7.1. **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **19C1071** Application Number

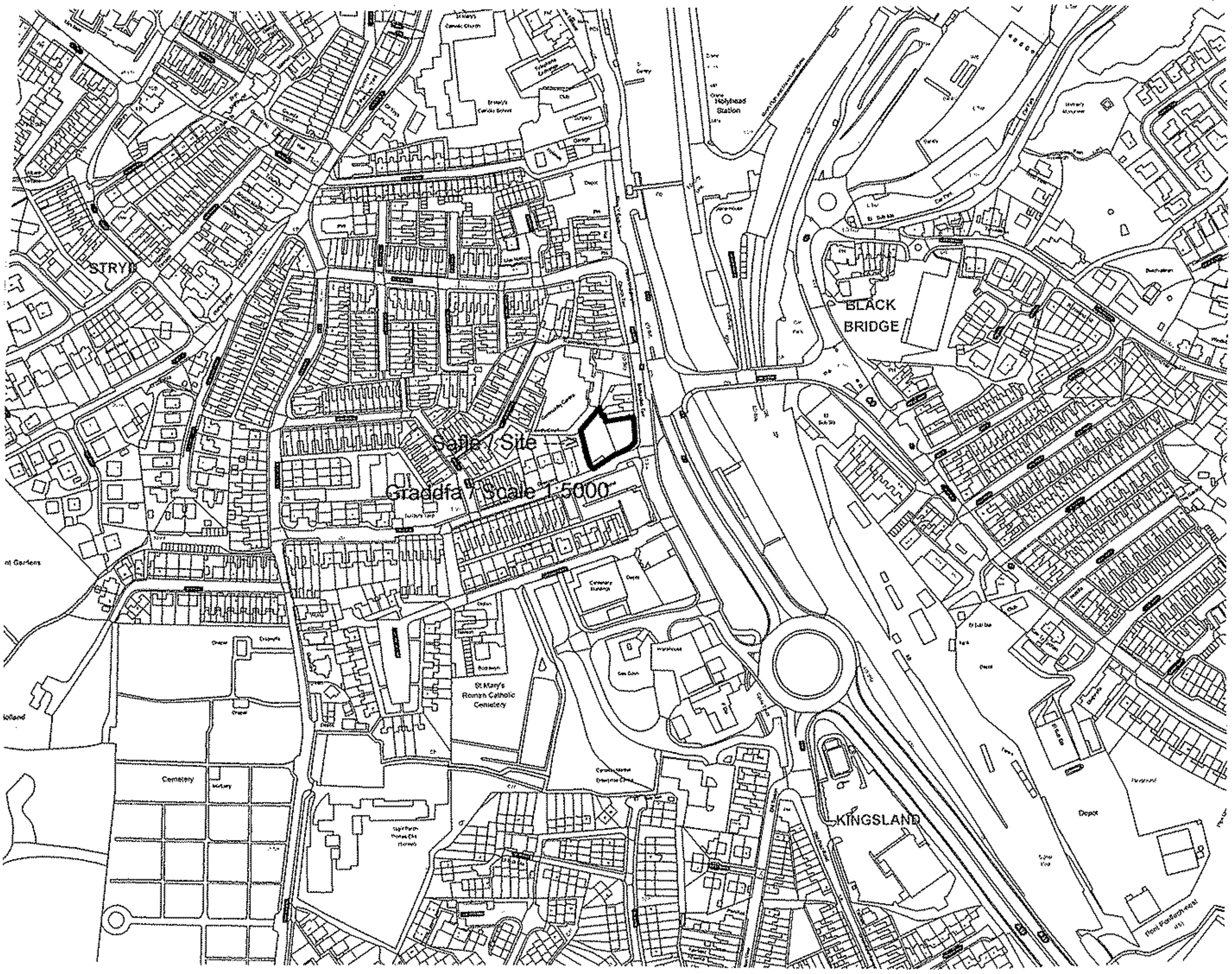
Ymgeisydd Applicant

Mr Sean Johnson
6 Kings Road
Holyhead
Ynys Môn
LL65 2BL

Newid defnydd y modurdy trin ceir i ganlofan hwyl i blant yn

Change of use of car repairs garage into a children's fun centre at

Fairfield Garage, Kingsland Road, Holyhead, LL65 2HS



Pwyllgor Cynllunio: 1/12/2010

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Bydd yr aelodau yn cofio i gyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gynhaliwyd ar 3 Tachwedd 2010 benderfynu gohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn sefydlu union natur y gwelliannau oedd eu hangen i'r briffordd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais ar gyrion Canol Tref Caergybi. Mae'r safle ar y groeslon rhwng Ffordd Kings a Ffordd Kingsland. Hen garej trwsio ceir oedd yr adeilad. Bydd agoriad y dŵr shyter presennol yn cael ei newid am ffenestri, ond bydd y shyteri'n cael eu cadw i bwrpasau diogelwch.

Cynnig yw hwn i newid defnydd o garej trwsio ceir yn ganolfan chwarae i blant. Bydd y lle parcio yng nghefn yr adeilad i tua 17 o geir. Mae hawl parcio ar y stryd ar Ffordd Kingsland. Yr oriau agor fydd 09:30 – 18:00 dydd Llun i ddydd Sul.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw materion diogelwch y briffordd a'r effaith ar eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 2 – Swyddi Newydd

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 14 – Cyfleusterau Hamdden a Chymunedol

Polisi 17 – Cyfleusterau Hamdden a Chymunedol

Polisi 26 – Parcio Ceir

Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi B1 – Swyddi

Polisi CH1 – Twristiaeth a Hamdden

Polisi CH10 – Twristiaeth a Hamdden

Polisi CH11 – Twristiaeth a Hamdden

Polisi D29 – Dyluniad

Polisi FF12 – Cyfleusterau Parcio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi TO1 – Atyniadau Newydd ac Estyniadau i Atyniadau Presennol

Polisi TO11 – Cyfleusterau Chwaraeon a Hamdden

Polisi EP1 – Tir Cyflogaeth

Polisi EP4 – Cyfleon Cyflogaeth Arall ac Arallgyfeirio Gwledig

Polisi EP6 – Ailddefnyddio Adeiladau

Polisi TR10 – Safonau Parcio

Polisi Cynllunio Cymru (3ydd Argraffiad) 2010

Nodyn Cyngor Technegol 16 – Chwaraeon a Hamdden.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Yn gofyn am i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu oherwydd pryderon ynglŷn â diogelwch y briffordd ac y mae wedi gofyn i'r Pwyllgor ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad.

Cyngor y Dref – Dim gwrthwynebiad ond yn nodi nad oes palmentydd y tu allan i'r adeilad sydd ger lôn brysur.

Priffyrdd –. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi argymell yn ei ymateb i'r ymgynghori a dderbyniwyd yn yr adran ar 9 Tachwedd y dylai'r ymgeisydd ddarparu llwybr troed i gerddwyr o safle'r cais i ffin y llwybr presennol yn ffrynt yr eiddo elwir yn 1 Greenore, Kings Road.

Draenio – yn gofyn am fwy o wybodaeth.

Dŵr Cymru – yn argymell rhoi caniatâd amodol

Iechyd Amgylcheddol – sylwadau

Awdurdod Tân – dim sylwadau.

Ymateb gan Aelodau'r Cyhoedd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd mewn tair ffordd i'r cais. Gwnaed hyn trwy roi rhybudd ger y safle, cyhoeddi rhybudd yn y wasg yn lleol a rhoi rhybuddion personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 13 Hydref 2010 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd un llythyr wedi'i dderbyn yn yr adran. Y prif faterion yn y llythyr hwnnw oedd:

i) Diogelwch y briffordd – dim palmant i gerddwyr o amgylch yr adeilad.

ii) Hanes o lifogydd yn yr ardal.

iii) To asbestos ddim yn addas fel lle chwarae i blant.

iv) Bydd y lle yn denu ieuenctid o’r ardal i gasglu ac wedyn fe geir styrbans sŵn, sbwriel a fandaliaeth.

v) Mae gan yr ysgrifennwr hawl tramwy trwy’r maes parcio ac felly fe ddylai’r cynnig ddarparu llwybr diogel.

vi) Fe ddylai’r cynnig ddarparu insiwleiddio rhag sŵn i ddiogelu mwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos.

vii) Bydd y gegin arfaethedig ar wal barti ac os ceir tân efallai y byddai’r ffordd o ddianc o’r eiddo wedi’i ragfarnu.

viii) Mae ffan echdynnu’r gegin wedi’i leoli yn ffrynt yr adeilad ar y terfyn gyda’r eiddo ac wedi’i leoli ger drws ffrynt yr eiddo a byddai hynny’n golygu byddai arogleuon yn mynd i mewn i’r eiddo.

Mewn ymateb i’r sylwadau hyn byddwn yn dweud:

i) Ymgynghorwyd gyda’r Awdurdod Priffyrdd ac nid yw wedi lleisio unrhyw wrthwynebiad i’r cynnig os gosodir amodau priffyrdd. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad rydym yn disgwyl i dderbyn y cynlluniau diwygiedig.

ii) Mae’r Adain Draenio wedi gofyn am fanylion pellach ynglŷn â llifogydd yn yr ardal. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad nid oedd y wybodaeth ychwanegol wedi’i derbyn yn yr adran.

iii) Mae’r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd yn cyflogi cwmni arbenigol i dasgu stwff dros y deunydd toi presennol er mwyn sicrhau y bydd yn ddiogel i ddefnyddwyr y dyfodol.

iv) Bydd y ganolfan arfaethedig yn gofalu am blant 0-13 oed ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio gan ieuenctid ac felly ni ddylai ddenu ieuenctid i’r ardal.

v) Mae’r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd yr hawl tramwy ar gael i ddeiliaid rhif 2 a 3 Teras Bodlondeb.

vi) Gofynnwyd i’r ymgeisydd ddarparu insiwleiddiad sŵn a bydd amod yn cael ei gosod ar y caniatâd.

vii) Ymgynghorwyd gyda’r Swyddog Diogelwch Tân ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad i’r cynnig.

viii) Gofynnwyd i’r ymgeisydd ddiwygio’r cynllun er mwyn sicrhau y bydd y ffan echdynnu wedi ei ail-leoli i le gwell fydd yn sicrhau na fydd eiddo cyfagos yn cael ei effeithio’n andwyol gan arogleuon.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes blaenorol i’r safle.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Diogelwch y Briffyrdd – Mae’r Awdurdod Priffyrdd yn awr wedi newid eu gofynion blaenorol ac yn gofyn yn awr am lwybr troed i gerddwyr ar hyd Kings Road i ochr y llwybr troed presennol. Mae copi o’r argymhellion wedi’i anfon ymlaen i’r ymgeisydd, ond ar adegau ysgrifennu’r adroddiad hwn nid oedd yr ymgeisydd wedi cadarnhau eu bod yn cytuno i wneud y gwaith hwnnw.

Effaith ar eiddo cyfagos - Lleisiwyd pryderon gan ddeilydd yr eiddo cyfagos sy’n ffinio safle’r cais ynglŷn â styrbans cyffredinol trwy sŵn ac ymddygiad anghymdeithasol ac arogleuon.

7. Casgliad

Mae’r cynnig wedi’i leoli ar ffin Canol Tref Caergybi ac ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol yn y lleoliad hwnnw.

Yn dilyn derbyn mwy o fanylion am y draenio ynghyd â chynlluniau newydd ar gyfer y gwaith allanol a fod y datblygiad yn cydymffurfio a amoday priffyrdd ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

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

(03) 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.

(04) 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.

(05) Bydd raid i'r datblygwr ddarparu trap dal saim i rwystro defnyddiau rhag mynd i'r system garthffosiaeth gyhoeddus - defnyddiau a allai atal llif dirwystr y carthion etc ac a allai amharu ar y broses o drin y carthion etc a chael gwared ohonynt.

Rheswm: Diogelu effeithiolrwydd y system garthffosiaeth gyhoeddus a chynnal gwasanaeth effeithiol sy'n angenrheidiol i'r preswylwyr presennol.

(06) Oriau agor yr eiddo fydd 09:30 – 18:00 (dydd Llun – ddydd Sul)

Rheswm: Er lles mwynderau preswyl.

(07) Ni chaniateir defnyddio’r eiddo i ddim ond fel ardal chwarae dan do i blant a dim i unrhyw bwrpas arall a nodir yn Dosbarth D2 Atodlen Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac i sicrhau nad oes unrhyw ddefnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal yma.

(08) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 09/09/10 o dan cais cynllunio rhif 19C1071.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Dim

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim

7.2 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **22C34Y** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Arqiva
c/o Eamon Hansberry
Daly International
Fairbank House
Ashley Road
Altrincham
WA14 2DP

Codi tyrbin wynt 15 metr o uchder yn

Erection of a 15 metre high wind turbine at

Arqiva Broadcasting Mast, Lon Goch, Llanddona

Pwyllgor Cynllunio: 1/12/2010

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(JBR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cafodd y cais ei gyflwyno gyntaf i'r Pwyllgor Cynllunio ar ofyn yr Aelod Lleol.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 3ydd Tachwedd 2010 fe benderfynodd yr Aelodau gwneud ymweliad safle.

Ymwelwyd a'r safle ar 17 Tachwedd 2010 a bydd yr aelodau bellach yn gyfarwydd a'r safle.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i godi un tyrbin gwynt 15 metr o uchder.

Bydd y tyrbin gwynt wedi ei leoli ger yr adeiladau sydd yn gysylltiedig â'r mast darlledu yn Llanddona.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw - a yw lleoli'r tyrbin gwynt yn dderbyniol o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac a fydd sŵn o'r tyrbin arfaethedig yn cael effaith ar eiddo preswyl cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

1 – Polisi Cyffredinol
30 – Tirwedd
45 – Ynni Adnewyddol

Cynllun Fframwaith Gwynedd

C7 - Ynni Adnewyddol
D1 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
EP18 - Ynni Adnewyddol
EN2 - Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
SG7 – Swn

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 3)

TAN 8 : Cynllunio am Ynni Adnewyddol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Yn gofyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad

Cyngor Cymuned – Gwrthwynebiad – Ar y sail fod y Cyngor Cymuned wedi derbyn gymait o gwynion ynglyn a'r mast, pryder ynglyn ar swn y fyddai'r tyrbin yn ei greu a pryder y bydd mwy yn cael ei godi unwaith fydd un wedi ei ganiatau.

Priffyrdd – Dim argymhelliad

CCW – Dim gwrthwynebiad

Adran Amgylcheddol – Sylwadau

RSPB – Dim ymateb wedi ei dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad.

MOD – Dim gwrthwynebiad.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

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

i) Yr effaith y byddai'r cynnig yn ei gael ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.
ii) Y sŵn fyddai'n dod o'r cynnig.
iii) Nid oes unrhyw dirlunio wedi'i fwriadu i sgrinio'r cynnig.
iv) Byddai'r trydan fyddai'n cael ei gynhyrchu gan y tyrbin yn fychan iawn o'i gymharu â'r trydan sy'n cael ei ddefnyddio gan yr orsaf ddarlledu.
v) Pryder ynglŷn â'r effaith bosibl ar fywyd gwyllt.

vi) Nodir hefyd bod y goleuadau allanol yn cael eu gadael ymlaen yn rheolaidd, efallai y byddai rhoi'r goleuadau i ffwrdd yn helpu i arbed ynni a chostau.

Mewn ymateb i'r pwyntiau uchod:

Ystyrir bod Adran 6 isod yn delio gyda'r pryderon godir ym mhwyntiau i-iii uchod.
iv) Ym mharagraff 2.3 o'r datganiad gyflwynwyd i gefnogi'r cais fe ddywedir bod Arquiva yn dymuno cymryd camau cadarnhaol i ostwng ei droedbrint carbon trwy gyflwyno ynni gwyrdd lle bo'n briodol ar ei safleoedd gweithredol. Mae paragraff 22.4 yn dweud mai'r amcangyfrif o'r cynnych blynyddol o'r tyrbin fyddai 43,000kWh o drydan a hynny'n cynrychioli arbediad blynyddol o CO_2 o 36.33 tunnell.

v) Mae astudiaethau adar yn gynyddol yn dangos bod y risg i'r rhan fwyaf o rywogaethau oddi wrth dyrbinau yn isel iawn gyda risg llawer mwy yn bodoli gyda cheblau tros ben a cherbydau'n symud.
vi) Nodir y sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Tra bod yna hanes cynllunio hir i'r safle nid oes unrhyw geisiadau blaenorol sy'n berthnasol i'r cynnig arbennig hwn.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Mae'r tyrbin arfaethedig wedi'i leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'n amlwg bod ystyriaeth wedi ei roi i leoliad y tyrbin gan ei fod wedi ei leoli'n sensitif fel na fydd yn tarfu ar yr AHNE. Mae gwrychoedd trwchus ger ochr y ffordd yn lliniaru ychydig ar y datblygiad yn y lleoliad sensitif hwn ac o fewn gosodiad tirlun yr AHNE. Mae'r allt serth sy'n codi o Draeth Coch yn darparu cefndir ysblennydd i'r arfordir ac yn cynnig golygfa ardderchog ar draws y bae a byddai hwn hefyd yn cuddio'r tyrbin gwynt rhag cael ei weld. O amgylch y safle fe geir tir pori wedi'i wella/hanner ei wella ac mae'r eiddo preswyl agosaf tua 110 metrau i ffwrdd.

Bydd y datblygiad arfaethedig yn ei faint a'i leoliad yn cael effaith niwtral ar y pethau o'i gwmpas ac ar y dynodiad AHNE.

Sŵn

Lleisiwyd rhai pryderon ynglŷn â sŵn fyddai'n dod o'r tyrbin gwynt ac o ganlyniad, fe dderbyniwyd

gwybodaeth data sŵn gan asiant yr ymgeisydd. Mae'r eiddo preswyl agosaf tua 110 metrau i ffwrdd ac y mae eiddo'r gwrthwynebwyr tua 275 o fetrau i ffwrdd. Mae cyfarwyddyd cyffredinol yn awgrymu bod 45dB ar derfyn preswyl yn dderbyniol fyddai fel arfer yn arwain i 30dB neu is o fewn yr eiddo preswyl.

Trwy ddadansoddi'r data a ddarparwyd fe welir bod disgwyl y bydd lefelau'r sŵn yn yr eiddo agosaf rhwng 33.9dB a 48.8dB a rhwng 25.9dB a 40.8dB yn eiddo'r gwrthwynebwr, yn dibynnu ar gyflymder y gwynt a heb gymryd i ystyriaeth swn y gwynt ei hun all o bosibl foddi unrhyw swn o'r twrbin.

I gael syniad o'r lefelau hyn, dyma esiamplau o lefelau sŵn gwahanol:

Anadlu	10dB
Sisial	20dB
Llyfrgell	40dB
Sgwrsio	50dB
Glanhawr Faciwm	70dB
Motobeic	100dB
Lli Cadwyn	110dB
Jet yn Codi (ar 25m)	150dB

Felly, byddai'r sŵn byddai'n cael ei gynhyrchu gan y tyrbin arfaethedig pan fyddai hwnnw ar ei uchaf yn cyfateb i sgwrs rhwng dau berson a byddai'r tebygrwydd o styrbans o'r datblygiad naill a'i yn fychan iawn neu bron yn ddim o gwbl.

Cyd-destun Polisi

Mae polisïau lleol a chenedlaethol yn cefnogi cynigion ar gyfer ynni adnewyddadwy cyn belled na fydd yna unrhyw niwed annerbyniol i gymeriad y tirlun, safleoedd o bwysigrwydd lleol, cenedlaethol neu ryngwladol ar gyfer cadwraeth natur, rhywogaethau sydd o bwysigrwydd cadwraeth natur, safon y mwynderau sy'n cael eu mwynhau gan y trigolion a thwristiaid, a gwasanaethau cyhoeddus hanfodol a chyfathrebu.

Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r polisïau cenedlaethol a lleol yng nghyswllt darparu ffynonellau ynni adnewyddadwy ac nid yw'n cael ei ystyried y bydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad y tirlun, safleoedd pwysig a rhywogaethau, deiliaid preswyl cyfagos na gwasanaethau cyhoeddus hanfodol a chysylltiadau.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol gydag amodau.

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) Rhaid i'r tyrbin gwynt gael ei osod gan berson addas a chymwys, yn unol â chyfarwyddiadau'r gwneuthurwyr ac arolwg o'r safle.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) Rhaid cynnal a chadw'r tyrbin gwynt yn unol ag argymhellion y gwneuthurwyr.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(04) Ni chaniateir i'r sŵn o'r tyrbin fod yn fwy na 40dB Laeq (5 munud) neu 5dB(A) uwch ben yr L90 lefel swn cefndirol 3.5m o wyneb unrhyw eiddo cyfagos lle mae rhywun yn byw ynddo ac nad yw ym mherchnogaeth yr ymgeisydd. Lle bo rhan agosaf unrhyw eiddo cyfagos uwch lefel y ddaear, rhaid i'r lleoliad monitro fod 1m o wyneb y ty gyda chywiriad wyneb o -3dB(A) yn cael ei ddefnyddio.

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

(05) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 27.7.10 o dan gais cynllunio rhif. 22C34Y.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

TAN 12: Dylunio

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim

7.3 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **34C561B** Application Number

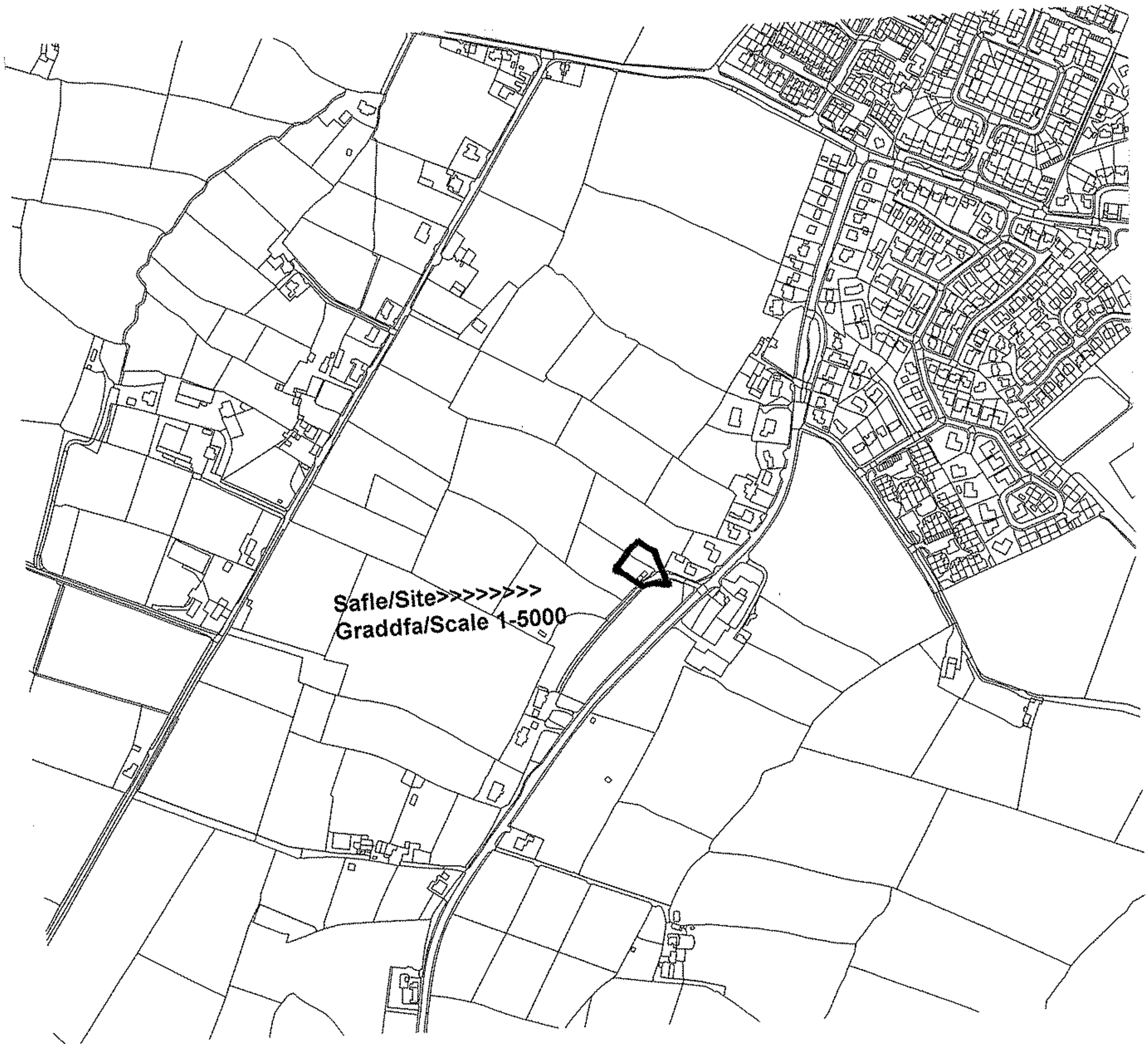
Ymgeisydd Applicant

Miss. Sara Jones
c/o Berwyn Owen
Owen Devenport
1st Floor
Metropolitan Buildings
25 High Street
Llangefni
LL77 7NA

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd afforddiadwy ynghyd a creu mynedfa i gerbydau ar dir yn

Outline application for the erection of an affordable dwelling together with the construction of a vehicular access on land at

Tyddyn Gwynt, Rhostrewhfa



Pwyllgor Cynllunio: 01/12/2010

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yn y cyfarfod diwethaf fe benderfynodd yr aelodau ganiatáu'r cais a hynny'n groes i argymhelliad y swyddog. Roedd yn cael ei ystyried bod y safle yn addas ar gyfer y datblygiad oedd yn cael ei fwriadu.

Ymateb i benderfyniad yr Aelodau

Er mwyn cael ei ystyried fel "safle o eithriad" sy'n dderbyniol, fe ddylai'r datblygiad fod wedi'i leoli

"..o fewn neu yn union gyfagos i anheddau sy'n bodoli" (Polisi 52 - Safleoedd o Eithriad, Cynllun Lleol Ynys Môn)

Mae safle'r cynnig oddi wrth y ffin ddatblygu ac o'r herwydd, nid yw'n cydymffurfio gyda'r angen uchod. Ymhellach i hyn, byddai datblygu'r tir hwn yn creu amodau fyddai'n niweidiol i fwynderau gweledol y lleoliad gan wneud ceisiadau pellach yn anodd i'w gwrthwynebu.

Os bydd yr Aelodau yn penderfynu caniatáu'r cais hwn, yna ni ddylai'r caniatâd gael ei roi ond yn dilyn arwyddo cytundeb Adran 106 yn dweud bod yn rhaid i'r annedd fod yn un o fath "Fforddiadwy" ac yn destun yr amodau a restrir isod.

(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) 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 er lles diogelwch y ffordd.

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

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

(06) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Brifford Sirol gan sicrhau bod y system draenio dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio'n berffaith cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

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

(07) Ni chaniateir i ddwr wyneb o gwrtil y safle lifo i'r Ffordd Sirol. Rhaid cwblhau draeniad y brifffordd 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 er lles diogelwch y ffordd.

(08) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

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

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

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

(10) 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.

(11) 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.

(12) Mae Carthffos gyhoeddus / pibell sy'n mynd at I fyny / pibell sy'n cael gwared a charthion yn croesi'r datblygiad arfaethedig ac mae'r lleoliad bras yn cael ei nodi ar y Cofnod Statudol – Carthffosydd Cyhoeddus. Dan y Ddeddf diwydiant Dwr 1991 mae hawl gan Dwr Cymru I gael at ei offer ar unrhyw adeg. Ni Chaniateir I unrhyw ran o'r adeilad fod o fewn 3 metr I linell y garthffos gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus ac osgoi difrod iddi.

7.4 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **39C351B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Mark Jordan
c/o Berwyn Owen
Owen Devenport
1st Floor
Metropolitan Buildings
25 High Street
Llangefni
LL77 7NA

Dymchwel y sied cychod presennol a codi adeilad newydd i'w ddefnyddio ar gyfer trin cychod a storfa ynghyd a lon fynedfa dros dro a compownd yn

Demolition of existing boat storage shed and erection of replacement building to be used for boat repair and storage in addition to a temporary access road and compound at

Ynys Faelog, St Georges Road, Menai Bridge

Pwyllgor Cynllunio: 01/12/2010

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)

Argymhelliad:

Ganiatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Adroddir ar y cais hwn oherwydd bod yr ymgeiswyr wedi rhoi rhybudd i’r Cyngor fel perchennog y tir.

Fe gynhaliodd yr aelodau ymweliad safle yn dilyn Pwyllgor Cynllunio mis Hydref er mwyn cael gweld y cynnig

Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor Cynllunio mis Tachwedd oherwydd bod yr ymgeiswyr eisiau rhoi rhybudd i berchnogion y tir ac ymestyn safle’r cais i Ffordd St Georges.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i ailddatblygu adeilad sydd â defnydd cyfreithlon fel lle storio cychod. Mae’r adeilad ar ynys ar ymgeiswyr yw perchennog yr ardal o gwmpas sydd hefyd â defnydd cyfreithlon fel lle storio cychod. Dim ond mynediad i gerddwyr sydd ar gael ar hyd y sarn yn arwain i Ffordd St. Georges.

Byddai’r adeilad arfaethedig yn cael ei ddefnyddio i gadw cychod ac i drwsio cychod a byddai yno gyfleusterau ategol i staff a chwsmeriaid. Fel rhan o’r cynnig sy’n destun y cais hwn byddai ffordd fynedfa dros dro yn cael ei hadeiladu o’r ynys i’r ffordd breifat sy’n arwain i Ffordd St Georges ac fe fyddai yna gompownd adeiladu dros dro yn y lleoliad hwn.

Dim ond dros dro y mae’r ffordd a’r compownd a bydd eu hangen ar gyfer rhan o gyfnod yr adeiladu. Fel y nodwyd yn y datganiad dull bydd y ffordd fynedfa dros dro yn un o haenen geo/tecstil wedi’i osod dros y traeth gyda cherrig yn cael ei roi arno i ddyfnder addas a heb ei galedu’n drwm. Er mwyn sicrhau na fydd cerrig yn symud bydd gabions yn cael eu lleoli ar yr ochrau. Byddai pibelli 300mm yn caniatáu draeniad rhydd o dan y ffordd fynedfa.

2. Mater(ion) Allweddol

- Y Safle a’r pethau o’i gwmpas
- Pa mor dderbyniol yw’r datblygiad mewn egwyddor
- Pa mor dderbyniol yw’r datblygiad yn y lleoliad hwn sy’n ffurfio rhan o ardal gadwraeth ac yn agos i Adeiladau Rhestredig
- Cadwraeth Natur
- Mwynderau
- Priffyrdd, Parcio a Throi
- Llifogydd a Draenio Dŵr wyneb
- Materion Eraill
-

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

B1 - Cyfleon Gwaith
D3 - Ardal Cadwraeth Tirlun

D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
D10 – Fflora a Ffawna
D14 – Coedlannau Dail Llydan
D15 – Archeoleg
D21 – Adeilad Rhestredig
D24 – Ardal Gadwraeth
FF11 – Cynhyrchu Traffig
FF12 – Darparu Parcio
D21 – Adeiladau Rhestredig
D27 – Addasu Adeiladau Di-Breswyl
D28 – Llechi Mwynderol Naturiol
D29 – Safon Uchel o Ddyluniad
FF12 – Darpariaeth Barcio

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 – Cyffredinol
2 – Swyddi Newydd
5 – Dyluniad
26 – Parcio Ceir
33 – Cadwraeth Natur
35 – Cadwraeth Natur
40 – Ardal Gadwraeth
42 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 - Dyluniad
EP4 – Cyfleon Gwaith Eraill ac Arallgyfeirio Gwledig

EN1 – Cymeriad y Tirlun
EN6 – Safleoedd Cenedlaethol
EN13 – Cadwraeth Adeiladau
TR10 – Safonau Parcio

Polisi Cynllunio Cymru (2010)

Nodyn Cyngor Technegol 5 Cadwraeth Natur a Chynllunio

Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 12 Dyluniad

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

Safonau Parcio Ynys Môn (2008)

Cyfarwyddyd Dylunio Cyngor Sir Ynys Môn

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol - Mae yna nifer o breswylwyr yn Ffordd St Georges a Menai Ville sy'n bryderus am y

cais cynllunio hwn. Mae pryderon y preswylwyr yn canolbwyntio ar y diffiniad o “lôn dros dro” a’r effaith y bydd yn ei gael ar yr amgylchedd lleol a’r ofn y bydd difrod posibl ac yn fwy arwyddocaol, y gall y strwythur ddod yn un parhaol. Rwyf wedi fy nghalonogi eich bod yn cydnabod y sefyllfa a’ch bod yn ystyried pa amodau ellir eu rhoi yn eu lle i ddiogelu disgwyliadau’r ardal, pebai caniatâd yn cael ei roi.

Cyngor Cymuned - Mae Cyngor y Dref wedi argymell gwrthod y cais. Yn awr fe dderbyniwyd llythyrau gan gynrychiolydd rhai o’r preswylwyr yn yr ardal, sydd yn cael cefnogaeth Cyngor y Dref. Mae copïau ynghlwm a chyfeirir at faterion cyfrifoldeb a pherchnogaeth tir.

Argymhellir gwrthod - pryderon mawr ynglŷn ag ail-ddilysu’r ffordd dros dro oherwydd ardal cadwraeth tir y goron, gorddatblygu’r safle a phroblemau traffig.

Priffyrdd - Caniatâd amodol yn cyfyngu ar y cyfnod adeiladu i 1 flwyddyn. Hefyd yn cael ei gydnabod bod y datganiad dull adeiladu yn cyfeirio at ddefnyddio cerbydau o faint addas.

Draenio - Nodir nad yw cysylltu’r draeniad dŵr budr i’r garthffosiaeth gyhoeddus yn bosibl a bod y system draenio di-fëns felly yn cael ei osod. Bydd raid i’r cais diwygiedig gael caniatâd gan yr Asiantaeth yr Amgylchedd ar gyfer yr arllwys bwriedig o’r gwaith trin. Cynghorir yr ymgeisydd felly i drafod ei gynllun arfaethedig gydag Asiantaeth yr Amgylchedd. At hyn, oherwydd bod dŵr wyneb o’r datblygiad yn arllwys yn uniongyrchol i’r môr, bydd angen caniatâd asiantaeth yr amgylchedd.

Dŵr Cymru - caniatâd amodol ond cafodd y cynnig ei ddiwygio wedyn o gysylltiad dŵr budr i’r garthffosiaeth gyhoeddus i waith trin preifat.

Asiantaeth yr Amgylchedd – mae yna elfen o risg llifogydd i’r ffordd fynedfa dros dro a lleoliad compownd y safle arfaethedig ac fe ddylid mynd i’r afael â hyn er mwyn lleihau’r risg. Ni chyflwynwyd unrhyw lefelau’r gerbydlon mewn perthynas â lefelau’r llanw. Fe ddylai’r ymgeisydd lynu at Gyfarwyddyd Rhwystro Llygredd 5 am waith ger dŵr. Argymhellir amodau yng nghyswllt lefelau llawr gorffenedig, gosodiadau trydanol a falfiau di-ddychwel.

Cyngor Cefn Gwlad Cymru – Dim gwrthwynebiadau o osod yr amodau a argymhellir yng nghyswllt adar yn nythu. Mae safle’r cais mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac mewn Ardal Gadwraeth ac mae nifer o wrthwynebiadau wedi’u derbyn ynghylch y dyluniad, ond materion yw’r rhain ar gyfer yr awdurdod cynllunio lleol.

Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, Glannau Porthaethwy. Fel y dywedir yn y datganiad dull, bydd y ffordd fynedfa yn un dros dro. Fodd bynnag, mae CCW yn dweud – er mwyn sicrhau na fydd unrhyw effeithiau tymor hir ar yr SSSI, bod y ffordd fynedfa yn cael ei osod a’i symud i ffwrdd o fewn 12 mis. Mae CCW yn credu na fydd yna unrhyw effeithiau tymor hir ar yr SSSI o ddefnyddio’r ffordd fynedfa am gyfnod o 12 mis.

Cyngor Cefn Gwlad Cymru – Yn gwrthwynebu gan nodi bod posibilrwydd o lifogydd yn y compownd ac yn dilyn o hynny peryglon llygru gan gemegau a thanwydd. Cyn belled ag y glynir at y cyngor a roddwyd ganddo yn flaenorol, yna ni ddylai lleoliad y compownd gael unrhyw effaith ar yr SSSI.

Eiddo – mae ardal y blaendraeth lle y bwriedir adeiladu’r fynedfa dros dro yn cael ei reoli gan y Cyngor Sir o dan dermau prydles gyda Chomisiynwyr Stad y Goron, sydd yn rhedeg am 15 mlynedd arall. Felly, yn ychwanegol at gael caniatâd Comisiynwyr Stad y Goron, bydd angen i’r ymgeisydd gael caniatâd y Cyngor Sir.

Stad y Goron - Ni fyddai’n rhoi caniatâd ar gyfer y gwaith ond os ceir caniatâd cynllunio a hefyd

ganiatâd Asiantaeth yr Amgylchedd ynglŷn ag arllwys dŵr.

Y Weinyddiaeth Amddiffyn – dim gwrthwynebiadau.

Adain Forwrol – Ni fydd unrhyw angorfeydd a drwyddedir gan Cyngor Sir Ynys Môn yn cael eu heffeithio gan y gwaith o adeiladu'r fynedfa dros dro. Mae yna gychod llai sy'n cael eu cadw ar yr uwch-draeth ac efallai y bydd perchnogion y rhain yn cael anawsterau. Mae unrhyw wrthwynebiadau sy'n seiliedig ar y ffaith na ellir mynd at angorfeydd neu bod cychod wedi'u cloi i mewn yn ystod y gwaith o adeiladu'r fynedfa dros dro, yn faterion preifat. Y prif elfennau yw amseru a hyd.

Gwasanaeth Tân – Dim gwrthwynebiadau mewn egwyddor.

Gwasanaethau Amgylcheddol - Dim gwrthwynebiadau os gosodir amod yng nghyswllt sŵn i ddiogelu mwynderau preswyl, amseroedd agor a ffrwydron.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

39C351A – Tystysgrif gyfreithlondeb i bwrpas storio ac angori cychod. Caniatáu 16.03.10.

39C351 – Tystysgrif Cyfreithlondeb i'w ddefnyddio fel adeilad trwsio cychod. Gwrthod 30.09.03.

39C351C/CA – Caniatâd Ardal Cadwraeth. Penderfyniad yn dibynnu ar y cais sy'n destun yr adroddiad hwn.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Safle a'r pethau o'i gwmpas

Mae'r adeilad sy'n destun y cais hwn a thir yr ymgeisydd o'i gwmpas yn rhai sydd â defnydd cyfreithlon i'w defnyddio ar gyfer angori a storio cychod. Mae hyn yn ystyriaeth o bwys wrth bwyso'r cynnig.

Mae rhan o safle'r cais yn dir a ddatblygwyd yn flaenorol oherwydd bod yna sied haearn yno ar hyn o bryd. Gellir rhoi pwysau i hyn o dan Polisi Cynllunio Cymru (2010) sy'n rhoi diffiniad a chyfarwyddyd ar ddefnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenorol. Amcan Llywodraeth y Cynulliad yw gwneud defnydd mwy cynaliadwy o dir gan hybu adfywio er mwyn annog datblygu safleoedd o'r fath.

Mae safle'r cais wedi'i leoli y tu allan i ffin ddatblygu Porthaethwy fel ei diffinnir ym Mholisi 49 o Gynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP3 o'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd. Er bod safle'r cais yn dechnegol yn gorwedd yn y cefn gwlad gan ei fod ar Afon Menai mae'n bwysig ei bod yn agos iawn i ganol y pentref.

Pa mor dderbyniol yw'r datblygiad mewn Egwyddor

Adeilad Storio a Thrwsio Cychod

Fe wneir y cais i godi adeilad storio a thrwsio cychod yn ychwanegol i ffordd dros dro i roi mynediad a chompownd.

Mae Polisi B1 o Gynllun Fframwaith Gwynedd yn bwysig ac mae'n cynnwys tybiaeth gyffredinol o blaid y datblygiad, yn amodol ar yr ystyriaethau a restrir.

Mae Polisi 2 o Gynllun Lleol Ynys Môn yn dweud ynglŷn â safleoedd y tu allan i anheddau sy'n bodoli, y bydd y Cyngor yn caniatáu datblygiadau creu gwaith ond dim ond mewn amgylchiadau eithriadol lle mae'r ymgeisydd wedi gallu dangos bod gofynion lleoliadol penodol a manteision economaidd fyddai'n cyfiawnhau rhoi caniatâd i'r cynnig.

Mae Polisi EP4 o Gynllun Datblygu Unedol Ynys Mona Stopiwyd yn dweud y bydd cynigion sy'n cynyddu neu'n amrywio ystod o gyfleon creu gwaith yn cael ei ganiatau lle maent o faint a math sy'n gydnaws gyda'r ardal o'i gwmpas ac nad ydynt yn achosi unrhyw newid sylweddol. Mae'r polisi yn dweud na fydd safleoedd yn cael eu caniatáu lle mae yna ddigon o gyfleon tir llwyd addas neu dir wedi'i ddyrannu yn y parthau.

Mae Adran 7.6.1 o Polisi Cynllunio Cymru (2010) yn dweud - wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ar gyfer defnydd diwydiannol neu fasnachol, rhaid i awdurdodau cynllunio lleol dalu sylw i'r ystyriaethau a restrir sydd yn cynnwys effaith ar yr amgylchedd a mwynderau lleol, agosrwydd ac addasrwydd y datblygiad gydag ardaloedd preswyl.

O fewn y cynllun datblygu a pholisïau cynllunio eraill o bwys fe geir tybiaeth gyffredinol o blaid a hynny ar sail cynyddu cyfleon gwaith a manteision eraill. O safbwynt bod angen lleoliad penodol mae gan yr ymgeiswyr ddefnydd cyfreithlon yma yn barod ar gyfer storio cychod ar y safle. Er bod safle'r cais wedi'i leoli yn y cefn gwlad y mae'n safle a ddatblygwyd yn flaenorol sydd yn agos i ganol Porthaethwy. Ystyrir felly bod yr egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol, yn amodol ar yr ystyriaethau manwl islaw.

Ffordd Fynedfa Tros Dro a Compownd

Mae nifer o'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn rhai a wnaed ar yr agwedd hon o'r datblygiad. Nid yw gweithgareddau tros dro fel hyn angen caniatâd cynllunio yn arferol oherwydd eu bod yn ddatblygiad a ganiateir. Ond bernir bod angen cael caniatâd cynllunio yn yr achos hwn oherwydd bod y compownd y tu allan i'r cais ar dir nad yw'n cael ei gyfrif fel un sy'n gyfagos.

Mae nifer o breswylwyr wedi mynegi pryder am y posibilrwydd y daw'r ffordd fynedfa dros dro yn un barhaol. Nid yw hyn, fodd bynnag, yn bosibilrwydd realistig oherwydd bod y dull o adeiladu'r ffordd yn un a ddyluniwyd i fod yn un tros dro.

Mae asiantiaid y cais hefyd wedi cytuno ar ymrwymiad cynllunio yn dweud na fydd y ffordd fynedfa yn ei lle ond am gyfnod o 6 mis ac y bydd swm yn daladwy i'r Cyngor fydd yn cyfateb i'r gost o symud y ffordd pebai'r datblygwyr yn methu gyda'r ymrwymiad hwn. Mae agweddau eraill yn y gwrthwynebiad i'r rhan hwn o'r datblygiad yn cael eu hystyried ymhellach islaw.

Pa mor dderbyniol yw'r datblygiad yn y lleoliad hwn sy'n ffurfio rhan o Ardal Gadwraeth ac yn agos i Adeiladau Rhestredig

Mae nifer o'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn cael eu gwneud oherwydd maint y datblygiad o'i gymharu â'r adeilad presennol a chafwyd honiadau bod dyluniad to'r datblygiad yn amhriodol.

Mae'r adeilad storio cychod presennol wedi mynd a'i ben iddo a gellir rhoddi cryn bwysau i'r bwriad i'w ailddatblygu. Fe gafwyd cytundeb ar ddyluniad a maint yr adeilad arfaethedig gyda Swyddog Cadwraeth y Cyngor. Ystyrir y bydd ei ddyluniad modern a'r deunyddiau da yn gwella'r rhan hon o'r Ardal Gadwraeth. Mae'r gwaith cadw wedi rhoi sylw i'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd a rhai sy'n honni y bydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar osodiad yr adeiladau rhestredig Graddfa II ym Menai Ville.

Cadwraeth Natur

Cafwyd gwrthwynebiadau ar sail effaith y datblygiad ar y Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ac ar fywyd gwyllt. Mae'r gwrthwynebiadau hyn hefyd wedi'u hystyried yn fanwl gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru fel y manylir ar hynny yn yr Adran berthnasol o'r adroddiad uchod.

Mwynderau

Mae yna eiddo preswyl yn agos i safle'r cais tua'r de orllewin a'r gogledd ddwyrain. Nid yw Adain Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor yn gwrthwynebu'r datblygiad ac mae amodau wedi'u hargymell i ddiogelu mwynderau preswylwyr tra bo'r gwaith adeiladu yn digwydd a phan fydd rhai yn gweithio yn y datblygiad.

Priffyrdd, Parcio a Throi

Cafwyd gwrthwynebiadau oherwydd effaith y datblygiad ar draffig a pharcio ac yn arbennig traffig adeiladu oherwydd bod y ffyrdd yn gul yn yr ardal. Mae'r Swyddog Priffyrdd, fodd bynnag, yn fodlon gyda'r datblygiad o osod yr amodau argymhellir. Roedd y rhain yn nodi na ddylai'r gwaith o adeiladu'r lôn fynedfa dros dro fod yn fwy na 12 mis, ond fel a nodwyd yn flaenorol, mae'r ymgeiswyr wedi cytuno ar 6 mis.

Unwaith y bydd y datblygiad wedi'i gwblhau ni fydd mynediad ar gael ond ar hyd y sarn i gerddwyr neu ar gwch.

Llifogydd a Draenio Dŵr Wyneb

Bydd dŵr budr o'r datblygiad yn cysylltu ac yn cael ei waredu trwy waith trin fydd wedyn yn arllwys i'r môr. Yn yr un modd bydd dŵr wyneb o'r datblygiad yn arllwys i'r môr. Bydd angen cael Caniatâd Arllwys gan Asiantaeth yr Amgylchedd ac nid yw wedi lleisio unrhyw wrthwynebiadau i'r datblygiad ar y sail hwn.

Materion Eraill

Cafwyd gwrthwynebiadau yn dweud nad oedd perchnogion tir sydd wedi'u cynnwys o fewn safle'r cais wedi derbyn rhybudd digonol o dan y ddeddf Gynllunio. Fe ddaethpwyd â'r gwrthwynebiadau a'r cyfrifoldebau troseddol sy'n gysylltiedig â'r adran hon o'r ddeddf i sylw'r ymgeisydd.

O safbwynt bod yn rhwystr i angorfeydd fel a nodir gan Adain Forwrol y Cyngor, mater sifil yw hwn. Argymhellwyd rhoi gwybodaeth i gynghori'r ymgeisydd am hyn.

7. Casgliad

Mae hwn yn gais cynhennus lle cafwyd nifer fawr o wrthwynebiadau fel sydd wedi'i nodi yn adain berthnasol yr adroddiad isod. Mae'r swyddogion wedi ystyried y gwrthwynebiadau hyn yn fanwl wrth wneud yr argymhelliad isod.

8. Argymhelliad

Rhoi i Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio bwerau dirprwyedig i **ganiatau'r** cais yn amodol ar:

a. Gwblhau cytundeb cyfreithiol o dan adran 106 yn cynnwys yr ymrwymiadau canlynol:

1. Ni chaniateir i'r ffordd fynedfa dros dro fod yn ei lle am gyfnod fydd yn fwy na 6 mis calendr, oni bai iddo gael ei gytuno yn wahanol yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

2. Bydd bond yn cyfateb i’r swm y byddai’n ei gostio i symud ac ailosod y ffordd fynedfa dros dro yn ychwanegol at 10% arian wrth gefn yn daladwy i’r awdurdod cynllunio lleol 3 mis cyn gweithredu’r ffordd fynedfa a’r compownd.
3. Ni chaniateir defnyddio’r cyfleusterau ategol ddangosir ar y cynlluniau ganiateir yma ond ar sail ategol i ddefnydd yr adeilad trwsio a storio cychod.

b. Wedi hynny, rhoi caniatâd cynllunio gyda’r amodau a ganlyn:

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd cynllunio hwn ddim hwyrach na (phum) mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm : I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a’r manylion ar gynlluniau wedi dablu o dan ac a gynhwysir yn y ffurflen gais, ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda’r cyfryw gais.

Dyluniad Rhif	Enw'r Dyluniad
	Derbyn Cynllun Lleoliad 09.11.10
D/871/9/08/PL05	Cynlluniau Arfaethedig
D/871/9/08/PL06	Croesdoriadau Arfaethedig
D/871/9/08/PL07	Drychiadau Arfaethedig
D/871/9/08/PL08	Drychiadau Arfaethedig 2
09137/5001 Rev. A	Cynllun Draenio Arfaethedig
	Derbyn Cynllun bloc 08.10.09
Edrychiad Presennol	D/871/9/08/SVY023

Oni bai cymeradwywyd yn ysgrifenedig fel arall gan yr awdurdod cynllunio lleol neu wedi cynnwys o dan ddarpariaeth unrhyw amodo’r caniatâd cynllunio.

Rheswm I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â’r manylion a gymeradwywyd.

(03) Ni chaniateir cyflawni unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno manylion o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd wrth weithredu'r datblygiad.

Rheswm: I sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(04) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad hyd nes fo manylion lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) mewn perthynas â lefelau presennol ac arfaethedig yr adeilad wedi eu cyflwyno ac wedi eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Fe fydd yr adeilad(au) yn cael ei/eu adeiladu/hadeiladu gyda'r lefelau slabiau arfaethedig.

Rheswm: I osgoi unrhyw amheuaeth ac i sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad.

(05) Ni chaniateir defnyddio’r datblygiad ganiateir yma ond fel adeilad trwsio a storio cychod ac i ddim pwrpas arall.

Rheswm: I sicrhau nad oes unrhyw ddefnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal yma.

(06) Ni weithredir unrhyw beiriannau nag offer ar y safle y tu allan i'r oriau o 08:00am am i 18:00pm pm ar ddydd Llun i ddydd Sadwrn, 10:00am i 16:00 pm ar ddydd Sul neu Wyliau'r Banc.

Rheswm: I warchod mwynderau'r ardal.

(07) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo asesiad effaith sŵn (h.y. British Standard 4142:1997: Dull ar gyfer Graddio sŵn diwydiannol sy'n cael effaith ar ardaloedd preswyl/diwydiannol cymysg) wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r asesiad effaith sŵn roi sylw i:

1. **Oriau gweithredu**
2. **Sŵn tebygol oddi wrth gerbydau yn symud ac yn llonydd**
3. **Effaith sŵn o gau drysau cerbydau**
4. **Sŵn yn dod o gerbydau yn symud i'r safle ac o'r safle o safbwynt cynnydd mewn nifer; a**
5. **Lefelau cefndirol y sŵn ar hyn o bryd**

Rhaid gweithredu unrhyw argymhellion o fewn yr adroddiad cyn defnyddio'r datblygiad am y tro cyntaf, neu unrhyw ddyddiad arall fydd wedi'i gytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rhaid cyflwyno cynllun ar gyfer dulliau amgáu acwstig unrhyw ffaniau, compresors neu offer arall gyda'r potensial i greu sŵn, a'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn dechrau'r datblygiad.

Rheswm : I warchod mwynderau'r ardal.

(08) Ni chaniateir dechrau'r datblygiad hyd nes y bydd caniatâd arllwys wedi'i dderbyn gan Asiantaeth yr Amgylchedd a bod cadarnhad ysgrifenedig o hynny wedi'i dderbyn gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: : I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio yn addas.

(09) Rhaid gwneud y datblygiad ganiateir yma yn hollol unol â'r Datganiad Dull, Cynllun Lleoliad (Dyluniad Rhif 1001) a phwynt 1 – 7 o lythyr Cyngor Cefn Gwlad Cymru 12.03.10.

Rheswm: I atal llygredd.

(10) Rhaid i waliau allanol y datblygiad lle y nodir hynny ar y cynlluniau a ganiateir yma fod wedi'u hadeiladu o garreg leol naturiol neu garreg o liw ansawdd a nodweddion hindreulio tebyg. Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes bo'r math a'r maint o garreg wedi'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Rhaid adeiladu'r datblygiad wedi hynny yn hollol unol â'r manylion gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hon.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(11) Rhaid i lefelau llawr gorffenedig y llawr isaf (ystafelloedd newid/ystafelloedd staff/ardal dderbyn ac ystafell sychu/wlyb) fod o leiaf 5.39m Uwch Datwm Ordnans.

Rheswm: I leihau risg o lifogydd yn y datblygiad.

(12) Rhaid gosod y cyflenwad trydan fydd yn dod i mewn a'r socedi trydanol o leiaf 600mm uwch lefel y llawr h.y. 5.99m AOD.

Rheswm: I leihau effaith unrhyw lifogydd posibl.

(13) Rhaid gosod falfiau di-ddychwelyd i'r pibelli draenio (yn cynnwys pob sinc/cawod a thoiled).

Rheswm: I leihau effaith unrhyw lifogydd posibl.

(14) Mae'r caniatâd roddir yma yn rhoi caniatâd i drwsio cychod o fewn yr adeilad a gymeradwywyd yn unig.

Rheswm: I ddiffinio y sgôp y caniatad yma.

(15) Yn dilyn defnyddio'r datblygiad ni chaniateir i unrhyw ddeunyddiau, nwyddau, peiriannau, cynwysyddion storio neu gynwysyddion gwastraff gael eu storio, eu prosesu, eu trwsio, eu gweithredu na'u harddangos ar y tir sydd o fewn rheolaeth yr ymgeisydd a ddangosir mewn glas (ar wahân i angori a storio cychod).

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(16) Rhaid cyflwyno manylion llawn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei gymeradwyaeth ysgrifenedig iddynt o holl oleuadau allanol cyn i adeiladu neu weithgareddau adeiladu eraill ddechrau, rhaid i rhain gynnwys y manylion dilynol:

- **Manylion llawn o'r llif oleuadau, yn cynnwys goleuad, lamp, hyd belydryn ac unrhyw gysgod atal disgleirio.**
- **Adroddiad ar unrhyw gwympo olau (lefel lux) i dir neu eiddo o amgylch.**

Nid yw defnydd y goleuadau i ddechrau hyd bod y golau wedi gosod yn unol â'r manylion gymeradwywyd mewn ysgrifen ac i foddhad yr Adran Cynllunio Lleol. Mae' n rhaid wedyn cadw'r manylion gymeradwywyd i foddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm I warchod amwynderau deiliaid eiddo o amgylch.

(17) Mae darpariaethau y Rhestr 2, Rhan 8 Dosbarth A, 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 mwyn buddiannau amwynderau'r ardal.

(18) Ni chaniateir i ddirgryniadau tir o ganlyniad i weithgareddau ffrwydro fod yn fwy na grym uchaf o rhwng 6 i 10mm/s mewn 95% o'r holl ffrwydron a fesurir tros unrhyw gyfnod o 3 i 12 mis ac ni chaiff unrhyw ffrwydrad unigol fod yn fwy na grym uchaf o 12mm/s fel y'i mesurir mewn adeiladau sy'n sensitif i ddirgryniadau. Y mesur i fod yn uchafswm o dri chyfeiriad perpendiciwlaidd tebyg wedi'u cymryd ar wyneb llawr unrhyw adeilad sy'n sensitif i ddirgryniad.

Rheswm : I warchod mwynderau'r ardal.

Er Gwybodaeth

Bydd angen Caniatâd Arllwys ar wahân gan Asiantaeth yr Amgylchedd i gael gwared o ddŵr budr o'r gwaith trin a dŵr wyneb o'r datblygiad.

Rhaid yr hysbyseb penderfyniad gael ei ddarllen gyda thelerau'r cytundeb cyfreithiol o'r (*/**/**). Yr ydych yn cael eich cynghori i fodloni eich hun bod ganddo'ch yr holl ddogfennau.

Mae'r rhybudd penderfyniad hwn yn ymwneud â Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) yn unig ac nid yw'n honi ei fod yn rhoi unrhyw ganiatâd all fod ei angen o dan ddeddfwriaeth Ewropeaidd neu y DU mewn perthynas â rhywogaethau a ddiogelir. O dan Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 (fel y'i diwygiwyd) a Rheoliadau Cadwraeth (Cynefinoedd Naturiol ac ati) 1994 mae'r holl adar sydd yn nythu yn cael eu diogelu ac mae'r ddeddf yn gwahardd styrbio'r adar tra eu bod yn nythu yn ystod y tymor bridio 1 Mawrth - 30 Medi). Os bydd angen dechrau y gwaith o fewn y cyfnod hwn yna rhaid siecio'r ardal o gwmpas yn fanwl am nythod cyn gwneud y gwaith. Mae Cyngor Cefn Gwlad Cymru'n argymell bod ecolegydd cymwys yn cael ei gyflogi i siecio'r safle cyn i'r gwaith arfaethedig gael ei wneud ac yn dweud wrthynt am ganlyniadau'r arolwg. Os bydd yna dystiolaeth bod adar yn nythu a bod potensial i'w styrbio (yn cynnwys trwy swn peiriannau, yna rhaid i'r gwaith penodol orfod aros hyd nes y bydd y cywion wedi hedfan y nyth).
Mae'r hysbyseb penderfyniad hwn yn ymwneud yn unig gyda'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel diwygiwyd) ac nid yw yn awgrymu y cymeradwyir unrhyw gymeradwyaeth, sydd efallai ei angen o dan ddarpariaethau cyfreithiol ar wahân. Fe'ch cynghorir i gysylltu gyda pherchnogion cychod ar y traeth gyferbyn ag Ynys Faelog ynglŷn ag amseriad a hyd y datblygiad.

Rhaid i'r gwaith dymchwel gael ei wneud fel na fydd unrhyw achos i neb gwyno am niwsans rhag dirgryniad swn a llwch yn yr eiddo preswyl cyfagos. Fe ddylai'r contractwyr dymchwel a benodwyd ymgynghori ymhellach gyda'r adran hon cyn dechrau'r gwaith gan roi manylion am yr oriau y maent yn bwriadu eu gweithio, y peiriannau a ddefnyddir ar y safle ar gyfer y gwaith dymchwel, ynghyd â manylion o ddulliau lliniaru i rwystro rhag achosi niwsans i eiddo preswyl cyfagos. Rhaid gwneud y gwaith dymchwel yn hollol unol â gofynion Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gwaith ac ati 1974, a'r Rheoliadau perthnasol a'r Codau Ymarfer arferol.

Lle bo angen paratoi'r safle gan ddefnyddio peiriannau craig niwmateg bydd angen i'r datblygwr gymryd yr holl gamau rhesymol rhag achosi niwsans i ddeiliaid presennol y tai o gwmpas rhag dirgryniad swn a llwch. Rhaid neilltuo'r gwaith torri craig i 0800 awr i 1800 awr dydd Llun i ddydd Gwener ac 0800 awr i 1300 awr ar ddydd Sadwrn. Ni chaniateir gwneud unrhyw waith ar ddydd Sul na Gwyliau'r Banc. Dylid dweud wrth breswylwyr sy'n byw o gwmpas am unrhyw waith swnllyd fydd yn cael ei wneud ac am faint o amser y bydd y gwaith yn parhau. Rhaid rhoi rheolau addas a digonol yn eu lle i reoli llwch rhag cael ei chwythu gan wynt o'r peiliau stoc o gerrig.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd
D29 (Dyluniad) FF15 (Agen Pedestraidd)

Cynllun Lleol Ynys Môn
42 (Dyluniad) 48 (Meini Prawf Datblygu Tai)

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd
GP2 (Dyluniad)

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Derbyniwyd 52 o lythyrau yn gwrthwynebu'r cais am y rhesymau a ganlyn:

Y ffordd dros dro yn annerbyniol
Traffig trwm, tarfu a thagfeydd ar Ffordd St Georges

Y lonydd yn rhy gul
Yr ardal eisoes yn dioddef gorddatblygu
Yr ardal yn ardal gadwraeth a dylid ei ddiogelu

Effeithiau ar fwynderau'r ardal
Swn
Y datblygiad y tu allan i'r ffin ddatblygu
Effaith y datblygiad ar y fflatiau mwd
Agosrwydd i'r AHNE ac effaith ar y dirwedd
Dyluniad y sied gychod newydd ddim yn gweddu gyda'r pethau o'i gwmpas.
Cwestiynu'r angen am fusnes trwsio cychod o weld bod cyfleusterau ar gael mewn llefydd eraill.
Effaith ar fwynderau'r ardal
Effaith niweidiol ar dwristiaeth
Y datblygiad yn rhy ymwthiol ac yn rhy fawr.
Dim angen y ffordd dros dro ac fe allai'r deunyddiau sydd eu hangen gael eu cludo ar y môr neu gyda helicopter.
Bydd y safle wedi ei boddi gan lefelau'r môr yn codi yn y dyfodol.
Un llythyr yn dweud na roddwyd rhybudd cywir i berchnogion y lôn breifat sy'n arwain i Ffordd St. Georges.
Bydd compownd y safle yn dioddef llifogydd ac mae'n anaddas ar gyfer iard y safle.
Y ffordd sy'n rhoi mynediad yn rhwystro angori cychod.
Gofyn cwestiwn a'i trwsio cychod yw'r bwriad o hyd ar y safle?
Dylid gofyn i'r ymgeisydd dalu rhent neu bond rhag iddynt fethu â symud y ffordd a byddai'r cyfrifoldeb wedyn yn disgyn ar y Cyngor.

Ni wnaed busnes trwsio cychod ar y safle am sawl blwyddyn ac nid oes yna Dystysgrif Cyfreithlondeb i drwsio cychod ond i storio cychod, ac mae disgrifiad y datblygiad felly yn gamarweiniol.

Y datblygiad yn groes i'r cynllun datblygu.
Yn mynd yn erbyn Iechyd a Diogelwch.
Mae'r disgrifiad o'r cais yn awgrymu newid i ddefnydd preswyl yn y dyfodol.
Mae'r sied cychod o fewn Safle Diddordeb Gwyddonol Arbennig Glannau Porthaethwy a hefyd Ardal Cadwraeth Arbennig Afon Menai o dan y Cyfarwyddyd Cynefinoedd Ewropeaidd a byddai disgwyl y byddai'r cynnig yn destun sgriwtini addas. Hyderir bod asesiadau effeithiau priodol wedi'u gwneud.
Ddim yn ymwybodol y gallai'r awdurdod cynllunio lleol gynnal ymholiad ymchwilio yn ei ardal ei hun.
Gofynnir cwestiynau am allu'r Cyngor i fonitro'r ffordd fynedfa dros dro.
Adar yn nythu.
Cadwraeth Natur.
Agosrwydd i Gynllun Arfordir Ynys Môn.
Gosodiad yr adeiladau rhestredig sydd gerllaw.
Yr ardal wedi gweld datblygu mawr

Draenio
Lefelau llifogydd
Yr olygfa o eiddo preswyl cyfagos
Pa effaith fydd y ffordd fynedfa dros dro yn ei gael ar lif y llanw.
Pryderon ynglŷn â ffrwydro creigiau
Mynedfa i gerbydau argyfwng
Effaith dirgrynu/ysgytian ar y wal fôr a phibelli carthffosiaeth o dan y ddaear.

7.5 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **44C284** Application Number

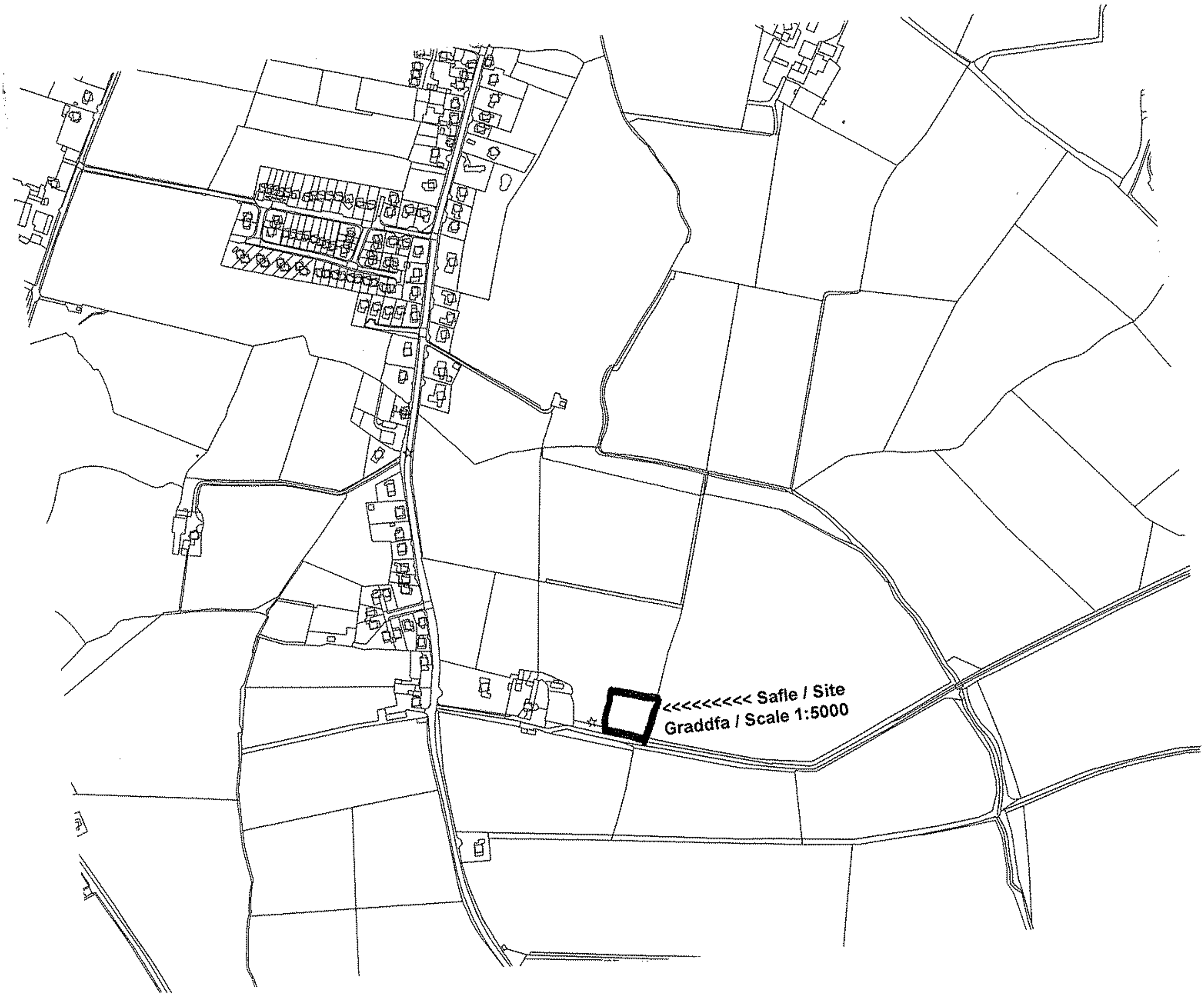
Ymgeisydd Applicant

Mr D Pritchard
c/o Peter Humphreys
Rhyd y Felin,
Penrhyd,
Amlwch,
Anglesey.
LL68 0RR.

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa newydd a gosod system trin carthffosiaeth preifat ar dir ger

Outline application for the erection of a dwelling together with the construction of a new access and installation of a private treatment plant on land adj

Gorslwyd Fawr, Rhosybol



Pwyllgor Cynllunio: 01/12/2010

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(DPJ)

Argymhelliad:

Wrthod

1. Rhesymau'r Aelodau dros Gymeradwyo

Mae'r datblygiad yn rowndio'r anheddiad mewn modd rhesymol sy'n cydymffurfio gyda Pholisi 50.

2. Ymateb y Swyddogion i'r Rhesymau dros Gymeradwyo

Mae Polisi 50 (Anheddau Rhestredig) Cynllun Lleol Ynys Môn (Rhagfyr 1996) yn dweud y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi fel arfer i anheddau sengl o fewn neu ar y ffin pentrefi a hamledau rhestredig cyn belled a bod y meini prawf rhestredig wedi'u bodloni ac mae'n cynnwys Rhosybol fel pentref rhestredig.

O dan bolisi HP4, mae yna ffin ddatblygu i Rhosybol ac mae safle'r cais wedi'i leoli y tu allan i'r ffin ddatblygu.

Ystyrir y byddai caniatáu annedd ar safle'r cais yn ymestyn y pentref y tu allan i'w ffiniau rhesymol ac i mewn i'r cefn gwlad. Ystyrir y byddai hyn yn cael effaith niweidiol ar fwynderau gweledol a nodweddion yr ardal.

Petai aelodau'n penderfynu cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog, yna argymhellir yr amodau a ganlyn:

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatad cynllunio hwn ddim hwyrach na pha un bynnag o'r dyddiadau isod yw'r hwyraf:

i) Cyn diwedd pum mlynedd o ddyddiad y caniatad hwn.

ii) Cyn diwedd dwy flynedd o ddyddiad cymeradwyaeth y materion olaf gadwyd yn ol.

Rheswm: I atal caniatadau cynllunio rhag crynhoi: i alluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni amgylchiadau sydd wedi newid ac i gydymffurfio gyda darpariaethau Adran 92(2) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid gwneud cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gymeradwyo'r materion a gedwir yn ol cyn diwedd tair blynedd o ddyddiad y caniatad hwn.
Rheswm: I atal caniatadau cynllunio rhag crynhoi: i alluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni amgylchiadau sydd wedi newid ac i gydymffurfio gyda darpariaethau Adran 92(2) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Cyn cychwyn ar y datblygiad rhaid cael cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol i'r manylion lleoliad, dyluniad a golwg allanol yr adeilad a thirweddu'r safle (a elwir ar ol hyn y 'materion a gedwir yn ol').

Rheswm: Mae'r cais ar gyfer caniatad cynllunio amlinellol.

(04) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a'r manylion ar cynlluniau wedi dablu o dan ac a gynhwysir yn y ffurflen gais, ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cyfryw cais.

Drawing	Reference	Received
		22.10.10
	01: 10 :	12.08.10

	10A	

Oni bai cymeradwywyd yn ysgrifenedig fel arall gan yr awdurdod cynllunio lleol neu rhestrir fel arall mewn unrhyw amod o'r caniatad cynllunio.

Rheswm I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol a'r manylion a gymeradwywyd.

(05) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(06) Ni chychwynnir gwaith ar unrhyw ran arall o'r datblygiad hyd oni fydd lleiniau gwelededd wedi cael eu darparu ar y naill ochr a'r llall o'r fynedfa rhwng pwynt a fydd 2.4 metr ar hyd llinell ganol y fynedfa wedi ei fesur o ymyl y gerbydlon a phwynt a fydd yn 90.0 meter ar hyd ymyl y gerbydlon wedi ei fesur o groestoriad llinell ganol y fynedfa. Bydd yr ardal o fewn y lleiniau gwelededd yn cael ei chadw'n rhydd o unrhyw rhwystr a fydd dros 1.0 metr mewn uchder uwchlaw lefel sianel fewnol y gerbydlon.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio gyda'r amod hwn, byddai'n rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno Tystysgrif B i berchennog y tir ar ochr Amlwch o'r fynedfa sy'n gwasanaethu'r safle lle mae'r gwrychoedd sydd wedi gordyfu yn rhwystr i weledеdd.

(07) Ni chaniateir cyflawni unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno manylion o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd wrth weithredu'r datblygiad.

Rheswm: I sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(08) Fe fydd y manylion a gyflwynir er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unog ag Amod (1) uchod yn cynnwys cynllun tirweddu a phlannu coed i'r safle. Cyflawnir y gwaith plannu newydd a gymeradwyir ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ol meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fyddo gyntaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(09) Os oes unrhyw goeden neu lwyn sydd yn rhan o'r cynllun tirweddu a gymeradwywyd ymhen cyfnod o bum mlynedd o'i ph/blannu yn methu sefydlu, yn cael ei niweidio neu yn cael ei heintio'n ddifrifol, yn marw neu yn cael ei symud am unrhyw reswm yna fe fydd coeden neu lwyn newydd o fath, maint ac aeddfedrwydd a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cael ei ph/blannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(10) Fe fydd y manylion i'w cyflwyno er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (1) uchod yn cynnwys cynllun sydd yn dangos yr holl ddulliau amgau oddi fewn ac oddi amgylch y safle boed hynny trwy fodd waliau, ffensys neu wrychoedd. Fe fydd y dull a gymeradwywyd i amgau yn cael ei adeiladu, ei godi neu ei blannu cyn meddianu'r datblygiad

Rheswm: I sicrhau bod manylion a golwg y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

(11) Fe fydd y manylion i'w cyflwyno er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (1) uchod yn cynnwys manylion lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) mewn perthynas a lefelau presennol ac arfaethedig y safle a'r tir oddi amgylch. Bydd yr adeilad(au) yn cael

eu hadeiladu gyda slabiau ar lefelau a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I osgoi unrhyw amheuaeth ac i sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad.

(12) Bydd y manylion a gyflwynir yn unol ag Amod 1 uchod yn cynnwys dull o wared dwr aflan o dwr wyneb o'r datblygiad.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio yn addas.

Byddai angen caniatâd arllwys ar wahân gan Asiantaeth yr Amgylchedd i ollwng elifiant o’r gwaith trin carthion i’r cwrs dŵr.

Er wybodaeth

Mae Llwybr Cyhoeddus Rhif 14ger y datblygiad fel a nodir ar y cynllun sydd ynghlwm. Nid yw rhoddi caniatâd cynllunio yn rhoddi'r hawl i'r ymgeisydd amharu ar y ffordd dramwy gyhoeddus.

3. ARGYMHELLIAD

Gofynnir i’r aelodau ailystyried eu penderfyniad a **gwrthod** y cais am y rhesymau a ganlyn:

(01) Byddai safle’r cais yn ymestyn y pentref allan y tu hwnt i’w ffiniau rhesymol ac i mewn i’r cefn gwlad. Byddai’r cynnig yn cyfateb i nodwedd anghymarus ac ymwthiol a hynny er niwed sylweddol i gymeriad a mwynderau’r ardal. Byddai hyn yn groes i ddarpariaethau polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn, A2 Cynllun Fframwaith Gwynedd, HP4 o Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd a Pholisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2010).