaethau o bwys wrth wneud penderfyniadau ond rhaid penderfynu ar y pwysau sydd i'w roddi i'r CDU yng ngoleuni'r polisïau, a'r gwrthwynebiadau sydd heb eu trafod, sydd yn berthnasol i'r cais sydd i'w benderfynu.

Ceisiadau a Ganiateir yn Groes i Argymhelliony y Swyddogion

Bydd swyddogion on rhoddi amodau cynllunio safaonol, ynghyd ag amodau a awgrymir gan gyrff yr ymynghorir â nhw'n statudol ynghlwm wrth bob cais sy'n cael ei ganiatáu yn groes i argymhellion y swyddogion.

Ni fwriedir i'r amodau gario mwy o bwysau na'r rhesymau dros wrthod. Byddant yn cydymffurfio gyda chylchlythyr 35/95 *"The use of planning conditions in planning permission"*

Os ydyw'r aelodau'n dymuno rhoddi amodau ychwanegol - rhai anarferol ynghlwm gofynnir iddynt ddatgan hynny'n glir yn ystod y drafodaeth ar yr eitem dan sylw.

6.1

Gweddill y Ceisiadau **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **30C499J** Application Number

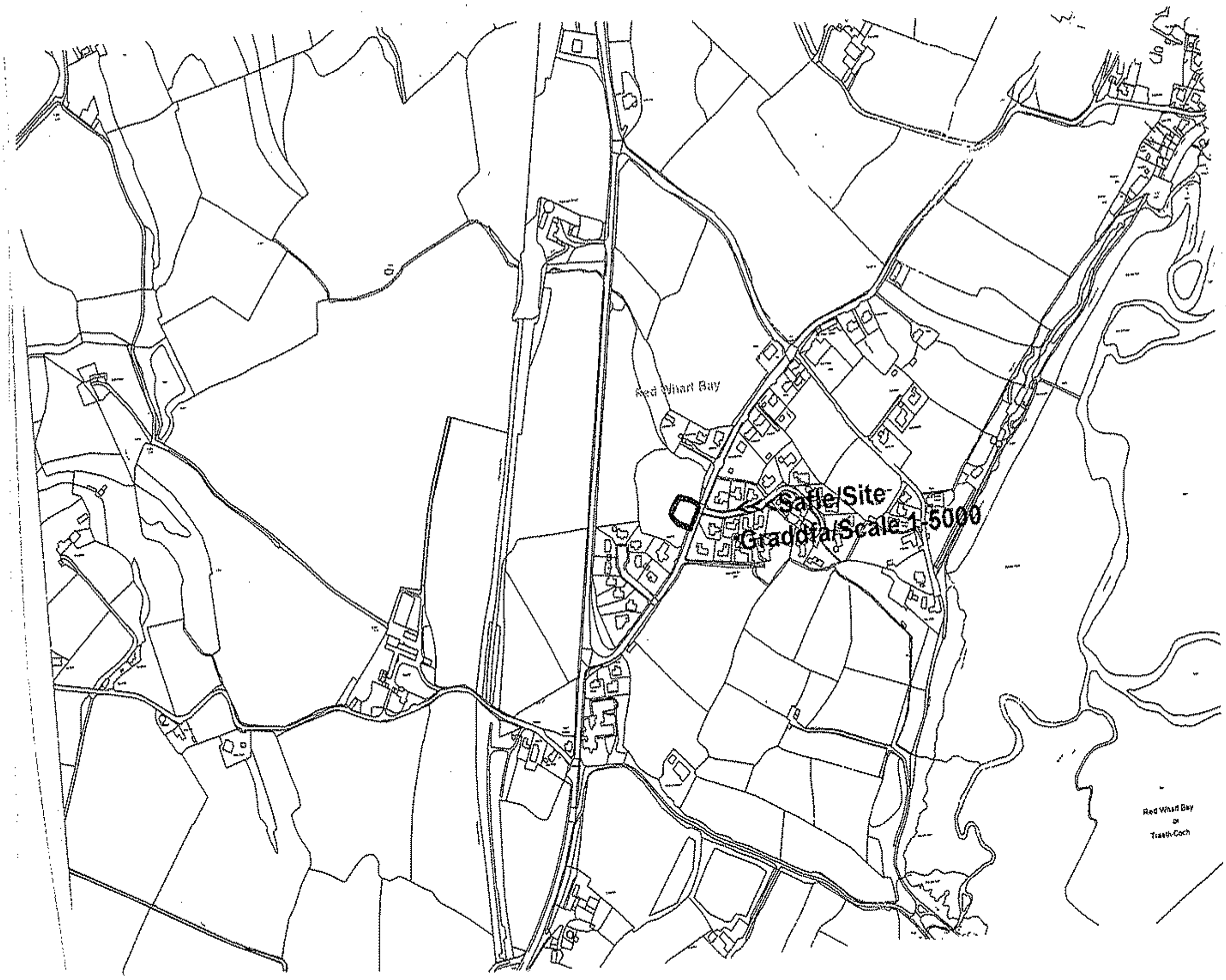
Ymgeisydd Applicant

Sarah & Ed Griffiths
c/o CDN Planning
1 & 2 Connaught House
Riverside Business Park
Benarth Road
Conwy
LL32 8UB

Cais amlinellol gyda rhai materion wedi ei gadw yn ol ar gyfer codi annedd ynghyd a gosod sustem trin carthffosiaeth newydd ar dir ger

Outline application with some matters reserved for the erection of a dwelling together with the installation of a private sewage treatment plant on land adjoining

Angorfa, Red Wharf Bay



Pwyllgor Cynllunio: 7/7/10

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr aelod lleol i ddechrau, ac fe fydd yr aelodau'n cofio ymweld â'r safle fis mis Mawrth 2010.

1. Y Safle a'r Bwriad

Safle tir glas sydd yn wag ar hyn o bryd ac o fewn ffrâm ddangosol Traeth Coch. Y bwriad yw codi annedd ar y safle gan ddefnyddio'r fynedfa bresennol.

2. Mater(ion) Allweddol

Goblygiadau Polisi
Mwynderau

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A2 Lleoliad tir ar gyfer tai
A3 Graddfa a chyfnod
D1 AHNE
D4 Safle a Dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 Polisi Cyffredinol
Polisi 30 AHNE
Polisi 42 Dyluniad
Polisi 48 Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 50 Aneddiadau Rhestredig

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (A Stopiwyd 2005)

GP1 Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 Dyluniad
EN2 AHNE
HP5 Hamledau a Chlystyrau

CCA Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol wedi cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor oherwydd pryderon lleol
Cyngor Cymuned - Caniatáu
Priffyrdd - Amodau
Dwr Cymru - Dim Gwrthwynebiad
Asiantaeth yr Amgylchedd - Dim Gwrthwynebiad

Fe gafwyd 17 o lythyrau gyda'r pwyntiau a godwyd fel a ganlyn:

Bydd y tir wedi'i lenwi gyda thai gan y bydd yn ddiwerth ar gyfer amaethyddiaeth
Bydd bywyd gwyllt yn cael ei niweidio
Bydd mwy o ddŵr yn mynd i'r afon o'r gwaith trin
Effaith weledol Yn gae rhy fawr ar gyfer mewnlenwi

Oes yna angen am dai newydd
Mae'r tŷ cyntaf yn parhau heb ei werthu
Colli ardal werdd ddymunol
Dim cyfyngiadau gyrru
Dim palmentydd diogel
Mynedfa beryglus
Problemau carthffosiaeth
Datblygiad darniog ar gyfer proffid
Bydd mwy o anheddau yn creu ymledu trefol
Mae'r tŷ presennol yn ddolur llygaid
Bydd yn agor y drws i rai eraill
Bydd mwy o ddŵr yn draenio i'r afon fechan
Mae'r ffordd fynedfa yn hirach na'r hyn a ganiatawyd
Mae hwn wedi'i gynllunio'n dda, tŷ-mynedfa-tŷ
Caeau cyfan yn diflannu yn y pen draw
Hyn yn groes i bolisi cyffredinol
Mae hwn yn AHNE
Bydd yn gosod cynsail
Pryderon ynglŷn â niwed i fywyd gwyllt

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

30C499 – Amlinellol am annedd, mynedfa a tanc septig Gwrthodwyd - 26/9/02
30C499A - Fel uchod Tynnwyd yn ôl
30C499B - Fel uchod Caniatau - 18/2/03
30C499C - Codi annedd Gwrthod - 18/6/04
30C499D/DA Cynlluniau manwl am annedd Caniatau - 14/4/05
30C499E - Cynlluniau diwygiedig Caniatau - 14/5/07
30C499F - Amrywio amod i ganiatau newidiadau Caniatau 8/3/08
30C499G - Newid amod i ganiatau teils fel deunydd toi Caniatau - 26/3/09
30C499H - Mynedfa amaethyddol Caniatau - 3/8/09

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Tra bod polisi 50 yn caniatáu mewnlenwi ac yn caniatáu codi anheddau ar ffin pentrefi ystyrir y byddai datblygu'r cae hwn ymhellach yn golygu colli bwlch gwledig agored o fewn yr hamled. Mae'r bwlch hwn yn cyfrannu'n sylweddol tuag at gymeriad yr ardal a byddai ei golli yn niweidiol i'r AHNE.

At hyn, tra bod mynedfa amaethyddol eisoes wedi ei chaniatáu yma, mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos ei bod i'w ehangu ymhellach i mewn i'r cae a'i bod i'w defnyddio fel mynedfa breswyl. Trwy ganiatáu'r datblygiad hwn byddai amodau'n cael eu creu fyddai'n 'paratoi'r tir' ar gyfer datblygu'r cae cyfan gan gynnwys yr ardal y tu ôl i'r eiddo sydd yn ffryntio'r ffordd. Byddai hyn yn rhagfarnu holl bwrpas y polisi 50 a HP5 ac fe allai greu stad fechan o dai mewn lleoliad sydd gyda dynodiad a fwriadwyd yn hollol ar gyfer rhwystro y fath ddatblygiad.

7. Casgliad

Byddai'r cynigion yn niweidio mwynderau'r AHNE ac fe allai achosi amodau fyddai'n gwaethygu hyn.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Byddai caniatáu'r cynnig yn creu datblygiad rhubanaidd, ac yn gyfrifol am erydu bwlch wledig dymunol yn yr AHNE. Byddai hyn yn groes i ddarpariaethau polisïau A2,A3,D1 a D4 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, polisiau 1,30,42,48 a 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn, polisiau GP1,GP2,EN2 a HP5 o Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (Stopiwyd 2005) a darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 2, 2010)

(02) Byddai'r cynigion yn rhagfarnu gweithrediad polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol (stopiwyd) trwy greu amgylchiadau fyddai'n ei gwneud yn anodd i wrthwynebu datblygu pellach ar y cae hwn allai honni ei fod yn ffordd rhesymegol o gwblhau'r anheddiad.

Ceisiadau'n Tynnu'n Groes **Departure Applications** **6.2**

Rhif y Cais: **46C14H/1** Application Number

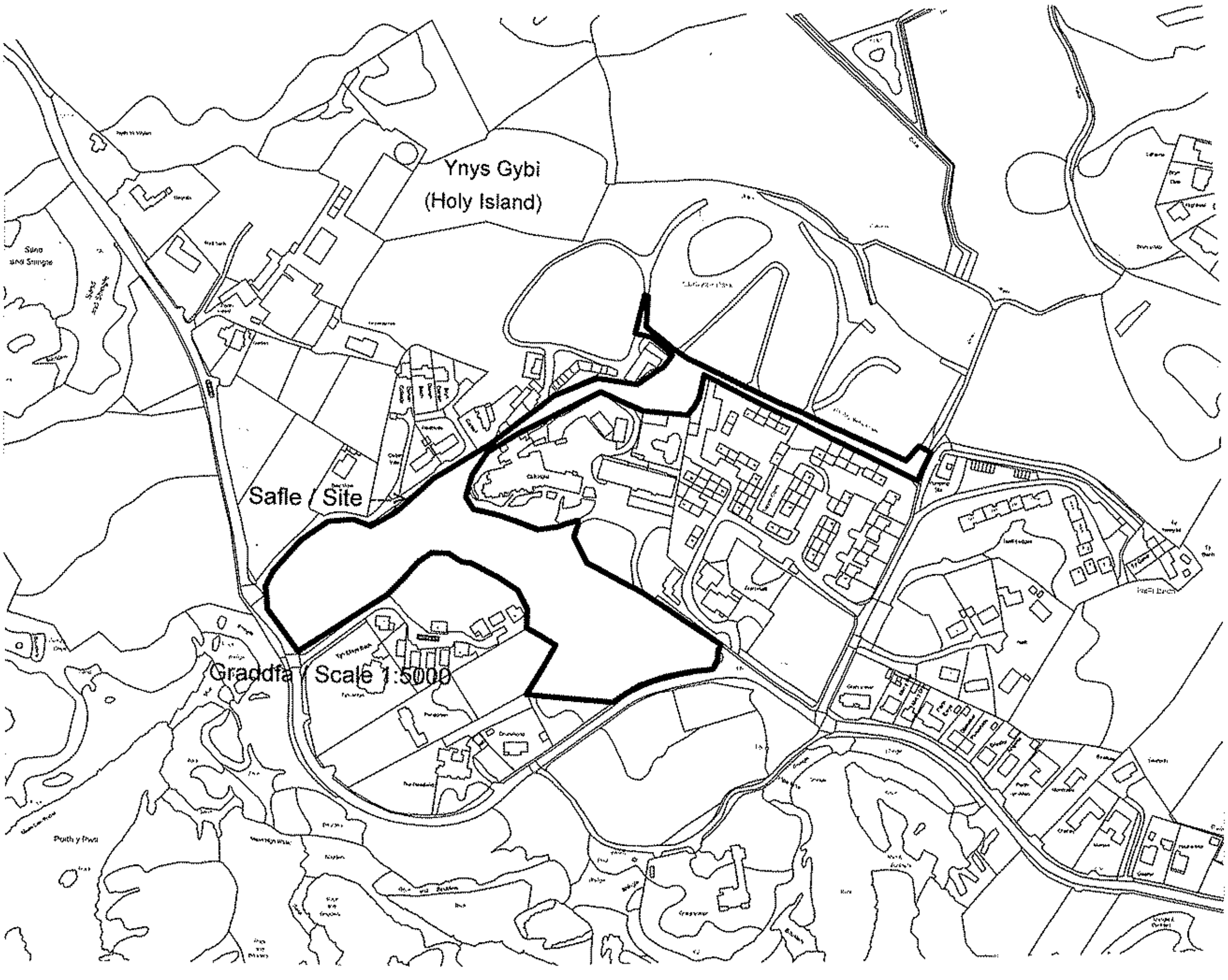
Ymgeisydd Applicant

Anglesey Sales LTD
c/o McCormick Architecture
Dairy Farm Buildings
Saighton
Chester
CH3 6EG

Cais llawn ar gyfer codi 33 o anheddau ar dir yn

Full application for the erection of 33 dwellings on land at

Cliff Appartments Site, Trearddur Bay



Pwyllgor Cynllunio: 7 Gorffennaf 2010

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae rhan o'r safle wedi'i leoli y tu allan i ffin ddatblygu Trearddur ac mae'r cynnig yn un sy'n tynnu'n groes i bolisïau'r Cynllun Lleol er ei fod wedi ei leoli o fewn ffin y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r aelod lleol hefyd wedi gofyn am i'r cais gael ei benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Yn ei gyfarfod gynhaliwyd ar 5 Mai 2010 fe benderfynodd y Pwyllgor gynnal ymweliad safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 19 Mai. Yn ei gyfarfod ar 2 Mehefin 2010 fe benderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ohirio gwneud penderfyniad ar y cais am rhesymau a ganlyn: 1. er mwyn cael trafodaeth ynglŷn â darparu llwybrau troed ychwanegol i gerddwyr ar dir yr ymgeisydd ar hyd Lôn Isallt; 2. fel bod yr ymgeisydd yn gallu datrys materion llifogydd ar dir cyfagos ac yn gallu cynnig mesurau lliniaru digonol. Cafwyd cyfarfod erbyn hyn ar y safle lle y dangoswyd nad yw'n bosibl darparu llwybrau troed ychwanegol i gerddwyr ar hyn Lôn Isallt heb beryglu diogelwch y cerddwyr. Fodd bynnag, fe gafwyd newid bychan ger y brif fynedfa i'r safle mewn perthynas â'r llwybr a fwriedir yno. Fe gwblhawyd adroddiad ar y sefyllfa llifogydd yn yr eiddo cyfagos yn Bay View ac mae'n dangos bod y dŵr yn rhedeg o'r tir uchel sydd gerllaw a bod topograffi Bay View ei hun yn cyfrannu tuag at y llifogydd yno yn hytrach na bod y llifogydd yn dod o safle'r cais. Fodd bynnag, mae'r datblygwr wedi cynnig draenio Bay View (mae cynllun wedi'i gyflwyno i'w hystyried) ac fe ddylai hynny wella'r problemau presennol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae hwn yn gais llawn am ddatblygiad preswyl ar dir yng Ngwesty'r Cliff sef 33 annedd, gyda rhan o'r safle o fewn complecs y gwesty (ac o fewn ffin y Cynllun Lleol) ac yn rhannol ar dir gerllaw Lon Isallt (y tu allan i ffin y pentref yn y Cynllun Lleol ond o fewn y ffin yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd). Bydd y fynedfa i gerbydau trwy'r brif fynedfa bresennol i'r gwesty oddi ar Lon Isallt.

