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

Rhif y Cais: **17C447** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr a Mrs Ifor Williams
c/o Mr Alun Meirion Jones
Partneriaeth Ap Thomas
Uned 14B
Llys Onnen
Parc Menai
Bangor
Gwynedd
LL57 4DF

Dymchwel yr annedd presennol ynghyd a chodi annedd newydd a addasu'r fynedfa presennol yn

Demolition of existing dwelling and erection of a replacement dwelling and alterations to the existing access at

Erwyn, Llansadwrn

Pwyllgor Cynllunio: 6ed Hydref 2010

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(MTD)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle y tu allan i ffrâm ddangosol Llansadwrn ac mae tŷ pâr deulawr yno.

Y bwriad yw dymchwel y tŷ presennol ac adeiladu eiddo deulawr ar wahân yn ei le.

2. Mater(ion) Allweddol

Ydi'r egwyddor yn dderbyniol?
Ydi'r cynigion yn dderbyniol o safbwynt mwynderau?

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Safle a Dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirlun
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 54 – Anheddau yn lle rhai eraill

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (Stopiwyd 2005)

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP9 – Anheddau Gwledig yn lle rhai eraill
Polisi EN1 – Cymeriad y Dirwedd

CCA Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

TAN 12 Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – wedi galw'r cais i mewn i Bwyllgor

Cyngor Cymuned – dim sylwadau

Draenio – derbyniol

Dŵr Cymru – amodau

Asiantaeth yr Amgylchedd – dim gwrthwynebiad.

Priffyrdd – Amodau

Cafwyd 3 llythyr gyda'r pwyntiau a godir yn cynnwys:

Yr ysgrifennwr yn bleidiol i'r tŷ goddefol hwn. Bydd yn welliant.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim yn berthnasol.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r annedd bresennol mewn cyflwr gwael a hynny'n cael ei gadarnhau gan yr arolwg strwythurol a gyflwynwyd ac felly fe ellir cefnogi'r annedd newydd yn yr achos hwn gan ei bod yn bodloni'r gofynion polisi.

Fodd bynnag, o ystyried uchder, maint, graddfa a mas yr annedd newydd a'i gosodiad o safbwynt yr annedd fydd yn parhau ar y safle, ystyrir na ellir cefnogi'r cynigion.

Bydd yr annedd newydd yn cyfateb i nodwedd anghymarus yn y strydlun/dirlun a bydd hyn yn cael ei bwysleisio yn fwy oherwydd mai annedd unllawr gweddol fychan yw'r annedd fydd yn parhau ar ôl.

Dylid nodi bod nifer o gyfarfodydd wedi'u cynnal gyda'r ymgeiswyr ond ni fedrwyd dod i unrhyw ganlyniad boddhaol.

7. Casgliad

Bydd yr annedd newydd arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar edrychiad a lleoliad.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Byddai'r annedd arfaethedig oherwydd ei huchder, maint a'i mas a'i dyluniad ynghyd â'i pherthynas gyda'r annedd sydd i barhau ar y safle yn cyfateb i nodwedd anghymarus fyddai'n gorddominyddu ac yn niweidio cymeriad y lleoliad a mwynderau'r deiliaid preswyl cyfagos. Mae'r cynigion felly'n groes i bolisi Cynllun Fframwaith Gwynedd D4, polisïau Cynllun Lleol Ynys Môn 1, 31, 42 a 54, polisïau Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (Stopiwyd) GP1, GP2, HP9 ac EN1, CCA Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig, TAN 12 Dyluniad a darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (3ydd Cyfrol).

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

Rhif y Cais: **23C146B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Cygnor Llanddyfnan
Parc Uchaf
Rhosmeirch
Llangefni
Ynys Mon
LL77 7QN

Gosod caban adwerthu dros dro ar dir Siting of a temporary retail cabin on land at

Neuadd Y Pentref, Talwrn

Pwyllgor Cynllunio: 6ed Hydref 2010

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(JBR)

Argymhelliad:

Caniatau.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynwyd y gais gan yr Aelod Lleol ar ran yr Cyngor Cymuned.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn rhan o'r maes parcio sydd ger neuadd gymuned Talwrn.

Cais yw hwn i leoli porta cabin dros dro i'w ddefnyddio fel siop y pentref.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw lleolir porta cabin dros dro yn dderbyniol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

1 – Polisi Cyfredinnol
2 – Swyddi Newydd
19 – Siopio
26 – Parcio Ceir
42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd

B1 – Cyflogaeth
D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio
D29 – Dylunio
FF12 – Parcio

Cynllun Datblygu Unedol

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 – Dylunio
EP4 – Cyflogaeth
EP9 – Adwerthu Tu Allan i'r Cannolfannau Presennol
TR10 – Safonnau Parcio

TAN 12: Dylunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Dim sylwadau

Dwr Cymru – Dim ymateb ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned – Dim Gwrthwynebiad

Priffyrdd – Dim argymhelliad

Draenio – Sylwadau

YMATEB I GYHOEDDUSRWYDD

Dim wedi ei dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

23C146 – Addasu ac ehangu Neuadd, Talwrn – Caniatau – 13.12.94

23C146A – Codi 'awning', esyniad ir man caled a codi rheiliau yn Ysgol Feithrin, Neuadd Pentref, Talwrn – Caniatau – 24.7.09

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais yw hwn i leoli porta cabin dros dro i'w ddefnyddio fel siop y pentref.

Nid oes siop wedi bod ym mhentref Talwrn ers cau y swyddfa bost a'r siop.

Mae hwn yn gynnig i ail sefydlu'r siop yn y pentref mewn adeilad dros dro i gychwyn. Ystyrir mai dyma'r dull mwyaf cost effeithiol o ddarparu siop yn y tymor byr ac os gwelir bod hynny'n gynaliadwy, bydd yn caniatáu i gais gael ei wneud yn y dyfodol am strwythur mwy parhaol.

Ystyrir bod y defnydd adwerthu dros dro yn dderbyniol o osod amod mai dim ond caniatâd dros dro sy'n cael ei roi. Nid ydym yn ystyried y bydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar yr ardal nac ar fwynderau eiddo cyfagos ac mae yna ddigon o le parcio o fewn cwrtil neuadd y pentref.

At hyn, mae darparu siop yn y pentref yn cyfateb i ddatblygu cynaliadwy trwy ei fod yn gostwng yr angen i deithio mewn car.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol gyda'r amodau.

8. Argymhelliad

Caniatau

(01) Rhaid cael gwared o'r adeilad a ganiateir yma fel na fydd olion ohono ar y tir erbyn 10.10.2015 ag adfer y tir i'r hyn ydoedd cyn 10.11.2015

Rheswm: Am gyfnod dros dro'n unig y rhoes yr awdurdod cynllunio lleol ganiatâd gan eu bod yn dymuno ailystyried y sefyllfa ar 6.10.2015 yn wyneb yr amgylchiadau fydd yn bod yr adeg honno.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Dim.

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim

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

Rhif y Cais: **30C664A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

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

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa newydd ar dir gyferbyn a

Outline application for the erection of a dwelling together with the construction of a new access on land opposite

Delfryn, Llanbedrgoch

Pwyllgor Cynllunio: 6ed Hydref 2010

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(JBR)

Argymhelliad:

Gwrthod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais ar gyffiniau pentref Llanbedrgoch, tu ôl i res o hen dai cyngor Tai Betws a gyferbyn â Delfryn.

