

Rhif y Cais: 12C266C Application Number

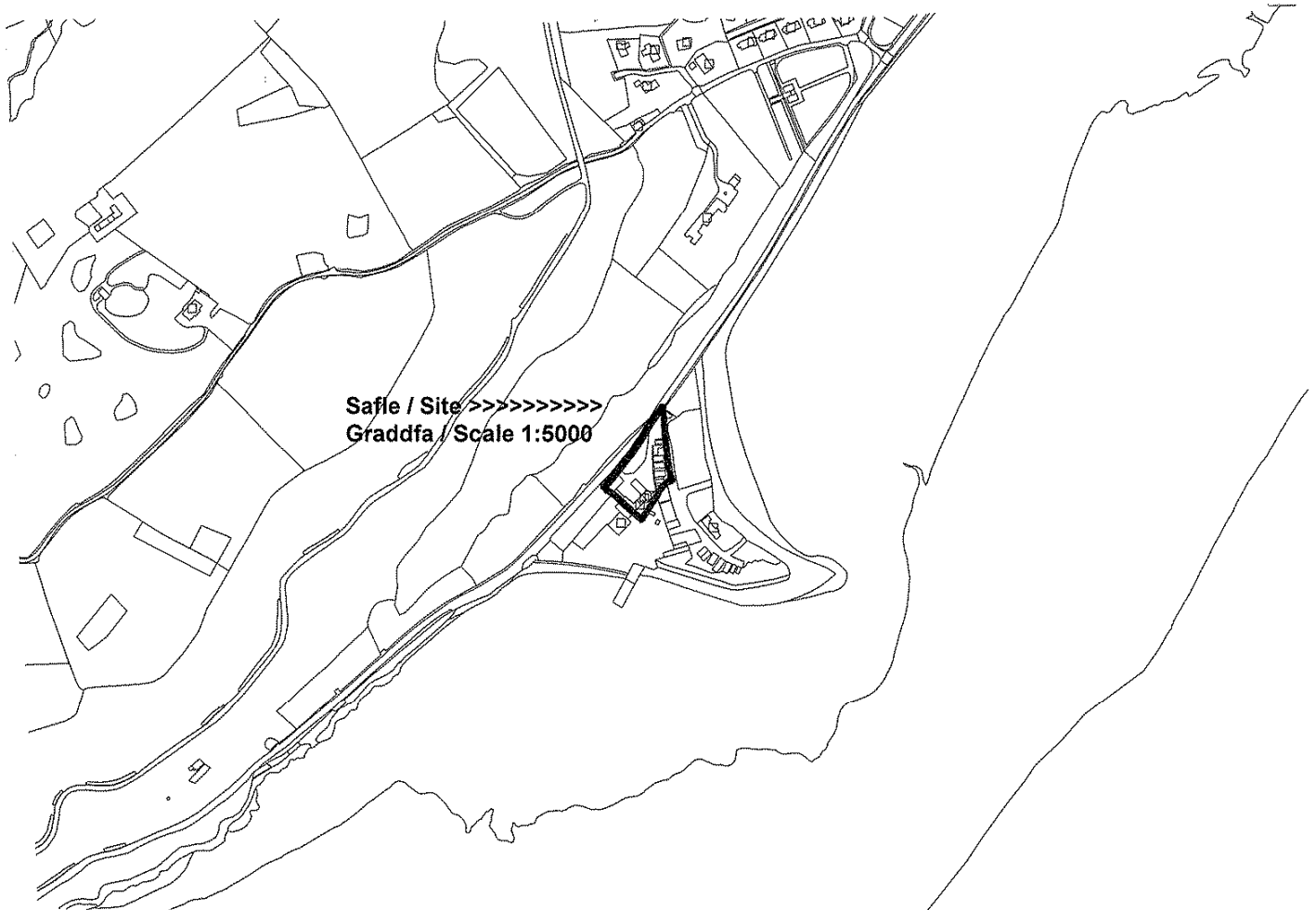
Ymgeisydd Applicant

**Anglesey Boat Company  
c/o CDN Planning  
1 Connaught House  
Riverside Business Park  
Benarth Road  
Conwy  
LL32 8UB**

Dymchwel y siediau cychod presennol ynghyd a codi siediau cychod newydd gyda addasu ac ehangu'r siop gorsaf betrol a siop pysgota yn

Demolition of existing boat sheds and erection of new boat sheds, together with alterations and extensions to the petrol filling station shop and fishing tackle shop at

ABC Powermarine, Gallows Point, Beaumaris



**Pwyllgor Cynllunio: 06/04/2011**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)**

**Argymhelliad:**

Ganiatau

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio gymeradwyo'r adroddiadau sydd ynghlwm fel Atodiad 1. Gan fod 6 mis wedi pasio ers y penderfyniad, mae'n rhaid cael cymeradwyaeth y Pwyllgor er mwyn cwblhau'r cytundeb cyfreithiol.

**1. Argymhelliad**

Bod awdurdod yn cael ei roi i gwblhau'r cytundeb cyfreithiol

## Atodiad 1 / Appendix 1

**PWYLLGOR CYNLLUNIO: 6 Mai 2009**

**ADRODDIAD GAN BENNAETH Y  
GWASANAETH CYNLLUNIO (DPJ)**

### **ARGYMHELLIAD:**

Mae'r cais hwn yn dod gerbron y Pwyllgor Cynllunio oherwydd mai Cyngor Sir Ynys Môn yw perchennog y tir.

### **RHESWM DROS ADRODD I'R PWYLLGOR:**

Mae ardal Penrhyn Safnas ger y brif ffordd o gyfeiriad y de i mewn i Fiwmares ar yr A545. Mae safle'r cais i'r gorllewin o Penrhyn Safnas ger adeiladau sydd yno ar hyn o bryd sy'n cael eu defnyddio yng nghyswllt defnydd morwrol.

### **1. Y SAFLE A'R BWRIAD**

Mae'r cynnig yn ymwneud ag ailddatblygu'r adeiladau presennol ac mae'r cais yn dweud bod iddynt arwynebedd llawr o 309 metr sgwâr. Y bwriad yw cael siediau newydd i ddal cychod, gydag arwynebedd llawr o 611 metr sgwâr yn eu lle.

### **2. MATER(ION) ALLWEDDOL**

### **3. PRIF BOLISIÄU**

**Cynllun Fframwaith Gwynedd**  
B1 Darparu Gwaith  
D29 – Safon Uchel o Ddyluniad.

**Cynllun Lleol Ynys Môn**  
1 – Polisi Cyffredinol  
2 – Swyddi Newydd  
5 – Dyluniad  
42 – Dyluniad

**Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd**  
GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu  
GP2 – Dyluniad  
EP4 – Cyfleon Gwaith arall  
TO8 – Cyfleusterau Dwr a Chychod

**Polisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2002)**

**Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru)  
Dyluniad**

### **4. YMATEB I'R YMGYNGHORIAD A'R CYHOEDDUSRWYDD**

Daeth y cyfnod rhybuddio ar gyfer y cais i ben ar 12.02.09

**PLANNING COMMITTEE: 6<sup>TH</sup> May, 2009**

**REPORT OF HEAD OF PLANNING SERVICE  
(DPJ)**

### **RECOMMENDATION:**

The application is reported to the committee because the Isle of Anglesey Council is the land owner.

### **REASON FOR REPORTING TO COMMITTEE:**

The Gallows Point area is located along the principle southern approach to Beaumaris adjacent to the A545. The application site is located to west of Gallows Point adjoining existing buildings which are used in connection with the marine orientated use.

### **1. PROPOSAL AND SITE**

The proposal entails the redevelopment of the existing buildings which the submitted application forms state have a floor area of 309 square metres. These would be replaced with new boat sheds amounting to some 611 square metres.

### **2. KEY ISSUE(S)**

### **3. MAIN POLICIES**

**Gwynedd Structure**  
B1 Employment Provision  
D29 - High Standard of Design

**Ynys Mon Local Plan**  
1 - General Policy  
2 – New Jobs  
5 – Design  
42 - Design

**Stopped Ynys Mon Unitary Development Plan**  
GP1 - Development Control Guidance  
GP2 – Design  
EP4 – Other Employment Opportunities  
TO8 - Water & Boating Facilities

**Planning Policy Wales (March 2002)**

**Technical Advice Note 12 (Wales) Design**

### **4. RESPONSE TO CONSULTATION AND PUBLICITY**

The notification period for the application expired on 12.02.09.

## 5. HANES CYNLLUNIO PERTHNASOL

Mae i ardal Penrhyn Safnas hanes cynllunio maith, gyda'r rhai canlynol yn fwyaf amlwg yn eu mysg:

12C266 – Adeiladu marina ac adeilad cyfleusterau a maes parcio a lle storio cychod. Caniatáu gyda chytundeb cyfreithiol ac amodau 09.01.03.

12C141T – Ailddatblygu Penrhyn Safnas gan newid yr unedau presennol ac ehangu y cyfleusterau morwrol presennol ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau. Caniatâd amodol 16.08.04.

## 6. PRIF YSTYRIAETHAU CYNLLUNIO

**Yr Aelod Lleol** – Dim ymateb wedi ei derbyn ar amser ysgrifennu'r adroddiad.

**Cyngor Tref Biwmares** – Dim ymateb wedi'i dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Priffyrdd** – Dim sylwadau

**Draenio** – Yn rhestru ystyriaethau technegol.

**Asiantaeth yr Amgylchedd** – Dim gwrthwynebiadau o osod amodau yng nghyswllt llifogydd.

**Dwr Cymru** – Dim sylwadau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd** - Dim sylwadau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

## 7. CASGLIAD

### Cyd-destun

Bydd yr aelodau'n gwybod i ganiatâd cynllunio gael i roi ei ddatblygu marina i 450 o gychod yn Ionawr 2003 i'r de o safle'r cais, y cyfeirir ato'n benodol o dan ddarpariaethau polisi T08 o'r Cynllun Lleol Esblygol Ynys Môn. Mae trafodaethau cyfreithiol yn cael eu cynnal ar hyn o bryd ynglŷn â'r datblygiad hwn ond nid ydynt yn bwysig wrth ystyried y datblygiad sy'n destun i'r adroddiad hwn.

Roedd cais cynllunio 12C141T a restrir yn yr adran hanes cynllunio yn yr adroddiad hwn yn cynnwys cynlluniau cyffredinol i Benrhyn Safnas gan gynnwys gwell trefniadau i gerbydau fynd i mewn ac allan o'r A545, gwelliannau i'r isadeiledd, gwaith tirlunio a ffensio, llwybr cyhoeddus gyda lle edrych allan ar y penrhyn a chysylltiadau gyda'r dref. Tra y

## 5. RELEVANT PLANNING HISTORY

The Gallows Point area has a lengthy planning history, notable amongst these are the following;

12C266 Construction of a marina and facilities building together with car park and boat storage area on an area Approved subject to a legal agreement and conditions 09.01.03.

12C141T Re-development of gallows point to provide for replacement of existing units and expansion of existing marine related facilities together with the construction of a new vehicular access Conditionally Approved 16.08.04

## 6. MAIN PLANNING CONSIDERATIONS

**Local Member** No response received at the time of writing.

**Beaumaris Town Council** No response received at the time of writing.

**Highways** No observations.

**Drainage** Technical considerations listed.

**Environment Agency** No objections subject to conditions in respect of flood resilience.

**Welsh Water** No comments received at the time of writing.

**Gwynedd Archaeological Planning Service** No observations at the time of writing.

## 7. CONCLUSION

### Context

Members will be aware that planning permission has been granted for the development of a 450 berth marina in January 2003 to the south of the application site, which is specifically referred to under the provisions of policy TO8 of the Deposit Ynys Mon Local Plan. There are legal proceedings currently in progress on this development which are not material in consideration of the development subject to this report.

Planning application 12C141T listed in the relevant section of this report included overall proposals for Gallows Point including revised vehicular access arrangements from the A545, infrastructure improvements, landscaping and fencing provision, a public footpath with a viewing area on the point and linkages to the town. Whilst the the legal

gallai'r trafodaethau cyfreithiol ynglŷn â'r Marina gael ychydig o effaith ar rai agweddau manwl o fewn y cynllun hwn, dywedir unwaith yn rhagor bod y cynigion sydd yn yr adroddiad hwn yn newid rhai o'r manylion a ganiatawyd o dan gais cynllunio 12C141T i'r graddau y maent yn ymwneud â'r adeiladau perthnasol yn unig, ac nid ydynt yn cael eu heffeithio felly.

### **Pa mor dderbyniol yw'r datblygiad**

Mae'r egwyddor o ddatblygu yn unol â'r polisïau ar gyfer creu gwaith ac ail ddefnyddio tir oedd wedi ei ddatblygu cyn hyn. Mae'r cynnig hwn yn golygu ail ddatblygu tir oedd wedi ei ddatblygu o'r blaen, symud ymaith rai hen adeiladau blêr a'u newid gyda chymysgedd o adeiladau modern fydd yn sicrhau bywiogrwydd hir dymor y safle. Bydd y cynnig hefyd yn rhoi gwell isadeiledd carthffosiaeth a lle storio tanwydd, olew a chemegion fydd o les i'r amgylchedd. Ystyrir bod yr egwyddor yn dderbyniol o wneud cytundeb cyfreithiol yn cyfyngu unrhyw adwerthu i bethau o ddefnydd morwrol sydd wedi eu hasesu o'r blaen fel rhai sy'n dderbyniol yn nhermau'r effaith a gaiff hynny ar siopau canol tref Biwmares.

### **8. ARGYMHELLIAD**

Bod caniatâd cynllunio'n cael ei roi ond gyda newid yn y cytundeb cyfreithiol gwblhawyd fel rhan o gais cynllunio 12C141T fel bod ei ofynion hefyd yn cynnwys y datblygiad sy'n destun yr adroddiad hwn a bod caniatâd cynllunio wedi hynny yn cael ei roi gyda'r amodau a ganlyn:

**(01) Rhaid dechrau'r datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn ag ef heb fod yn hwyrach na diwedd pum mlynedd gan ddechrau gyda dyddiad y caniatâd hwn.**

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

**(02) Rhaid defnyddio technegau adeiladu sy'n gwrthsefyll llifogydd yn yr adeiladau newydd gyda gwasanaethau sy'n dod i mewn/allanfeydd wedi eu codi o leiaf 1.0m uwch lefelau'r llawr gorffenedig.**

Rheswm: I leihau effaith llifogydd ar yr adeilad ac i helpu mewn unrhyw broses adfer llifogydd.

**(03) Ni chaniateir defnyddio'r datblygiad ganiateir yma hyd nes y bo'r holl systemau carthffosiaeth ar safle'r cais wedi eu cysylltu i arllwys trwy'r system garthffosiaeth gyhoeddus neu yn uniongyrchol i Waith Trin Dwr Gwastraff Amlwch.**

proceedings in respect of the Marina may affect some detailed aspects of this scheme it is reiterated that the proposals subject to this report revise the details approved under planning application 12C141T solely as they relate to the subject buildings only, and are thus not affected.

### **Acceptability of the development**

The principle of the development accords with policies for employments and the re-use of previously developed land.. The proposal entails redevelopment of previously developed land, removal of some unsightly old buildings and their replacement with a mix of modern buildings which will ensure long term viability. The proposal will also provide for improved foul drainage infrastructure provision and storage of oils, fuels and chemicals, which will be beneficial to the environment. The principle is considered acceptable subject to a legal agreement to restricting any retailing to maritime uses which have previously been assessed as acceptable in terms of the impacts on the retail core of Beaumaris.

### **8. RECOMMENDATION**

That planning permission is approved subject to a variation of the legal agreement completed as part of planning application 12C141T so that its obligations also include the development subject to this report and that planning permission is thereafter granted subject to the following conditions:

**(01) The development to which this permission relates shall be begun not later than the expiration of five years beginning with the date of this permission.**

Reason To comply with the requirements of Section 91 (1) of the Town and Country Planning Act, 1990 (as amended).

**(02) Flood resilient construction techniques shall be used in the replacement buildings with incoming services/outlets raised a minimum of 1.0m above finished floor levels.**

Reason: To reduce the impact of flooding to the buildings and assist in any flood recovery process.

**(03)The operational use of the development hereby approved shall not commence until all foul drainage systems on the application site have been connected to discharge via the public sewerage system or directly into the Amlwch Waste Water Treatment Plant.**

**(04) Rhaid i'r defnydd o'r cyfleusterau trin preifat (ac unrhyw arllwys uniongyrchol trwy allanfeydd dwr môr) ar gyfer gwaredu carthffosiaeth o'r datblygiad ganiateir yma, ddod i ben os bydd y system garthffosiaeth gyhoeddus yn cael ei hymestyn i Benrhyn Safnas ac wedi hynny rhaid i garthffosiaeth o'r datblygiad gael ei ddraenio i'r garthffosiaeth gyhoeddus yn unig.**

Rheswm: Mae hyn er mwyn sicrhau bod y safle wedi'i ddraenio'n iawn ac i leihau'r risg o lygredd.

**(04) The use of the private treatment facilities (and any direct discharge via sea water outlets) for foul drainage disposal in connection with the development hereby approved shall cease should the public sewer system be extended to Gallows Point and foul drainage from the development shall thereafter be drained to the public sewer only.**

Reason: This is to ensure the proper drainage of the site and to minimise the risk of pollution.



**Pwyllgor Cynllunio: 06/04/2011**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)**

**Argymhelliad:**

Ganiatau

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio gymeradwyo'r adroddiadau sydd ynghlwm fel Atodiad 1. Gan fod 6 mis wedi pasio ers y penderfyniad, mae'n rhaid cael cymeradwyaeth y Pwyllgor er mwyn cwblhau'r cytundeb cyfreithiol.

**1. Argymhelliad**

Bod awdurdod yn cael ei roi i gwblhau'r cytundeb cyfreithiol



## Atodiad 1 / Appendix 1

**PWYLLGOR CYNLLUNIO: 3ydd, Mawrth, 2010**

**ADRODDIAD GAN BENNAETH Y  
GWASANAETH CYNLLUNIO (DPJ)**

**ARGYMHELLIAD:**

Caniatad

**RHESWM DROS ADRODD I'R PWYLLGOR:**

Adroddir ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd mai Cyngor Sir Ynys Môn yw perchennog y tir.

### 1. Y SAFLE A'R BWRIAD

Mae ardal Penrhyn Safnas i'w gweld ger priffordd yr A545 sy'n dod i mewn i Biwmares o'r de. Mae safle'r cais i'r gorllewin o Penrhyn Safnas gerllaw adeiladau sydd yno ar hyn o bryd yn cael eu defnyddio yng nghyswllt defnyddiau morwrol.

Mae'r adroddiad hwn yn ymwneud ag ailddatblygu unedau 6-20 yn unig. Roedd Unedau 1-5 a'r estyniad i'r orsaf betrol wedi'u cynnwys ar y cychwyn fel rhan o'r cais ond fe'i tynnwyd yn ôl oherwydd eu bod wedi cael caniatâd o dan ddarpariaethau cais 12C266C sy'n cael ei restru yn yr adran hanes cynllunio islaw. Nid yw'r cais hwn yn cynnwys unrhyw elfen o adwerthu a bydd yr holl unedau'n disgyn o fewn defnydd busnes B1, B2 neu B8.

### 2. MATER(ION) ALLWEDDOL

- Cynaliadwyaeth
- Egwyddor o Ddatblygu
- Perthynas gyda Pethau o Gwmpas, AHNE a Dynodiadau Statudol eraill
- Draenio a Llifogydd
- Cadwraeth Natur

### 3. PRIF BOLISIÂU

#### Cynllun Fframwaith Gwynedd

B1 Darparu Gwaith  
D1 (AHNE)

#### Cynllun Lleol Ynys Môn

2 – Swyddi Newydd 30 (Tirlun) 30 (AHNE)

#### Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

EP4 – Cyfleon Gwaith Arall  
T08 – Cyfleusterau Dwr a Chychod EN1 (Cymeriad y Tirlun) EN2 (AHNE)

**PLANNING COMMITTEE: 3<sup>rd</sup> March, 2010**

**REPORT OF HEAD OF PLANNING SERVICE  
(DPJ)**

**RECOMMENDATION:**

Permit

**REASON FOR REPORTING TO COMMITTEE:**

The application is reported to the committee because the Isle of Anglesey Council is the land owner.

### 1. PROPOSAL AND SITE

The Gallows Point area is located along the principle southern approach to Beaumaris adjacent to the A545. The application site is located to west of Gallows Point adjoining existing buildings which are used in connection with the marine orientated use.

The report below considers the redevelopment of units 6 -20 only. Units 1-5 and the extension to the petrol filling station were originally included as part of the application but were subsequently withdrawn on the basis that they were already subject to approval under the provisions of 12C266C listed in the planning history below. This application contains no retail element; all units will fall within either B1, B2 or B8 business use.

### 2. KEY ISSUE(S)

- Sustainability
- Principle of Development
- Relationship with Surroundings, AONB & other Statutory Designations
- Drainage & Flooding
- Nature Conservation.

### 3. MAIN POLICIES

#### Gwynedd Structure

B1 Employment Provision  
D1 (AONB)

#### Ynys Mon Local Plan

2 – New Jobs 30 (Landscape) 30 (AONB)

#### Stopped Ynys Mon Unitary Development Plan

EP4 – Other Employment Opportunities  
T08 - Water & Boating Facilities EN1(Landscape Character) EN2 (AONB)

Polisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2002)

Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog

01/2009 Cynllunio ar gyfer Adeiladau Cynaliadwy

#### **4. YMATEB I'R YMGYNGHORIAD A'R CYHOEDDUSRWYDD**

Yr Aelod Lleol – Dim sylwadau wedi'u derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned – Cyn gwneud unrhyw sylwadau ar y cais, mae aelodau Cyngor Tref Biwmares wedi gofyn am eglurhad ar nifer o faterion pwysig:

- A fydd holl denantiaid presennol y siediau cychod yn cael eu hadleoli i unedau addas fydd yn eu bodloni hwy?
- Fydd yna unrhyw unedau adwerthu newydd yn y datblygiad, ac os bydd, be fydd maint yr unedau?
- Beth yw'r dyddiad y bwriedir dechrau'r gwaith ac am ba hyd y bydd yn parhau?

Mae llythyr diweddar gan gydlynnydd y grwp Cyfeillion y Ddaear Môn/Gwynedd lleol yn codi nifer o faterion, yn cynnwys llifogydd ar y safle wrth i lefelau'r môr godi. Mae aelodau'r Cyngor yn gofyn a yw'r materion sy'n cael eu nodi yn y llythyr wedi cael eu hystyried wrth lunio'r cynigion.

Priffyrdd – Yn gofyn am i ail aleiniad bychan gael ei wneud i'r fynedfa i gerbydau ac maent yn cael eu hasesu ar hyn o bryd.

Draenio – Yn gofyn am fanylion dylunio'r system garthffosiaeth. Rhaid cael caniatâd Arllwys gan Asiantaeth yr Amgylchedd ac fe ddylid ystyried a ellir cysylltu i'r system garthffosiaeth gyhoeddus yn y dyfodol.

Cynghorydd Amgylcheddol – Yn gofyn am arolwg ystlumod; mae'r safle hefyd yn agos i Ardal Cadwraeth Arbennig Afon Menai/Bae Colwyn, yr SSSI/ac Ardal Diogelwch Arbennig Traeth Lafan/SSSI. Gofynnir am ddatganiad methodoleg ar yr effeithiau ar y llefydd hyn.

Gwasanaethau Amgylcheddol – Disgwylir am sylwadau.

Dwr Cymru – Dim sylw.

Cyngor Cefn Gwlad Cymru – Dim yn gwrthwynebu'r cynnig ond yn rhoi'r cyngor canlynol er mwyn gwella'r effaith gaiff y cynllun ar yr amgylchedd.

## **Planning Policy Wales (March 2002)**

### **Ministerial Interim Planning Policy Statement**

#### **01/2009 Planning for Sustainable Buildings.**

#### **4. RESPONSE TO CONSULTATION AND PUBLICITY**

Local Member - No comments received at the time of writing.

Community Council - Prior to making any observations on the above applications, members of Beaumaris Town Council have asked for clarification on a number of important issues:

- Will all the present boat shed tenants be relocated in suitable units to their satisfaction?
- Will there be any new retail units within the proposed development, and if so what will be the size of the units?
- What is the proposed start date and timescale for the completion of the developments outlined in the proposal?

A recent letter from the co-ordinator of the local Mon/Gwynedd Friends of the Earth group raises a number of issues, including potential flooding of the development site as sea levels rise. Members of the council ask if points raised in this letter have been considered in drawing up the proposals.

Highways - Requested minor re-alignment of the vehicular access plans of which are currently being assessed.

Drainage - Design details of the foul drainage system requested; Discharge consent required from the Environment Agency feasibility and/or future potential for connecting to the public sewerage system should be considered.

Environmental Advisor - Bat survey requested; the site is also close to the Menai Strait/Colwyn Bay Special Area of Conservation, the SSSI, and Traeth Lafan Special Protection Area/SSSI. Methodology statement on the impacts on these designations requested.

Environmental Services- Comments awaited at the time of writing.

Welsh Water - No comment.

CCW - No objection to the above proposal; however we do have the following advice in order to improve the impacts of the scheme on the environment.

Mae'r safle o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn (AHNE) a phrif amcan hwnnw yw cadw a gwella harddwch naturiol yr ardal. Mae CCW am atgoffa'r Cyngor o'i ddyletswydd o dan Adran 85 o Ddeddf Gwlad a Hawliau Tramwy 2000 sydd yn dweud bod yn rhaid i Awdurdodau Lleol dalu sylw i amcanion yr AHNE sef cadw a gwella harddwch naturiol yr ardal.

Mae Penrhyn Safnas yn leoliad pwysig fel 'porth' i Biwmares fel yr oeddem yn dweud yn ein llythyr blaenorol at 22/12/09. Mae prif bryderon y CCW yn ymwneud â'r rhan o'r cynnig sydd i'w gweld yn amlwg, yn arbennig oddi ar yr A545 wrth fynd i mewn i Biwmares, fel yn siediau 1-5.

Dydi'r mapiau a'r lluniau ddim yn dangos sut y bydd y cynnig yn gweddu gyda'r gosodiad naturiol pwysig a'r ardal treftadaeth ddiwylliannol bwysig. Bydd gwaith dylunio trefol a phensaernïaeth dirweddol yn gwella'r dadansoddiad a wneir o'r safle yn fawr, a hefyd osodiad a chyflwyniad y cynigion.

I grynhoi, mae ein pryderon yn ymwneud â phroses ddylunio sy'n ymddangos yn annigonol, a diffyg manylion am y deunyddiau, yn hytrach na'r egwyddor o ail ddatblygu.

Cyngor Cefn Gwlad Cymru – Yn fodlon bod arolwg ystlumod (Chris Hall 25/1/2010) wedi'i wneud i safon dderbyniol. Mae'r adroddiad yn dweud nad oedd yna unrhyw dystiolaeth bod yr adeiladau'n cael eu defnyddio ar hyn o bryd fel clwydfan i ystlumod, ac mae'n annhebygol y bydd ystlumod na'u clwydi'n cael eu heffeithio gan y gwaith. Fodd bynnag, dylai'r ymgeisydd wybod bod yn rhaid i unrhyw waith stopio ar unwaith os gwelir bod yna ystlumod yno a rhaid cysylltu wedyn â'r CCW am gyngor pellach.

Mae'r datblygiad uchod rhyw 150m oddi wrth SAC Afon Menai a Bae Conwy. Mae'r wybodaeth a gafwyd gan yr ymgynghorydd yn dweud y bydd dwr budr yn cael ei drin trwy waith trin Klargester BioDisc. Bydd yn rhaid ymgynghori gydag Asiantaeth yr Amgylchedd ynglŷn ag arllwys o'r gwaith trin hwn a bydd angen cael caniatâd i wneud hyn. Byddem yn mynnu bod gweithdrefn briodol yn cael ei sefydlu i ddelio gyda chael gwared o olew a chemegion o waith dyddiol yn yr unedau a byddem yn hoffi cael gwybod am y broses hon. Byddem hefyd yn pwysleisio y bydd angen trwydded FEPA ar gyfer y bibell arllwys os yw'r bibell i'w gosod yn is na lefel llanw Uchel.

The proposed development is sited within the Anglesey Area of Outstanding Natural Beauty (AONB) where the primary objective is the conservation and enhancement of natural beauty. In view of this CCW would remind you of your Council's duty under Section 85 of the Countryside and Rights of Way Act 2000 which requires Local Authorities to have regard to the purposes of conserving and enhancing the natural beauty of the AONB.

Gallows Point's important location as a 'gateway' to Beaumaris was highlighted in our previous letter dated 22/12/09. CCW's main concerns relate to the highly visible part of the proposal, especially where it is seen from the A545 heading towards Beaumaris, such as in sheds 1-5.

The maps and illustrations do not indicate the quality and character of how the proposals will fit with the very important natural and cultural heritage setting as outlined above. The involvement of urban design and landscape architectural input is likely to greatly enhance the analysis of site, setting and the presentation of the proposals.

In conclusion, our concerns relate to an apparently inadequate design process and inadequate presentation of materials in relation to the application, rather than to the principle of redevelopment.

Countryside Council for Wales - Is satisfied that the bat survey (Chris Hall, 25/1/2010) has been carried out to an acceptable standard. The report states that there was no evidence that the buildings were currently being used as bat roosts, and it is unlikely that bats or their roosts will be impacted upon by the proposed works. However, the applicant should be advised that should bats be discovered at any stage during the works, all work should stop immediately and CCW contacted for further advice.

The above development is located 150m away from the Menai Strait and Conwy Bay SAC. The information obtained from the consultant specifies that foul water will be treated through a Klargester BioDisc treatment plant. The Environment Agency will need to be consulted in respect of the discharge from this treatment plant and a discharge consent acquired. We would insist that an appropriate procedure is put in place to deal with oil and chemical disposal from daily works in the units and we would like to be informed of this procedure. We would also like to highlight that a FEPA licence may be required for the outfall pipe if it is to be laid below the High water mark.

I grynhoi, nid yw CCW yn gwrthwynebu'r cynnig.

To conclude, CCW does not object to the proposal.

Asiantaeth yr Amgylchedd - Yn dwyn sylw at faterion a Chaniatâd ynglŷn â thir a lygrwyd. Angen caniatâd ar wahân i arllwys o'r gwaith trin preifat

Environment Agency - Issues & Consents in respect of contaminated land raised. Separate consent required for the discharge from the private treatment plant.

## 5. HANES CYNLLUNIO PERTHNASOL

## 5. RELEVANT PLANNING HISTORY

Mae yna hanes cynllunio eithaf maith i ardal Penrhyn Safnas, ac yn eu plith y rhain:

The Gallows Point area has a lengthy planning history, notable amongst these are the following;

12C266 Adeiladu marina ac adeilad cyfleusterau a maes parcio a lle storio cychod. Caniatáu gyda chytundeb cyfreithiol ac amodau 09.01.03.

12C266 Construction of a marina and facilities building together with car park and boat storage area on an area Approved subject to a legal agreement and conditions 09.01.03.

12C66A Amrywio amod (01) o ganiatâd cynllunio 12C66 i ganiatáu 2 flynedd arall i ddechrau'r gwaith. Heb ei benderfynu.

12C66A Variation of condition (01) of planning permission 12C66 to allow a further 2 years to commence development. Undetermined.

12C266B Amrywio amod (01) o ganiatâd cynllunio 12C66 i ganiatáu 3 blynedd arall i ddechrau'r gwaith. Heb ei benderfynu.

12C266B Variation of condition (01) of planning permission 12C66 to allow a further 3 years to commence development. Undetermined.

12C66C Dymchwel y siediau cychod presennol a chodi siediau cychod newydd a gwaith altro ac ymestyn siop yn yr orsaf betrol. Penderfynwyd caniatáu yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol 06.05.09.

12C66C Demolition of existing boat sheds & erection of new boat sheds together with alterations and extensions to petrol filling station shop Resolved to approve subject to the completion of a legal agreement 06.05.09.

12C266E/SCR Barn sgrinio i ddymchwel y siediau cychod presennol a gwaith altro ac ymestyn yr orsaf betrol a'r siop pysgota a gosod gwaith trin preifat. Penderfynwyd 18.02.10 Dim angen EIA.

12C266E/SCR Screening opinion for the demolition for the demolition of existing boat sheds & alterations & extension to the petrol station & fishing shop & installation of a private treatment plant. Determined 18.02.10 EIA not required.

12C141T Ailddatblygu Penrhyn Safnas a newid yr unedau presennol ac ehangu'r cyfleusterau morwrol presennol a chreu mynedfa newydd i gerbydau. Caniatâd amodol 16.08.04.

12C141T Re-development of gallows point to provide for replacement of existing units and expansion of existing marine related facilities together with the construction of a new vehicular access Conditionally Approved 16.08.04

12C141W Codi ystafell arddangos er mwyn gwerthu cychod, a swyddfa. Caniatâd amodol 26.07.07.

12C141W Erection of boat sales showroom and office Conditionally approved 26.07.07.

## 6. PRIF YSTYRIAETHAU CYNLLUNIO

## 6. MAIN PLANNING CONSIDERATIONS

### Cyd-destun

### Context

Roedd cais cynllunio 12C141T yn rhestru newidiadau cyffredinol i Benrhyn Safnas yn cynnwys newid y fynedfa i gerbydau o'r A545, gwella'r isadeiledd, tirlunio a ffensio, llwybr cyhoeddus gyda lle i edrych ar yr olygfa ar y pwynt, a chysylltiadau i'r dref. Bydd yr Aelodau'n gwybod am rai materion cyfreithiol yn ymwneud â'r Marina yn ddiweddar. Mae'r cynigion hyn yn newid y manylion yng ngheisiadau cynllunio 12C66C & 12C141T ac maent yn ymwneud â rhan yr unedau

Planning application 12C141T listed in the relevant section of this report included overall proposals for Gallows Point including revised vehicular access arrangements from the A545, infrastructure improvements, landscaping and fencing provision, a public footpath with a viewing area on the point and linkages to the town. Members will be aware of recent legal rulings affecting the Marina development. The proposals subject to this report revise details approved under planning applications

trwsio cychod yn unig, sydd ar wahân i'r marina. Mae nifer o'r gwrthwynebiadau a gafwyd i'r cais hwn yn cyfeirio at ddatblygiad marina, ond nid yw'r rhain yn bwysig wrth asesu'r cais unigol hwn.

## **Cynaliadwyaeth**

Cynnig yw hwn i ailddatblygu tir oedd wedi'i ddatblygu yn flaenorol, symud hen adeiladau blêr a rhoi adeiladau modern yn eu lle er mwyn sicrhau dichonolrwydd tymor hir. Bydd y cynnig hefyd yn rhoi gwell isadeiledd carthffosiaeth a storio olew, tanwydd a chemegion, fydd yn llesol i'r amgylchedd. Bydd hefyd yn creu cyfleusterau gwaith a hyfforddiant i ardal sydd yn chwilio am fuddsoddiad a bydd yn cyfrannu at les economaidd a chymdeithasol yr ardal. Bydd raid i'r datblygiad hefyd gyfarfod â dull Asesu Amgylcheddol Sefydliad Ymchwil Adeiladau (BREEAM) 6 'Safon Da lawn' a chyrraedd y credydau hanfodol 'Ardderchog' - Lleihau Allyriadau CO2. Bwriad y polisi yw lleihau'r pethau sy'n achosi newid yn yr hinsawdd a sicrhau ein bod yn gweithio yn erbyn y newidiadau a ragwelir yn yr hinsawdd yn y dyfodol ac mae yna amod yn cael ei hargymell i'r perwyl hwn.

## **Yr Egwyddor o ddatblygu**

Mae safle'r cais y tu allan i ffin ddatblygu Biwmares yn y Cynllun Lleol. Y mae o fewn ffin ddatblygu Biwmares yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac wedi'i nodi fel Cynnig Isadeiledd Ffisegol ac Amgylcheddol FF21.

Mae Polisi 2 "Swyddi Newydd" o Cynllun Lleol Ynys Môn (Rhagfyr 1996), Polisi B1 o Gynllun Fframwaith Gwynedd (Tachwedd 1993), EP 4 o Gynllun Lleol Ynys Môn a Stopiwyd a pharagraff 7.6.2 o Bolisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2002) yn rhestru meini prawf sydd i'w hasesu wrth ystyried datblygiadau sy'n creu gwaith.

Mae Adran 2.7 o Bolisi Cynllunio Cymru yn rhoi cyfarwyddyd ar ddefnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenorol gan mai amcan Llywodraeth Cynulliad Cymru yw gweld defnydd mwy cynaliadwy o dir ac annog adfywio er mwyn hyrwyddo gwaith datblygu ar y safleoedd hyn.

Mae safle'r cais yn dir a ddatblygwyd yn flaenorol y tu allan i'r anheddiad ac mae ei ailddatblygu i bwrpasau tebyg yn cyd-fynd â'r fframweithiau polisi cynllunio a grybwyllwyd uchod. Mae ystyriaethau manwl yn cael eu hasesu isod.

## **Perthynas y Datblygiad a'r Pethau o'i Gwmpas**

12C66C & 12C141T and relate to the part of the boat repair units only, which are separate from the marina. A number of the objections received to this application refer to the marina development, these are not, however, material in assessing this stand alone application.

## **Sustainability**

The proposal entails redevelopment of previously developed land, removal of unsightly old buildings and their replacement with a mix of modern buildings which will ensure long term viability. The proposal will also provide for improved foul drainage infrastructure provision and storage of oils, fuels and chemicals, which will be beneficial to the environment. This would also result in employment and training facilities for an area which is striving for investment will contribute to the economic and social viability of the area. The development will also be required to attain to meet the Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM) 6 'Very Good' standard and achieve the mandatory credits for 'Excellent' - Reduction of CO2 Emissions. The policy is intended to mitigate the causes of climate change and ensure resilience against predicted future climate changes and a condition has been recommended in this regard.

## **Principle of development**

The application site is outside the settlement boundary of Beaumaris in the adopted Ynys Môn Local Plan. It is located within the settlement boundary of Beaumaris in the Stopped Ynys Môn Unitary Development Plan and is allocated as a Physical Infrastructure & Environment Proposal FF21.

Policy 2 "New Jobs" of the Ynys Môn Local Plan (December 1996), Policy B1 of the Gwynedd Structure Plan (November 1993), EP 4 of the Stopped Ynys Môn Local Plan and paragraph 7.6.2 of Planning Policy Wales (March 2002) lists criteria to be assessed in a considering employment developments.

Section 2.7 of Planning Policy Wales provides guidance on the use of previously developed land and it is the Assembly Government's objective for the more sustainable use of land and to encourage regeneration to encourage development on these sites.

The application site comprises previously developed land located outside the settlement and its re-development for similar purposes accords with the aforementioned planning policy framework; detailed considerations are assessed below.

## **Relationship of the Development & its Surroundings**

Mae Polisi 1 a 42 o Gynllun Lleol Ynys Môn, D4, D29 a D32 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, GP 2 y Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd, Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog 01/2008 Cynllunio ar gyfer Dyluniad Da a Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru): Dyluniad yn darparu cyfarwyddyd cenedlaethol a lleol o bwys. Mae materion wedi'u codi gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru ac mae gwrthwynebiadau wedi'u derbyn o safbwynt hyn; mae'r sylwadau hyn yn cael eu hasesu'n fanwl ar adeg ysgrifennu'r adroddiad a bydd y mater yn cael ei adrodd yn llafar yn y pwyllgor.

### **Yr Effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol**

Mae Polisi 30 o Gynllun Lleol Ynys Môn, Polisi D1 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, EN1 a EN2 o Gynllun Lleol Ynys Môn a Stopiwyd a pharagraffau 5.3.5 a 5.3.6 Polisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2002), yn rhoi'r polisiâu cynllunio ar AHNE'au a chymeriad y dirwedd, sef mai prif amcan yr ANHE'au yw cadw a gwella harddwch naturiol yr ardaloedd er y gellir hefyd roi sylw i les economaidd a chymdeithasol yr ardal. Fel y dywedwyd yn y cyflwyniad i'r adroddiad hwn, cynnig ydyw i newid cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol a'r farn mewn ceisiadau blaenorol oedd y byddai'r datblygiad yn gwella'r rhan hwn o'r AHNE yn weledol. Mae sylwadau Cyngor Cefn Gwlad Cymru yn cael eu hasesu a byddir yn adrodd yn ôl yn llafar arnynt yn y Pwyllgor.

### **Adeiladau Rhestredig, Ardaloedd Cadwraeth, Henebion Rhestredig ac Archeoleg**

Wrth ymarfer ei bwerau cynllunio mewn ardal cadwraeth rhaid i awdurdodau cynllunio dalu sylw arbennig i ba mor ddymunol yw cadw neu wella cymeriad neu edrychiad yr Ardaloedd Cadwraeth. Mae Adran 72(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990, Polisi D25 Cynllun Fframwaith Gwynedd a 40 o Gynllun Lleol Ynys Môn yn cynnwys darpariaethau yn ymwneud â gosodiad ardaloedd cadwraeth. Mae paragraffau 6.5.7 a 6.5.15 o Bolisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2002) yn ymwneud ag effaith datblygiadau ar Ardaloedd Cadwraeth. Mae Cylchlythyr 61/96 "Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth" yn rhoi cyfarwyddyd pellach ar yr effaith gaiff datblygiadau ar Ardaloedd Cadwraeth.

Mae Polisi D22 o Gynllun Fframwaith Gwynedd yn dweud y bydd yn rhaid i unrhyw ddatblygu neu ailddatblygu sydd yn agos i Adeilad Rhestredig ac sy'n cael effaith ar ei osodiad a'i gymeriad, gael eu rheoli'n ofalus iawn. Mae Polisi 41 Cynllun Lleol

Policy 1 and 42 of the Ynys Mon Local Plan, D4, D29 and D32 of the Gwynedd Structure Plan, GP 2 of the Stopped Ynys Mon Unitary Development Plan, Ministerial Interim Planning Policy Statement 01/2008 Planning for Good Design and Technical Advice Note 12 (Wales): Design provide material local and national guidance. Issues have been raised by the Countryside Council for Wales and objections received in this regard; these comments are being comprehensively assessed at the time of writing and the matter will be reported verbally at the committee.

### **Affect of the Area of Outstanding Natural Beauty**

Policy 30 of the Ynys Mon Local Plan, Policy D1 of the Gwynedd Structure Plan, EN1 and EN2 of the Stopped Ynys Mon Local Plan and paragraphs 5.3.5 and 5.3.6 of Planning Policy Wales (March 2002) provides provide planning policies on AONBs and landscape character, the primary objective for designating AONBs is the conservation and enhancement of their natural beauty although regard can be taken of the economic and social well being of the area. As detailed at the introduction to this report the proposals entail and amendment to a previously approved scheme and it was deemed in previous applications that the development would result in a visual improvement to this part of the AONB. Assessment of the comments of the Countryside Council for Wales is again being undertaken and will be reported verbally at the committee.

### **Listed Buildings, Conservation Areas, Scheduled Ancient Monuments and Archaeology**

When exercising planning powers in a conservation area planning authorities must pay particular attention to the desirability of retaining or improving the character or appearance of Conservation Areas Area. (Section 72(1) of the Town and Country Planning (Listed Buildings and Conservation Areas Act, 1990). Policy D25 of the Gwynedd Structure Plan and 40 of the Ynys Mon Local Plan contains provisions relating to the setting of conservation areas. Paragraphs 6.5.7 and 6.5.15 of Planning Policy Wales (March 2002) relate to the effect of development on Conservations Areas. Circular 61/96 "Planning and the Historic Environment: Historic Buildings and Conservation Areas" provides further guidance on the effect of development on Conservation Areas.

Policy D22 of the Gwynedd Structure Plan states that any development or redevelopment in close proximity to a Listed Building and having a bearing on its setting and character will be carefully controlled. Policy 41 of the Ynys Mon Local Plan

Ynys Môn yn cynnwys darpariaethau tebyg. Mae Paragraffau 6.5.7 i 6.5.13 o Bolisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2002) yn ymwneud ag effaith datblygiadau ar Adeiladau Rhestredig.

Mae Polisi 39 o Gynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y bydd y cyngor yn defnyddio ei bwerau cynllunio i sicrhau bod Henebion Rhestredig a'u gosodiadau'n cael eu cadw yn gyfan. Mae Paragraff 6.5.1 o Bolisi Cynllunio Cymru'n dweud pa mor fuddiol yw cadw henebion a'u gosodiad a bod hynny'n ystyriaeth o bwys wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.

### **Cadwraeth Natur**

Mae Polisi 1 o Gynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y bydd y cyngor yn ystyried y meini prawf rhestredig sy'n cynnwys yr effaith ar unrhyw safle neu ardal o arwyddocâd ecolegol neu rywogaethau bywyd gwyllt. Mae Polisi 35 o'r un cynllun yn dweud y bydd datblygu'n cael ei ganiatáu ymaith oddi wrth y safleoedd sy'n cael eu cydnabod fel rhai sy'n bwysig i gadwraeth natur, cyn belled na fydd yn cael effaith niweidiol ar rywogaeth bywyd gwyllt sy'n cael ei ddiogelu trwy statud, a'i fod yn cyd-fynd gyda pholisïau eraill yn y cynllun. Mae Paragraffau 5.5.11 a 5.5.12 o Bolisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2002) yn darparu cyfarwyddyd ar rywogaethau a ddiogelir pan yn asesu ceisiadau cynllunio. Mae arolwg ystlumod wedi'i gyflwyno gyda'r cais ac mae hwnnw wedi'i asesu fel un derbyniol.

Mae'r ardal forwrol wedi'i dynodi fel Ardal Arbennig o Gadwraeth (Ymgeisydd)(Morwrol), mae yna hefyd Ardal Diogelwch Arbennig a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig yn y sianel i'r de-ddwyrain. Nid yw Cyngor Cefn Gwlad Cymru, sef yr ymgynghorwr statudol, yn wrthwynebus i'r cynnig o osod yr amodau a argymhellir Mae amod wedi'i hargymell hefyd i liniaru unrhyw effeithiau ddaw o adeiladu'r datblygiad.

### **Draenio a Llifogydd**

Mae Adran 13.4 o Bolisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2002) yn rhoi cyngor ar reoli datblygu a risg llifogydd, ac fe geir cyngor pellach yn Nodyn Cyngor Technegol 15 "Datblygu a Risg Llifogydd". Mae Asiantaeth yr Amgylchedd wedi asesu'r Asesiad Canlyniadau Risg Llifogydd a gyflwynwyd ac y mae'n dderbyniol yn amodol ar gael eglurhad am rai materion dwr wyneb sy'n cael eu trafod ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Mae cylch lythyr y Swyddfa Gymreig 10/99 "Anghenion Cynllunio yng nghyswllt y Defnydd o Garthffosiaeth Di-Fêns yn cynnwys Tanciau Septig mewn Datblygiad" yn rhoi cyfarwyddyd ar gyfer cael gwared o ddŵr wyneb a dŵr budr mewn cyswllt â datblygiad. Mae polisïau SG4 "Gwaredu Carthffosiaeth Cyhoeddus", SG5 Cyfleusterau Trin

contains similar provisions. Paragraphs 6.5.7 to 6.5.13 of Planning Policy Wales (March 2002) relate to the effect of development on Listed Buildings.

Policy 39 of the Ynys Mon Local Plan states the council will use its planning powers to ensure that Scheduled Ancient Monuments and their settings are retained intact. Paragraph 6.5.1 of Planning Policy Wales states the desirability of preserving an ancient monument and its setting is a material consideration in determining a planning application.

### **Nature Conservation**

Policy 1 of the Ynys Mon Local Plan states the council will take into account the listed criteria which include the effect on any site or area of ecological or wildlife species significance. Policy 35 of the same states development will be permitted away from sites recognised as being important for nature conservation, provided it does not have an adverse impact on a wildlife species with statutory protection, and accords with other policies in the plan. Paragraphs 5.5.11 and 5.5.12 of Planning Policy Wales (March 2002) provide guidance on protected species when assessing planning applications. A bat survey has been submitted with the application which has been assessed as acceptable.

The marine area is designated a Special Area of Conservation (Candidate)(Marine), there is also a Special Protection Area and Site of Special Scientific Interest in the channel to the south east. The Countryside Council for Wales who are the statutory consul tee raise no objections to the proposal subject to the conditions recommended. A condition has also been recommended to mitigate any impacts from the construction of the development.

### **Drainage and flooding**

Section 13.4 of Planning Policy Wales (March 2002) provides advise on development control and flood risk, and further advise is contained in Technical Advice Note 15 "Development and Flood Risk". The Environment Agency have assessed the submitted Flood Risk Consequences Assessment as acceptable subject top clarification of surface water issues which are being addressed at the time of writing.

Welsh office circular 10/99 "Planning Requirements in Respect of the Use of Non Mains Sewerage Incorporating Septic Tanks in Development" gives guidance for the disposal of surface and foul water in connection with development. Policies SG4 "Foul Sewage Disposal", SG5 Private Sewerage Treatment Facilities and SG6 "Surface Water Runoff" in the

Carthffosiaeth Preifat ac SG6 "Rhediad Dwr Wyneb" yn y CDU a Stopiwyd yn rhestru meini prawf sydd i'w bodloni pan yn asesu ceisiadau. Nid yw'r ymgynghorwyr perthnasol yn gwrthwynebu o osod yr amodau a restrir sydd yn bennaf yn gofyn am symud ymaith y gwaith trin preifat a'i newid am gysylltiad i'r garthffosiaeth gyhoeddus os bydd hyn ar gael.

## Materion Eraill

Mae Cyngor Tref Biwmares wedi gofyn am eglurhad ar nifer o faterion fel y manylir ar hynny yn adran ymgynghori'r adroddiad hwn; gofynnwyd i'r ymgeiswyr ymateb i'r materion hynny.

## 7. CASGLIAD

Bernir bod y datblygiad yn dderbyniol yn amodol ar ddatrys y materion sy'n cael eu disgrifio yn yr adroddiad.

## 8. ARGYMHELLIAD

Bod caniatâd cynllunio yn cael ei roi yn amodol ar asesu sylwadau'r CCW a chadarnhau bod Asiantaeth yr Amgylchedd yn fodlon gyda'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd fel ei disgrifiwyd yn yr adroddiad, a'r amodau a ganlyn:

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

Rheswm I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref, 1990 (fel ei diwygiwyd).

**(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.**

Darlun	Cyfeirnod	Derbyniwyd
Cynllun Lleoliad Safle	P1/001	29.10.09
Drychiadau unedau Cyfnod Dau 6,7,8,9 a 10	PH2/4	29.10.09
Drychiadau Cynlluniau Toriadau Unedau Cyfnod Dau 12 + 13	PH2/6	29.10.09
Unedau Cyfnod Dau 15,16 + 17	PH2/7	29.10.09
Cynlluniau ,Toriadau a Drychiadau Unedau Cyfnod Dau 18,19 + 20	PH2/8	29.10.09
Cynlluniau a Thoriadau Cyfnod Dau 6,7,8,9 + 10	PH2/3	29.10.09

Stopped UDP lists criteria to be satisfied when assessing applications. The relevant consul tees raise no objections subject to the conditions informative listed which notably require that the proposed private treatment plant is removed and replaced with a public sewerage connection should this become available.

## Other Issues

Beumaris Town Council has requested clarification on a number of matters as detailed in the consultation section of this report; the applicants have been requested to respond on these matters.

## 7. CONCLUSION

The development is deemed acceptable subject to resolution of the issues described in the report.

## 8. RECOMMENDATION

That planning permission is approved subject to the assessment of the comments of CCW & confirmation that the Environment Agency are content with the Flood Consequences Assessment as described in the report and the following conditions:

**(01) The development to which this permission relates shall be begun not later than the expiration of five years beginning with the date of this permission.**

Reason To comply with the requirements of Section 91 (1) of the Town and Country Planning Act, 1990 (as amended).

**(02) The development hereby permitted shall be carried out in strict conformity with the details shown on the plans tabled below and contained in the form of application, and in any other documents accompanying such application.**

Drawing	Reference	Received
Site Location Plan	P1/001	29.10.09
Phase two units 6,7,8,9 & 10 Elevations	PH2/4	29.10.09
Phase two Units 12 + 13 Plans, Sections + Elevations	PH2/6	29.10.09
Phase two units 15,16 +17	PH2/7	29.10.09
Phase two Units 18,19 + 20 Plans, Sections + Elevations	PH2/8	29.10.09
Phase two Units 6, 7, 8, 9 + 10 Plans and Sections	PH2/3	29.10.09
Phase two Units 11 + 14	PH2/5 A	29.10.09



Cynlluniau ,Toriadau a Drychiadau Unedau Cyfnod Dau 11 + 14	PH2/5 A	29.10.09
Cyfnod Dau Arfaethedig	PH2/2	29.10.09
Taenlen Uned Bresennol gyda gosodiad Cyfnod Dau Arfaethedig	PH2/1	29.10.09

Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd fel sy'n berthnasol i unedau 1,2,3,4, 6 a'r Orsaf Betrol a'r Swyddfa yn cael eu heithrio o'r caniatâd a roddir yma.

Oni bai cymeradwywyd yn ysgrifenedig fel arall gan yr awdurdod cynllunio lleol.

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

**(03) Serch y cynlluniau a ganiateir yma rhaid adeiladu pob uned ddibreswyl a ganiateir yma i gyrraedd "Da lawn" BREEAM Sefydliad Ymchwil Adeiladu a chyrraedd 6 credyd o dan gategori Ene 1 yn unol â gofynion BREEAM 2008 (neu unrhyw safon gyfatebol wedi hynny ac/neu safon all gael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol). Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo:**

1. **Asesiad "Cyfnod Dylunio" a thystysgrifau ac unrhyw gynlluniau diwygiedig fydd eu hangen wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r datblygiad wedi hynny gael ei wneud yn hollol unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hon.**
2. **Chaiff neb fynd i mewn i'r unedau (oni bai ei fod yn cael ei ganiatáu fel arall yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol) hyd nes y bo asesiad 'Cyfnod Ôl-adeiladu' wedi'i wneud a Thystysgrif Terfynol wedi'i roi allan yn tystio bod 'Da lawn' a 6 Credyd o dan Ene 1 wedi'u cyrraedd.**

Rheswm: I liniaru achosion niwed yn yr hinsawdd ac i sicrhau dychwch yn erbyn y newidiadau hinsoddol sy'n cael eu rhagweld yn y dyfodol.

**(04) Rhaid i'r defnydd a wneir o'r cyfleusterau trin preifat a ganiateir yma ar gyfer cael gwared o ddwr budr ddod i ben pe bai'r system garthffosiaeth gyhoeddus yn cael ei hymestyn i Benrhyn Safnas a rhaid i ddwr budr o'r datblygiad wedi hynny gael ei ddraenio i'r garthffosiaeth gyhoeddus yn unig.**

Plans, Sections and Elevations		
Proposed Phase two	PH2/2	29.10.09
Proposed Phase two layout with Existing Unit Overlay	PH2/1	29.10.09

The plans submitted as they relate to units 1,2, 3, 4, 6 and the Petrol Filling Station and Office are excluded from the permission hereby granted.

Unless otherwise approved in writing by the local planning authority.

Reason To ensure that the development is implemented in accord with the approved details.

**(03) Notwithstanding the plans hereby approved each non-residential unit hereby permitted shall be constructed to achieve a minimum Building Research Establishment BREEAM overall "Very Good" and achieve 6 credits under category Ene 1 in accordance with the requirements of BREAM 2008 (or any subsequent equivalent and/or standard as may be approved in writing by the local planning authority). No development shall commence until:**

1. **A "Design Stage" assessment and certification and any amended plans as required has been submitted to and approved in writing by the local planning authority. The development shall thereafter be undertaken strictly in accordance with the details approved under the provisions of this condition.**
2. **No unit shall be occupied (unless otherwise approved in writing by the local planning authority) until a "Post Construction Stage" assessment has been undertaken and a Final Certificate issued certifying that "Very Good" and 6 Credits under Ene 1 has been achieved.**

Reason: To mitigate the causes of climate change and ensure resilience against predicted future climate changes.

**(04) The use of the private treatment facilities hereby approved for foul drainage disposal in shall cease should the public sewer system be extended to Gallows Point and foul drainage from the development shall thereafter only be drained to the public sewer only.**

Rheswm: Mae hyn i sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n iawn ac i leihau'r risg o lygredd.

**(05) Ni chaniateir defnyddio'r datblygiad ond i bwrpasau B1, B2 neu B8 o dan ddarpariaethau'r Atodlen i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel ei diwygiwyd) neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n adfer y Gorchymyn hwnnw.**

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn a sicrhau na fydd unrhyw ddefnyddiau amhriodol yn digwydd.

**(06) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu ddechrau hyd nes y bo Datganiad Methodoleg Adeiladu yn manylu ar y mesurau y byddir yn glynu wrthynt wrth adeiladu'r datblygiad ac i rwystro llygredd wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gael ei wneud yn hollol unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hon.**

Rheswm: Diogelu Ardal Cadwraeth Arbennig Bae Conwy, yr SSSI ac Ardal Diogelwch Arbennig Traeth Lafan.

**(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) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad hyn nes fo cynllun tirweddu a phlannu coed i'r safle wedi ei gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Gweithredir y cynllun a gymeradwyir ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl 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**

Reason: This is to ensure the proper drainage of the site and to minimise the risk of pollution.

**(05) The development shall only be used as for B1, B2 or B8 purposes under the provisions of the Schedule to the Town and Country Planning (Use Classes) Order 1987(as amended) or any Order revoking or re enacting that Order.**

Reason: To define the scope of this permission to ensure that inappropriate uses do not take place

**(06) No development shall commence until a Construction Methodology Statement detailing measures to be adhered to in the construction of the development and prevent pollution shall be submitted to an approved in writing by the local planning authority. The construction of the development shall be undertaken in accord with the details to be approved under the provisions of this condition.**

Reason: To safeguard the Conwy Bay Special Area of Conservation, the SSSI and Traeth Lafan Special Protection Area.

**(07) No development shall take place until trade descriptions of the materials proposed to be used on the external surfaces of the development have been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The approved materials shall be used in the implementation of the development.**

Reason: To ensure a satisfactory appearance to the development.

**(08) No development shall take place until a scheme of landscaping and tree planting for the site has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The approved scheme shall be implemented not later than the first planting season after the occupation of the buildings or completion of the development, whichever is the sooner.**

Reason: In the interests of the amenities of the locality.

**(09) Any trees or shrub which forms part of the approved landscaping scheme which within a period of five years from planting fails to become established, becomes seriously damaged or diseased, dies or for any reason is removed shall be replaced in the next planting season by a tree or shrub of a species, size and maturity to be approved by the Local Planning**

yn cael ei ph/blannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm : Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

**(10) 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.

## **9. POLISI'AU PERTHNASOL ERAILL**

### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

D29 (Dyluniad)  
FF11 (Traffig) FF12 (Safonau Parcio)  
FF15 (Gofynion Cerddwyr)

### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

1 (Polisi Cyffredinol)  
5 (Dyluniad)  
26 (Parcio)

### **Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd**

GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)  
GP2 (Dyluniad)  
TR10 (Safonau Parcio)  
EN1 (Cymeriad Tirlun)  
SG5 (Cyfleusterau Trin Carthffosiaeth Preifat).

**Polisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2002)**  
**Polisi Cynllunio Cymru CDU'au (12/05)**

**Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (MIPPS) 01/2008 - ar Ddyluniad Da**

**Safonau Parcio Ynys Môn (2008)**

**Cyfarwyddyd Dylunio Ynys Môn (2008)**

## **10. YMATEBION ERAILL DI FATEROL A GODWYD**

Derbyniwyd 3 llythyr yn gwrthwynebu'r cais cynllunio am y rhesymau a ganlyn:

- Angen arolwg Topograffi.
- Angen arolwg pridd.
- Angen ymchwiliad priodol o'r risg tip gwastraff.
- Cynllun adfer.
- Cynnal proses sgrinio ochr yn ochr a phrosesu'r cais cynllunio i'w weld yn

**Authority.**

Reason: In the interests of the amenities of the locality.

**(10) No development shall take place until details of the proposed slab levels of the building(s) in relation to the existing and proposed levels of the site and the surrounding land have been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The building(s) shall be constructed with the approved slab levels.**

Reason: For the avoidance of doubt and to ensure a satisfactory form of development.

## **9. OTHER RELEVANT POLICIES**

### **Gwynedd Structure Plan**

D29 (Design)  
FF11 (Traffic) FF12 (Parking Standards)  
FF15 (Pedestrian Requirements)

### **Anglesey Local Plan**

1 (General Policy)  
5 (Design)  
26 (Parking)

### **Stopped Anglesey Unitary Development Plan**

GP1 (Development Control Guidance)  
GP2 (Design)  
TR10 (Parking Standards)  
SG5 (Private Sewage Treatment Facilities).

**Planning Policy Wales (March 2002)**  
**PPW'S UDP'S (12/05)**

**Ministerial Interim Planning Policy Statement (MIPPS) 01/2008 - on Good Design**

**Isle of Anglesey Parking Standards (2008)**

**Isle of Anglesey Design Guide (2008)**

## **10. OTHER NON-MATERIAL ISSUES RAISED**

3 letters received objecting to the planning application on the following grounds:

- Topographic survey required.
- Soil survey required.
- Appropriate investigation of waste tip risk required.
- Remediation plan.
- Undertaking a screening process in conjunction with processing the planning

- annheg.
- Rhybudd rhybuddio cymydog wedi'i dynnu ol.
  - Diffyg yn y dyluniad ar gyfer llifogydd.
  - Dim fframwaith polisi cynllunio.
  - Cais yn gynamserol am y rhesymau a ganlyn:
  - Adolygiad o effaith y newidiadau a ddisgwylir i gyfraith a hawliau pysgotwyr cregyn gleision.
  - Efallai y bydd angen newid y gosodiad o ganlyniad i'r marina arfaethedig a hawliau'r pysgotwyr.
  - Efallai y byddai safleoedd eraill yn well i'r marina.
  - Fe allai busnesau gael eu hadleoli i ffatri Lairds yn Llanfaes.
  - Dim cytundeb ar gyswllt ffordd rhwng Porthaethwy a Biwmares.
  - Angen penderfynu ar osodiad y datblygiad cyn dylunio'r ffordd arfaethedig.
  - Dim llwybr cytunedig rhwng Biwmares a Phenrhyn Safnas.
  - Angen Aseiad Risg Llifogydd.
  - Byddai unrhyw Aseiad Canlyniad Llifogydd yn argymhell codi lefelau'r llawr.
  - Rhaid cynnwys y dŵr wyneb oddi ar y llethrau i mewn yn yr Aseiad Canlyniad Llifogydd.
  - Dylid asesu'r datblygiad yng nghyd-destun y dynodiadau sydd o'i gwmpas – Safle Treftadaeth y Byd, Ardal Cadwraeth Arbennig, SSSI ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.
  - Angen trafod materion trwy gynllun meistr a dim ond bryd hynny y gall lefelau a gwaith peiranyddol gael eu gorffen. Hefyd materion technegol fel risg llifogydd, integriti'r traethau cerrig, rheoli'r tabl dwr a draenio.
  - Yng ngoleuni'r materion uchod mae mater newid y siediau am rai modern yn flaenoriaeth isel.
  - Angen EIA ar y cais.
  - Ni ellir asesu'r cais ar ei ben ei hun gan bod angen iddo ystyried y materion a restrir fel y pwyntiau uchod.
  - Colli'r dimensiwn hanesyddol ym Mhenrhyn Safnas - y siediau yn dangos esblygiad hanes y gwaith o adeiladu cychod ar raddfa fechan / gwaith atgyweirio yn cynnwys y tu fewn. Argymhellir bod y cyngor yn edrych ar eu rhestru.
  - Y dyluniad yn amhriodol ar y safle hwn.
  - Dim digon o ystyriaeth wedi'i roi i dirlunio.
  - Canclwm Siapan.

- application seems unusual.
- Neighbour notification notice removed from.
  - Lack of flood design for investable flood risk.
  - Lack of planning policy framework.
  - Application is premature for the following reasons:
  - Review of the effect of anticipated changes to the fisheries law & rights of mussel fishermen.
  - Layout may need to be changed as a result of the proposed marina and the rights of fishermen.
  - Alternative locations maybe better suited for Marina.
  - Businesses could be relocated to the Lairds factory in Llanfaes.
  - No agreed road link between Menai Bridge & Beaumaris.
  - Layout of the development needs to be worked out relative to the proposed road design.
  - No walkway agreed between Beaumaris & Gallows Point.
  - Flood risk assessment required.
  - Any Flood Consequence Assessment would recommend raising floor levels.
  - Contribution of surface water from the hillside needs to be factored into the Flood Consequence Assessment.
  - Development needs to be assessed as in the context of surrounding designations – World heritage Site, Special Area of Conservation, SSSI & Area of Outstanding Natural Beauty.
  - Issues need to be addressed via masterplan only then can levels and engineering works be finalised. Also technical issues such as flood risk, integrity of the shingle beaches, management of the water table and drainage.
  - In light of the above the issue of the sheds needing replacing for modern facilities takes low priority.
  - Application needs an EIA.
  - Application cannot be assessed in isolation as it needs to take account of the issues listed in point form above.
  - Loss of historic dimension at Gallows Point.- sheds demonstrate the evolution of the history of small scale boat building/repair including interiors. Recommended that the council look at listing.
  - Design inappropriate on this site.
  - Lack of consideration of landscaping.
  - Japanese knotweed.

Rhif y Cais: 30C674 Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr C D Evans  
c/o D W Hughes  
Straits View  
Off New Street  
Menai Bridge  
Anglesey  
LL59 5NH

Cais amlinellol ar gyfer codi wyth o dai trefol, dau  
ystafell wely ynghyd a parcio cysylltiol yn

Outline application for the erection of eight, two  
bedroom town houses with associated parking at

Former Railway Sidings, Pentraeth



**Pwyllgor Cynllunio: 06/04/2011**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)**

**Argymhelliad:**

Ganiatau

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio gymeradwyo'r adroddiadau sydd ynghlwm fel Atodiad 1. Gan fod 6 mis wedi pasio ers y penderfyniad, mae'n rhaid cael cymeradwyaeth y Pwyllgor er mwyn cwblhau'r cytundeb cyfreithiol.

**8. Argymhelliad**

Bod awdurdod yn cael ei roi i gwblhau'r cytundeb cyfreithiol

## Atodiad 1 / Appendix 1

PWYLLGOR CYNLLUNIO: 07/04/10

ADRODDIAD GAN BENNAETH Y GWASANAETH  
CYNLLUNIO (DPJ)

ARGYMHELLIAD:

Ganiatad

**RHESWM DROS ADRODD I'R PWYLLGOR:**

Daw'r cais hwn gerbron y Pwyllgor oherwydd ei fod yn ddatblygiad gafodd ei hysbysebu fel un oedd yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu gyda'r swyddogion yn bwriadu ei ganiatáu.

Penderfynodd yr aelodau gynnal ymweliad safle ym mhwyllgor mis Chwefror ac fe gafodd y cais ei ohirio ym Mhwyllgor Cynllunio mis Mawrth er mwyn ystyried gwybodaeth ychwanegol oedd wedi'i dderbyn.

### 1. Y SAFLE A'R BWRIAD

Hen seidins rheilffordd yw safle'r cais gafodd ei ddefnyddio wedyn i wrpasau masnachol. Cais amlinellol yw hwn a cheir manylion croesdoriadiol yn dangos teras o dai. Y bwriad gwreiddiol oedd cael mynediad trwy Lon Clai Mawr ond fe newidiwyd hyn wedyn i gael mynediad yn uniongyrchol o'r A5025.

### 2. MATER(ION) ALLWEDDOL

- Yr Egwyddor o Ddatblygu Preswyl mewn perthynas â'r Cynllun Datblygu ac Ystyriaethau Polisi eraill o bwys.
- A oes digon o welededd ar gael yn y Fynedfa i Gerbydau i'r Briffordd Gyhoeddus.
- Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

### 3. PRIF BOLISI'AU

**Cynllun Fframwaith Gwynedd**

A6 (Anheddau Newydd yn y Cefn Gwlad Agored)  
30 (Tirwedd)  
32 (Tirwedd)

**Cynllun Lleol Ynys Môn**

49 (Anheddau Diffiniedig)  
53 (Tai yn y Cefn Gwlad)

PLANNING COMMITTEE: 07/04/10

REPORT OF HEAD OF PLANNING SERVICE  
(DPJ)

RECOMMENDATION:

Permit

**REASON FOR REPORTING TO COMMITTEE:**

The application is being reported to the committee because the development has been advertised as a departure from the development plan which officers are minded to approve.

Members resolved to convene a site meeting at the February Planning Committee; & the application was deferred at the March Planning Committee to consider additional information received.

### 1. PROPOSAL AND SITE

The application site comprises a former railway siding which has subsequently been used for commercial purposes. The application is made in outline form and is accompanied by indicative cross and long sectional details illustrating a terrace of dwellings. Access was originally proposed via Clai Mawr Lane but this was subsequently amended to a direct access from the A5025.

### 2. KEY ISSUE(S)

- The Principle of Residential Development in relation to Development Plan & other Material Policy Considerations.
- The Adequacy of Visibility Available at the Vehicular Access onto the Public Highway.
- AONB.

### 3. MAIN POLICIES

**Gwynedd Structure Plan**

A6 (New Dwellings in the Open Countryside)  
30 (Landscape)  
32 (Landscape)

**Ynys Môn Local Plan**

49 (Defined Settlements)  
53 (Housing in the Countryside)

30 (Tirwedd)

32 (Tirwedd)

#### **Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd**

HP3 – Datblygiad Tai Newydd – Prif Ganolfannau a Chanolfan Eilaidd

EN1 (Cymeriad Tirwedd)

EN2 (Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol)

#### **4. YMATEB I'R YMGYNGHORIAD A'R CYHOEDDUSRWYDD**

Yr Aelod Lleol – Dim sylwadau wedi'u derbyn. Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf – Gwrthod. Nid yw'r datblygiad yn cydymffurfio gyda pholisi. Hefyd yn cwestiynu diogelwch y ffordd oherwydd cynnydd mewn traffig.

Cyngor Cymuned Pentraeth – Er ei fod y tu allan i ardal y cyngor cymuned maent yn dweud ei fod yn anaddas ar gyfer tai. Mae'r cynllun diwygiedig yn creu pedair mynedfa ymlaen i'r A5025 yn agosi i'w gilydd, ac nid oedd aelodau'r cyngor cymuned yn teimlo bod hyn yn dderbyniol.

Priffyrdd - Caniatâd amodol a gwybodaeth ynglŷn â'r Llwybr Cyhoeddus.

Mae Llwybr Cyhoeddus 13 yn mynd ar hyd Lôn Clai. Ni fydd rhoi hawl cynllunio yn rhoi hawl i'r ymgeisydd darfu gyda'r llwybr cyhoeddus.

Draenio – Rhestru ystyriaethau Technegol.

Gwasanaethau Amgylcheddol - Amod ar dir a lygrwyd a gwybodaeth.

Asiantaeth yr Amgylchedd – Yn argymhell amod yng nghyswllt tir a lygrwyd.

Dwr Cymru – Caniatâd amodol.

Amgylchedd Adeiledig - Mae yna nifer o goed ar y safle. Nid ydynt yn rhai arwyddocaol ac nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'w symud ymaith. Byddai cryfhau gwrychyn y terfyn presennol yn ddymunol os caiff y safle ei ddatblygu. Fe sylweis ar ddarn bychan o Ganclwm Siapan yn y fynedfa i'r safle.

30 (Landscape)

32 (Landscape)

#### **Stopped Ynys Môn Unitary Development Plan**

HP3 –New Housing Development – Main & Secondary Centres.

EN1 (Landscape Character)

EN2 (Area of Outstanding Natural Beauty)

#### **4. RESPONSE TO CONSULTATION AND PUBLICITY**

Local Member - No comments received. Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council -Refuse. Also the development does not comply with policy. Also question road safety as a result of an increase in traffic.

Pentraeth Community Council - Although outside the area of the community council they deem it unsuitable for housing. The amended plan creates four accesses to the A5025 in close proximity to each other, which was not considered acceptable by members of the community council.

Highways - Conditional permission & informative regarding the Public Right of Way.

Public Right of Way Public footpath 13 leads along Lon Clai Lane. The granting of planning permission does not allow the applicant to interfere with the public footpath.

Drainage - Technical considerations listed.

Environmental Services - Condition on contaminated land and informative.

Environment Agency - Condition recommended in respect of contaminated land.

Welsh Water - Conditional permission.

Built Environment - Various self seeded trees occupy part of the site. They are not significant and we have no objections to their removal. The reinforcement of the current boundary hedgerow would be desirable should the site be developed. I noted a small area of Japanese Knotweed at the current entrance to the site.



## 5. HANES CYNLLUNIO PERTHNASOL

Dim hanes cynllunio.

## 6. PRIF YSTYRIAETHAU CYNLLUNIO

### **Yr Egwyddor o Ddatblygu Preswyl mewn perthynas â'r Cynllun Datblygu ac Ystyriaethau Polisi eraill o bwys**

Yn ôl adran 38(6) rhaid penderfynu yn ôl y cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau eraill o bwys yn nodi fel arall. O fewn y cynllun datblygu fe geir Cynllun Fframwaith Gwynedd (cymeradwyo Tachwedd 1993) a Chynllun Lleol Ynys Môn (Rhagfyr 1996). Mae Polisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y bydd caniatâd cynllunio am dai yn cael ei ganiatáu o fewn ffiniau datblygu'r trefydd a'r pentrefydd rhestredig sy'n cynnwys Pentraeth. Mae'r safle y tu allan i ffin ddatblygu Pentraeth o dan y cynllun datblygu. Mae'r cais wedi'i hysbysebu felly fel un sy'n tynnu'n groes i'r cynllun datblygu.

Ar 1 Rhagfyr 2005 fe bleidleisiodd y Cyngor Sir i weithredu'r trefniadau dros dro a geir yn rheoliadau CDLI Cymru ac i 'stopio gweithio' ar Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn "CDU". Mae'r cynllun adneuol 2001, fel y cafodd ei ddiwygio gan adroddiad yr arolygwr, yn parhau i fod yn ystyriaeth gynllunio o bwys sy'n cario pwysau sy'n cyfateb i'r cyfnod a gyrhaeddwyd gyda'i baratoi. Nodir bod Pentraeth yn bentref o dan ddarpariaethau polisi HP4 o'r "CDU". Mae ffin ddatblygu Pentraeth wedi'i diwygio o dan ddarpariaethau'r CDU ac y mae safle'r cais o fewn y ffin ddatblygu. O ystyried pa mor bell yr aethpwyd gyda pharatoi'r CDU gellir rhoddi cryn bwysau i'w ddarpariaethau fel ei fod yn gorbwyso darpariaethau'r cynllun datblygu yn yr achos hwn.

Hen stesion yw safle'r cais ac mae wedi'i defnyddio wedi hynny i nifer o ddefnyddiau masnachol ac fe ellid ei gategoreiddio fel tir a ddatblygwyd yn flaenorol. Mae Adran 2.7 Polisi Cynllunio Cymru yn rhoi cyfarwyddyd ar ddefnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenorol ac amcan Llywodraeth y Cynulliad yw defnyddio tir yn fwy cynaliadwy ac annog adfywio trwy ddatblygu'r safleoedd hyn.

## 5. RELEVANT PLANNING HISTORY

No material planning history.

## 6. MAIN PLANNING CONSIDERATIONS

### **The Principle of Residential Development in relation to Development Plan & other Material Policy Considerations.**

Having regard to the provisions of section 38(6) of the 2004 and act, determination must be made in accordance with the development plan unless material considerations indicate otherwise. The development plan for Anglesey comprises the approved Gwynedd Structure Plan (approved November 1993) and the adopted Ynys Mon Local Plan (December 1996). Policy 49 of the Ynys Mon local plan states planning permission for housing will be permitted within the settlement boundaries of the listed towns and villages, which includes Pentraeth. The application site is outside of the settlement boundary of Pentraeth under the provisions of the local plan. The application has thus been advertised as a departure from the development plan.

On 1<sup>st</sup> December 2005 the County Council voted to implement the transitional arrangements set out in the LDP Wales regulations and to "stop work" on the Ynys Mon Unitary Development Plan "UDP". The deposit plan of 2001, as amended by the Inspector's report, remains a material planning consideration carrying weight commensurate to the stage it reached. Pentraeth is identified as a village under the provisions of policy HP4 of the "UDP". The settlement boundary for Pentraeth has been amended under the provisions of the "UDP & the application site is within the settlement boundary. In view of the advanced stage reached in the preparation of the "UDP" weight can be attributed to its provisions such as to outweigh the provisions of the development plan in this instance.

The application site comprises a former railway station which has had a number of subsequent commercial uses & would be categorised as previously developed land. Section 2.7 of Planning Policy Wales provides guidance on the use of previously developed land and it is the Assembly Government's objective for the more sustainable use of land and to encourage regeneration to encourage development on these sites.

Mae'r egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol yn amodol ar yr ystyriaethau cynllunio manwl a geir isod.

### **A oes digon o weledd yn y Fynedfa i'r Briffordd**

Y bwriad gwreiddiol oedd y byddai ceir yn mynd i mewn i'r datblygiad ar hyd Lon Clai Mawr. Gan nad oes digon o weledd yn y groeslon gyda'r A5025 fe newidiwyd hyn fel bod mynediad uniongyrchol i'r datblygiad i'r A5025 ac ystyrir bod hyn yn dderbyniol gyda'r amodau sy'n cael eu hargymell. Byddai amodau hefyd yn rhwystro defnyddio Lon Clai Mawr mewn cysylltiad â'r datblygiad hwn.

### **Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol**

Mae safle'r cais o fewn ardal sy'n ffurfio rhan o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Tir ydyw a ddatblygwyd o'r blaen ac fe ellir rhoddi cryn bwysau i'r gwelliant gweledol ddaw yn sgil y datblygiad hwn.

### **Effaith ar Fwynderau**

Ni fydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos sydd ar lefel is ac ystyrir bod codi lefelau'r ddaear yn dderbyniol. Mae hefyd yn bwysig bod y datblygiad, mewn ffordd, yn gwneud i ffwrdd â defnydd masnachol allai godi rhai materion mwynderau.

### **Materion gafodd eu codi yn Ymweliad Safle'r Pwyllgor**

Gofynnwyd cwestiynau yn ystod yr ymweliad safle ynglyn â lefelau a draenio. Bydd yr Aelodau'n nodi o'r adroddiad bod manylion am y lefelau yn awr wedi'u cyflwyno a'u bod yn foddhaol. Eglurwyd hefyd bod y draen y cyfeiriwyd ato yn yr ymweliad safle yn ffurfio rhan o hen system dwr wyneb a fydd yn cael ei defnyddio fel rhan o'r datblygiad newydd. At hyn, mae'r ymgeiswyr yn awr wedi cyflwyno mwy o fanylion yn darparu manylion topograffig o'r llain gweledd sydd ar gael yn y fynedfa i gerbydau ac efallai y bydd yr Adain Priffyrdd yn dymuno gwneud sylwadau pellach ar hyn.

The principle of the development is acceptable subject to detailed planning considerations below.

### **The Adequacy of Visibility Available at the Vehicular Access onto the Public Highway**

As detailed in the introduction to the report it was initially intended for vehicles to access the development via Clai Mawr Lane. Due to the lack of visibility at the junction with the A5025 this was amended so that the development had a direct access onto the A5025 and this is considered acceptable subject to the conditions recommended. Conditions are also recommended preventing the use of Clai Mawr Lane in connection with this development.

### **Area of Outstanding Natural Beauty**

The application site is within an area forming part of the Area of Outstanding Natural Beauty "AONB". As explained above it comprises previously developed land and it is considered that weight can be attributed to the visual enhancement resulting from the development in this context.

### **Affect on Amenities**

It is not considered that the proposal will unacceptably affect the amenities of occupiers of properties adjacent being at a lower level the raising of ground levels is considered acceptable. It is also material that the development potentially removes a commercial use which could potentially result in amenity issues.

### **Issues raised at the Committee Site Visit**

Queries were raised at the site visit in respect of levels and drainage. Members will note from the report that satisfactory details of levels have now been submitted. It has also been clarified that the drain referred to in the site visit formed part of a former surface water system which will not be used as part of the new development. Additionally the applicants have now submitted further details providing topographical detail of the splay available at the vehicular access which the Highways Section may wish to comment further on.

## 7. CASGLIAD

Mae'r gwaith mawr a wnaed wrth baratoi'r CDU yn golygu y gellir yn yr achos yma roddi cryn bwysau iddo fel ei fod yn gorbwyso darpariaethau'r cynllun datblygu. Ystyrir bod y fynedfa arfaethedig i'r A5025 yn dderbyniol.

## 8. ARGYMHELLIAD

*Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio i **ganiatáu** y datblygiad yn amodol ar gwblhau cytundeb o dan adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel ei diwygiwyd) fydd yn cynnwys y darpariaethau canlynol:*

- Gofyn am ddarpariaeth 30% o dai fforddiadwy; y manylion i gael eu cytuno.

**(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 hwyrach:**

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) Rhaid cael cymeradwyaeth ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol am fanylion edrychiad fydd yn cynnwys cynlluniau llawr, gosodiad, maint a thirlunio'r safle (a elwir ar ôl hyn yn faterion wrth gefn) cyn bod unrhyw waith datblygu'n dechrau.**

## 7. CONCLUSION

The advanced stage reached in the preparation of the "UDP" means that in this instance weight can be attributed such as to outweigh the provisions of the development plan. The proposed access onto the A5025 is considered acceptable.

## 8. RECOMMENDATION

*The Head of Planning Service **permit** the development subject to the completion of an agreement under section 106 of The Town and Country Planning Act 1990 (as amended) containing the following provisions:*

- 30% affordable housing requirement; detail to be agreed.

**(01) The development hereby permitted shall be begun not later than whichever is the later of the following dates:**

i) The expiration of five years from the date of this permission.

ii) The expiration of two years from the date of approval of the last of the reserved matters to be approved.

Reason: To prevent the accumulation of planning permissions: to enable the Council to review the suitability of the development in the light of altered circumstances and to comply with the provisions of Section 92(2) of the Town and Country Planning Act 1990.

**(02) Application for approval of reserved matters shall be made to the Local Planning Authority before the expiration of three years from the date of this permission.**

Reason: To prevent the accumulation of planning permissions: to enable the Council to review the suitability of the development in the light of altered circumstances and to comply with the provisions of Section 92(2) of the Town and Country Planning Act 1990.

**(03) Approval of the details of the appearance \*to include floor plans, layout; scale and the landscaping of the site (hereafter called 'the reserved matters') shall be obtained in writing from the Local Planning Authority before the development is commenced.**

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 dablau o dan ac a gynhwysir yn y ffurflen gais, ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cyfryw cais.**

Dyluniad	Derbyniwyd
Cynllun Lleoliad	06.03.09
Cynllun Bloc	07.05.09
Croes Toriad Nodweddiadol	15.01.09
Cynlluniau Llawr	07.07.08

**Oni bai cymeradwywyd yn ysgrifenedig fel arall gan yr awdurdod cynllunio lleol.**

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

**(05) Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno o dan ddarpariaethau amod 3 ddangos y datblygiad wedi'i leoli a'i ddylunio fel na fydd unrhyw ffenestr yn edrych dros ffenestr unrhyw ystafell fyw bresennol ar bellter sy'n llai na 21 metr.**

Rheswm: I diogelu y mwynder ynghylch y eiddo cyfagos.

**(06) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu (oni bai ei fod wedi'i ganiatáu yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol) hyd nes y bo manylion llawn am gynllun yn dangos yr holl ddulliau arfaethedig o gau i mewn o amgylch ac o fewn y safle, boed hynny gyda waliau ffensys, neu wrychoedd, wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r dull o gau fydd wedi'i gymeradwyo gael ei adeiladu ei godi neu ei blannu cyn bod neb yn defnyddio'r datblygiad a ganiateir yma.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

**(07) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir yma gael ei doi gyda llechi Cymreig gruglas naturiol, neu grug goch neu lechi mwynderol grug lwyd, oni bai bod llechi mwynderol naturiol arall o'r un lliw, ansawdd a nodweddion hindreulio wedi'u caniatáu'n ysgrifenedig gan yr awdurdod**

Reason: The application is for outline planning permission.

**(04) The development hereby permitted shall be carried out in strict conformity with the details shown on the plans tabled below and contained in the form of application, and in any other documents accompanying such application.**

Drawing	Received
Location Plan	06.03.09
Block Plan	07.05.09
Typical Cross Section	15.01.09
Floor Plans	07.07.08

**Unless otherwise approved in writing by the local planning authority.**

Reason To ensure that the development is implemented in accord with the approved details.

**(05) The details to be submitted under the provisions of condition 3 shall illustrate the development sited and designed so that no window shall overlook an existing habitable room window at a distance of less than 21 meters.**

Reason To safeguard the amenities of adjacent properties.

**(06) No development shall take place (unless otherwise approved in writing by the local planning authority) until full details of a scheme indicating all of the proposed means of enclosure around and within the site whether by means of walls, fences or hedges has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The approved means of enclosure shall be constructed, erected or planted prior to the occupation of the development hereby approved.**

Reason: To ensure that the details and appearance of the development are acceptable to the Local Planning Authority.

**(07) The development hereby permitted shall be roofed with natural Welsh heather blue, heather red or heather grey mineral slates, unless alternative natural mineral slates of equivalent colour, texture and weathering characteristics are approved in writing by the local planning**

**cynllunio lleol.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

**(08) Fe fydd y manylion i'w cyflwyno er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (3) 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 amheuaeth ac i sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad.

**(09) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu hyd nes y bo samplau neu ddisgrifiadau masnachol o'r deunyddiau a'r lliwiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid defnyddio'r deunyddiau fydd wedi'u cymeradwyo wrth adeiladu'r datblygiad.**

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

**(10) Fe fydd y manylion a gyflwynir er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (3) uchod yn cynnwys cynllun tirweddu a phlannu coed ar y safle sydd yn darparu ar gyfer cadw'r coed presennol. Bydd y cynllun tirweddu yn dangos y gwaith plannu arfaethedig gan gynnwys rhywogaeth, maint a dwysedd gan wahaniaethu rhwng y coed a gedwir gan ddangos eu rhywogaeth, ymlediad ac aeddfedrwydd ynghyd a mesurau i'w gwarchod yn ystod y datblygiad. 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.

**(11) Os oes unrhyw goeden neu lwyn sydd yn rhan o'r cynllun tirweddu a gymeradwywyd**

**authority.**

Reason To ensure a satisfactory appearance of the development.

**(08) The details to be submitted for approval in writing by the Local Planning Authority in accordance with Condition (3) above shall include details of the proposed slab levels of the building(s) in relation to the existing and proposed levels of the site and the surrounding land. The building(s) shall be constructed with slabs at levels that have been approved in writing by the Local Planning Authority.**

Reason: For the avoidance of doubt and to ensure a satisfactory form of development.

**(09) No development shall take place until the samples or trade description of the materials and colours proposed to be used on external surfaces of the development have been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The approved materials shall be used in the implementation of the development.**

Reason: To ensure a satisfactory appearance to the development.

**(10) The details to be submitted for the approval in writing of the Local Planning Authority in accordance with Condition (3) above shall include a scheme of landscaping and tree planting for the site which provides for the retention of the existing trees. The landscaping scheme shall show the proposed planting including species, size and density and distinguish the trees to be retained showing their species spread and maturity together with measures for their protection in the course of development. The approved new planting shall be implemented not later than the first planting season after the occupation of the buildings or completion of the development, whichever is the sooner. The approved protection measures shall be implemented prior to the commencement of development.**

Reason: In the interests of the amenities of the locality.

**(11) Any trees or shrub which forms part of the approved landscaping scheme which within a**

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.

**(12) Bydd y manylion a gyflwynir yn unol ag Amod 3 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.

**(13) Rhaid gosod allan ac adeiladu'r fynedfa yn hollol unol â'r cynllun a gyflwynwyd dyddiedig 7 Mai, 2009 cyn dechrau'r defnydd a ganiateir yma a rhaid ei gynnal a'i gadw'n rhydd rhag unrhyw rwystr parhaol a'i ddefnyddio i bwrpasau mynediad yn unig.**

Rheswm : I leihau y perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

**(14) 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 : Er mwyn lleihau peryglon, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

**(15) Rhaid cwblhau'r fynedfa gydag wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf yn ôl o ochr i mewn y briffordd sirol cyn bod neb yn byw yn unrhyw annedd.**

Rheswm : Er mwyn lleihau peryglon, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

**(16) Rhaid dylunio ac adeiladu'r ffordd/ffyrdd stad a'i mynediad yn hollol unol â Gofynion Technegol ar gyfer Ffyrdd Stadau ym Môn.**

Rheswm : I leihau y perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

**period of five years from planting fails to become established, becomes seriously damaged or diseased, dies or for any reason is removed shall be replaced in the next planting season by a tree or shrub of a species, size and maturity to be approved by the Local Planning Authority.**

Reason: In the interests of the amenities of the locality.

**(12) Details to be submitted in accordance with Condition 3 above shall include means of disposal of foul and surface water from the development.**

Reason: In order to ensure that the development is adequately drained.

**(13) The access shall be laid out and constructed strictly in accordance with the submitted plan dated 7 May, 2009 before the use hereby permitted is commenced and thereafter shall be retained and kept free from permanent obstruction and used only for access purposes.**

Rheswm: I leihau y perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

**(14) The access shall be constructed with its gradient not exceeding 1 in 20 for the first 5 metres back from the nearside edge of the adjoining carriageway.**

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access.

**(15) The access shall be completed with a bitumen bound surface for the first 5 metres back from the nearside edge of the county highway before any dwelling is occupied.**

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access.

**(16) The estate road(s) and its access shall be designed and constructed in accordance with 'Technical Requirements for Estate Roads in Anglesey'**

Reason: To minimise danger and inconvenience to highway users.

**(17) Rhaid cyrbio ffordd y stad ac wynebu'r gerbydlon a'r llwybrau a'u goleuo cyn bod neb yn byw yn yr annedd olaf neu o fewn 2 flynedd i ddechrau'r datblygiad prun bynnag yw'r cyntaf.**

Rheswm : I leihau y perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

**(18) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd y bo mesurau yn eu lle i sicrhau cynnal a chadw'r fynedfa a lonydd y stad yn y dyfodol yn unol â manylion a gyflwynwyd yn flaenorol ac a ganiatawyd yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.**

Rheswm : I leihau y perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

**(19) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes bo cynllun draenio dŵr wynebu budr oddi ar y safle wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig:**

**(i) Rhaid i'r cynllun fydd wedi'i gymeradwyo gael ei gwblhau cyn bod neb yn byw yn unrhyw un o'r anheddau. Rhaid i'r cynllun sydd i'w gyflwyno ddangos y draeniad carthffosiaeth yn cael ei gysylltu i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.**

**(ii) Darparu cynllun rheoli a chynnal a chadw am holl fywyd y datblygiad fydd yn cynnwys y trefniadau ar gyfer mabwysiadu gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgwymerwr statudol neu drefniadau eraill i sicrhau gweithrediad y cynllun trwy ei holl fywyd.**

Rheswm: I gyfyngu nifer y pwyntiau mynediad ar hyd ffin y safle er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd.

**(20) Os gwelir yn ystod y gwaith datblygu, lygriad nad oedd wedi'i nodi'n flaenorol ar y safle yna ni cheir gwneud unrhyw waith datblygu pellach (oni bai iddo gael ei gytuno fel arall yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol) hyd nes bod y datblygwr wedi cyflwyno ac wedi cael caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol i newid y strategaeth adfer gan fanylu ar sut y byddir yn delio gyda'r llygriad annisgwyl hwn.**

Rheswm: O ystyried lleoliad y safle ystyrir ei bod yn

**(17) The estate road shall be kerbed and the carriageway and footways surfaced and lit before the last dwelling is occupied or within 2 years of the commencements of development whichever is the sooner.**

Reason: To minimise danger and inconvenience to highway users.

**(18) No development shall commence until measures are in place to secure the future maintenance of the access and estate roads in accordance with details previously submitted to and approved in writing by the local planning authority.**

Reason: To minimise danger and inconvenience to highway users.

**(19) No development shall commence until a scheme for the foul surface water drainage of the site has been submitted to and approved in writing by the local planning authority; the approved scheme shall:**

**(i) The approved scheme shall be completed before any of the dwellings are occupied. The scheme to be submitted shall show foul drainage being connected to the public sewerage system.**

**(ii) Provide a management and maintenance plan for the lifetime of the development which shall include the arrangements for adoption by any public authority or statutory undertaker or other arrangements to secure the operation of the scheme throughout its lifetime.**

Reason: To limit the number of access points along the site boundary for the safety and convenience of the highway user.

**(20) If, during development, contamination not previously identified is found to be present at the site then no further development (unless otherwise agreed in writing with the Local Planning Authority) shall be carried out until the developer has submitted, and obtained written approval from the Local Planning Authority for, an amendment to the remediation strategy detailing how this unsuspected contamination shall be dealt with.**

Reason: Given the location of the site it is

bosibl bod yna lefydd wedi'u llygru a heb eu nodi ac y gallent achosi risg i ddyfroedd a reolir os na fyddant yn cael eu hadfer.

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

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

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

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

**(23) 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 sistem garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

**(24) Ni chaniateir dechrau unrhyw ran arall o'r datblygiad a ganiateir yma hyd nes y bo'r fynedfa bresennol i gerbydau o safle'r cais i Lôn Clai Mawr yn cael ei chau i fyny'n barhaol a'r fynedfa i gerbydau i'r A5025 a ddangosir ar y cynlluniau a ganiateir yma wedi'i chwblhau a honno wedyn fydd yr unig ffordd i gerbydau fynd i mewn i'r datblygiad.**

Rheswm : I ddarparu rhyng-welededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol ar gyfer diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

**(25) Y manylion i'w cyflwyno yn unol ag Amod 3 uchod i gynnwys adroddiad ar fewnlenwi a sadrwydd y ddaear, wedi'i baratoi gan bobl gymwys fydd yn cynnwys manylion croesdoriadol o'r holl fewnlenwi ac yn cynnwys bater priodol ac/neu strwythurau a ddyluniwyd ar gyfer dal y pridd lle bo angen. Rhaid i'r manylion fydd wedi'u cymeradwyo gael eu cwblhau yn unol ag amserlen fydd wedi'i chytuno'n ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn dechrau'r datblygiad a ganiateir yma.**

considered possible that there may be unidentified areas of contamination at the site that could pose a risk to controlled waters if they are not remediated.

**(21) Foul water and surface water discharges must be drained separately from the site.**

Reason: To protect the integrity of the public sewerage system.

**(22) No surface water shall be allowed to connect either directly or indirectly to the public sewerage system unless otherwise approved in writing by the local planning authority.**

Reason: To prevent hydraulic overloading of the public sewerage system, to protect the health and safety of existing residents and ensure no detriment to the environment.

**(23) Land drainage run-off shall not be permitted to discharge either directly or indirectly into the public sewerage system.**

Reason: To prevent hydraulic overload of the public sewerage system and pollution of the environment.

**(24) No other part of the development hereby approved shall commence until the existing vehicular access from the application site onto Clai Mawr Lane is permanently stopped up and the vehicular access onto the A5025 illustrated on the plans hereby approved is completed & shall thereafter be the only means of vehicular access to the development.**

Reason: To provide adequate intervisibility between the access and the existing public highway for the safety and convenience of users of the highway and of the access.

**(25) The details to be submitted in accordance with Condition 3 above shall include a report on infill and ground stability, prepared by an appropriately qualified persons which shall include cross sectional details of all infill and include appropriate batter and/or suitably designed retaining structures where required. The approved details shall be completed in accord with a timetable to be agreed in writing with the local planning authority prior to the commencement of the development hereby approved.**



Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei wneud mewn dull diogel.

### **Er Gwybodaeth**

***Mae'n cael ei dynnu i sylw'r ymgeisydd cyngor yn Polisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2002) paragraff 13.9.2 mai'r ddatblygwr a/neu perchennog tir sy'n gyfrifol ac yn atebol wedyn am ddatblygu a meddianu'r safle'n ddiogel.***

***Mae Canclwm Siapan ger y fynedfa i'r safle. O dan Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 mae'n drosedd 'i blannu neu fel arall i hybu' twf y Canclwm Siapan. Gallai hyn gynnwys torri'r planhigyn neu wreiddiau neu styrbio pridd o'i gwmpas os nad yw'n cael ei reoli'n iawn; cynghorir chwi i gysylltu gydag Asiantaeth yr Amgylchedd ynglŷn ag unrhyw ganiatâd fydd ei angen ar gyfer trin neu adfer safle'r cais.***

## **9. POLISIÂU PERTHNASOL ERAILL**

### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

A2 (Tir ar gyfer Tai)  
A9 (Tai Fforddiadwy)  
D3 (Ardal Cadwraeth Tirwedd)  
D28 Llechi Naturiol (Carthffosiaeth)  
D29 Dyluniad  
FF11 (Traffig)  
FF12 (Safonau Parcio)  
FF15 (Gofynion Cerddwyr)

### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

1 (Polisi Cyffredinol)  
26 (Parcio)  
42 (Dyluniad)  
48 (Meini Prawf Datblygu Tai)

### **Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd**

GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)  
GP2(Dyluniad)  
TR10 (Safonau Parcio)  
EN1  
HP7 Tai Fforddiadwy – Angen am Dai

### **Polisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2002)**

Reason: To ensure that the development is undertaken in a safe manner.

### **Informatives**

***Having regard to the topography and previous commercial uses of the site it is brought to the attention of the applicants that advise in Planning Policy Wales (March 2002) paragraph 13.9.2 states that the responsibility and subsequent liability for safe development and secure occupancy of the site rests with the developer and/or landowner.***

***Japanese Knotweed is located on the entrance to the site. Under the Wildlife and Countryside Act 1981 it is an offence 'to plant or otherwise encourage' the growth of Japanese Knotweed. This could include cutting the plant or roots and disturbing surrounding soil if not correctly Managed; you are advised to contact the Environment Agency as regards any approval required for the treatment or remediation of the application site.***

## **9. OTHER RELEVANT POLICIES**

### **Gwynedd Structure Plan**

A2 (Housing Land)  
A9 (Affordable Housing)  
D3 (Landscape Conservation Area)  
D28 Natural Mineral Slate (Sewage)  
D29 (Design)  
FF11 (Traffic)  
FF12 (Parking Standards)  
FF15 (Pedestrian Requirements)

### **Ynys Môn Local Plan**

1 (General Policy)  
26 (Parking)  
42 (Design)  
48 Housing Development Criteria

### **Stopped Ynys Môn Unitary Development Plan**

GP1 (Development Control Guidance)  
GP2 (Design)  
TR10 (Parking Standards)  
EN1  
HP7 Affordable Housing – Housing Need

### **Planning Policy Wales (March 2002)**

**Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (MIPPS) – Tai (06/07)**

**Polisi Cynllunio Cymru (Mawrth) PPW's UDP's (12/05)**

**Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (MIPPS) 01/2008 – ar Ddyluniad Da**

**Nodyn Cyngor Technegol 2 “Cynllunio a Thai Fforddiadwy”**

**Safonau Parcio Ynys Môn (2008)**

**Cyfarwyddyd Dylunio Ynys Môn (2008)**

**Cyfarwyddwr Cynllunio Atodol ar Dai Fforddiadwy.**

## **10. YMATEBION ERAILL DI FATEROL A GODWYD**

1 llythyr yn gwrthwynebu'r cynlluniau arfaethedig am y rhesymau a ganlyn:

- Mynedfa i gerbydau a thraffig
- Dim cyfleusterau yn yr ardal i fwy o deuluoedd
- Nifer fawr o dai eisoes ar werth
- Y farn leol yn ei erbyn

9 o lythyrau wedi'u derbyn yn gwrthwynebu'r cynlluniau diwygiedig a ddisgrifir yn yr adroddiad am y rhesymau a ganlyn:

- Yr ysgrifennwr yn dweud eu bod yn cynnal a chadw Lôn Clai Mawr ar eu cost eu hunain.
- Yr ysgrifennwr wedi cael cais cynllunio wedi'i wrthod am un annedd oherwydd bod groeslon Lon Clai Mawr a'r A5025 yn beryglus. Rhoddir hanes y mater a'r pwynt a wneir yw bod hyn wedi golygu llai o draffig ar hyd Lôn Clai Mawr ond byddai hynny'n cael ei newid gan y datblygiad hwn (1).
- Effaith ar olygfeydd eiddo cyfagos.
- Effaith ar werth rhent eiddo cyfagos.
- Datblygu o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.
- Mae Lôn Clai Mawr yn un sydd heb ei mabwysiadu ac nid yw'n addas am fwy o ddatblygu heb iddi gael ei gwella.

Derbyniwyd un llythyr yn gwneud sylwadau ar y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd:

**Ministerial Interim Planning Policy Statement (MIPPS) – Housing (06/07)**

**Planning Policy Wales (March 2002) PPW'S UDP'S (12/05)**

**Ministerial Interim Planning Policy Statement (MIPPS) 01/2008 - on Good Design**

**Technical Advice Note 2 “Planning & Affordable Housing”**

**Isle of Anglesey Parking Standards (2008)**

**Isle of Anglesey Design Guide (2008)**

**Supplementary Planning Guidance on Affordable Housing**

## **10. OTHER NON-MATERIAL ISSUES RAISED**

1 letters received objecting to the proposed plans on the following grounds:

- Vehicular access & traffic.
- No facilities in the area for additional families.
- Large number of houses already for sale.
- Local opinion is against.

9 letters received objecting to the superseded plans described in the main body of the report on the following grounds:

- Writer states that they maintained Clai Mawr Lane at their expense.
- Writer has been refused planning permission for a single dwelling on the grounds that the junction of Clai Mawr Lane & the A5025 was dangerous. History of the matter is detailed & the point made that this resulted a reduction of traffic along Clai Mawr Lane which would be negated by approval of this development.(1)
- Affect on the views of adjacent properties.
- Affect on the rental values of adjacent properties.
- Development in an Area of Outstanding Natural Beauty.
- Clai Mawr Lane is unadopted and unsuitable for further development without improvement.

One letter received commenting on objections received:

- Ni fyddai'r datblygiad yn cael effaith ar breifatrwydd yr eiddo cyfagos.
- Dywedir bod y fflatiau cyfagos mewn cyflwr gwael a'u bod yn cael effaith ar fwynderau'r ardal.
- Anghytuno gyda'r gwrthwynebiad a wneir ar sail hanes y lôn yn y gorffennol a mater ei chynnal a'i chadw yn ogystal â manylion manwl arall.

Mae un o'r llythyrau gwrthwynebu a gafwyd yn dweud y byddai'r cynnig yn gwella'r defnydd presennol a wneir o safle'r cais.

- Development would not affect the privacy of adjacent properties.
- Stated that the adjacent flats are in a poor condition and affect the amenities of the area.
- The objection made on the basis of the past history and maintenance of road is contested as well as other detailed matters.

One of the objection letters received states that the proposal would improve the present usage of the application site.

**13.4 Materion Eraill**

**Other Matters**

Rhif y Cais: **34C326C/ECON** Application Number

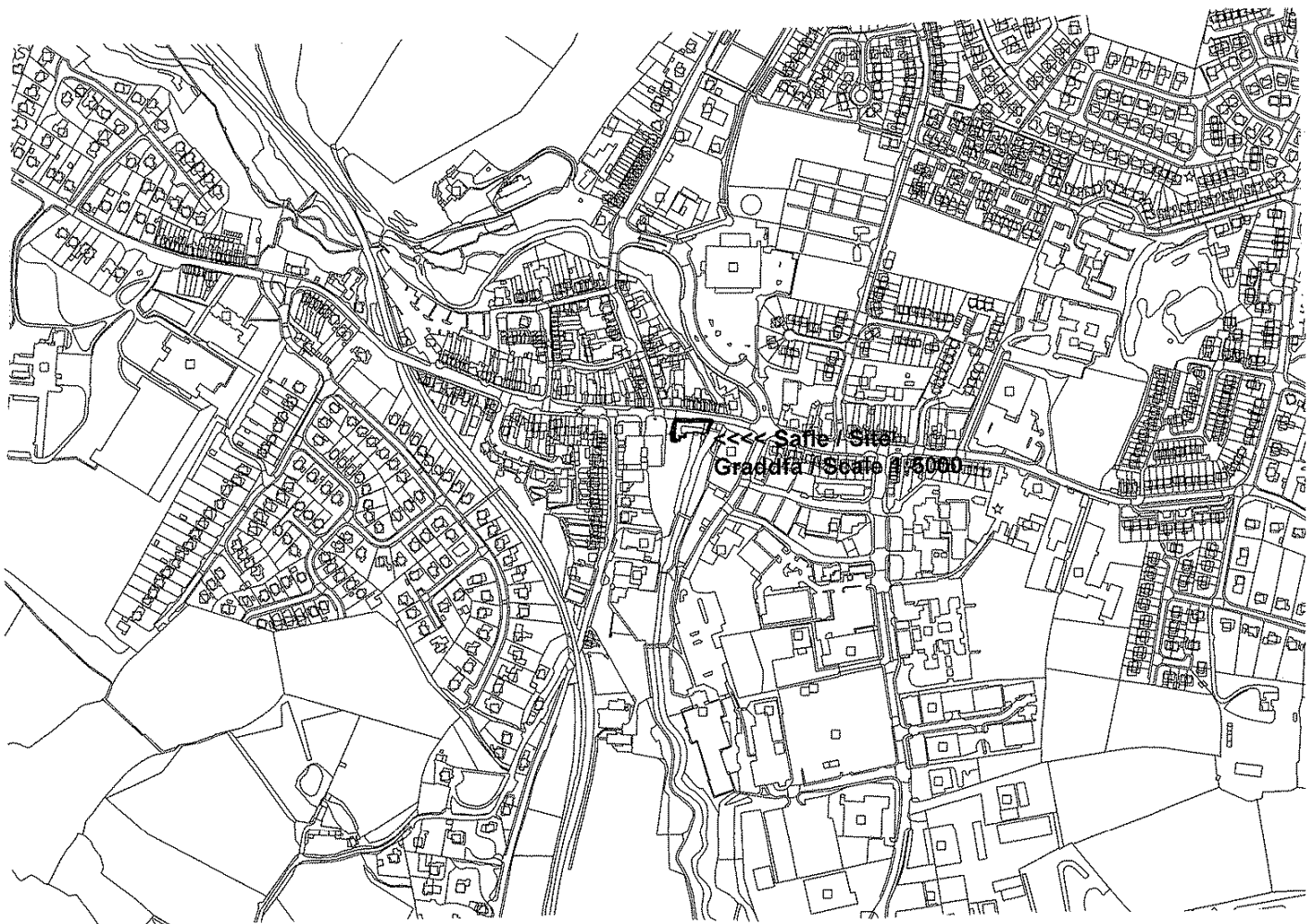
Ymgeisydd Applicant

**Lafan Cyf & Medrwn Mon  
c/o Penseiri Russell-Hughes Architects  
56 Bridge Street,  
Llangefni,  
Ynys Môn.  
LL77 7HH.**

Codi canolfan adnoddau ar

Erection of a resource centre on

Old Cross Keys Site, Llangefni



**Pwyllgor Cynllunio: 06/04/2011**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)**

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

34C326C/ECON er gwybodaeth yn unig.

Yn dilyn derbyn y manylion oedd eu hangen, nid yw'r cais hwn yn un a gwblhawyd yn derfynol, ac fe ellir gwneud penderfyniad arno.

**Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion: 06.04.11**

**Teitl:** Polisi ynghylch Cwblhau Cytundebau Adran 106

**Argymhelliad:** Derbyn cynnwys yr adroddiad

**1.0 Rhagarweiniad**

1.1 Cafodd y polisi cyfredol ynghylch adrodd yn ôl i'r Pwyllgor ar geisiadau a gymeradwywyd gan y Pwyllgor yn amodol ar gwblhau cytundebau Adran 106 ei wneud ym mis Tachwedd 1996 ac fe ddywed:-

***“Roedd yr arfer o benderfynu cymeradwyo yn amodol ar gwblhau Cytundeb Adran 106 yn foddhaol yn anfoddhaol pan nad oedd y cytundeb wedi'i gwblhau'n brydlon gan y Datblygwr. Yn achos oedi 6 mis, byddai'r mater yn cael ei gyfeirio'n ôl i'r Pwyllgor Rheoli Datblygu i'w benderfynu”.***

1.2 Ystyrir bellach bod y polisi hwn wedi dyddio rhywfaint, a'i fod yn annelwig ac nad oes ynddo elfen o hyblygrwydd. Er enghraifft:

- Mae'r 6 mis yn un mympwyol ac nid yw'n seiliedig ar unrhyw reoliadau, deddfwriaeth neu newidiadau mewn ystyriaethau perthnasol sy'n cael effaith ar y cais.
- Gallai dehongli'r polisi yn slafaid olygu ei fod yn cael ei ddehongli yn y fath fodd mai dim ond achosion lle mae'r datblygwr wedi oedi y bydd rhaid eu cyfeirio'n ôl i'r pwyllgor.
- Mae ystyr “oedi 6 mis” yn annelwig.
- Nid yw'n beth anghyffredin iddi gymryd mwy na 6 mis i gwblhau cytundebau mwy cymhleth, er gwaethaf fod yr holl bartïon dan sylw yn gwneud eu gorau.
- Mae cyfeirio yn ôl i'r pwyllgor yn creu gwaith diangen, yn arbennig felly os yw'r holl bartïon yn gweithio'n egnïol i gwblhau'r Cytundeb ac nad oes newid wedi bod yn yr ystyriaethau perthnasol ers penderfyniad y Pwyllgor i gymeradwyo.

1.3 Mae'n amlwg mai bwriad y polisi yw pennu targed ar gyfer cwblhau Cytundebau ac nid ystyrir bod hyn ynddo'i hun yn ddyhead afresymol. Fodd bynnag, ystyrir nad yw'n angenrheidiol nac yn ddefnyddiol i gynnwys targed yn y polisi ei hun. Os oes angen, gall y Gwasanaeth ystyried mabwysiadu targed fel Dangosydd Perfformiad Lleol a rhoddir rhagor o sylw i hyn.

1.4 Mae'r adroddiad gyda'r polisi gwreiddiol yn egluro mai'r bwriad oedd i'r Pwyllgor ailystyried y mater dim ond “pan fo newid o bwys mewn amgylchiadau”. Fodd bynnag, nid dyma mae'r polisi yn ei ddweud.

1.5 Awgrymir y dylid newid y polisi i ddarllen fel a ganlyn:

***“Os nad yw'r Cytundeb wedi'i gwblhau, bydd raid cyfeirio'r mater yn ôl i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion os oes newid o bwys wedi bod yn yr amgylchiadau (fel y penderfynir gan y Prif Swyddog Cynllunio) neu os yw'r Datblygwr yn dweud nad yw telerau'r Cytundeb yn dderbyniol neu os daw'n amlwg bod angen diwygio'r telerau.”***

- 1.6 Awgrymir mai'r swyddogion sydd yn y lle gorau i benderfynu beth sy'n cyfateb i "newid o bwys mewn amgylchiadau" ac os ystyrir bod angen gwneud hynny, byddant yn ymgynghori gyda Cadeirydd (neu Is-Gadeirydd) y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

**Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion 06.04.11**

**Teitl:** Adolygu Penderfyniadau Cynllunio

Pwrpas yr Adroddiad: Cydymffurfio gyda gofynion Cyfansoddiad y Cyngor "Rheolau Gweithdrefn Materion Cynllunio" ac adrodd ar yr adolygiadau a wnaed ar 17 Tachwedd ac 15 Rhagfyr 2010.

**Argymhellion:**

- i) Derbyn cynnwys yr adroddiad.
- ii) Yr Aelodau i ddefnyddio'r hyn a ddysgwyd wrth wneud y penderfyniadau yn y dyfodol.
- iii) Parhau gyda'r adolygiad blynyddol fel rhan o'r cylch arferol o ymweliadau safle.
- iv) Bod pob aelod o'r Pwyllgor yn mynychu'r adolygiad blynyddol.
- v) Trefnu hyfforddiant parhaus i hyrwyddo dealltwriaeth o ddyluniad da.

**1.0 Rhagarweiniad**

- 1.1 Yn unol â Chyfansoddiad y Cyngor a'r "Rheolau Gweithdrefn Materion Cynllunio", mae'n rhaid i aelodau'r pwyllgor ymweld â sampl o ddatblygiadau a weithredwyd i asesu safon y penderfyniadau.
- 1.2 Pwrpas yr adolygiad yw gwella safon a chysondeb y broses gwneud penderfyniadau.
- 1.3 Cynhelir yr adolygiad bob blwyddyn ac mae'n cynnwys amrywiaeth o ddatblygiadau gan gynnwys datblygiadau a gymeradwywyd gan swyddogion dan bwerau dirprwyol.
- 1.4 Adolygwyd chwech o ddatblygiadau.
- 1.5 Gwnaed yr asesiad cryno isod.

**2.0 Safleoedd a Adolygwyd****2.1 Penrallt, Penrhyd, Amlwch**

Roedd y datblygiad yn cynnwys addasu ysgubor yn annedd ac fe'i cymeradwywyd yn groes i argymhellion y swyddog.

Nododd sawl aelod nad oedd y datblygiad wedi'i gwblhau. Er bod rhai yn dweud na ddylai fod wedi'i gymeradwyo, y farn gyffredinol oedd ei fod yn gwneud defnydd da o adeilad adfeiliedig, ei fod yn gweddu â'r ardal o'i gwmpas ac yn cael effaith gadarnhaol.

**2.2 Ty'n Llan, Y Fali**

Roedd y datblygiad yn cynnwys codi adeilad amaethyddol mawr ar gyfer da byw. Bu aelodau o'r cyhoedd yn siarad ar y cais ac fe gafodd ei argymhell i'w gymeradwyo gan swyddogion.

Yn gyffredinol, ystyriwyd ei fod yn benderfyniad da. Gwnaed sylwadau yn arbennig ynghylch addasrwydd y deunyddiau gorffen a'r maint. Ystyriwyd bod y datblygiad yn gweddu â'r ardal o'i gwmpas a'i fod yn cael effaith gadarnhaol a'i fod wedi'i ddylunio'n dda.



### **2.3 Morlais, Lôn Isallt, Trearddur**

Roedd y datblygiad yn cynnwys altro ac estyn annedd ac fe'i cymeradwywyd gan swyddogion dan bwerau dirprwyol.

Cytunwyd yn gyffredinol bod hwn yn ddyluniad gwael nad oedd yn gweddu â'r ardal o'i gwmpas ac nad oedd yn enghraifft o ddyluniad da. Y teimlad yn gyffredinol oedd ei fod yn cael effaith negyddol a chyfeiriwyd yn benodol at faint y toeau fflat.

### **2.4 Ponc Y Felin, Llanddona**

Roedd y datblygiad hwn yn cynnwys codi annedd newydd a gymeradwywyd yn groes i argymhelliad y swyddog.

Ystyriwyd bod y datblygiad yn gweddu â'r ardal o'i gwmpas ond nad oedd y dyluniad naill ai'n dda nac yn ddrwg a bod ei effaith yn niwtral.

### **2.5 Llain Feurig, Engedi**

Roedd y datblygiad yn cynnwys addasu adeilad yn annedd ac roedd wedi'i gymeradwyo yn groes i argymhelliad y swyddog.

Roedd cytundeb unfrydol bod hwn yn enghraifft o ddyluniad da, a soniwyd yn benodol am y cerrig naturiol oedd wedi'u cadw a'u defnyddio. Ystyriwyd bod effaith y datblygiad yn gadarnhaol.

### **2.6 Siop Aldi, Llangejni**

Roedd y datblygiad yn cynnwys gosod arwydd a gymeradwywyd yn groes i argymhelliad y swyddog.

Yn gyffredinol, y teimlad oedd bod yr arwydd yn cael effaith negyddol ac nad oedd yn enghraifft o ddyluniad da.

## **3.0 Casgliadau**

3.1 Oherwydd y nifer gymharol fechan o aelodau a gymerodd ran yn yr adolygiad, mae'n anodd dod i unrhyw gasgliadau ystyrlon. Fodd bynnag, mae'n amlwg mai mater goddrychol iawn yw dyluniad a bod unigolion yn dehongli'n wahanol.

3.2 Yn gyffredinol, fodd bynnag, roedd yr aelodau yn gallu deall pwysigrwydd adeiladu safon i mewn i'r broses gwneud penderfyniadau i sicrhau y darperir datblygiadau o safon uchel a derbyniol.

3.3 Roedd yr adolygiad yn ddefnyddiol o ran codi ymwybyddiaeth o faterion dylunio.

### Siarad Cyhoeddus yn y Pwyllgor Cynllunio

#### 1.0 Rhagarweiniad

1.1 Yn y cyfarfod o'r Cyngor Llawn a gynhaliwyd ar 10 Rhagfyr, 2009 cymeradwyodd yr Aelodau argymhellion y cyfarfod o'r Pwyllgor Gwaith ar 1 Rhagfyr 2009 a phenderfynwyd cychwyn cynllun peilot ar gyfer siarad cyhoeddus yn y Pwyllgor Cynllunio am gyfnod o 12 mis gan gyflwyno'r system yn achos ceisiadau a dderbyniwyd ar ôl 1 Ionawr, 2010.

1.2 Yn y cyfarfod Cynllunio a gynhaliwyd ar 7 Ebrill, 2010, manteisiodd y siaradwyr cyntaf ar y cyfle i fynegi eu sylwadau gerbron yr Aelodau. Mae manylion ynghylch nifer y siaradwyr sydd wedi annerch y cyfarfod hyd yma ynghlwm wrth yr adroddiad hwn (Atodiad 1).

1.3 Mae'r wybodaeth yn dangos:

- Mae aelodau o'r cyhoedd wedi annerch y rhan fwyaf o'r cyfarfodydd o'r Pwyllgor.
- Mae 22 o aelodau o'r cyhoedd wedi annerch y Pwyllgor mewn perthynas ag 17 o geisiadau gwahanol.
- Mewn 14 allan o 22 o achosion, mae asiantiaid wedi annerch y Pwyllgor un ai ar ran eu cleientiaid (12) neu ar ran gwrthwynebwyr (2).
- Dim ond 2 waith y mae cais wedi'i ohirio gan y Pwyllgor i ganiatáu i aelodau ymweld â'r safle. Croesewir y ffigwr isel

### Public Speaking at Planning Committee

#### 1.0 Introduction

1.1 At the Full Council meeting held on 10<sup>th</sup> December, 2009 Members endorsed the recommendation of the Executive held on 1<sup>st</sup> December 2009 and resolved to trial public speaking at the Planning Committee for a 12 month period and that the system be introduced in respect of applications received after 1<sup>st</sup> January, 2010.

1.2 At the Planning Committee held on 7<sup>th</sup> April, 2010 the first speakers took up the opportunity to express their views before the Members. Details of the number of speakers who have attended Committee meetings to date are attached to this report. (Appendix 1)

1.3 The data reveal that:

- Speakers have been heard at most meetings of the Committee.
- 22 speakers have addressed the Committee in respect of 17 separate applications.
- In 14 out of 22 cases agents have addressed the Committee either on behalf of their clients (12) or for the objectors (2).
- There have only been 2 occasions where an application has been deferred by the Committee so as to allow members to conduct a site

hwn, oherwydd bod ymweliadau a wnaed yn flaenorol i Gyngor Wrexham i weld y trefniadau siarad cyhoeddus wedi codi pryderon y byddai'r broses yn golygu oedi gyda gwneud penderfyniadau oherwydd nifer uchel yr ymweliadau safle.

- Mewn 4 allan o'r 22 achos, fe gafodd argymhelliad y Swyddog ei wrthod gan yr Aelodau. Mae hyn yn cyfateb i oddeutu 18% o'r penderfyniadau. Er bod y ffigwr hwn yn ymddangos yn uchel, rhaid ei ystyried yn erbyn cyfanswm y ceisiadau a dderbyniodd y Gwasanaeth Cynllunio ac a gafodd sylw gan y Pwyllgor neu dan 'bwerau dirprwyol'.

## **2.0 Atborth gan y rheini sydd wedi cymryd rhan**

2.1 Er mwyn asesu sylwadau a wnaed gan bobl sydd wedi gwneud cais i annerch, neu sydd wedi annerch y Pwyllgor, anfonwyd holiadur am sylwadau gan bawb a gymerodd ran.

2.2 Hyd yma, cafwyd 12 o ymatebion ac mae'r rhan fwyaf wedi bod yn ffafriol iawn ac wedi gwneud sylwadau cadarnhaol ynghylch y broses gyfan gan gynnwys y wybodaeth sydd ar gael ymlaen llaw a'u profiad yn y Pwyllgor ei hun. Maent yn teimlo ar y cyfan eu bod wedi cael gwrandawriad teg a bod y Pwyllgor wedi cymryd i ystyriaeth eu sylwadau wrth wneud penderfyniad. Dywedodd un y byddai defnyddio meddalwedd powerpoint neu luniau ar sgrîn yn cynorthwyo'r broses a gwnaed awgrymiadau hefyd y dylid estyn yr amser a ganiateir i bobl siarad yn y cyfarfod i 4 neu 5 munud.

visit. This low figure is to be welcomed as previous visits to the Wrexham Council to view public speaking in operation raised fears that the process would lead to a delay in the decision making process owing to the high level of site visits.

- Of the 22 cases 4 have led to a recommendation by Officers being overturned by Members. This equates to approximately 18% of decisions. Although this figure appears high it has to be judged against the total of figure of applications which were received by the Planning Service and dealt with by Committee or under 'delegated powers'.

## **2.0 Feedback from participants of the process**

2.1 In order to gauge feedback from speakers who have either requested to, or have spoken at, the Committee on their experiences a questionnaire survey has been circulated to all concerned.

2.2 To date 12 responses have been received and the majority have been very favourable and have expressed positive comments on the whole process from information available before hand through to their experiences at Committee. They have felt that in the majority they have been listened to and that the Committee has taken into account their comments in reaching its decision. One respondent has suggested that the use of 'powerpoint' or photographs on a screen would aid the process whilst there have been suggestions that the time allowed to speak at the Committee should be extended to 4 or 5 minutes.

Roedd pawb a ymatebodd yn ystyried bod 'siarad cyhoeddus' wedi bod yn ychwanegiad gwerthfawr a gwerth chweil i'r broses o benderfynu ceisiadau cynllunio.

Mewn seminar o aelodau'r Pwyllgor a gynhaliwyd ar 17 Mawrth, 2011, trafodwyd rhai o'r materion a godwyd gan y rheini a ymatebodd i'r holiadaur a phenderfynwyd cadw pethau fel y maent ar yr amod bod y Cadeirydd yn defnyddio ei bwerau dewisol, os oes angen, mewn amgylchiadau priodol.

### **3.0 Newidiadau y mae angen eu gwneud i'r protocol / trefniadau cyfredol**

3.1 Ers ei chyflwyno dros 12 mis yn ôl, mae'r system wedi gweithio'n dda ac wedi caniatáu cyfle i'r Swyddogion fonitro'r system a nodi meysydd lle mae angen gwneud gwelliannau a newidiadau i'r protocol / trefniadau cyfredol. Gellir crynhoi'r rhain fel a ganlyn:

(i) Dylid newid y trefniadau / protocol er mwyn egluro'n gwbl glir na fydd siaradwyr ond yn cael annerch y Pwyllgor pan fo'r cais dan sylw yn cael ei ddwyn gerbron yr Aelodau am y tro cyntaf. Yr unig eithriad i hyn fydd pan fo Swyddogion yn adrodd i'r Pwyllgor ac un ai yn argymhell bod Aelodau yn ymweld â'r safle neu bod y cais yn cael ei ohirio. Yn anffodus, cafwyd adegau pan mae ymgeiswyr / asiantiaid wedi cysylltu â'r Gwasanaeth Cynllunio ar ôl y gwrandawriad cyntaf ar gyfer cais o ganlyniad i bryderon y bydd Aelodau yn dymuno cymeradwyo / gwrthod y cais yn groes i gyngor Swyddogion.

All respondents consider that 'public speaking' has been a valuable and a worthwhile addition to the process of determining planning applications.

At a seminar of the members of the Committee held on 17<sup>th</sup> March, 2011 the issues raised by some of the respondents were discussed and it was decided to retain the status quo with the caveat that the Chairman of the Committee uses his discretionary powers, if required, in appropriate circumstances.

### **3.0 Changes required to the existing protocol/procedures**

3.1 Since its introduction over 12 months ago the system has worked well and has allowed Officers the opportunity to monitor the system and identify areas where improvements are required and where changes need to be made to the existing procedures / protocol. These may be summarised as follows:

(i) That the procedures/protocol should be amended so as to make it perfectly clear that speakers will only be allowed to address the Committee when the application in question is first brought before the Members. The only exception will be when Officers report to the Committee and either recommend that Members visit the site or that the application be deferred. Unfortunately there have been instances where applicants/agents have contacted the Planning Service following an applications first hearing, as a result of concerns that Members may be disposed to approve/refuse an application contrary to Officers advice.

(ii) Dylid newid y protocol i egluro os bydd siaradwyr yn gofyn am yr hawl i annerch Aelodau pan fo'r mater eisoes wedi'i drafod mewn cyfarfod blaenorol yna:

- Dylent nodi'r rheswm dros gyflwyno'r cais.
- Bod y cais yn mynd gerbron Cadeirydd y Pwyllgor yn y cyfarfod Rhaglen cyn y Pwyllgor.
- Onid yw siaradwyr wedi manteisio ar gyfle i siarad o'r blaen, os nad oes rheswm da, mae'r Cadeirydd yn annhebygol o ganiatau'r cais yn arbennig oherwydd yr anhawster o wneud cynnig tebyg i'r parti arall a allai siarad (yr ymgeisydd neu wrthwynebydd fel sy'n berthnasol).

(iii) Pwysleisio'r pwynt y dylai siaradwyr ddilyn i fyny unrhyw geisiadau i siarad gerbron Pwyllgor trwy anfon llythyr neu e-bost i gadarnhau.

#### **4.0 Casgliad**

Mae'r cynllun prawf 12 mis ar gyfer siarad cyhoeddus wedi'i ymgorffori'n llwyddiannus fel rhan o'r broses ar gyfer y Pwyllgor Cynllunio. Mae angen gwneud mân-newidiadau i'r protocol cyfredol o ganlyniad i'r hyn a ddysgwyd ac mae'r rhain wedi eu hamlygu yn Atodiad 2.

#### **5.0 Argymhellion**

- (i) Nodi cynnwys yr adroddiad
- (ii) Newid y protocol i adlewyrchu newidiadau y mae angen eu gwneud yn dilyn y cyfnod prawf 12 mis
- (iii) cytuno i fabwysiadu trefniadau

(ii) That the protocol should be amended so as to make clear that if speakers request the right to be heard before Members when the matter has already been discussed at a previous meeting then:

- They should specify a reason for their extraordinary request.
- That the request goes before the Chair of the Committee at the Pre-Committee Agenda meeting
- Where the opportunity to speak has not been taken up previously then, in the absence of a compelling reason, the Chair is unlikely to allow this request especially due to the difficulty of making a similar offer to the other party who could speak (applicant or objector as the case may be).

(iii) To emphasise the point that speakers should follow up any requests to speak at Committee by way of confirmation either in letter form or e-mail.

#### **4.0 Conclusion**

The 12 month trial for public speaking has been successfully assimilated as part of the Planning Committee process. There are minor amendments required to the existing protocol a result of 'lessons learnt' and these are highlighted within Appendix 2.

#### **5.0 Recommendations**

- (i) To note the content of the report
- (ii) to amend the protocol accordingly in order to reflect changes required following 12 month trial period (iii) to agree that public speaking at

siarad cyhoeddus yn y Pwyllgor yn  
barhaol fel rhan o'r Cyfansoddiad.

**E Gwyndaf Jones**  
**Prif Swyddog Cynllunio**

Committee be adopted permanently as  
part of The Constitution.

**E.Gwyndaf Jones**  
**Chief Planning Officer**

Public Speaking at the Planning Committee

Committee Date	No Speakers	No Applications Subject to Public Speaking at Committee	Total No Applications on Committee Agenda	Type - Applicant	Type - Agent	Type - Supporter	Type – Objector Agent (A)	Site Visits on Applications Subject to Public Speaking	Resolution to Defer Applications Subject to Public Speaking	Resolution Contrary to Officer Recommendation (Cooling Off)	Decision Contrary to Officer Recommendation (P) = Permitted (R) = Refused
07/04/2010	2	1	21	0	1	0	1	0		0	0
05/05/2010	4	3	22	1	2	0	1	0		1 – 34C510J/AD	1 – 34C510J/AD - 2/6/10 (P)
02/06/2010	2	1	20	1	0	0	1(A)	0		0	0
28/07/2010	1	1	13	0	1	0	0	0		1 – 26C100A	1 – 26C100A -1/9/10 (P)
01/09/2010	4	3	8	0	2	1	1(A)	0		0	0
06/10/2010	3	2	16		2		1	1		1 – 34C561B -3/11/10	1 – 34C561B – 1/12/10 (P)
03/11/2010	2	2	19		2			1		0	0
01/12/2010	2	2	33				2			1 – 44C284	1 – 44C284 – 1/12/10 (P)
02/02/2011	1	1	4		1				1		
03/03/2011	1	1	9		1						

**CYNGOR SIR YNYS MÔN**  
**PROTOCOL Y CYHOEDD YN SIARAD YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION**

**1. CYFLWYNIAD**

Fel rhan o'n hymrwymiad i fod yn agored ac yn dryloyw, mae gan yr Awdurdod hwn bolisi o adael i aelodau'r cyhoedd siarad gerbron y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion pan fydd ceisiadau cynllunio'n cael eu penderfynu.

1.1 Mae'r protocol hwn yn egluro'r drefn lle gall y cyhoedd siarad yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Nid oes gan y cyhoedd hawl i siarad yn y Pwyllgor, ond yn ôl disgrisiwn Cadeirydd y Pwyllgor ac yn unol â Rheolau Gweithdrefn Materion Cynllunio'r Cyngor a'r drefn a welir isod.

1.2 **Nid yw'r hawl i siarad ond yn berthnasol i geisiadau a gyflwynwyd ar ôl 01/01/2010.**

**2. Y DREFN****Rhoi Rhybudd i'r Cyhoedd cyn y Pwyllgor**

2.1 Mae llythyr y Cyngor sy'n cydnabod ei fod wedi derbyn ceisiadau ac yn rhoi rhybudd i gymdogion am y ceisiadau yn cynnwys cyfeiriad i wefan y Cyngor sy'n rhoi manylion ynghylch sut y gellir cyflwyno sylwadau ac sy'n crynhoi'r drefn lle gall y cyhoedd siarad yn y Pwyllgor.

2.2 Rhaid i bobl ysgrifennu, anfon e-bost neu ffonio'r (ac anfon e-bost neu lythyr wedyn i gadarnhau) **Cynorthwy-ydd Gweinyddol - Miss Maureen Guiney ar 01248 752407 / [egxpl@ynysmon.gov.uk](mailto:egxpl@ynysmon.gov.uk) neu fel arall, yn ei habsenoldeb, gellir cysylltu â Swyddog Gofal Cwsmer ar 01248 752428 / [cynllunio@ynysmon.gov.uk](mailto:cynllunio@ynysmon.gov.uk)** i fynegi dymuniad i siarad neu i gael gwybod os bydd y cais yn mynd i'r Pwyllgor fel y gallant benderfynu yn nes ymlaen os ydynt am siarad ai peidio. Y naill ffordd neu'r llall, bydd y **Cynorthwy-ydd Gweinyddol** yn rhoi cyngor yn dweud efallai na fydd y cais yn cael ei benderfynu gan y Pwyllgor.

2.3 Rhaid i chi ofyn am gael siarad cyn yr amser cau sydd i'w weld yn y rhybudd i ymgeiswyr a chymdogion ac sydd i'w weld ar wefan y Cyngor. Ar hyn o bryd, **12.00yh ar y dydd Gwener cyn y cyfarfod o'r Pwyllgor** yw'r dyddiad cau, ond fe all newid. Ni fydd siaradwyr ond yn cael annerch y Pwyllgor Cynllunio pan fo'r cais dan sylw yn ymddangos am y tro cyntaf ar y rhaglen (ac eithrio lle mae Swyddogion yn argymhell ymweliad safle neu ohirio'r cais). Os yw siaradwr yn gofyn am yr hawl i siarad pan fo'r mater eisoes wedi'i drafod mewn cyfarfod blaenorol yna:-

- Bydd raid rhoi rheswm am gais arbennig o'r fath
- Bydd raid i'r cais fynd gerbron Cadeirydd y Pwyllgor i'w ystyried a'i benderfynu yn y cyfarfod Rhaglen cyn y Pwyllgor
- Oni fanteisiwyd ar y cyfle i siarad o'r blaen yna, onid oes rheswm da, mae'r Cadeirydd yn annhebygol o ganiatáu'r cais hwn yn arbennig o gofio anawsterau gwneud cynnig tebyg i'r parti arall a allai siarad (ymgeisydd neu wrthwynebydd fel sy'n berthnasol).

Os bydd rhywun yn gofyn am gael siarad ar ôl yr amser cau, bydd y **Cynorthwy-ydd Gweinyddol** yn ei gwneud yn glir i'r person y gall Cadeirydd y Pwyllgor Cynllunio ddefnyddio'i ddisgrisiwn i adael iddynt siarad, ond na fydd yn bosibl dweud hyn yn bendant tan yn union o flaen y Pwyllgor (yn dilyn cadarnhau hynny gan y Cadeirydd yn y cyfarfod trefnu'r rhaglen) a rhaid iddynt ofyn i'r **Cynorthwy-ydd Gweinyddol** pan fyddant yn dod i'r cyfarfod.



- 2.4 Rhaid i bwy bynnag sy'n dymuno siarad fod yn rhywun y mae'r datblygiad yn cael effaith uniongyrchol arnynt ac (os bydd unrhyw anghytuno y Cadeirydd fydd yn penderfynu yn y diwedd) a rhaid iddo/iddi roi caniatâd i'r Cyngor roi eu henw a'u rhif ffôn i rai eraill sydd o'r un farn â hwy ac a fydd wedyn yn gofyn am gael siarad. Mae hyn yn gadael iddynt gytuno pwy fydd yn siarad ar y diwrnod a'r materion i'w codi, ond os na fyddant yn dod i gytundeb y person cyntaf fydd wedi gofyn am gael siarad fydd yn cael gwneud. Byddwn yn gofyn i'r siaradwr dros bwy y mae'n siarad fel y gellir cofnodi hyn yn yr adroddiad i'r Pwyllgor (e.e. ymgeisydd, asiant, cymydog, cynrychioli cymdogion).
- 2.5 Os bydd person arall yn cysylltu gyda'r Cyngor yn gofyn am gael siarad, bydd y **Cynorthwy-ydd Gweinyddol** yn dweud wrtho/wrthi fod y Cyngor wedi cael cais yn barod a bydd yn rhoi enw a rhif ffôn y person hwnnw/honno fel y gallant drafod cynnwys ac ati. Bydd enw'r ail berson yn cael ei gadw rhag ofn na fydd y person cyntaf yn dymuno siarad mwyach.
- 2.6 Bydd y **Cynorthwy-ydd Gweinyddol** yn logio ceisiadau i siarad ar fas-data.
- 2.7 Os mai Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd fydd yn gwneud penderfyniad ar y cais o dan bwerau dirprwyedig, bydd y **Cynorthwy-ydd Gweinyddol** yn ffonio neu'n anfon e-bost i'r 'siaradwr' i ddweud wrtho/wrthi am y penderfyniad.
- 2.8 Pan fydd y **Cynorthwy-ydd Gweinyddol** yn rhoi ynghyd yr eitem ar y cais cynllunio ar Raglen y Pwyllgor, fe fydd yn cysylltu gyda'r person cyntaf ar y rhestr oedd wedi mynegi diddordeb mewn siarad ac yn dweud wrtho/wrthi am :
- Yr argymhelliad
  - Lle y gellir gweld yr adroddiad
  - Trefniadau i fod yn y Pwyllgor (e.e. y lle, parcio, mynediad i'r anabl, yr angen i adrodd i'r Cynorthwy-ydd Gweinyddol) am 12.30yp
  - Nad oes angen ailadrodd pwyntiau sydd i'w gweld yn y sylwadau ysgrifenedig.
- Os na fydd y person cyntaf ar y rhestr yn dymuno siarad, bydd y **Cynorthwy-ydd Gweinyddol** yn dod i gysylltiad â'r ail berson.
- 2.9 Cydnabyddir mai prif gefnogwr unrhyw gais fydd y sawl sy'n gwneud y cais fel arfer, (neu asiant). Pan fydd rhywun sy'n gwrthwynebu yn gofyn am gael siarad, bydd y **Cynorthwy-ydd Gweinyddol** yn gadael i'r ymgeisydd neu'r asiant wybod er mwyn gweld a ydynt eisiau cefnogi'r cais trwy siarad yn y Pwyllgor.

### Rhaglen y Pwyllgor

- 2.10 Bydd rhaglen y Pwyllgor yn cael ei haildrefnu fel na fydd raid i'r siaradwyr eistedd yn y Pwyllgor trwy'r holl raglen.

### Cyfarfodydd Briffio'r Cadeirydd/Is-Gadeirydd cyn y Pwyllgor

- 2.11 Y **Cadeirydd** fydd yn ystyried ceisiadau hwyr i gael siarad. Bydd ef/hi fel arfer yn defnyddio'i dd/disgresiwn i adael i rywun siarad dim ond lle mae yna rhywun eisoes yn siarad 'dros yr ochr arall'. Fel arall, byddai'n annheg i'r rhai nad ydynt yn y Pwyllgor oherwydd ni fyddant yn gwybod bod rhywun wedi gwneud cais i gael siarad.

### Yn union cyn dechrau'r Pwyllgor

- 2.12 Am 12.30yp bydd y **Cynorthwy-ydd Gweinyddol** yn cyfarfod y siaradwyr, yn egluro iddynt y bydd y Cadeirydd yn galw arnynt i siarad, yn dweud lle y maent i fod i eistedd, ac yn dweud bod ganddynt 3 munud ac y bydd y Cadeirydd wedyn yn gofyn iddynt fynd yn ôl i'w sedd.

- 2.13 Gall pobl eraill ddweud eu bod nhw yn mynd i siarad yn lle'r person y cytunwyd arno gyda'r **Cynorthwy-ydd Gweinyddol** a bydd cofnod yn cael ei wneud o hyn. Mae'n annhebyg y bydd neb yn dadlau ynglŷn â hyn, ond os bydd, fe ofynnir i'r person y cytunwyd arno gyda'r **Cynorthwy-ydd Gweinyddol** siarad.
- 2.14 Bydd y **Cadeirydd** yn dweud a yw'n barod i ganiatáu'r siaradwyr hwyr.
- 2.15 Bydd **Clerc y Pwyllgor** yn dweud beth yw penderfyniad y Cadeirydd wrth y siaradwr hwyr.
- Rheoli Cyfarfod y Pwyllgor**
- 2.16 Bydd y **Cadeirydd** yn croesawu'r cyhoedd ac yn egluro mai'r eitemau y bydd pobl yn siarad arnynt fydd y rhai cyntaf i gael eu gwranddo ar ôl rhoi sylw i'r cofnodion.
- 2.17 Bydd y **Cadeirydd** yn dweud wrth y cyhoedd bod yna Gynghorwyr Ward/Aelodau nad ydynt ar y Pwyllgor yn y Siambr. Bydd hyn yn dangos i'r cyhoedd y gwahanol waith sy'n cael ei wneud gan yr aelodau yn y cyfarfod.
- 2.18 Bydd y **Cadeirydd** yn cyflwyno'r cais. Bydd manylion llawn am y cais i'w gweld yn adroddiad y Swyddog.
- 2.19 Bydd y **Cadeirydd** yn galw ar y siaradwr cyntaf yn erbyn y cais. Bydd y siaradwr yn eistedd wrth y bwrdd o flaen y meicroffon. Ni fydd gan y siaradwr hawl i roi papurau allan, i ddal placardiau ac ati na defnyddio fideos.
- 2.20 Unwaith y bydd y siaradwr wedi dechrau, bydd y **Cynorthwy-ydd Gweinyddol** yn cychwyn cloc sydd yn gwneud sŵn fydd i'w glywed gan bawb yn yr ystafell. Unwaith y bydd y 3 munud ar ben, fe fydd yn gwneud sŵn eto fydd i'w glywed gan bawb.
- 2.21 Os bydd y siaradwr yn cymryd mwy na 3 munud, bydd y **Cadeirydd** fel arfer yn disgwyl iddo/iddi ddarfod brawddeg a bydd wedyn yn dweud rhywbeth fel 'Mae arnaf ofn bod eich 3 munud ar ben'. Ni fydd yn gadael iddynt fynd dros yr amser er mwyn bod yn deg ond os tybia nad ydynt yn deall y drefn efallai y bydd yn gadael iddynt siarad am ychydig eiliadau'n fwy ac y bydd wedyn yn gadael i'r siaradwr 'dros' y cynnig gael amser ychwanegol tebyg.
- 2.22 Bydd caniatâd i'r aelodau ofyn cwestiynau trwy'r Gadair er mwyn cael eglurhad ar rai pwyntiau.
- 2.23 Bydd y **Cadeirydd** yn gofyn i'r siaradwr fynd yn ôl i'w sedd cyn dweud wrth y siaradwr 'dros' y cais am ddod at y meicroffon.
- 2.24 Os na fydd un o'r siaradwyr wedi cyrraedd a bod y siaradwr sydd ar ôl o blaid argymhelliad y swyddog ac nad oes yna aelod o'r ward sydd eisiau siarad, bydd y Cadeirydd yn gofyn am gynigion o blaid yr argymhelliad ac os caiff ei gario heb drafodaeth, ni fydd y Cadeirydd yn gofyn i'r siaradwr siarad. Os bydd gan yr aelod lleol rai problemau gydag argymhelliad y swyddog, yna bydd y siaradwr yn cael cyfle i siarad yn gyntaf.
- 2.25 Bydd y **Swyddog** yn adrodd ar y cais sydd i'w ystyried ac yn dweud beth y mae'r Cyngor yn ei argymhell.
- 2.26 Bydd y **Cadeirydd** yn gofyn i'r Cynghorwyr sydd ddim yn aelodau o'r Pwyllgor Cynllunio siarad ar ôl yr aelod o'r cyhoedd/yr ymgeisydd/swyddog ond cyn i'r cais gael ei drafod gan y Pwyllgor.
- 2.27 Bydd y cais yn cael ei drafod yn y ffordd arferol.
- 2.28 Bydd y **Cadeirydd** yn dweud beth yw'r penderfyniad wrth y cyhoedd.

2.29 Bydd **Clerc y Pwyllgor** yn cofnodi pwy sydd wedi siarad yn y Pwyllgor.

**Mynd yn ôl at brif Raglen y Pwyllgor**

2.30 Unwaith y bydd yr eitemau sy'n berthnasol i siaradwyr allanol wedi'i gwblhau bydd y Pwyllgor yn trafod gweddill y ceisiadau ar y Rhaglen.

CYNGOR SIR YNYS MÔN  
YCHWANEGIAD AT Y RHEOLAU GWEITHDREFN MATERION CYNLLUNIO  
CYMERADWYWYD AR 11.12.03

4.6.11 **SIARAD CYHOEDDUS**

**Hawl i Siarad**

- 4.6.11.1. Rhaid i'r cais cynllunio perthnasol fod ar raglen y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion dan sylw. Os caiff cais ei ohirio, ni chaniateir i'r cyhoedd siarad os rhoddwyd cyfle eisoes mewn cyfarfod blaenorol o'r cyfarfod o'r Pwyllgor pan gafodd y cais ei ystyried yn llawn. Yr unig eithriad i hyn fydd pan fo Swyddogion wedi argymhell yn y cyfarfod cyntaf bod aelodau'n ymweld â'r safle neu fod y cais yn cael ei ohirio am ba reswm bynnag.
- 4.6.11.2. Gall ymgeiswyr (neu eu hasiantiaid) a gwrthwynebwy'r (neu eu hasiantiaid) fel ei gilydd siarad ac nid oes unrhyw feini prawf cymhwyso eraill ac eithrio cydymffurfiaeth gyda gweithdrefn y Cyngor.
- 4.6.11.3. Fel arfer, dim ond un person fedr siarad o blaid ac un person yn erbyn y cais. Mewn amgylchiadau eithriadol iawn, gall Cadeirydd y Pwyllgor ddefnyddio ei ddisgresiwn / ei disgresiwn i ganiatáu un siaradwr ychwanegol fesul 'ochr'. Fel arfer, defnyddir y disgresiwn hwn ar gyfer ceisiadau mawr yn unig lle mae gwahaniaeth barn sylweddol o fewn un 'ochr' (e.e. dau o bobl yn siarad yn erbyn cais am archfarchnad fawr lle mae'r naill yn cynrychioli barn adwerthwyr a'r llall yn cynrychioli barn trigolion sy'n byw gerllaw). Mewn achosion o'r fath, caniateir i'r 'ochr arall' 2 siaradwr neu ddwywaith yr amser arferol os ydynt yn dymuno ei ddefnyddio.
- 4.6.11.4. Rhaid i unrhyw un sy'n gofyn am gael siarad ganiatáu i'r Cyngor roddi eu henwau a'u rhifau cyswllt i bobl eraill (o'r un farn) sy'n dymuno siarad fel y gallant gytuno ar bwy fydd yn siarad, y materion i'w codi ac ati. Oni fedrant gytuno, y person cyntaf a roddodd wybod i'r Cyngor am ei fwriad / ei bwriad i siarad fel arfer fydd yn cael ei ddewis / ei dewis i siarad.
- 4.6.11.5. Rhaid cyflwyno ceisiadau i siarad i'r Cynorthwy-ydd Gweinyddol yn yr Adran Gynllunio cyn y dyddiad cau y cyfeirir ato yn y llythyrau o rybudd a anfonwyd at yr ymgeiswyr a chymddogion.

**Yr amser a ganiateir i Siarad**

- 4.6.11.6. Caniateir **hyd at 3 munud** i'r siaradwr annerch y Pwyllgor.

**Cymhorthion Gweledol**

- 4.6.11.7. Ni chaniateir i'r siaradwr gylchredeg nac arddangos deunydd ysgrifenedig yn y cyfarfod o'r Pwyllgor. Rhaid i unrhyw sylwadau ysgrifenedig fod wedi cael eu cyflwyno i'r Cyngor yn ystod y cyfnod ymgynghori statudol a chânt eu crynhoi yn adroddiad y Swyddog.

**Trefniadau**

- 4.6.11.8. Caiff y trefniadau ar gyfer siarad cyhoeddus yn y Pwyllgor eu disgrifio yn y dogfennau priodol.