2. Mater(ion) Allweddol

Pryderon gweledol a mwynderau a darpariaeth tai fforddiadwy.

3. PRIF BOLISÏAU

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A3 - Datblygiad Tai
Polisi A9 - Tai Fforddiadwy

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 49 - Pentrefi Diffiniedig
Polisi 51 - Safleoedd Mawr

CDU a Stopiwyd

Polisi HP3 - Prif Ganolfannau/Canolfannau Eilaidd Polisi HP7 - Tai Fforddiadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol blaenorol - mae yna nifer o faterion cynhennus ynglŷn â'r datblygiad hwn (ymddengys ei fod yn groes i bolisïau EN1 ac EN8 a draeniad dŵr wyneb a'r cynnydd aruthrol mewn traffig ar Lon Isallt) ac rwyf yn teimlo mai'r peth gorau fyddai cyfeirio hwn i'r Pwyllgor am benderfyniad.

Yr Aelod Lleol presennol - wedi gofyn am i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor.

Cyngor Cymuned - Gwrthwynebu - gorddatblygu - a yw'r llinell adeiladu'n cael ei thorri rhwng Ty'r Enfys a Bay View? Mynedfa wael, effaith ar yr AHNE, materion llifogydd mewn eiddo cyfagos.

Dŵr Cymru - trefniadau'r draeniad carthffosiaeth yn dderbyniol mewn egwyddor. Dim sylwadau ar y cyfleusterau draenio dŵr wyneb preifat a fwriedir.

Adran Draenio - angen mwy o fanylion am y ffyrdd o gael gwared o ddŵr wyneb er bod y cynnig yn edrych yn foddhaol mewn egwyddor.

Adran Priffyrdd - yn cydnabod bod y fynedfa i'r briffordd gyhoeddus sy'n gwasanaethu'r safle wedi'i hail ddylunio. Manylion Arolwg Traffig wedi'u hasesu a bwriedir gosod amodau. Manylion am gysylltiadau cerddwyr yn cael eu hasesu.

Asiantaeth yr Amgylchedd - manylion draenio'n foddhaol.

Cyngor Cefn Gwlad Cymru - ddim eisiau gwneud sylwadau ar y cais.

Prif Swyddog Iechyd yr Amgylchedd - dim sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Mae yna hanes cynllunio hir i ddefnydd y gwesty o'r safle. Mae cais i ddymchwel yr annedd presennol a'r datblygiad preswyl ar safle Pendorlan, Lon Isallt o dan gais rhif 46C402A yn berthnasol oherwydd ei fod yn cynnwys rhan o dir Gwesty'r Cliff a mynedfa Gwesty'r Cliff ac yn sbarduno gofynion tai fforddiadwy.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu: Mae'r safle yn rhannol o fewn ffin ddatblygu Trearddur o dan y Cynllun Lleol ac yn gyfan gwbl o fewn y ffin ddatblygu o dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r cyfan o'r safle ar wahân i blotiau 15 i 22 yn gynwysedig (8 o unedau i gyd) wedi'u cynnwys o fewn ffin ddatblygu'r cynllun lleol ond y mae'r cyfan o fewn ffin y CDU.

Mae'r safle wedi cael ei ystyried ar hyd yr amser fel un sy'n dderbyniol ar gyfer ei ddatblygu oherwydd bod 24 o unedau gwyliau wedi'u trefnu mewn terasau gyda ierdydd wedi'u cymeradwyo sawl gwaith gyda rhain i bob pwrpas wedi'i dylunio fel unedau preswyl deulawr. Er bod y polisïau ar yr amser hwnnw yn rhwystro eu defnydd preswyl (dyma'r rheswm am y cytundeb cyfreithiol Adran 106 roddwyd ar ddeiliadaeth gwyliau) roedd eu heffeithiau gweledol a'u heffeithiau ar y tirlun ac ar fwynderau yn cael ei ystyried yn dderbyniol.

Mae polisïau yn y CDU a stopiwyd wedi cynnwys y tir o fewn ffin ddatblygu Trearddur lle byddai defnydd i bwrpasau preswyl yn cael ei ystyried yn dderbyniol. Mae'r cynnig fel y mae wedi'i gyflwyno'n darparu gosodiad mwy synhwyrol ac un sy'n gweddu'n well na'r rhai gafodd eu caniatáu cyn hyn ar gyfer defnydd gwyliau.

Dyluniad a Mynediad: Bwriedir gosod amod mai'r unig ffordd o fynd i mewn ac allan o'r datblygiad fydd trwy brif fynedfa'r gwesty ar Lon Isallt er mwyn sicrhau na fydd cerbydau'n defnyddio'r fynedfa is-safonol i'r gogledd ger datblygiad tai Traeth Atsain. Ystyrir y bydd y traffig fydd yn cael ei gynhyrchu gan y datblygiad yn dderbyniol mewn perthynas â rhwydwaith y ffyrdd ac mae'r bwriad yn cael ei gefnogi gan adroddiad traffig. Ni fydd unrhyw fynediad uniongyrchol i gerddwyr i Lon Isallt ger Porth y Pwll yn cael ei ganiatáu rhag annog i gerbydau barcio ar y briffordd yn y pwynt hwn. Mae cyswllt llwybr troed newydd o'r brif fynedfa i gerbydau i Lon Isallt i ymuno gyda llwybr troed presennol yn cael ei ystyried gan yr Awdurdod Priffyrdd yn dilyn y cyfarfod diweddar ar y safle ond rydym ar ddeall ei fod yn dderbyniol. Rydym yn deall bod hwn yn dod o fewn tir priffyrdd ac y bydd y datblygwr yn ariannu ei ddarparu. Cerddwyd ar hyd ffiniau'r safle a chawsant eu hasesu mewn perthynas â chais y Pwyllgor am ddarparu llwybr troed ychwanegol ond oherwydd aleiniad y ffordd, ystyrir ei bod yn fwy peryglus i ddarparu llecynnau byr o lwybr troed yn y llefydd lle mae yna le yn hytrach na pheidio darparu dim byd o gwbl.

Materion Draenio: Mae'r cynllun wedi'i ail ddylunio i raddau helaeth ac mae system ddraenio fanwl wedi'i bwriadu i'r safle. Bydd dŵr budr yn cael ei gysylltu i mewn i'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Bydd y datblygiad tai i'r gorllewin o'r safle'n cael ei wasanaethu gan fêns yn codi gyda gorsaf bwmpio ger terfyn y safle gyferbyn â'r eiddo elwir yn Cedar Vale ac a fydd yn cyfeirio'r llif trwy'r safle ac i'r orsaf bwmpio yn Isallt Bach. Mae lefelau'r safle yn y lleoliad hwn yn rhwystro arllwys llif carthffosiaeth trwy ddisgyrchiant. Mae rhan ddeheuol y safle'n draenio trwy ddisgyrchiant i gysylltiad carthffosiaeth gyhoeddus ger mynedfa'r safle. Bydd dŵr wyneb o ochr orllewinol y safle'n arllwys i'r môr yn Porth y Pwll trwy bibell fydd yn croesi Lon Isallt ac a

gafwyd trwy Dŵr Cymru. Mae Asiantaeth yr Amgylchedd wedi cadarnhau bod y dyluniad yn dderbyniol os caiff ei gynnal a'i gadw. Bydd gweddill y plotiau i'r de o'r safle yn draenio i system swale sydd wedi'i chymeradwyo mewn egwyddor i wasanaethu safle datblygu Pendorlan sydd gerllaw (yn amodol ar gynnydd bychan mewn capasiti - y dyfnder yn cael ei gynyddu o 100mm i 106mm i gymryd y storio ychwanegol sydd ei angen). Bydd y draeniad carthffosiaeth o ochr ogleddol y safle'n draenio i gysylltiad gyda'r garthffosiaeth gyhoeddus sy'n croesi'r maes carafannau. Mae dŵr wyneb yn draenio i ddraen ger yr orsaf bwmpio trwy bibell 225mm diametr arfaethedig. Bwriedir cael peth storio o fewn ardal y maes parcio ceir i gyfarfod â gofynion ymgynghorwyr ar gyfer arllwys. Mae Dŵr Cymru ac Asiantaeth yr Amgylchedd yn fodlon gyda'r cynigion fel y cawsant eu cyflwyno. Bwriedir gosod termau cynnal a chadw tymor hir gyda chytundeb Adran 106 all hefyd caniatáu ar gyfer eu mabwysiadu gan bod y cynigion wedi'u dylunio i safonau y gellir ei mabwysiadu. O safbwynt pryderon ynglŷn â llifogydd, mae'r cynnig wedi'i ddylunio fel na fydd yn gwaethygu nac yn achosi llifogydd i dir trydydd parti. Mynegwyd pryderon ynglŷn â digwyddiadau llifogydd y dywedir iddynt gael eu hachosi o ganlyniad i adeiladu wal derfyn rhwng safle'r cais ac eiddo Bay View yn arbennig gyda thystiolaeth ffotograffig o lifogydd o fewn y cwrtil yr annedd wedi'u cyflwyno. Nid oes rhaid cael caniatâd cynllunio i adeiladu wal derfyn ac y mae cynllun y datblygiad fel ei bwriedir yn delio'n foddhaol gyda draeniad y safle. Fel y nodwyd uchod, fodd bynnag, mae adroddiad ar ddraenio Bay View wedi cael ei gwblhau ac mae'r datblygwr wedi cynnig helpu gyda draenio'r safle.

Effaith ar y Tirwedd: Mae'r cynllun gyflwynwyd yn wreiddiol wedi'i ddiwygio'n sylweddol er mwyn cymryd i ystyriaeth bryderon a leisiwyd ynglŷn â gosodiad cyffredinol ac edrychiad y datblygiad, gorddatblygu, a materion dylunio ac edrych drosodd. Mae'r cynllun sydd yn awr yn cael ei gyflwyno yn un am 33 annedd i gyd gyda thair annedd unigol yn ffryntio Lon Isallt ei hun (rhwng Ty'r Enfys a Bay View) gyda 6 plot arall wedi'u trefnu mewn trioedd, y tu ôl iddynt ac yn ffryntio'r ffordd fynedfa fewnol. Mae 8 o'r plotiau wedi'u trefnu fel unedau ac wedi'u gosod yn erbyn bloc apartmentau'r Cliff. Mae 4 plot unigol arall wedi'u lleoli tua'r de i Apartmentau'r Cliff ac mae'r 12 plot sy'n weddill wedi'u trefnu fel unedau pâr i'r gogledd o Apartmentau'r Cliff. Mae'r anheddau yn adlewyrchu egwyddorion dylunio eithaf traddodiadol gyda phwyslais cryf ar doeau crib. Byddir yn rheoli deunyddiau trwy osod amodau. Mae'r datblygiad yn manteisio ar olygfeydd o'r môr ac yn defnyddio balconïau a decin. Mae'r safle yn defnyddio siâp presennol y tir ac yn cyflwyno ail broffilio sylweddol fel bod y datblygiad yn gorwedd yn gyfforddus yn ei osodiad. Mae yma gymysgedd o steiliau a mathau (ond gyda themâu cyson) er mwyn osgoi cael datblygiad undonog ac ailadroddus. Nid yw'n cael ei ystyried y bydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol sydd gerllaw (nid yw'r safle ei hun o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol).

Rhywogaethau a Ddiogelir: Mae yna foch daear ar y safle ac mae'r cais yn cael ei gefnogi gan adroddiad moch daear gynhwysfawr sydd wedi'i dderbyn gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru. Er mwyn diogelu'r boblogaeth foch daear, mae angen mesurau lliniaru fydd yn cael eu rheoli trwy amod. Fodd bynnag, bwriedir creu ardal hela i foch daear a chynigir y dylai hwn gael ei gynnwys o fewn cytundeb Adran 106 er mwyn sicrhau y bydd ar gael ac y bydd yn parhau i'r tymor hir.

Tai Fforddiadwy: Mae gan y cais hwn gydag eraill, y fantais o fod a chaniatâd cynllunio ar ran o dir Gwesty'r Cliff ar gyfer datblygiad preswyl (safle Pendorlan wnaeth sbarduno'r polisïau tai fforddiadwy - 30% o'r unedau wedi'u sicrhau ar y safle trwy gytundeb cyfreithiol). Mae'r Awdurdod hefyd yn delio gyda chynnig cyfredol i addasu rhan o'r complecs yn 8 uned (nad yw ynddo'i hun yn sbarduno polisïau tai fforddiadwy gan mai 10 neu fwy o unedau yw'r trothwy yn Nhrearddur), ond gyda'i gilydd, gyda safle Pendorlan a'r cais hwn, mae gofynion tai fforddiadwy'n cael eu sbarduno. Cafodd y cais ei ganiatáu gan y Pwyllgor yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Mai 2010. Trwy gytundeb cyfreithiol, bwriedir y bydd 30% o'r holl ddatblygiad yn cael ei osod fel unedau tai fforddiadwy yn unol â gofynion polisi.

7. Casgliad

Fe gysidri’r fod y cais yn dderbyniol oherwydd y rhesymau uchod.

8. Argymhelliad

Caniatáu, yn amodol ar gytundeb Adran 106 i ddarparu tai fforddiadwy, diogelu cynefinoedd a draenio'r safle ac amodau eraill:

(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) Yr unig ffordd i gerbydau fynd i mewn i'r datblygiad fydd trwy'r fynedfa bresennol ar Lon Isallt fel sy'n cael ei nodi mewn coch ar y cynllun sydd ynghlwm wrth y caniatâd hwn. Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo'r fynedfa sy'n gyfagos i'r briffordd gyhoeddus wedi'i chwblhau yn hollol unol â'r cynlluniau rhif A(200) 12 Adolygiad B dyddiedig 28/1/10.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac i gyfyngu nifer o fannau mynediad ar hyd terfyn y safle er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd.

(03) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo'r llwybr troed i gerddwyr wedi'i gwblhau yn unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyfeirnod A(200) 12 Adolygiad B dyddiedig 28/1/10. Ni chaniateir unrhyw bwyntiau mynediad arall i gerddwyr na cherbydau ar unrhyw ran o ffin y safle gyda Lôn Isallt.

Rheswm: Er bydd diogelwch y briffordd.

(04) Ni chaniateir i neb fyw yn yr unedau hyd nes bo'r maes parcio a'r llefydd troi wedi cael eu gosod allan ac ar gael i'w defnyddio yn unol â'r dyluniadau a gymeradwywyd. Bydd yn rhaid cadw'r llefydd parcio ceir i'r defnydd hwnnw wedi hynny.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac er lles mwynderau.

(05) Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol fanylion llawn am y ffensys, yr holl waliau neu ddull arall o gau neu farcio'r safle a chael caniatâd ysgrifenedig y cyfryw awdurdod i'r pethau hyn cyn y dechreuir gwneud unrhyw waith ar y safle, oni bai bod cytundeb ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol i'r gwrthwyneb. Bydd rhaid codi'r gwaith hyn yn dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf.

Rheswm: Er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad ac i sicrhau na fydd cynefin rhywogaethau a ddiogelir yn cael ei ragfarnu.

(06) Bydd y safle yn cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu yn unol â chynllun i'w gytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn unrhyw waith datblygu ar y safle, oni bai bod cytundeb ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol i'r gwrthwyneb. Bydd yn rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol fod yn fodlon hefo'r holl waith plannu a thirlunio a wneir yn ystod y tymor plannu cyntaf sy'n dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cynnal am gyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu ac os yw unrhyw goeden neu lwyn yn marw neu'n cael ei difrodi neu ei niweidio a chlefyd yn ystod y cyfnod hwn, bydd un newydd o faintioli a rhywogaeth debyg i'r un wreiddiol yn cael ei rhoi yn ei lle yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai fod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ar gyfer unrhyw newid.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad ac i sicrhau dichonolrwydd cynefin y rhywogaethau a ddiogelir.

(07) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes bo cynllun rheoli rhywogaethau a ddiogelir wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig gyda hwnnw'n manylu ar reoli a diogelu rhywogaethau a ddiogelir a'u cynefinoedd yn ystod ac ar ôl y gwaith adeiladu. Rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen wedi hynny yn hollol unol â'r manylion fydd wedi'u cymeradwyo oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig yn flaenorol i unrhyw newid.

Rheswm: I ddiogelu rhywogaethau a ddiogelir.

(08) Ni chaniateir i neb fyw yn yr anheddau ganiateir yma hyd nes y bo'r systemau draenio dŵr wyneb a charthffosiaeth sy'n gwasanaethu'r safle wedi'u hadeiladu ac yn weithredol.

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

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

Rheswm: Er lles mwynderau ac er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad ac i gadw integriti y system draenio dŵr wyneb.

(10) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes bo manylion am y deunyddiau sydd i'w defnyddio ar y wynebau allanol i'r datblygiad wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid defnyddio'r manylion fydd wedi'u cymeradwyo wrth adeiladu'r datblygiad oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd yn ysgrifenedig cyn hynny i unrhyw newid.

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 - Lleoliad, safle a dyluniad
Polisi D29 - Safon y dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 - Polisi Cyffredinol
Polisi 42 - Dyluniad
Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 55 - Addasiadau.

CDU a Stopiwyd

Polisi GP1 - Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 - Dyluniad

10. Ymatebion Eraill Di Faterol a Godwyd

Dim