Mae'r cynnig yn un am ganiatad amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa newydd.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yma yw – a yw'r cynnig yn dderbyniol mewn termau polisi.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

1 – Polisi Cyffredinnol
48 – Meini Prawf Codi Tai
50 – Pentrefi/Treflannau Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A2 – Pentrefi/Treflannau

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 3)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Yn gofyn i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio am benderfynniad

Dwr Cymru – Sylwadau

Cyngor Cymuned – Argymhell gwrthod

Priffyrdd – Caniatad amodol

Draenio – Sylwadau

YMATEB I GYHOEDDUSRWYDD

Cafwyd dau lythyr yn gwrthwynebu'r cais, gyda'r prif bwyntiau fel a ganlyn:

- Mae'r safle y tu allan i bentref Llanbedrgoch
- Mae'r cynnig yn groes i bolisïau tai presennol y cyngor

- Byddai'r cynnig yn cyfateb i ddatblygiad rhubanaidd yn arwain at fwy o geisiadau i ddatblygu

Mae'r safle ar graig, felly problemau gyda thraeniau cerrig

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

30C664 – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd un llawr, creu mynedfa newydd a gosod tanc septig newydd yn Bettws Y Gwynt, Llanbedrgoch – Wedi ei ddychwelyd i'r ymgeisydd – 25.9.08

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Nodir Llanbedrgoch fel Anheddiad Rhestredig ym mholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel Hamled a Chlwstwr Cefn Gwlad ym mholisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae'r polisiau uchod yn caniatáu codi un annedd ar safleoedd 'mewnlenwi' neu safleoedd derbyniol eraill sydd yn union gyfagos i ran ddatblygedig yr hamled a'r clwstwr gwledig, cyn belled na fydd y datblygiad yn achosi niwed gormodol i gymeriad y grwp nac unrhyw ymwthiad gweledol andwyol i'r dirwedd o gwmpas, ac na fyddir yn mynd dros yr angen sydd yn y pentref am anheddau newydd.

Rhan o gae amaethyddol yw safle'r cais yng nghefn Tai Betws ac mae'n cyfrannu'n sylweddol i gymeriad yr ardal sydd yn Ardal o Dirwedd Arbennig.

Mae safle'r cais mewn lle amlwg wrth fynd i mewn ac allan o'r pentref ac mae'n cael ei ystyried y byddai annedd yn y lleoliad hwn yn cyfateb i ymwthiad gweledol niweidiol i mewn i'r dirwedd a hynny yn achosi niwed difrifol i gymeriad a mwynderau gweledol yr ardal.

Byddai'r cynnig yn ymestyn y ffurf adeiledig i mewn i'r cefn gwlad gan roi dechrau i ddatblygiad rhubanaidd ac felly nid yw'n cael ei ystyried bod y cynnig yn creu estyniad derbyniol i'r pentref.

7. Casgliad

Mae'r safle'n ffurfio rhan o ardal wledig brydferth ar ffin y pentref sy'n cyfrannu'n sylweddol tuag at gymeriad a mwynderau'r ardal. Byddai rhoi caniatâd cynllunio am annedd yn y lleoliad hwn yn caniatáu erydu'r dirwedd sydd wedi'i dynodi'n Ardal o Dirwedd Arbennig a byddai hynny er niwed difrifol i gymeriad a mwynderau ei osodiad gwledig prydferth.

Byddai'r cynnig yn cyfateb i ymwthiad gweledol niweidiol i mewn i'r dirwedd sydd wedi'i ddynodi fel Ardal o Dirwedd Arbennig a chanlyniad hynny fyddai ymestyn y ffurf adeiledig i mewn i'r cefn gwlad a hynny'n arwain at ddechrau datblygiad rhubanaidd.

Mae'r cynnig yn groes i'r polisi Lleol ac i'r Polisi Fframwaith ac i'r cyngor geir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 3).

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Nid yw'r cynnig yn estyniad derbyniol i'r pentref. Ystyrir y byddai yn creu nodwell ymwthiol ac amharus er niwed sylweddol i gymeriad a mwynderau'r ardal. Byddai hyn yn groes i ddarpariaethau Polisiau 1, 42, 48 a 50 Cynllun Lleol Ynys Mon, A2 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, GP1, GP2 a HP5 o Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 3) a Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

(02) Mae safle'r cais wedi ei leoli o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ac fe ystyrir y byddai'r cynnig yn ymwthio ac yn tynn oddi ar osodiad y tirwedd. Byddair cynnig felly yn cael effaith annerbynniol ar chymeriad a fwynderau yr ardal. Byddai hyn yn groes i ddarpariaethau polisiau 1 a 31 o Gynllun Lleol Ynys Mon, polisi D3 o Gynllun Fframwaith Gwynedd a polisiau GP1 a EN1 o Gynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Lleol Ynys Mon

31 – Tirwedd
42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D3 – Ardaloed Cadwraeth Tirwedd
D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio
D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP2 – Dylunio
EN1 – Cymeriad Tirwedd

CCA – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylched Trefol a Gwledig

TAN 12: Dylunio

TAN 22: Cynllunio ar gyfer Adeiladau Cynaliadwy

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim

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

Rhif y Cais: **31C354B** Application Number

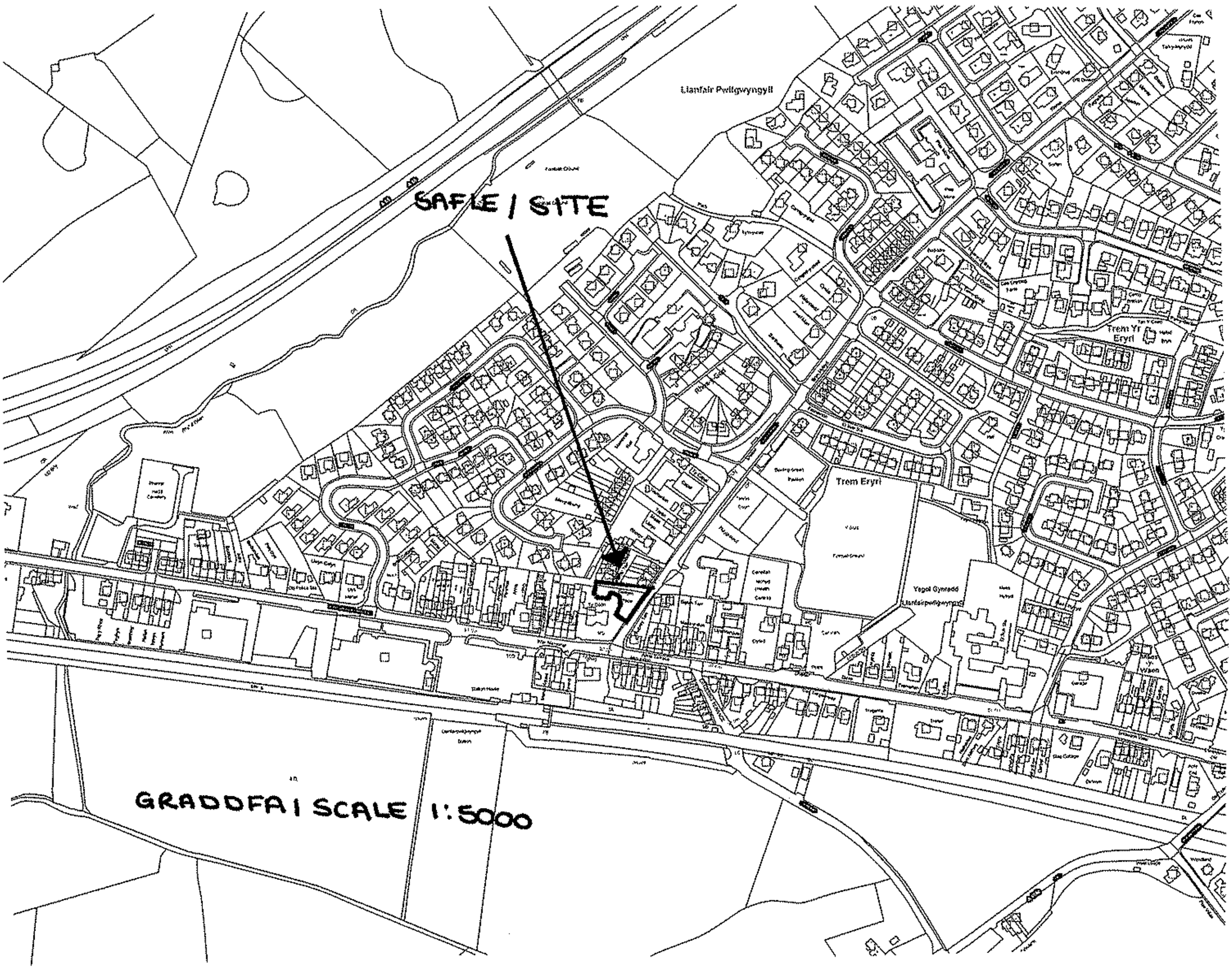
Ymgeisydd Applicant

Mr. Tudor Hughes
c/o DEWIS
Menai House,
Holyhead Road,
Llanfairpwll
LL61 5UJ

Cais amlinellol ar gyfer codi dau bar o dai un talcen ynghyd a creu mynedfa i gerbydau ar dir yn

Outline application for the erection of two pairs of semi-detached dwellings together with the construction of a vehicular access on land at

Ty Coch, Llanfairpwll



Pwyllgor Cynllunio: 6ed Hydref 2010

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(DFJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr aelod lleol oedd yn crybwyll materion 'priffyrdd' fel y rheswm.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle yng nghanol Llanfairpwll yn agos i groesffordd Ffordd Penmynydd a Ffordd Caergybi.

Cais amlinellol ydyw (edrychiad a thirlunio'n cael eu cadw'n ôl i'w hystyried yn y dyfodol) i godi 2 bar o dai par a chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn Ty Coch, Llanfairpwll.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r egwyddor o gael datblygu preswyl ar y safle yn dderbyniol ai peidio ac os felly oes yna unrhyw faterion technegol neu faterion pwysig arall sy'n rhwystro datblygu'r safle fel y bwriedir.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1: Tir ar gyfer Tai.
Polisi 42: Dyluniad.
Polisi 48: Meini Prawf Datblygu Tai.
Polisi 49: Anheddau Diffiniedig.

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A1: Tir ar gyfer Tai.
Polisi A2: Dyluniad.
Polisi A3: Graddfa a Chyfnod.
Polisi D29: Safon Dyluniad.

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1: Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu.
Polisi GP2: Dyluniad.
Polisi HP2: Dwysedd.
Polisi HP3: Datblygu Tai Newydd Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd.
Polisi SG6: Rhediad Dwr Wyneb.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Yn gofyn am i'r cais gael ei gyfeirio i'r pwyllgor oherwydd 'materion priffyrdd'.

Cyngor Cymuned – Dim ateb i ymgynghori.

Awdurdod Priffyrdd – Ystyried bod y cynnig yn dderbyniol o osod amodau.

Adain Draenio - Yn fodlon mewn egwyddor ond yn methu gwneud sylwadau manwl oherwydd nad oedd profion mândylledd ar gael.

***noder**: mae asiant yr ymgeisydd yn dweud i ganiatâd Rheoliad Adeiladu gael ei roi yn 2007 ac y

bydd manylion llawn am y draenio yn cael eu darparu pan wneir cais llawn.

Dwr Cymru – Yn rhestru nifer o amodau a nodiadau cynghorol sydd i'w cynnwys mewn unrhyw ganiatad.

Asiantaeth yr Amgylchedd – Sylwadau mewn perthynas â risg llifogydd ond dim gwrthwynebiad i'r datblygiad.

Yn ychwanegol i'r uchod fe gafwyd 8 o lythyrau gan ddeiliaid eiddo cyfagos. Gellir crynhoi'r prif bryderon fel a ganlyn:

(a) Diogelwch y briffordd yn y fynedfa i Ffordd Penmynydd

(b) A oes digon o lefydd parcio

(c) Effaith ar gymeriad ac amwynder yr ardal o safbwynt edrychiad, sŵn a styrbans.

(d) Dim digon o drefniadau ar gyfer storio sbwriel.

(e) Adeiladu dros garthffosiaeth.

(f) Cael gwared o ddŵr wyneb.

(g) Perchenogaeth tir a materion hawliau tramwy.

Byddaf yn delio â'r materion hyn isod

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

31C354A: Cais llawn i godi pedair annedd ynghyd a gwaith altro i'r fynedfa i gerbydau a cherddwyr yn Ty Coch, Llanfairpwll.

Gwrthodwyd 22 Rhagfyr 2008 am resymau priffyrdd.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Prif Ystyriaethau Cynllunio'r Cais:

Yr Egwyddor o Ddatblygu: Mae'r safle yng nghanol Llanfair ac mae'r egwyddor o ddatblygu preswyl wedi'i hen sefydlu mewn termau polisi. Mae Polisi Cynllunio Cenedlaethol fel ym Mhennod 9 o Bolisi Cynllunio Cymru er enghraifft ym mharagraff 9.2.6 yn dweud

"*Local planning authorities should address the scope and potential for rehabilitation, conversion, clearance and redevelopment when considering suitable sites for housing development. Maximising the use of previously developed land for housing development can assist regeneration and at the same time relieve pressure for development on greenfield sites. In particular, local authorities should consider the contribution that reclaimable or reclaimed urban land and disused or underused buildings can make to the overall provision of land for housing*".

Mae Paragraff 9.2.12 yn dweud y dylid annog dwyseddau uwch ar safleoedd y gellir mynd atynt yn hawdd. Fodd bynnag, mae paragraff 9.3.3 yn dweud

"*insensitive infilling or the cumulative effects of development or redevelopment, including conversion and adaptation, should not be allowed to damage an area's character and amenity. This includes any such impacts on neighbouring dwellings, such as serious loss of privacy or overshadowing*".

Mae Paragraff 9.3.4 yn rhoi rhybudd

"*increases in density help to conserve land resources, and good design can overcome adverse effects, but where high densities are proposed the amenity of the scheme and surrounding property*

should be carefully considered".

Y Cynnig a'i effaith ar gymeriad ac amwynder yr ardal. Cynnig yw hwn i godi 4 tŷ (dau bar o dai gyda mynedfa i gerbydau rhyngddynt) yn y llecyn o ardd wrth ochr Ty Coch. Rydym o'r farn eu bod wedi'u lleoli fel na fyddant yn cael effaith niweidiol ar osodiad Ty Coch ei hun, er mai nid dyma'r ffactor sy'n penderfynu pethau wrth ystyried y cais hwn oherwydd nad yw'r eiddo yn un rhestredig, er ei fod o bwysigrwydd yn lleol. Nid oes manylion am ddeunyddiau ar hyn o bryd ond fel ellir delio â hwy yn ystod y cyfnod materion wrth gefn er mwyn sicrhau eu bod yn gweddu gyda'r pethau o gwmpas. Bydd gosodiad yr anheddau, gyda'u drychiad ffrynt yn wynebu'r stryd, yn ffitio i mewn gyda phatrwm cyffredinol y tai teras yn y lleoliad.

Rhagwelir uchder crib o tua 8m a hyd sy'n wybyddus o 10m i bob par o dai, bydd y cynnig yn golygu newid sylweddol i edrychiad yr ardal sydd ar hyn o bryd yn cael ei nodweddu gan y wal derfyn uchel sydd o amgylch ardal gardd Ty Coch.

Mae'r anheddau yn gyson o ran eu maint, er enghraifft gyda Teras Brittannia a Teras Gwilym sydd gerllaw - pob annedd gyda drychiad ffrynt o ryw 5m o led er enghraifft. Fodd bynnag, mae arwynebedd y safle sy'n cynnwys 4 annedd yn mesur rhyw 375 metr sgwâr. Mae rhoi mesuriad i gynnwys y llefydd parcio ar y ffordd sy'n rhoi mynediad yn dod ag arwynebedd y safle rhywle tua 480 metr sgwâr. Mae'r teras o 4 annedd yn Nheras Brittannia wedi'u lleoli ar safle o arwynebedd 920 metr sgwâr sydd bron yn ddwbl y maint. Fodd bynnag, mae dwyseddau tebyg i'r cynnig yn Teras Gwilym a Theras Williams. Mae Polisi HP2 o'r CDU a Stopiwyd yn awgrymu dwysedd cyfartaleddog o ryw 30 annedd yr hectar. Yn ôl y dwysedd cyfartaleddog hwn, gellir disgwyl i'r safle fod a lle i 1½ annedd. Mae llawer, fodd bynnag, yn dibynnu ar gymeriad y safle.

Mae trefniadau teras tebyg i'w gweld yn agos a tra bo'r gerddi wedi'u cyfyngu i tua 15m sgwar o le y gellir ei ddefnyddio mae i bob un fynedfa ar wahan i'r ffrynt ac i'r cefn ac maent wedi'u lleoli'n ganolog ac yn agos i gyfleusterau lleol fel lle chwarae cyhoeddus ar draws y ffordd. Er y byddai nifer lai o anheddau yn well ar y safle, mae dwyseddau uwch yn cael eu hannog o dan bolisïau cynllunio cenedlaethol mewn lleoliadau o'r fath.

Materion Technegol: Mae'r Ymgymerwr Statudol yn ystyried bod y manylion draenio yn dderbyniol o osod amodau safonol. Mae Dwr Cymru wedi nodi bod carthffosiaeth gyhoeddus yn croesi'r safle ac y bydd angen diogelu ei hintegriti, a bwriedir gosod amod gynllunio i sicrhau hyn. Gofynnodd yr Adran Draenio am brofion mandylledd, ond oherwydd bod caniatâd y Rheoliad Adeiladu wedi'i roi i ddatblygiad tebyg iawn i hwn ar y safle, ystyrir y gellir delio gyda'r mater hwn trwy osod amod.

Dywedwyd bod y safle o fewn gorlifdir C2 yn ateb ymgynghori'r Asiantaeth yr Amgylchedd. Gofynnwyd am Asesiad Canlyniadau Llifogydd ac fe'i cyflwynwyd i'w hystyried. Mae hyn yn nodi bod Amlinell Llifogydd Difrifol Asiantaeth yr Amgylchedd yn sylweddol fwy eang na'r sefyllfa fel ag y mae ar y safle gyda'r digwyddiadau difrifol a ragwelir yn cael eu cynnwys heb unrhyw effeithiau andwyol ar y safle datblygu. Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o safbwynt cyngor TAN 15.

Lleisiwyd pryderon gan ddeiliaid eiddo cyfagos oherwydd y ddarpariaeth storio gwastraff. Nodir bod i bob annedd le yn yr ardd gefn gyda mynediad i'r fynedfa i'r safle yn arwain i Ffordd Penmynydd. Nid ydym o'r farn, felly, bod beiau gormodol yn y cynnig fyddai'n cyfiawnhau ei wrthod.

Materion Priffyrdd. Fe wnaeth yr Adain Priffyrdd wrthwynebu'r cynnig gwreiddiol o'r blaen oherwydd bod diffyg gweledEdd yng nghroesffordd y fynedfa i'r safle gyda Ffordd Penmynydd ac oherwydd y byddai'r symudiadau traffig ychwanegol yn gwaethygu sefyllfa sydd eisoes yn anodd yn y lleoliad.

Mae'r cynllun presennol wedi ail leoli'r pwynt mynediad yn nes i groeslon Ffordd Penmynydd a Ffordd Caergybi ac mae'r Awdurdod Priffyrdd yn awr yn ystyried bod y trefniadau mynediad yn dderbyniol o osod amodau yn ymwneud â gofynion technegol ynglŷn â pharcio ar y safle ac adeiladu'r fynedfa yn ogystal â gosod cyfyngiadau parcio ychwanegol ar hyd ffryntiad y safle gyda Ffordd Penmynydd.

Sŵn a styrbans cyffredinol. Lleisiwyd pryderon gan ddeiliaid yr eiddo o amgylch ynglŷn â sŵn a strybans fydd yn cael ei gynhyrchu gan ddeiliaid yr anheddau. Tra ei bod yn anorfod y bydd newid o'r sefyllfa bresennol (gardd breifat yw'r safle ar hyn o bryd) o ystyried cyd-destun y safle o fewn canol pentref prysur nid ydym yn ystyried y bydd cael pobl yn byw ar y safle mor niweidiol i fwynderau'r

eiddo cyfagos fel y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

7. Casgliad

Mae'r safle yn dderbyniol mewn egwyddor ar gyfer datblygu preswyl. Ystyrir bod y dwysedd, er yn uchel, yn dderbyniol o ystyried y math o ddatblygiad sy'n bodoli eisoes yn y lleoliad.

8. Argymhelliad

Caniatau

Yn amodol ar yr amodau a restrir isod a chytundeb Adran 106 yn dweud bod y cyfyngiadau parcio ar y briffordd gyfagos yn cael eu haltro.

(01) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion neilltuol isod sef lleoliad, graddfa, gwedd yr adeilad(au) 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) 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, onibai 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 lles mwynderau gweledol.

(05) Rhaid i'r fynedfa fod yn un heb giât arni bob amser.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(06) Ni cheir dechrau unrhyw ran arall o'r datblygiad hyd nes y bo'r dull newydd o gael mynediad wedi'i leoli, ei osod allan a'i adeiladu yn unol â'r cynlluniau canlynol, cyfeirnod 3445/03/B, 3445/04/A gan Richard Broun Associates a D311.03 gan DEWIS.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(07) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ol o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(08) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 0.6 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2m. i'r cyfryw wal.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(09) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb wyneb asffalt neu goncrid am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Brifforddd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio'n berffaith cyn cychwyn ar unrhyw waith ar weddill y datblygiad.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(10) Ni chaniateir i ddwr wyneb o gwrtil y safle lifo i'r Ffordd Sirol. Rhaid cwblhau draeniad y briffordd yn y fynedfa ar hyd y ffryntiad i gwrdd â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd cyn cychwyn ar unrhyw waith ar weddill y datblygiad.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(11) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn hollol unol â'r manylion a ddangosir ar y cynllun sydd ynghlwm rhif D331.03 cyn bod neb yn byw yn unrhyw un o'r anheddau.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(12) Cyn pen mis i'r adeg y defnyddir y fynedfa gydnabyddedig hon am y tro cyntaf, rhaid cau'r fynedfa bresennol i'r safle'n barhaol gan adfer ffin y briffordd yn unol a'r manylion y cytunir arnynt yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(13) Rhaid i ddŵr wyneb a dŵr budr ddraenio o'r safle ar wahân.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus.

(14) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

(15) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Rhwystro gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

(16) Ni chaniateir datblygu o fewn 3 metr i bob ochr o'r garthffos gyhoeddus sy'n croesi'r safle oni bai y cytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: I ddiogelu integriti'r garthffosiaeth gyhoeddus ac osgoi niwed iddi.

(17) Rhaid cyflwyno dyluniadau manwl ar gyfer y cynllun dwr wyneb i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig cyn bod unrhyw waith adeiladu yn dechrau ar yr anheddau, oni bai iddo gael ei gytuno'n wahanol yn ysgrifenedig.

Rheswm: I atal y risg o lifogydd ac I sicrhau fod y datblygiad yn cael ei ddraenio'n ddigonol.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol

Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Polisi Cyffredinol

Polisi Cynllunio Cymru (2010)
TAN 12: Dyluniad.
TAN 15: Datblygu a Risg Llifogydd.
TAN 18: Trafnidiaeth.

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Mae eiddo cyfagos wedi lleisio pryderon ynglŷn â pherchenogaeth tir a materion hawliau tramwy ar y safle.

Mae'r ymgeisydd wedi darparu tystiolaeth o berchenogaeth a rheolaeth yn y cyswllt hwn ac ni fydd rhoi caniatâd cynllunio yn dileu unrhyw hawliau cyfreithiol all fodoli – i bob pwrpas mae'r rhain yn faterion preifat rhwng y partïon sy'n gysylltiedig â hyn.

Mae'r holl ystyriaethau pwysig wedi'u hystyried ond nid ydynt wedi newid yr argymhelliad a wneir.

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

Rhif y Cais: **33C190N** Application Number

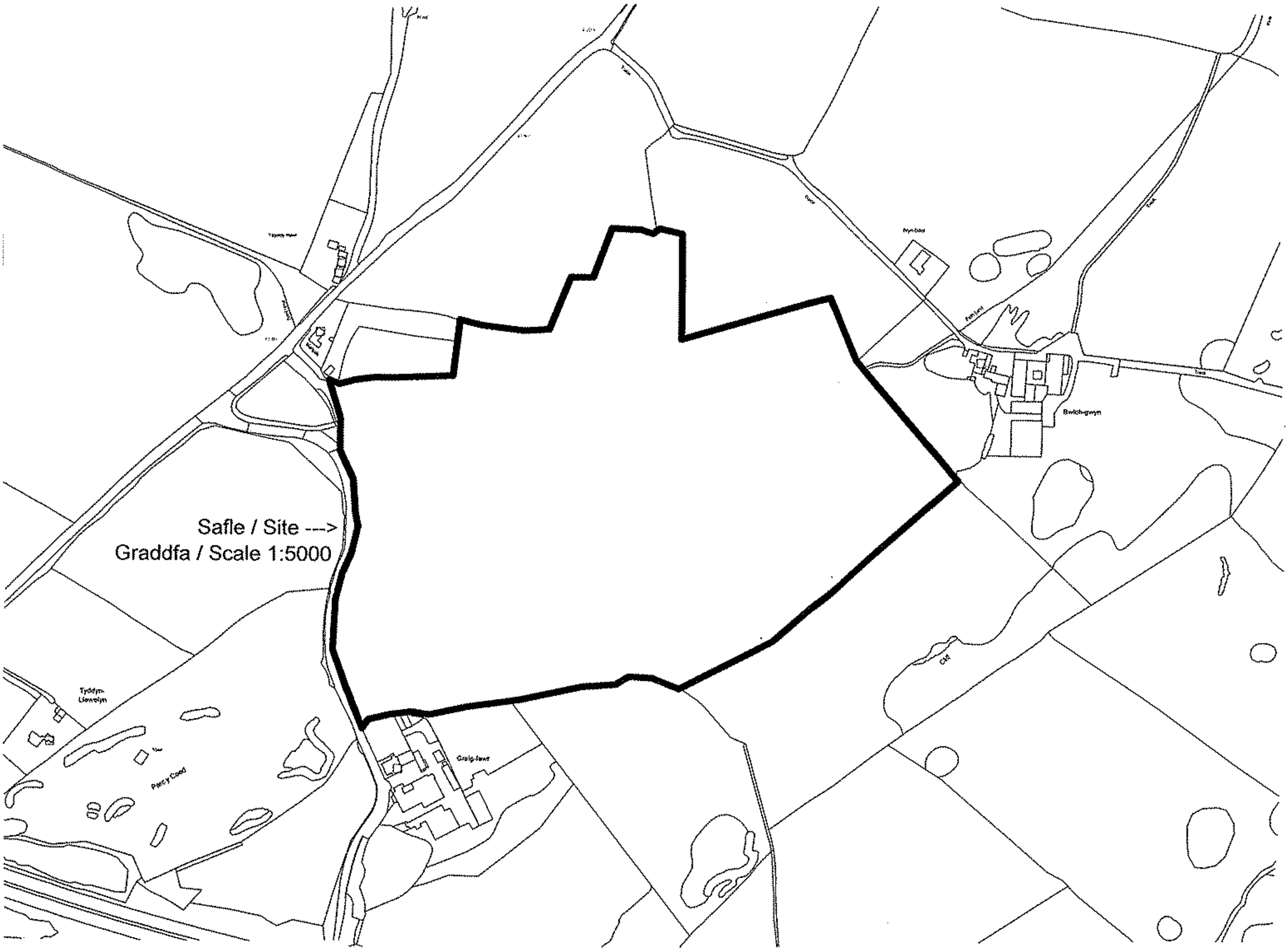
Ymgeisydd Applicant

Hogan Asphalt Limited
c/o Mr Marco Muia
Oaktree Environmental Ltd
Unit 5
Oasis Park
19 Road One
Winsford
Cheshire
CW7 3RY

Diwygio amod (03) ar ganiatâd cynllunio 33C190M yn

Variation of condition (03) on planning permission 33C190M at

Bwlch Gwyn Quarry, Gaerwen



Pwyllgor Cynllunio: 6ed Hydref, 2010

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(RWW)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i ddiwygio amod 3 o ganiatâd cynllunio 33C190M roddwyd ar 10/8/09 er mwyn caniatáu i ddeunyddiau adeiladu ac adeiladwyr gael eu cludo i mewn, eu prosesu a'u hailddefnyddio yn ogystal â chludo i mewn ac ailgylchu deunyddiau ddaw o gynnal a chadw priffyrdd a gweithgareddau cysylltiol yn Chwarel Bwlch Gwyn.

Mae'r safle sy'n destun y cynnig hwn o fewn powlen y chwarel. Mae'n llecyn wedi'i fowndio sy'n cael ei ddefnyddio fel lle derbyn gwastraff dymchwel ac adeiladu a lle ailgylchu. Mae'r ardal yn rhan ddeheuol y chwarel ac wedi'i sgrinio i'r dde ac i'r gorllewin gan wynebau serth y chwarel. Ceir mynedfa i'r chwarel ar hyd lôn Ceint, sy'n Ddosbarth 2, ac yn arwain o Bentre Berw i Ceint a Lon Graig. Cafodd croeslon y lonydd hyn ei gwella yn 1999 oherwydd y cynnydd yn y traffig yn sgil adeiladu'r A55.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol gyda'r cais hwn yw - fyddai caniatáu cario i mewn ddeunyddiau adeiladu a'u prosesu a'u hailgylchu a gwastraff priffyrdd ar y safle yn cael effaith ar fwynderau trigolion oherwydd y byddai'n creu mwy o draffig o lwch ac o sŵn na dim ond caniatáu i wastraff sy'n codi o waith cynnal a chadw yn unig, o ystyried y bydd y tunelli blynyddol fydd yn cael eu cario yno yn parhau fel yr hyn a ganiatawyd o'r blaen - 30,000 tunnell

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 6 – Defnyddiau Cymydog Gwael
Polisi 29 – Gwaredu Gwastraff

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi B1 – Datblygiad Cynhyrchu Gwaith
Polisi B5 – Datblygiad Cymydog Gwael
Polisi DD10 – Cerrig Eilaidd.

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi EP7 – Defnyddiau Cymydog Gwael
Polisi MP10 – Deunyddiau a Ailgylchwyd
Polisi WP1 – Deunyddiau Marw

Parti Gwaith Rhanbarthol Gogledd Cymru ar Gerrig – Datganiad Technegol Rhanbarthol (2009)

Polisi Cynllunio Mwynau Cymru (Rhagfyr 2000)

Nodyn Cyngor Technegol Mwynau (MTAN) 1 (Mawrth 2004)

Nodyn Cyngor Technegol 8 – Ynni Adnewyddadwy (2005)

Nodyn Cyngor Technegol 21 - Gwastraff (Tachwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Yn gofyn am i'r cais gael ei benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio oherwydd gwrthwynebiadau gan bobl leol.

Asiantaeth yr Amgylchedd – Dim gwrthwynebiad, ond yn rhoi cyngor i'r ymgeisydd am "Y Rheolaeth Amgylcheddol o Goed" a rheoliadau newydd ynglŷn ag eithriadau gwastraff.

Priffyrdd – Dim gwrthwynebiad, ond yn rhoi cyngor bod llwybr cyhoeddus yn pasio gerllaw ac na ddylid tarfu ag ef.

Iechyd Amgylcheddol – Dim gwrthwynebiad.

Cynghorydd Amgylcheddol – Efallai bod Hebogiaid Tramor yn nythu ar y safle

Cyngor Cefn Gwlad Cymru – Dim gwrthwynebiad.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy osod rhybudd safle a dosbarthu llythyrau o rybudd i gymdogion.

Cafwyd 13 o lythyrau'n gwrthwynebu o ganlyniad i'r gwaith hysbysebu, gyda'r gwrthwynebiadau canlynol yn fwyaf amlwg:

Diogelwch y briffordd a chapasiti'r ffordd i ddelio gyda lorïau trwm a ffordd dosbarth 2.

Materion amgylcheddol yn ymwneud â sŵn llwch, a denu llygod mawr

Niwed i eiddo a cholli gwerth

Wedi anwybyddu gwrthwynebiadau blaenorol
Datblygu amhriodol ar y safle gyda safleoedd gwell mewn llefydd eraill.

Gallu'r Cyngor i fonitro defnydd y safle

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

33C190: Cais i adolygu amodau o dan Ddeddf Amgylchedd 1995 yn Chwarel Bwlch Gwyn, Gaerwen. CANIATÁU – 20/07.1999.

33C190A: Codi gwaith asffalt rhannol symudol a chyfleuster ailprosesu yng nghyswllt adeiladu'r A55 yn Chwarel Bwlch Gwyn, Gaerwen. CANIATÁU - 15/09/1999.

33C190B: Adeiladu ffordd fynedfa dros dro oddi ar y briffordd mewn cyswllt a gwaith adeiladu'r A55 yn Chwarel Bwlch Gwyn, Gaerwen. CANIATÁU – 15/09/1999.

33C190C: Adeiladu mynedfa newydd i'r chwarel yn Chwarel Bwlch Gwyn, Gaerwen. CANIATÁU – 07/05/1999.

33C190D: Codi a defnyddio gwaith matsio a chludo i mewn deunyddiau i gynhyrchu concrid a sgrid yn Chwarel Bwlch Gwyn, Gaerwen. DYNNWYD YN ÔL - 09/08/2000.

33C190E: Codi swyddfa a lle parcio ceir yn gysylltidig ag adeiladu'r A55 yn Chwarel Bwlch Gwyn, Gaerwen. CANIATÁU – 15/09/1999.

33C190F: Codi lle storio a labordy ac iard storio a maes parcio yn Chwarel Bwlch Gwyn, Gaerwen. CANIATÁU - 15/09/1999.

33C190G: Llunio priffordd gyhoeddus newydd rhwng Lon Ceint a Chwarel Bwlch Gwyn, Gaerwen. CANIATÁU - 13/07/1999.

33C190H: Cynlluniau llawn i ailgylchu deunydd cynnal a chadw priffyrdd ar dir yn Chwarel Bwlch Gwyn, Gaerwen. CANIATÁU – 10/11/2003

33C190H/SCR: Barn sgrinio am waith ailgylchu cerrig yn Chwarel Bwlch Gwyn, Gaerwen. DIM ANGEN EIA – 15/07/2003.

33C190J: Defnyddio tir fel rhedwyr safle sgip a lleoli portacabin, toiled a chantin ar dir yn Chwarel Bwlch Gwyn, Gaerwen. GWRTHODWYD – 02/01/2004.

33C190J/SCR: Barn sgrinio i ddatblygu gorsaf trosglwyddo gwastraff yn Chwarel Bwlch Gwyn, Gaerwen. DIM ANGEN EIA – 11/08/2003.

33C190K: Amrywio amod (04) ar gais cynllunio rhif 33C190H i ganiatau cludo i mewn 30,000 tunnell o ddeunyddiau'n codi o waith cynnal a chadw mewn unrhyw un flwyddyn yn Chwarel Bwlch Gwyn, Gaerwen. TYNNWYD YN ÔL – 25/03/2009.

33C190M: Cais llawn i gludo ac ailddefnyddio a phrosesu gwastraff dymchwel ac adeiladu yn codi o waith gwella priffyrdd yn Chwarel Bwlch Gwyn, Gaerwen. CANIATAWYD – 10/08/09.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhaid dweud i ganiatâd cynllunio gael ei roi gan y Pwyllgor Cynllunio o dan gais 33C190M ar 10 Awst 2009 i :

"Gludo i mewn, i brosesu ac ailddefnyddio gwastraff adeiladu a dymchwel yn codi o waith gwella priffyrdd yn Chwarel Bwlch Gwyn, Gaerwen."

Mae'r cais presennol yn un i amrywio amod cynllunio 3 yn y caniatâd cynllunio hwnnw sy'n dweud –

"Ni cheir cludo unrhyw ddeunydd gwastraff ar wahân i ddeunyddiau sy'n codi o waith cynnal a chadw priffyrdd neu weithgaredd cysylltiol i mewn i'r safle i'w ailgylchu".

.... fel y gellid cario i mewn wastraff adeiladu fyddai hefyd yn cynnwys coed.

Felly, ni ddylai'r cais ond ystyried y prif faterion cynllunio o ganiatáu i wastraff adeiladwyr yn ogystal â'r gwastraff priffyrdd a ganiatawyd cael ei gludo i mewn, ei brosesu a'i ailddefnyddio yn y safle. Nid yw hwn yn gyfle i gwestiynu dilysrwydd y penderfyniad gwreiddiol.

Mae'r Hierarchaeth Gwastraff yn dweud beth yw'r dulliau dewisol o ddelio gyda gwastraff lle nad yw'n bosibl lleihau'r llif gwastraff, ac yn dweud mai'r opsiwn dewisol nesaf fyddai ailddefnyddio ac ailgylchu gwastraff. Mae'r cais hwn yn ceisio caniatáu sbectrwm ehangach o wastraff, sef gwastraff o waith adeiladu a gwastraff gan adeiladwyr a'i gario i mewn i'r chwarel i'w rannu, ei sigo a'i sgrinio cyn iddo gael ei ailddefnyddio mewn gweithgareddau eraill. Byddai'r stwff hwn fel arall yn mynd i dirlenwi. Mae'r egwyddor yn cael ei gefnogi mewn cyfarwyddyd gan y llywodraeth, sef TAN8, TAN21, MTAN1. Mae'r cyfarwyddyd yn cydnabod y cyfraniad y gall cerrig wedi'u hailgylchu ei wneud gyda chadw cyflenwadau o gerrig eraill wrth fynd ar ôl nodau datblygu cynaliadwy. Mae'r cyfarwyddyd yn dweud hefyd y dylai awdurdodau lleol annog ail ddefnyddio coed sy'n wastraff fel ffynhonnell ynni adnewyddadwy cynaliadwy.

Rwyf o'r farn bod y rhan fwyaf o'r gwrthwynebiadau a nodir yn yr 13 llythyr a dderbyniwyd gan yr awdurdod wedi'u trafod yn y cais cynllunio gwreiddiol. Fydd bynnag, fe gafwyd cyfeiriadau a gwrthwynebiadau yn ymwneud â'r gwastraff arfaethedig sy'n cael ei bwysleisio yn y cais hwn, sef:-

Materion Priffyrdd - Dadl wan heb unrhyw brawf iddi yn dweud bod gwastraff adeiladwyr (coed yn arbennig) yn fwy ysgafn na gwastraff priffyrdd ac y byddai loriau mwy yn gwneud mwy o siwrnai er mwyn sicrhau'r nod tunelli blynyddol yn mynd ar hyd y ffyrdd, ac ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad na sylw ynglŷn â hyn gan yr awdurdod priffyrdd.

Materion amgylcheddol - Cafwyd cwynion ynglŷn â'r sŵn ychwanegol, y llwch fyddai'n cael ei greu ac am lygod mawr allai godi o gario deunyddiau adeiladu a gwastraff adeiladwyr i'r safle. Fe gytunwyd ar raglen cadw llwch i lawr yn unol ag amod 9 o gais cynllunio 33C190M. Nodir hefyd o fewn Datganiad Dylunio a Mynediad yr Ymgeisydd na fydd y math hwn o wastraff yn denu llygod mawr, ond os gwelir bod llygod mawr yno, bydd cwmni rheoli haint yn delio gyda'r sefyllfa. Ymhellach i hyn, nid wyf yn ystyried y bydd y sŵn yn fwy o broblem trwy gario gwastraff adeiladwyr i mewn na beth ydoedd o'r blaen, ac ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad na sylw ynglŷn â hyn gan Adran Iechyd Amgylcheddol y Cyngor yn ystod y gwaith ymgynghori.

Mae'r safle ar hyn o bryd wedi'i ddyrannu fel safle cloddio mwynau ac fel safle datblygiad cymydog drwg yn y cynllun datblygu lleol. Mae'r gwaith o ailgylchu cerrig sy'n codi o wastraff priffyrdd eisoes wedi'i ganiatáu ar y safle; mae cludo i mewn gwastraff adeiladwyr yn ddefnydd sydd yn cyd-fynd gyda'r defnydd a ganiateir ar hyn o bryd ac y mae'n unol â'r dyraniadau grybwyllwyd uchod ar gyfer y safle yn y cynllun datblygu a fabwysiadwyd.

7. Casgliad

Er y gwrthwynebiadau cryf gan y gymuned leol, ni ystyrir bod y materion a godwyd o safbwynt pryderon priffyrdd a phryderon amgylcheddol eraill yn cario digon o bwysau fel na ellir diwygio amod 3 o gais cynllunio 33C190M yn unol â'r cais hwn.

8. Argymhelliad

Caniatáu newid amod 3 o ganiatad cynllunio 33C190M roddwyd ar 10/8/10 i ddarllen –

(01) Ni chaniateir cludo dim ond deunydd gwastraff sy'n codi o waith cynnal a chadw priffyrdd, gwaith adeiladu a gwastraff adeiladwyr i'r safle ar gyfer eu hailgylchu.

Rheswm: I osgoi amheuaeth.

Nodyn

Mae'r holl amodau eraill o fewn caniatâd cynllunio 33C190M yn berthnasol.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Dim.

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim.

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

Rhif y Cais: **34LPA592E/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Housing)
c/o Penseiri Russell-Hughes Architects
56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Môn.
LL77 7HH.

Dileu amod (16) 'Tai Fforddiadwy' oddiar ganiatad cynllunio 34LPA592C\CC yn

Deletion of condition (16) 'Affordable Housing' from planning permission 34LPA592C\CC at

Cwr y Coed, Plots 25-28, Llangefni

Pwyllgor Cynllunio: 6ed Hydref 2010

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(JBR)

Argymhelliad:

Caniatau.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan yr Awdurdod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae’r cais hwn yn ymwneud â 4 o blotiau hunan-adeiladu yn Nant y Pandy, Llangefni.

Cais yw hwn i ddileu amod 16 (tai fforddiadwy) o ganiatâd cynllunio rhif 34LPA592C/CC.

2. Mater(ion) Allweddol

A fydd dileu’r amod yn rhagfarnu diddordebau tai fforddiadwy’r Cyngor.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

1 – Polisi Cyffredinnol

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A8 – Tai Fforddiadwy

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
HP7 – Tai Fforddiadwy

Cylchlythyr 11/95: Defnyddio amodau mewn caniatad cynllunio.

CCA: Tai Fforddiadwy.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Dim ymateb adeg ysgrifennu’r adroddiad.

Cyngor Cymuned – Arghymell Gwrthod

Adran Tai – Dim ymateb adeg ysgrifennu’r adroddiad

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Dim wedi ei dderbyn adeg ysgrifennu’r adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34LPA592B/CC – Cais llawn ar gyfer codi 12 annedd a modurdai ar dir yn Nant Y Pandy, Llangefni – Caniatau – 16.4.08

34LPA592C/SCR/CC – Barn sgrinio ar gyfer codi 12 annedd a modurdai ar dir yn Nant Y Pandy, Llangefni – EIA ddim ei angen – 30.11.07

34LPA592C/CC – Cais amlinellol ar gyfer codi 4 annedd ar blotiau 25-28 Cwr Y Coed, Llangefni – Caniatau 10.2.10

34LPA592D/CC – Cais amlinellol ar gyfer codi 3 annedd ar blotiau 26-28 Nant Y Pandy, Llangefni – Caniatau – 10.2.10

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais yw hwn i ddileu amod 16 yng nghaniatâd cynllunio rhif 34LPA592C/CC sy'n dweud:

'Ni cheir dechrau'r gwaith datblygu hyd nes y bo manylion am y trefniadau i ddarparu 100% o'r unedau ar y safle fel unedau fforddiadwy wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid darparu'r unedau fforddiadwy yn unol â'r manylion fydd wedi'u cymeradwyo. Rhaid i'r manylion hynny gynnwys
i) y math o unedau fforddiadwy a'u lleoliad ar y safle; ii) amseriad adeiladu'r unedau fforddiadwy; iii) y trefniadau i sicrhau bod y fath ddarpariaeth yn fforddiadwy i ddeiliaid cyntaf ac i ddeiliaid canlynol y tai fforddiadwy; a vi) y meini prawf deiliadaeth sydd i'w defnyddio i benderfynu pwy fydd y deiliaid tebygol a'r deiliaid dilynol yn yr unedau fforddiadwy a'r dull o orfodi'r meini prawf deiliadaeth hynny.'

Mae'r plotiau'n cael eu gwerthu gan Adran Dai'r Awdurdod fel plotiau hunan-adeiladu ac y mae wedi dod i sylw'r Awdurdod Cynllunio Lleol nad yw'r Adran Tai yn gwerthu plotiau mewn ffordd sydd yn cydymffurfio'n hollol gyda'r amod tai fforddiadwy.

Fodd bynnag, yn dilyn cael cyngor cyfreithiol mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi'i sicrhau na fydd diddordebau tai fforddiadwy'r Cyngor yn cael eu rhagfarnu trwy ddileu'r amod oherwydd bod darpariaethau eraill yn eu lle i reoli deiliadaeth.

7. Casgliad

Nid ydym yn ystyried y bydd dileu'r amod yn rhagfarnu diddordebau tai fforddiadwy'r Cyngor.

8. Argymhelliad

Caniatau.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Dim

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim.

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

Rhif y Cais: **34LPA592F/CC** Application Number

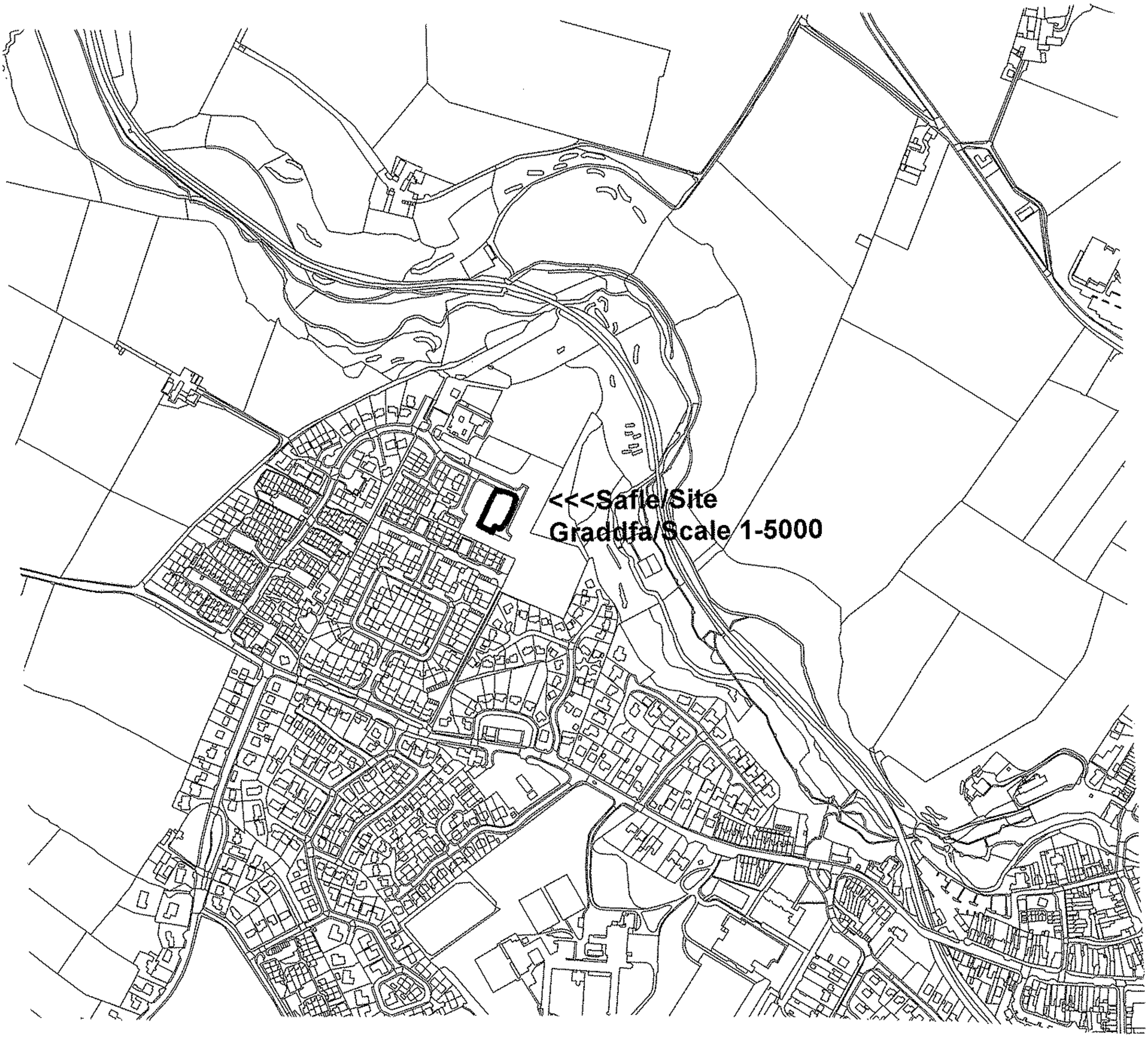
Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Housing)
c/o Penseiri Russell-Hughes Architects
56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Môn.
LL77 7HH.

Dileu amod (16) 'Tai Fforddiadwy' oddiar ganiatad cynllunio 34LPA592D\CC yn

Deletion of condition (16) 'Affordable Housing' from planning permission 34LPA592D\CC at

Nant y Pandy, Plots 26-28, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 6ed Hydref 2010

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(JBR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan yr Awdurdod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais hwn yn ymwneud â 3 o blotiau hunan-adeiladu yn Nant y Pandy, Llangefni.

Cais yw hwn i ddileu amod 16 (tai fforddiadwy) o ganiatâd cynllunio rhif 34LPA592D/CC.

2. Mater(ion) Allweddol

A fydd dileu'r amod yn rhagfarnu diddordebau tai fforddiadwy'r Cyngor.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 – Polisi Cyffredinol

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A8 – Tai Fforddiadwy

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
HP7 – Tai Fforddiadwy

Cylchlythyr 11/95: Defnyddio amodau mewn caniatâd cynllunio

CCA: Tai Fforddiadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned – Arghymell Gwrthod

Adran Tai – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Dim wedi ei dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad.

44 5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34LPA592B/CC – Cais llawn ar gyfer codi 12 annedd a modurdai ar dir yn Nant Y Pandy, Llangefni – Caniatau – 16.4.08

34LPA592C/SCR/CC – Barn sgrinio ar gyfer codi 12 annedd a modurdai ar dir yn Nant Y Pandy, Llangefni – EIA ddim ei angen – 30.11.07

34LPA592C/CC – Cais amlinellol ar gyfer codi 4 annedd ar blotiau 25-28 Cwr Y Coed, Llangefni – Caniatau 10.2.10

34LPA592D/CC – Cais amlinellol ar gyfer codi 3 annedd ar blotiau 26-28 Nant Y Pandy, Llangefni – Caniatau – 10.2.10

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais yw hwn i ddileu amod 16 yng nghaniatâd cynllunio rhif 34LPA592D/CC sy'n dweud:

'Ni cheir dechrau'r gwaith datblygu hyd nes y bo manylion am y trefniadau i ddarparu 100% o'r unedau ar y safle fel unedau fforddiadwy wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid darparu'r unedau fforddiadwy yn unol â'r manylion fydd wedi'u cymeradwyo. Rhaid i'r manylion hynny gynnwys
i) y math o unedau fforddiadwy a'u lleoliad ar y safle; ii) amseriad adeiladu'r unedau fforddiadwy; iii) y trefniadau i sicrhau bod y fath ddarpariaeth yn fforddiadwy i ddeiliaid cyntaf ac i ddeiliaid canlynol y tai fforddiadwy; a vi) y meini prawf deiliadaeth sydd i'w defnyddio i benderfynu pwy fydd y deiliaid tebygol a'r deiliaid dilynol yn yr unedau fforddiadwy a'r dull o orfodi'r meini prawf deiliadaeth hynny.'

Mae'r plotiau'n cael eu gwerthu gan Adran Dai'r Awdurdod fel plotiau hunan-adeiladu ac y mae wedi dod i sylw'r Awdurdod Cynllunio Lleol nad yw'r Adran Tai yn gwerthu plotiau mewn ffordd sydd yn cydymffurfio'n hollol gyda'r amod tai fforddiadwy.

Fodd bynnag, yn dilyn cael cyngor cyfreithiol mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi'i sicrhau na fydd diddordebau tai fforddiadwy'r Cyngor yn cael eu rhagfarnu trwy ddileu'r amod oherwydd bod darpariaethau eraill yn eu lle i reoli deiliadaeth.

7. Casgliad

Nid ydym yn ystyried y bydd dileu'r amod yn rhagfarnu diddordebau tai fforddiadwy'r Cyngor.

8. Argymhelliad

Caniatau.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Dim

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim