13.1 **Materion Eraill** **Other Matters**

Rhif y Cais: **18C201** Application Number

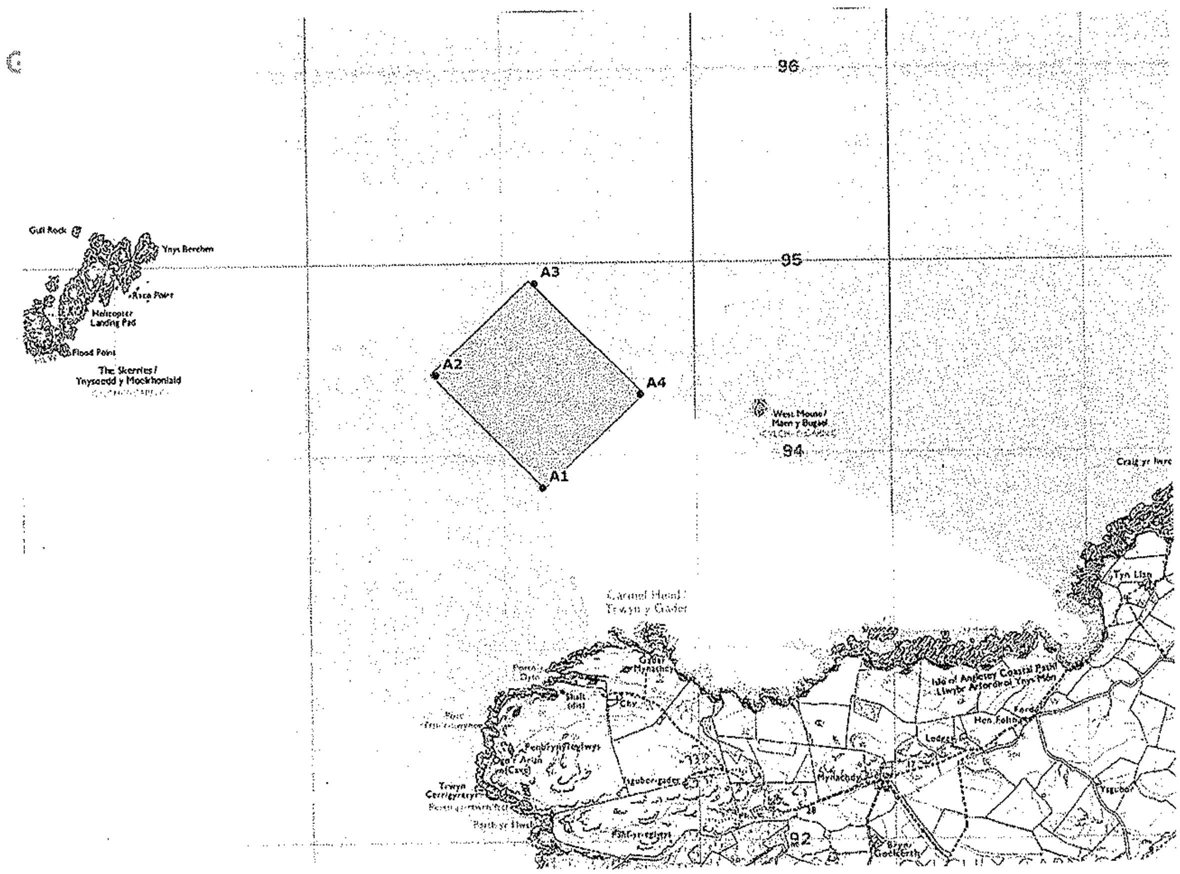
Ymgeisydd Applicant

Ross Hodson
Marine Management Organisation
PO Box 1275
Newcastle Upon Tyne
NE99 5BN

Ymgynghoriad ar gyfer codi hyd at 9 o dyrbinau cerrynt y llanw yn

Consultation for the erection of up to 9 tidal stream turbines at

Offshore, The Skerries



Pwyllgor Cynllunio: 01/06/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (GMD)

Argymhelliad:

Gofynnir i Aelodau'r Pwyllgor nodi cynnwys yr adrodiad hwn a chynnig eu sylwadau. Dylid nodi nad oes disgwyl i'r awdurdod cynllunio lleol wneud penderfyniad ar y cais hwn – mae yma i bwrpas ymgynghori yn ei gylch yn unig.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Er gwybodaeth, ac i gael sylwadau ar y cynnig.

1. Y Safle a'r Bwriad

Y cynnig yw Rheng Tyrbinau Llif Llanw Ynys y Moelrhoniaid, i'w leoli oddi ar arfordir Gogledd Orllewinol Ynys Môn, rhwng Trwyn Carmel ac Ynysoedd y Moelrhoniaid.

Mae'r MMO wedi derbyn cais am ganiatadau o dan Adran 36 Deddf Trydan 1989 ac Adran 95 Deddf Ynni 2004 (Parth Diogelwch) gan Marine Current Turbines LTD.

Bydd caniatadau am y math hwn o ddatblygiad yn cael eu rhoi gan Lywodraeth Cynulliad Cymru (LlCC) a'r Adran Ynni a Newid Hinsawdd (DECC).

Cynllun yw hwn i adeiladu a gweithredu nifer o dyrbinau llif llanw 10 megawat (MW) ar gyfer eu profi. Bydd hyd at 9 tyrbin yn cael eu gosod mewn ardal rhyw 850m oddi ar arfordir gogledd orllewinol Môn ac fe wneir cais am les arddangos gan stad y Goron am gyfnod o 25 mlynedd.

Byddai hyd at naw tŵr i'w gweld uwchben y môr wedi'u lliwio'n felyn yn unol â safonau'r Gymdeithas Ryngwladol o Gymorthyddion Morwrol i'r Awdurdodau Goleudai a Mordwyo.

Hwn fyddai un o'r rhengoedd cyntaf o dyrbinau llanw yn y byd ac fe all annog y gwaith o ddatblygu cadwyn gyflenwi gadarn i gefnogi'r diwydiant ynni adnewyddadwy morol sy'n esblygu ac yn tyfu yng Nghymru.

Byddir yn edrych i gael caniatâd cynllunio ar gyfer gosodiadau ar y tir gan y Cyngor Sir ar ddyddiad diweddarach. Dim ond manylion amlinellol sy'n cael eu darparu ar hyn o bryd. Byddai Llwybr Cebl Opsiwn 1 yn dod i'r lan rhwng Trwyn Carmel a Bae Hen Borth, tra byddai Llwybr Cebl Opsiwn 2 yn dod i'r lan o fewn Bae Hen Borth.

2. Mater(ion) Allweddol

Ynghyd â'r cais fe geir Datganiad Amgylcheddol (ES) llawn. Mae copïau dwyieithog o'r Crynodeb An-Nhechnegol Statudol o'r ES ynghlwm wrth yr adroddiad hwn fel Atodiad 1.

Yn y llythyr ymgynghori, mae'r MMO yn nodi'r prif ystyriaethau fel a ganlyn:

- Diogelu'r amgylchedd morol
- Atal unrhyw darfu ar unrhyw ddefnydd arall cyfreithlon wneir o'r môr
- Cadw unrhyw sŵn a niwsans i lawr.

Mae'r Gwasanaeth Cynllunio wedi nodi'r materion allweddol canlynol yn ogystal:

- Yr effaith weledol ar y morlun a golygfeydd allan o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) sydd gerllaw a'r Arfordir Treftadaeth.
- Yr effeithiau y gallai adeiladu gosodiadau ar y lan eu cael, gan ddibynnu ar y dewis o lwybr i'r cebl.

3. Prif Bolisïau

Yn ei Ddatganiad Polisi Ynni – Chwyldro Carbon Isel (Mawrth 2010) fe nododd Llywodraeth Cynulliad Cymru ei ymrwymiad i ddefnyddio o leiaf 10%, neu (8 kWh/d/p) o'r ffrwd llanw ac ynni'r tonnau oddi ar arfordir Cymru erbyn 2025. Y mae hefyd wedi ymrwymo i gefnogi'r rhagolygon am safle arddangos / profi meithrinfa ffrwd llanw ar gyfer datblygiadau graddfa fasnachol oddi ar Orllewin Cymru ac i hyrwyddo Cymru fel ardal economaidd carbon isel ar gyfer ynni llanw.

Nid oes unrhyw berthnasedd uniongyrchol yn y polisïau cynllunio ar gyfer y cynnig hwn, oherwydd bod y lleoliad yn y môr yn hytrach nag ar y tir. Fodd bynnag, mae yna bolisïau cynllunio y gellir eu cymryd i ystyriaeth i bwrpas ymateb i ymgynghoriad yr MMO. Yn benodol, mae Polisi EP18 yn y Cynllun Datblygu Unedol (CDU) a Pholisi 45 o Gynllun Lleol Ynys Môn a fabwysiadwyd yn cefnogi prosiectau ynni adnewyddadwy lle na fydd yna unrhyw effeithiau niweidiol ar yr amgylchedd.

Mae hefyd yn briodol i roi sylw i bolisïau ar gyfer diogelu'r dirwedd ddynodedig. Er y byddai'r cynllun arfaethedig wedi'i leoli yn y môr, fe all yr effaith weledol fod yn berthnasol i osodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn. Mae Polisi EN2 y Cynllun Datblygu Unedol a Pholisi 30 Cynllun Lleol Ynys Môn yn rhoi blaenoriaeth i gadwraeth a gwella'r dynodiad tirwedd pan yn ystyried unrhyw fwriad i ddatblygu.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyfyngwyd yr ymgynghori i ymgynghori mewnol o fewn y Cyngor ar faterion sydd o berthnasedd uniongyrchol. Mae'r swyddogion yn y Tîm Datblygu wedi ystyried y cynigion ac wedi nodi rhai materion pwysig.

Mae'r Adain Forwrol wedi ymateb fel a ganlyn:

- Rydym yn nodi ac yn cytuno gyda'r rhestr o effeithiau ar weithgareddau pysgota (rhai bychan gweddilliol) a hyd yn hyn ni chafwyd unrhyw sylwadau gan unrhyw gychod lleol sy'n gweithio allan o Borth Amlwch neu Ddoc Pysgod Caergybi.
- O safbwynt llongau a mordwyo, rydym yn nodi'r rhestr o ymatebion gan y rhai a fynychodd y Gweithdy Nodi Peryglon, ac yn cytuno mai dim ond ychydig o effaith geir ar y sector hwn. Rydym hefyd yn nodi bod yr effaith weddilliol yn cael ei weld fel ALARP neu is (cymedrol neu fychan) yn y rhan fwyaf o achosion, ac y bydd gwaith adolygu rheolaidd yn cael ei wneud ar y gweithredu ac ar y peryglon.
- O ystyried y mater priodol o rybuddion i forwyr a chysylltu gyda'r holl bartïon sydd â diddordeb, rydym yn cytuno mai bychan iawn fydd yr effaith ar y defnydd hamdden a wneir o'r môr. Yn wir, dylid cymryd y syniad o'r rhengoedd fel atyniad, yn ystod y gwaith adeiladu ac ar ôl ei orffen, fel rhywbeth cadarnhaol.

Mae'r Prif Swyddog Iechyd Amgylcheddol wedi ymateb fel a ganlyn:

- Rwyf yn nodi bod y prosiect yn golygu gosod hyd at naw tyrbin ffrwd llanw o fewn ardal o $0.56km^2$, fyddai ar ei bwynt agosaf rhyw 850m o Drwyn Carmel. Bydd y gwaith adeiladu yn debygol o gymryd tua 6 mis ac yn ystod yr amser hwnnw mae'n bosibl y gellir clywed sŵn y gwaith adeiladu ar y môr o ambell eiddo ar y lan. Felly, byddem yn disgwyl gweld amod yn rheoli'r oriau gweithio a'r lefelau sŵn/dirgrynu a ganiateir.

- Ar wahân i'r gwaith adeiladu ar y tir (ac yr wyf wedi cael ar ddeall y byddant yn destun cais cynllunio ar wahân) deallaf na fyddai unrhyw faterion penodol eraill gyda sŵn yn dod trwy'r awyr unwaith y

bydd y gwaith adeiladu wedi'i gwblhau, ar wahân i waith cynnal a chadw ysbeidiol efallai.

Dyma'r casgliadau y daethpwyd iddynt gan y Gwasanaeth Datblygu Economaidd:

- Mae'r Uned Datblygu Economaid yn cefnogi'r cynnig mewn egwyddor ond yn awyddus i sicrhau'r cyfleon mwyaf posib o safbwynt cymdeithasol-economaidd ac addysg a sgiliau. Mae'r cynnig yn cyfrannu'n sylweddol tuag at weledigaeth y Rhaglen Ynys Ynni ac ar yr amod y rhoddir sylw i'r materion a nodwyd gan yr Uned Datblygu Economaid, gallai'r manteision cymdeithasol-economaid ar gyfer yr Ynys fod yn fawr.

- Mae'r UDE wedi cyflwyno copi o'r argymhellion. Mae copi llawn o'r ymateb a'r argymhellion ynghlwm wrth yr adroddiad hwn yn Atodiad 2.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Nid oes unrhyw hanes cynllunio perthnasol i'w ystyried yma.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae swyddogion y Tîm Datblygu wedi lleisio nifer o faterion cynllunio mewn perthynas â'r cynigion hyn. Amlinellir y rhain isod:

Y prif bryder yw yr effaith weledol, yn arbennig yr effaith ar y golygfeydd allan i'r môr o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol o ardal sydd yn un o'r llefydd mwyaf unig a phrydferth ar hyd holl arfordir Môn.

Ar yr un pryd, fe werthfawrogir bod y gwaith o ddatblygu ffynonellau ynni carbon isel (neu sero) ac ynni adnewyddadwy yn rheidrwydd byd-eang, ac y mae'r Cyngor Sir wedi ymrwymo i ddatblygu Ynys Môn fel Ynys Ynni, gydag enw byd enwog am arloesi gyda thechnolegau ynni adnewyddadwy newydd.

Mae'n anorfod y ceir peth gwrthdaro rhwng yr angen am gynlluniau ynni llanw a'r dyhead i ddiogelu mwynderau'r arfordir ardderchog. Fe all rhoddi sylw gofalus i fanylion ac i fesurau lliniaru leihau yr effaith i raddau helaeth. Nodir mai melyn fydd lliw y rhannau fydd yn weledol o'r tyrbinau ac mae hynny'n anffodus, ond yn angenrheidiol am resymau da.

Nodir mai cynllun o dreialu fyddai hwn. A oes angen cael cymaint â naw tyrbin ar gyfer treialu mewn ardal sensitif?

Rhaid anfon manylion am y gosodiadau ar y lan a'u heffeithiau posibl i'r Cyngor Sir mor fuan ag sy'n bosibl. Mae'n anffodus nad yw'r lleoliad ar gyfer llwybr y cebl wedi'i benderfynu'n derfynol erbyn y cyfnod hwn o ddatblygiad y prosiect. A fydd unrhyw geblau ar y tir uwchben ynteu o dan y ddaear? Ni ellir ystyried y cynigion presennol ar wahân i'r materion hyn sy'n gysylltiedig â'r holl brosiect.

Gan mai prosiect arddangos fyddai hwn, fe ellid disgwyl y byddai'n denu nifer sylweddol o ymwelwyr o fewn y sectorau cynhyrchu, buddsoddi ac ymchwil y diwydiant ynni. At hyn, fe allai ddod yn gyrchfan i dwristiaid gan gofio bod twristiaeth yn cael ei gyfrif fel diwydiant gyda photensial sylweddol i'w ddatblygu, yn arbennig ar hyd yr arfordir. Fe allai mesurau lliniaru ganolbwyntio ar strategaeth i reoli niferoedd yr ymwelwyr o fewn ardal sensitif nad oes iddi ond capasiti cyfyngedig iawn. Fe ellid rheoli'r pwysau trwy wella mynediad a pharcio, darparu a rheoli'r rhwydwaith o lwybrau a darparu gwybodaeth i ymwelwyr am nodweddion yr ardal. Efallai mai un ateb i'r broblem hon fyddai cael canolfan ymwelwyr go iawn (gyda'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol fel perchennog tir lleol). Mae yma sgôp am beth mantais gynllunio allai gynnig manteision i dwristiaeth ac i'r economi leol.

Oni ellid dewis Porthladd Caergybi fel lleoliad dewisol y ganolfan wasanaethu fyddai'n cael ei ddefnyddio gan gychod a gosodiadau y byddai eu hangen i wneud gwaith cynnal a chadw ar y tyrbinau?

Ar ddiwedd oes y tyrbinau, neu pan na fydd mo'u hangen ar gyfer cynhyrchu ynni, fe ellid dadgomisiynu'r safle a'i dychwelyd i'w chyflwr blaenorol. A fyddai 25 mlynedd yn amser priodol ar gyfer cynllun treialu?

7. Casgliad

Derbynnir bod yr angen i ddatblygu technolegau ynni adnewyddadwy yn flaenoriaeth genedlaethol a rhyngwladol, ac mae'r Cyngor Sir yn awyddus i hyrwyddo Ynys Môn fel Ynys Ynni, lle y gellir datblygu'r potensial i greu ynni carbon isel neu sero er budd economaidd. Fe fydd yna rai effeithiau negyddol, ond trwy roi sylw gofalus i fesurau lliniaru, fe ellir cadw'r rhain i lawr i lefel fydd yn dderbyniol.

Nid yw manylion am y gosodiadau a fydd ar y lan ar gael ar hyn o bryd ond bydd angen rhoi sylw gofalus i unrhyw geisiadau yn y dyfodol ar gyfer gosodiadau ar y lan oherwydd natur sensitif yr amgylchedd arfordirol hwn.

8. Argymhelliad

Argymhellir bod y Cyngor Sir yn ymateb i'r Sefydliad Rheoli Morwrol (MMO) mewn ffordd gadarnhaol, gan ddwyn mewn cof uchelgais y Cyngor i hyrwyddo Ynys Môn fel yr Ynys Ynni.

Nodi bod yna rai materion ynglŷn ag effeithiau gweledol a rhai effeithiau eraill mewn ardal sensitif ond trwy roi sylw gofalus i fesurau lliniaru fe ddylid gallu delio gydag unrhyw effeithiau niweidiol.
Gofyn yn benodol am fesurau rheoli ymwelwyr fel mantais gynllunio, gan gofio natur sensitif yr ardal ac awgrymu y byddai canolfan i ymwelwyr yn ganlyniad dymunol gyda byrddau dehongli a byrddau arddangos electronig.

Argymell Porthladd Caergybi fel canolfan wasanaeth ar gyfer gwaith cynnal a chadw ac adeiladu a rhoddi rhagor o fanylion am y manteision cymdeithasol-economaidd.

Argymell y dylai'r datblygwr ymgynghori gyda Grwp Trawsyrru Ynys Ynni er mwyn sicrhau synergedd gyda datblygiadau ynni mawr eraill posibl ac argymell y byddai capasiti trawsyrru mwy yn ddymunol fel y gellir ymchwilio i a datblygu technoleg newydd o gwmpas arfordir Ynys Môn.

Gofyn am amodau clir ynglŷn â'r telerau dadgomisiynu, yn cynnwys cyfnod amser clir.

Gofyn am amodau i reoli'r oriau gweithio a'r lefelau sŵn a dirgryniadau a ganiateir yn ystod y cyfnod adeiladu.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Gweledigaeth y Cyngor Sir i hyrwyddo Ynys Môn fel yr **Ynys Ynni**, gydag ystod byd enwog o gynlluniau ynni carbon isel neu sero, yn cynnwys prosiectau ymchwil a datblygu.

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim.

13.2 **Materion Eraill** **Other Matters**

Rhif y Cais: **38C180C** Application Number

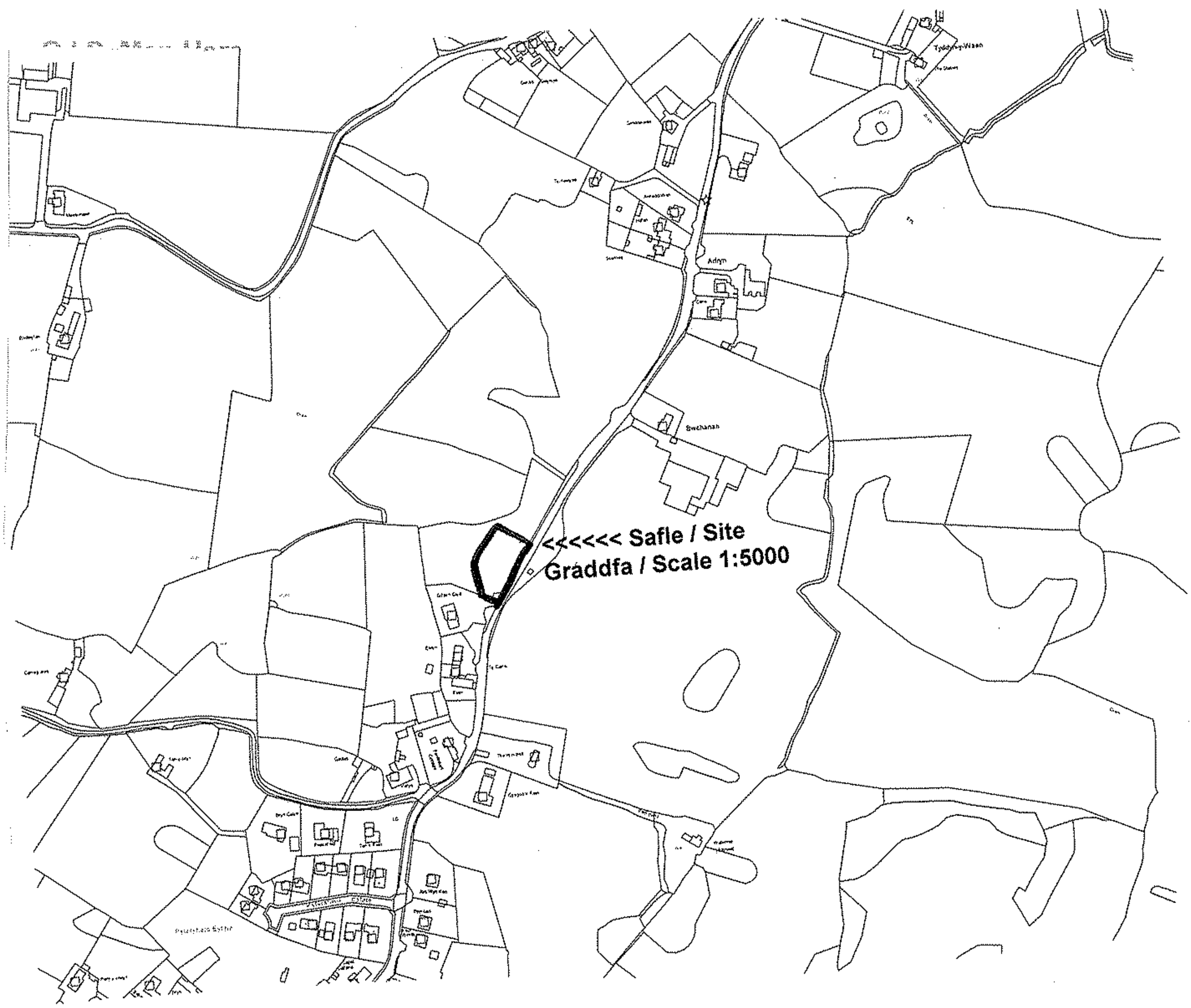
Ymgeisydd Applicant

Mrs Shan Hughes
c/o RGR Partnership
1st Floor NatWest Bank Building
Glanhwfa Road
Llangefni
LL77 7EN

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

Outline application for the erection of a dwelling together with the creation of a new vehicular access on land at

Gilfach Glyd, Mynydd Mechell



Pwyllgor Cynllunio: 01/06/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)

Argymhelliad:

Ganiatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais hwn yn groes i bolisi gyda'r swyddogion yn bwriadu ei ganiatáu.

Penderfynwyd gohirio'r cais hwn yng nghyfarfod mis Ebrill o'r Pwyllgor Cynllunio er mwyn gallu datrys problemau gyda'r fynedfa i'r datblygiad.

Fe benderfynodd yr Aelodau roddi pwerau dirprwyedig i swyddogion i ganiatáu'r cais pan ddoi'r cyfnod rhybuddio cymdogion i ben ar 10.05.11. Mae'r Swyddogion wedi penderfynu adrodd yn ôl ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio er mwyn ei gwneud yn glir bod y llythyrau oedd yn gwrthwynebu a rhai oedd yn cefnogi'r cais wedi'u pwyso a'u mesur wrth wneud penderfyniad ar y cais cynllunio hwn.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn agos i derfyn gogledd orllewinol Mynydd Mechell yn Gilfach Glyd.

Mae yna fwlch rhwng y datblygiad a'r tŷ agosaf yn Gilfach Glyd a does yna yr run annedd ar ochr arall y ffordd.

Caniatâd cynllunio amlinellol yw hwn gyda materion wedi'u cadw yn ôl i'w hystyried yn y dyfodol.

2. Mater(ion) Allweddol

- O ystyried darpariaethau adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Prynu Gorfodol 2004 mae angen i'r penderfyniad fod yn unol â'r cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau eraill o bwys yn dangos fel arall.
- A yw'r datblygiad yn cyfateb i rywbeth fyddai'n gorffen yr anheddiad yn grwn.
-

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A6 (Anheddau Newydd yn y Cefn Gwlad)

Cynllun Lleol Ynys Môn

53 (Tai yn y Cefn Gwlad)

Cynllun Datblygu Ynys Môn a Stopiwyd

HP5 (Hamledau a Chlystyrau Cefn Gwlad)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Dim wedi ei dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned - Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor a bydd y Cyngor Cymuned yn cefnogi unrhyw benderfyniad gan y Pwyllgor.

Priffyrdd –

Draenio – Ystyriaethau technegol wedi'u rhestru.

Dwr Cymru – Argymell Caniatad Amodol

Derbyniwyd dau lythyr yn gwrthwynebu'r cais cynllunio am y rhesymau a ganlyn:

- Mae yna 35 eiddo ar werth ar hyn o bryd o fewn 1 milltir i'r cais hwn gyda rhai ohonynt wedi bod ar werth am gyfnod sylweddol a hynny'n awgrymu nad oes unrhyw angen lleol am fwy o dai.
- Rydym yn ymwybodol o bryderon y Cyngor ynglŷn â'r lle cyfyngedig mewn rhai rhannau o Ffordd y Mynydd ac er ein bod yn deall y gofynion sydd ar y gyllideb y Cyngor a bod hynny'n golygu na ellir gwneud unrhyw welliannau ar hyn o bryd. Ni all caniatáu'r cais hwn ond arwain at gynnydd yn y traffig ac felly yn y problemau diogelwch i gerddwyr (sy'n cerdded ar y ffordd gan nad oes unrhyw balmant ar gael, ac i ddefnyddwyr traffig arall ar y ffordd sydd eisoes yn beryglus).
- Mae yna afon yng nghornel y datblygiad arfaethedig sydd yn llifo'n rheolaidd i'r cae a bydd hynny'n cael effaith ar y datblygiad hwn ac nid yw hynny wedi'i nodi yn y cynlluniau a gyflwynwyd.
- Mae'r ysgrifennwr yn dweud iddynt wneud cais ar dir sy'n gyfagos i safle'r cais ac iddynt gael eu gwrthod am nad oedd y fynedfa yn cyfarfod ag anghenion y Cyngor. Gan bod y cynlluniau ar gyfer y cais hwn yn dangos bod y fynedfa i'r datblygiad hwn mewn safle gwaeth nid yw'r ysgrifennwr yn gweld sut y gall y cais hwn, sydd i bob pwrpas yn beryglus, gael ei basio.
- Mae newid manylion o'r cais gwreiddiol mewn ymdrech i gyfarfod â gofynion cynllunio yn awgrymu bod pryderon gwreiddiol yr adran gynllunio arweiniodd i wrthod y cais yn dal yn ddilys yn y cais hwn.
- Mae'r ysgrifennwr yn gofyn am lythyr yn egluro â yw'r fynedfa i'r cais hwn yn dderbyniol a'i peidio o dan y gofynion presennol fel y gall yr ysgrifennwr adolygu eu sefyllfa a chyflwyno cais ar dir cyfagos ger eiddo sydd yno ar hyn o bryd ac sydd felly yn gais tebyg iawn i'r un presennol.

  Cafwyd dau lythyr yn cefnogi'r cais am y rhesymau a ganlyn:
  - Fe drafodwyd y cynnig gyda nifer o gymdogion ac ni chafwyd unrhyw sylwadau oedd yn wrthwynebus oherwydd na fyddai'r annedd yn ymwthio'n weledol ar yr eiddo cyfagos nac yn andwyo'r defnydd o'r tir.
  - Dim yn teimlo y byddai annedd o'r math hwn na'i fynedfa allan o gymeriad yn Mynydd Mechell.
  - Roedd ein gwrthwynebiad blaenorol dros roi caniatâd cynllunio ar y plot hwn o dir yn un am weithdy ac iard i adeiladydd. Fe fyddai hyn wedi difetha'r tir ffermio prydferth ar ardal breswyl.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

38C180 Codi gweithdy newydd gyda swyddfeydd a gosod tanc septig a ffurfio mynedfa newydd i gerbydau – Gwrthod 11.09.01.

38C180A Codi stor, creu mynedfa a gwneud gwaith tirlunio. Gwrthod 01.05.02, Gwrthod Apêl 11.10.02.

38C180B – cais amlinellol i godi annedd. Gwrthodwyd 06/01/11

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Hanes Cynllunio & Yr Egwyddor o Ddatblygu Preswyl

O ystyried darpariaethau adran 38(6) o Ddeddf 2004, os oes unrhyw sylw i'w roi i'r cynllun datblygu i bwrpas unrhyw benderfyniad a wneir o dan y Deddfau cynllunio, rhaid gwneud y penderfyniad yn unol â'r cynllun oni

bai bod ystyriaethau eraill o bwys yn dangos fel arall. Y cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yw'r Cynllun Fframwaith Gwynedd (cymeradwywyd Tachwedd 1993) a'r Cynllun Lleol Ynys Môn (mabwysiadwyd Rhagfyr 1996).

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn y cefn gwlad o dan ddarpariaethau Cynllun Lleol Ynys Môn (Rhagfyr 1996), ac wedi'i hysbysebu felly fel cais sydd yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu. Y rheswm am hyn yw nad yw Mynydd Mechell wedi'i restru o dan ddarpariaethau polisi 50 (Anheddau Rhestredig) yn y cynllun hwn, sydd yn caniatáu anheddau unigol o fewn neu ar ffin pentrefi a hamledau rhestredig cyn belled a bo'r meini prawf rhestredig wedi'u bodloni.

Mae Mynydd Mechell yn cael ei gynnwys fel anheddiad o dan ddarpariaethau polisi HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd. Mae'r polisi hwn yn caniatáu adeiladu anheddau sengl fel mewnlenwi a safleoedd derbyniol eraill yn amodol ar y meini prawf rhestredig. Mae safle'r cais hefyd wedi'i leoli o fewn y ffrâm ddangosol. O gofio'r cyfnod pell yr aed iddo wrth baratoi'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd, fe ellir rhoddi cryn bwysau i'w ddarpariaethau yn gymaint ac i orbwyso darpariaethau'r cynllun datblygu yn yr achos hwn. Mae'r egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol yn amodol ar ystyriaethau cynllunio manwl.

Gyda'r cais hwn, mae cais cynllunio 38C180B yn cael ei ailgyflwyno ar ôl ei newid, ac fe gafodd y cais gwreiddiol ei wrthod gan y Pwyllgor Cynllunio ym mis Ionawr y flwyddyn hon am y rheswm a ganlyn:

- *Byddai safle'r cais yn ymestyn y pentref allan y tu hwnt i'w ffiniau rhesymol ac i mewn i'r cefn gwlad. Byddai'r cynnig yn creu nodwedd ymwthiol ac anghymarus er niwed sylweddol i gymeriad a mwynderau'r ardal. Byddai hyn yn groes i ddarpariaethau Polisi HP5 o Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd a Pholisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2010).*

Cyn hyn fe geid bwlch rhwng llinell goch y datblygiad arfaethedig a chwrtil Gilfach Glyd, ac ar sail hyn a'r ffaith nad oedd yna unrhyw dai ar ochr arall y ffordd, argymhellwyd bod cais 38C180B yn cael ei wrthod am y rhesymau uchod. Rydym ar ddeall bod yr ymgeisydd yn credu bod y bwlch yn angenrheidiol er mwyn darparu hawddfraint o 6 metr i'r naill ochr i brif garthffosiaeth gan na ellir adeiladu o fewn yr ardal hon.

Mae'r cais presennol yn diwygio'r safle cais mewn coch fel ei fod yn awr yn gyfagos i gwrtil Gilfach Glyd. Fe wnaed hyn trwy gadw'r ty i ffwrdd oddi wrth hawddfraint y bibell ac fe ymddengys bod caniatâd yn awr i gael y fynedfa / dreif ac ardal yr ardd o fewn ardal yr hawddfraint.

Ar sail hyn ystyrir y gellir derbyn y cais newydd fel un sy'n darfod y rhan hon o'r anheddiad yn grwn. Nid yw'r ffaith nad oes yna unrhyw dai ar ochr arall y ffordd ynddo'i hun yn cael ei ystyried yn ddigon o reswm i wrthwynebu'r cais.

Priffyrdd

Cyflwynwyd cynlluniau newydd yn ail-leoli'r fynedfa arfaethedig i gerbydau cyn y Pwyllgor Cynllunio diwethaf a chafodd y cais ei ohirio. Rhoddwyd ail rybudd am y cynlluniau hyn i ddeiliaid eiddo cyfagos ac mae'r cyfnod hwn yn dod i ben ar 10.05.11. Mae'r Adain Briffyrdd wedi argymell rhoi caniatâd amodol. Mae'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd wedi'u hystyried gan y Swyddog Priffyrdd wrth wneud yr argymhelliad. .

Gwrthwynebiad

Mae'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd wedi'u pwyso a'u mesur wrth wneud yr argymhelliad hwn.

7. Casgliad

Mae'r gwaith a wnaed wrth baratoi'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn golygu y gellir, yn yr

achos hwn, roddi mwy o bwysau arno fel ei fod yn gorbwyso darpariaethau'r cynllun datblygu, fel bod yr egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol. Ystyrir bod y cais diwygiedig yn un sy'n gorffen y rhan hon o'r anheddiad mewn dull sy'n dderbyniol.

8. Argymhelliad

Bod **caniatad** cynllunio yn cael ei roi gyda'r amodau a ganlyn:

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

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

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

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

(02) Rhaid gwneud cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gymeradwyo'r materion a gedwir yn ol cyn diwedd tair blynedd o ddyddiad y caniatad hwn.

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

(03) Cyn cychwyn ar y datblygiad rhaid cael cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol i'r manylion edrychiad *I gynnwys cynlluniau llawr,* gosodiad, a graddfa, mynediad i a thirweddu'r safle (a elwir ar ol hyn y 'materion a gedwir yn ol').

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

(04) Rhaid toi'r datblygiad a ganiateir yma gyda llechi mwynol naturiol grug las, grug goch neu grug lwyd Cymreig, oni bai bod llechi mwynol naturiol arall o'r un lliw, gwead a nodweddion hindreulio yn cael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm Er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

(05) Bydd y manylion a gyflwynir er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag amod 3 uchod yn cynnwys cynllun ar gyfer parcio, cadw mewn modurdy a symud a llwytho a dadlwytho cerbydau yn unol â Safonau Parcio Ceir 2008 yr Awdurdod Cynllunio Lleol (Neu unrhyw newidiadau dilynol). Bydd y cynllun a gymeradwyir yn cael ei weithredu ac ar gael i'w ddefnyddio cyn bod y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn cael ei feddiannu ac ni fydd yr ardal honno wedyn yn cael ei defnyddio ar gyfer unrhyw ddiben arall.

Rheswm: I alluogi cerbydau i dynnu oddi ar y ffordd, parcio, llwytho/dadlwytho a throi o'r briffordd i leihau peryglon, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(06) Mae'r manylion i gael ei gyflwyno o dan ddarpariaethau amod 3 i gynnwys manylion masnachol o'r holl ddeunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad Rhaid defnyddio'r deunyddiadau cymeradwyed i gario allan y datblygiad.

Rheswm Er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

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

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

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

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

(09) Rhaid i'r annedd a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 6 o gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (neu unrhyw fesur cyfatebol wedi hynny ac/neu safon neu fel a gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol). Rhaid adeiladu'r datblygiad yn hollol unol â'r asesiad a'r ardystiad fydd wedi'i gymeradwyo.

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(10) Ni chaniateir dechrau adeiladu'r annedd a ganiateir yma hyd nes bo 'Tystysgrif Interim' wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac o leiaf 6 o gredydau o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (neu unrhyw fesur cyfatebol wedi hynny ac/neu safon, neu fel a gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol).

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(11) Cyn bod neb yn byw yn yr annedd a ganiateir yma, rhaid cyflwyno 'Tystysgrif Terfynol' Cod Cartrefi Cynaliadwy i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac isafswm o 6 credyd o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (neu unrhyw fesur cyfatebol wedi hynny ac/neu safon neu fel a gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol).

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(17) Rhaid gosod unrhyw giatiau a godir yn y fynedfa yn ôl 5.0m o leiaf o ochr i mewn y briffordd sirol.

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

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

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

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

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

(20) 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: I leihau y perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

(21) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2m. i'r cyfryw wal.

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

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

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

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd

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

Cynllun Lleol Ynys Môn

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

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 Fersiwn 4 (Chwefror 2011)
Cyngor Technegol 22 Adeiladau Cynaliadwy

Safonau Parcio Ynys Môn (2008)

Cyfarwyddyd Dylunio Ynys Môn (2008)

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim

13.3 **Materion Eraill** **Other Matters**

Rhif y Cais: **40C80B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Foremost Estates Ltd
c/o J S Allan
3 Stad Castellor
Cemaes
Anglesey
LL67 0NP

Cais llawn ar gyfer codi 4 ty ynghyd a creu mynedfa newydd i geir ar dir tu cefn i

Full application for the erection of 4 dwellings together with the creation of a new vehicular access on land to the rear of

The Wheel and Anchor, Moelfre

Pwyllgor Cynllunio: 01/06/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)

Argymhelliad:

Ganiatad

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yr Aelod Lleol ofynnodd am drosglwyddo’r cais i’r Pwyllgor.

Ers i’r Pwyllgor benderfynu cymeradwyo’r cais cyflwynwyd cynllun diwygiedig ar gyfer y fynedfa, sy’n newid yr amodau a argymhellir. Er mai newid bychan yw, mae’n ymwneud â’r fynedfa a oedd yn destun gwrthwynebiad ac roedd rhaid rhoi gwybod am y newid i’r gwrthwynebwyr.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae hwn yn gais cynllunio llawn am 4 annedd.

2. Mater(ion) Allweddol

- Yr Egwyddor o Ddatblygu
- Risg Llifogydd
- Ystyriaethau Mynediad
- Mwynderau
- Tirlun

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A1 Tir ar gyfer Tai
A2 Lleoliad Tai
D1 AHNE
FF11 Traffig

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 Polisi Cyffredinol
30 AHNE
49 Anheddau Diffiniedig

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

GP1 Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
EN1 Cymeriad y Dirwedd
EN2 AHNE
HP4 Pentrefi

Polisi Cynllunio Cymru (2011)

TAN 15 Datblygu a Risg Llifogydd (Gorffennaf 2004)

Nodyn Cyngor Technegol 18 Trafnidiaeth

Maniwal Strydoedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol - Rwyf yn dymuno galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio. Er fy mod yn gefnogol mewn egwyddor i dai fforddiadwy rwyf yn ystyried nad yw'r lleoliad hwn yn addas am nifer o resymau. Fy mhrif wrthwynebiad ynglŷn â'r cais hwn yw ei leoliad yn agos i'r afon, mae'r mapiau lleol yn dynodi bod y tir yn dir gorlifo - fe fyddwch yn gwybod am hanes a chefndir safle cyfagos.

Rwyf yn deall bod yna anghytuno ynglŷn â'r fynedfa, ac mae'r cais yn dangos tir ym mherchnogaeth Mrs Jean Owen sy'n byw gerllaw. Fe wrthwynebodd ei diweddar wr y cais, felly beth sydd wedi newid ers yr amser hwnnw.

Nodwyd bod perchnogaeth tir gefn Cefn Pali Rhosybol, ac wedyn mewn cyfarfod gyda'r asiant fe nodwyd mewn ymweliad safle bod unigolyn arall, Mr. Foster Davies yn berchennog tir.

O'r herwydd yr uchod ni ellir cefnogi'r cais.

Cyngor Cymuned – yn argymell gwrthod am y rhesymau a ganlyn:

- Rhagweld cymhlethdodau gyda'r fynedfa i'r briffordd
- Gwrthodwyd cynllun yn/tua 1995 am nifer o resymau yn cynnwys y ffaith bod y safle mewn AHNE
- Adeiladu yn agos i afon sydd wedi gorlifo nifer o weithiau. Credir bod y safle yn rhan o gynllun llifogydd.

Priffyrdd – Caniatâd amodol, yn gofyn i'r lleiniau gwelededd gael eu dangos ar y cynlluniau a gyflwynwyd.

Draenio – fe ddylai'r ymgeisydd ddarparu manylion dyluniad/adeiladu ar gyfer draenio dŵr wyneb.

Asiantaeth yr Amgylchedd - Oherwydd maint a graddfa'r datblygiad a'r ffaith bod y dyfrgwrs sy'n derbyn wedi cael ei fodelu'n hydrolig, yn fodlon nad oes angen hidlo. Byddai, fodd bynnag, yn arfer dda ac o fewn ysbryd adeiladu cynaliadwy i ddefnyddio rhyw fath o SuDS wrth ddylunio'r ffordd o gael gwared o ddŵr wyneb. Disgwylir am ymateb ar lefelau'r llawr gorffenedig.

Dŵr Cymru – dim gwrthwynebiadau, caniatâd amodol.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Cafwyd 4 llythyr yn gwrthwynebu'r cais am y rhesymau a ganlyn:

- Problemau a gwrthdaro mynediad/priffyrdd
- Diogelwch Ffordd
- Parcio
- Llifogydd
- Angen pwmp gyda'r garthffosiaeth
- Y cynlluniau a'r dyluniadau yn rhoi syniad anghywir ac yn dangos bod digon o le parcio ar gael i hwyluso dreif newydd a pharcio i'r siop sglodion ond mewn gwirionedd mae'r ardal yn gyfyng ac fe allai achosi problemau a damweiniau.
- Styrbans i eiddo cymdogion
- Ni fydd y datblygiad yn cyfrannu i apêl y pentref.
- Mynediad i'r safle. Mae tŷ'r ysgrifennwr yn union y tu ôl i'r safle a'r ysgrifennwr yw

perchennog y ffordd o'r briffordd ar hyd y safle. Byddai'r fynedfa yn beryglus.
- Os yw'r tai yn rhai fforddiadwy byddant yn cael effaith ar werth tŷ'r ysgrifennwr.
- Y perchenogion yn ceisio adeiladu ar dir y gwrthwynebwyr.
- Rhwystro mynediad i ochr y datblygwr o'r ti

Daw'r cyfnod hysbysu ar gyfer y cynllun mynediad diwygiedig i ben ar 01/06/11 a rhoddir gwybod ar lafar i'r Pwyllgor am unrhyw sylwadau ychwanegol a dderbynnir.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

40C80A Cais amlinellol i godi dwy annedd – caniatâd amodol 27.08.09

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Hanes Cynllunio a'r Egwyddor o Ddatblygu

Mae yna ganiatâd cynllunio amlinellol yn bodoli ar gyfer dwy annedd ar safle'r cais.

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Moelfre ac mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle yn cyd-fynd â Pholisi 49 o Gynllun Lleol Ynys Môn, HP4 yn y Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd, A1 a A2 o Gynllun Fframwaith Gwynedd (mabwysiadwyd Tachwedd 1993) a Pharagraff 9.3.1 Polisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2002).

Dŵr Wyneb a Llifogydd

Ceir ar ddeall bod safle'r cais o fewn parth C2 fel sy'n cael ei ddiffinio ym map cyngor datblygu Asiantaeth yr Amgylchedd o dan TAN 15 Datblygu a Risg Llifogydd (Gorffennaf 2004), ond i hwn gael ei ddiwygio yn dilyn modelu hydrolig. Mae Asiantaeth yr Amgylchedd wedi cadarnhau nad oes ganddo unrhyw wrthwynebiadau i'r datblygiad ar sail llifogydd yn amodol ar osod amod yng nghyswllt lefelau lloriau gorffenedig y datblygiad.

Priffyrdd, Parcio a Diogelwch Cerddwyr

Mae'r Adran Priffyrdd yn fodlon gyda'r cais o osod amodau ac mae'r gwrthwynebiadau dderbyniwyd ar sail priffyrdd wedi'u hanfon ymlaen iddynt i'w hystyried.

Effaith ar Fwynderau

Nid ydym yn ystyried y bydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau eiddo cyfagos. Nid yw'r effaith ar werth eiddo yn rheswm tros wrthod y cais.

AHNE

Mae safle'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol o dan ddarpariaethau polisi 30 o Gynllun Lleol Ynys Môn a D1 o Gynllun Fframwaith Gwynedd a Pholisiau EN1 ac EN2 o Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd. Nid yw'n cael ei ystyried y byddai'r datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad y dynodiad tirwedd hwn.

7. Casgliad

Yn dilyn ystyried y pryderon ynglŷn â llifogydd a mynedfa, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

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

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

Rhif Darlun	**Enw Darlun**
	Cynllun Lleoliad
Diwygiad B	Gosodiad Safle
	Toriad Safle a Chynlluniau Llawr
	Drychiadau Teras a Chynlluniau Llawr
	Cynllun Lleoliad
	Gosodiad Lon

Oni bai cymeradwywyd yn ysgrifenedig fel arall gan yr awdurdod cynllunio lleol neu wedi cynnwys o dan ddarpariaeth unrhyw amodo'r caniatâd cynllunio.
Rheswm I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(03) Rhaid adeiladu'r adeilad(au) ganiateir yma gyda slabiau ar lefelau ddangosir ar y dyluniad a gymeradwywyd Rhif Gosodiad Safle Diwygiad B dderbyniwyd 29.03.11.

Reason: I leihau'r risg o lifogydd.

(04) 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.

(05) 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 ol meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fyddo gyntaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

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

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

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

Rheswm Er mwyn buddinannau amwynderau'r ardal.

(08) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir yma gael ei doi lle dangosir hynny ar y cynlluniau gymeradwyir yma gyda llechi mwynderol Cymreig naturiol grug glas, grug goch neu grug lwyd oni bai bod llechi mwynderol naturiol arall o'r run lliw, ansawdd a nodweddion hindreulio yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol

(09) Rhaid i'r ffordd sy'n rhoi mynedfa i'r safle fod o leiaf 4.8 metr o led.

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

(10) Ni fydd unrhyw ran arall o'r datblygiad yn cychwyn hyd nes fo'r lleiniau gwelededd wedi cael eu darparu ar bob ochr i'r fynedfa rhwng pwynt 2.4 metr ar hyd llinell ganol y fynedfa a fesurwyd o ochr y gerbydlon a phwynt 43 metr ar hyd ochr y gerbydlon a fesurwyd o groestoriad linell ganol y fynedfa. Cedwir yr ardal sydd oddi fewn i'r lleiniau gwelededd yn rhydd o unrhyw rwystr fydd dros 1 metr o uchder uwchben lefel y sianel agosaf i'r gerbydlon.

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.

(11) 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 : I leihau y perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

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

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

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

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

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

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

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

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

(16) Ni fydd y gwaith yn cychwyn ar y safle hyd nes fo manylion y dulliau gwared arfaethedig i ddraenio dwr wyneb o dwr aflan wedi eu cyflwyno ac wedi eu cymeradwyo mewn ysgrifen gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y datblygiad yn cael ei ddraenio yn unol a'r manylion a gymeradwywyd yn unig.

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

(17) Rhaid i'r annedd a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 6 o gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (neu unrhyw fesur cyfatebol wedi hynny ac/neu safon neu fel a gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol). Rhaid adeiladu'r datblygiad yn hollol unol â'r asesiad a'r ardystiad fydd wedi'i gymeradwyo.

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(18) Ni chaniateir dechrau adeiladu'r annedd a ganiateir yma hyd nes bo 'Tystysgrif Interim' wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac o leiaf 6 o gredydau o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (neu unrhyw fesur cyfatebol wedi hynny ac/neu safon, neu fel a gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol).

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(19) Cyn bod neb yn byw yn yr annedd a ganiateir yma, rhaid cyflwyno 'Tystysgrif Terfynol' Cod Cartrefi Cynaliadwy i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac isafswm o 6 credyd o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (neu unrhyw fesur cyfatebol wedi hynny ac/neu safon neu fel a gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol).

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(20) Mae'r 'Cynllun Gosodiad Ffordd' a dderbyniwyd ar 17/05/11 yn disodli'n rhannol "Cynllun B ar gyfer Newidiadau i Osodiad y Safle".

Rheswm: I ddiffinio y sgop y ganiatad yma.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D28 Llechi Mwynderol Naturiol (Carthffosiaeth)
D29 (Dyluniad)
FF12 (Safonau Parcio)
FF15 (Gofynion Cerddwyr)

Cynllun Lleol Ynys Môn

26 (Parcio)

42 (Dyluniad)
48 (Meini Prawf Datblygu Tai)

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

GP2 (Dyluniad)
TR10 (Safonau Parcio)

Safonau Parcio Ynys Môn 2008)

Canllawiau Dylunio Ynys Môn (2008)

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim