

12.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **14C92P** Application Number

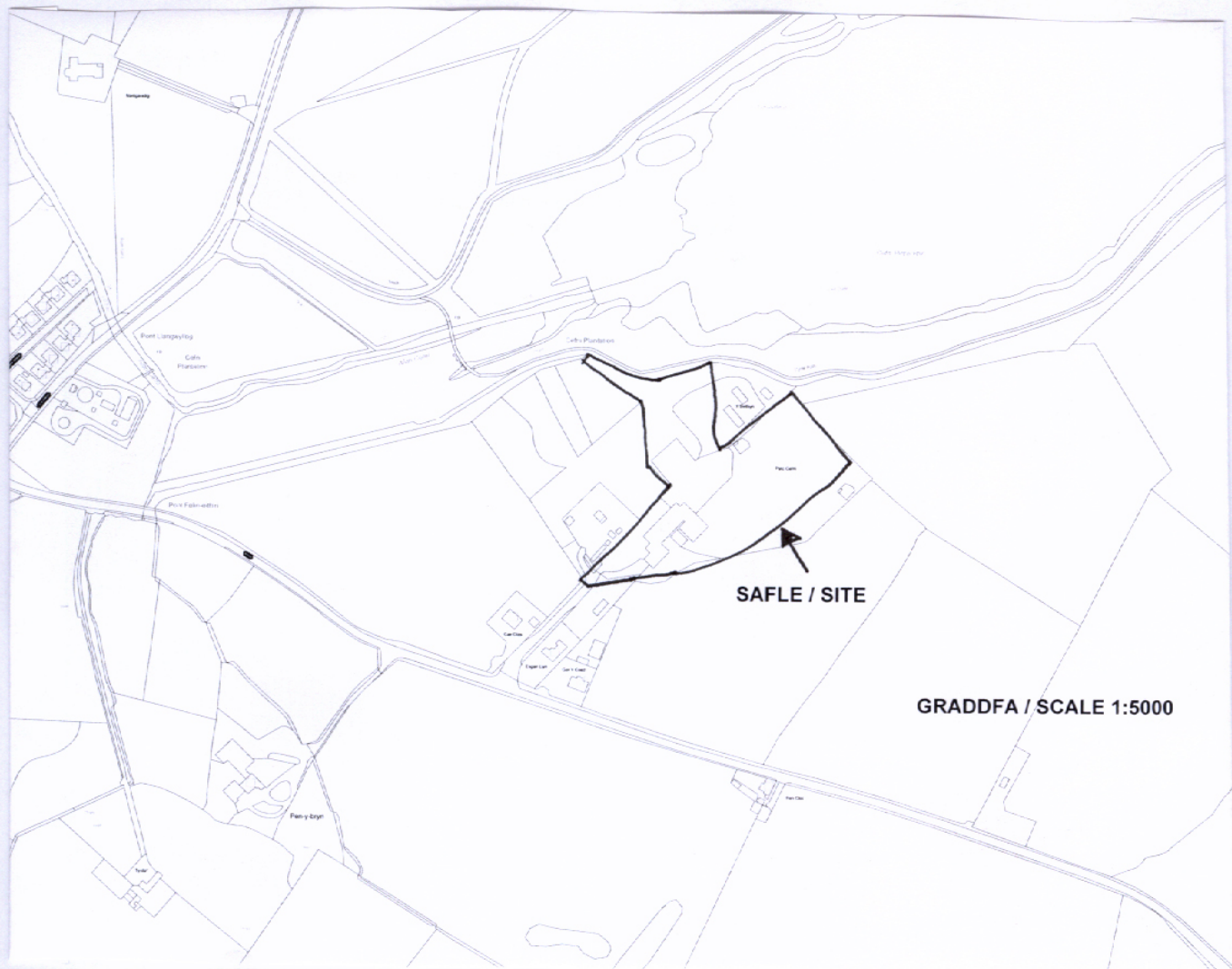
Ymgeisydd Applicant

**Mr. J. Arthur Jones
Partneriaeth Parc Cefni
Bwthyn
Parc Cefni
Bodffordd
Ynys Môn
LL77 7PJ**

Cais i dynnu Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm i
ganiatâd cynllunio 14C92D yn

Application for the removal of the Section 106
Agreement attached to planning consent 14C92D at

Parc Cefni, Bodffordd



Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DFJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol

1. Cefndir a Chyd-destun

Bydd yr aelodau'n cofio iddynt ddelio gyda chais cyfeirnod rhif 14C92F yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 27 Gorffennaf 2011 i ddileu amod cynllunio oedd yn dweud "rhaid cadw'r llety gwyliau a'r cyfleusterau cysylltiol ganiateir yma fel un complex". Roedd y swyddogion yn cydnabod mai'r peirianwaith priodol ar gyfer rheoli'r defnydd o dir yn y cyswllt hwn oedd trwy wneud cytundeb o dan Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ac ar y cychwyn roeddent wedi argymhell y dylai'r amod gael ei ddileu ar yr amod bod cytundeb Adran 106 newydd yn cael ei wneud oherwydd er fod yn cael ei gydnabod bod telerau'r cytundeb gwreiddiol yn amwys.

Fodd bynnag, trwy bod yr ymgeisydd wedi nodi'n glir na fyddai'n arwyddo'r cytundeb Adran 106 newydd, fe gytunodd y Pwyllgor ag argymhelliad y swyddog mai'r ffordd ymlaen oedd gwrthod y cais.

Yn unol â phenderfyniad y Pwyllgor fe ryddhawyd y rhybudd o wrthod ar 3 Awst 2011, am y rhesymau a ganlyn:

"Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod gwrthodiad y perchennog a'r ymgeisydd i gwblhau rhwymedigaeth cynllunio wedi ei geirio'n briodol yn gadael yr awdurdod cynllunio lleol heb fecanwaith addas sy'n sicrhau bod yr ymryfal gyfleusterau cysylltiedig yn parhau i fod wedi eu cysylltu â phrif ddefnydd y safle fel lle gwyliau i'r graddau y gallai'r datblygiad gael ei isrannu, gan erydu natur y cynllun a'i dderbynioldeb dan y polisi cynllunio, yn arbennig polisi 8 y Cynllun Lleol a pholisi TO2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd".

2. Trafodaeth

Mae hwn yn gais i ollwng y cytundeb Adran 106 gwreiddiol oherwydd bod yr ymgeisydd yn ystyried ei fod yn annheg, nad oes mo'i angen, nad oes iddo berthynas i'r datblygiad, a'i fod yn anghyfiawn ac yn afresymol.

Tra'n derbyn bod y cais yn un i'w benderfynu ar ei rinweddau mae'n hollol amlwg na ellir ystyried y mater ar ei ben ei hun heb roi sylw hefyd i drafodaethau diweddar yn y Pwyllgor a gyda hyn mewn cof, mae'r adroddiad gyflwynwyd yn flaenorol yng nghyfarfod mis Mai o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn cael ei ail gynhyrchu a'i atodi yma. Mae'r adroddiad hwn yn gosod y cyd-destun polisi perthnasol ar rhesymeg dros fod angen cytundeb Adran 106 ac mae'r swyddogion yn parhau i fod o'r farn a fynegwyd yn flaenorol sef bod yna gyfiawnhad polisi tros gadw peirianwaith priodol i reoli'r defnydd a wneir o'r safle ac osgoi gwerthu elfennau amrywiol i greu unedau ar wahân.

Tra bod y swyddogion yn bwriadu diwygio'r cytundeb Adran 106 fel yr awgrymwyd yn flaenorol nid yw hynny'n bosibl oherwydd bod y cais cyfredol yn cael ei wneud yn benodol i ddiddymu'r cytundeb. Pe bai'r ymgeisydd yn gwneud cais arall o'r newydd i ddiwygio'r cytundeb fe fyddai hynny'n opsiwn. Fodd bynnag, o ystyried bod yr ymgeisydd wedi gwrthod dilyn y llwybr hwn cyn hyn, mae'n annhebyg y bydd cais o'r fath yn

cael ei wneud.

3. Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei **wrthod** am y rhesymau a ganlyn:

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried - heb gael ymrwymiad cynllunio wedi ei eirio'n briodol nid oes unrhyw beirianwaith addas mewn bodolaeth sy'n sicrhau bod y gwahanol gyfleusterau perthynol yn parhau wedi'u cysylltu i brif ddefnydd gwyliau'r safle fel na all y datblygiad gael ei isrannu a thrwy hynny erydu natur y cynllun a'i dderbynioldeb dan bolisi cynllunio, yn arbennig Polisi 8 y Cynllun Lleol a Pholisi TO2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Pwyllgor Cynllunio: 27 Gorffennaf 2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DFJ)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cafodd y cais cynllunio hwn ei gyflwyno'n wreiddiol i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu yn 2008.

Mae'r ymgeisydd wedi dweud erioed na fyddai'n arwyddo'r Cytundeb Adran 106 ac mae wedi dweud yn ei lythyr dyddiedig 5 Chwefror 2008 i'r pwyllgor "na fyddwn o dan unrhyw amgylchiadau yn ei dderbyn a byddwn yn mynd i apêl am gostau ar unwaith". Yn dilyn ystyried y safbwyntiau hyn fe benderfynodd y pwyllgor ar 5 Mawrth 2008 i:

"derbyn adroddiad ac argymhelliad y swyddog h.y. bod amod (07) yn cael ei ddileu ond bod yr amodau eraill yng nghaniatâd cynllunio 14C92D i gyd yn parhau mewn grym (ar wahân i rai all gael eu dileu trwy gais ar wahân) ar yr amod bod Cytundeb Adran 106 newydd yn cael ei gwblhau ymlaen llaw fel sy'n cael ei argymhell gan y swyddogion yn yr adroddiad".

Ni chafwyd unrhyw apêl yn dilyn y penderfyniad a thros amser ni fu'n bosibl symud ymlaen. Er mwyn ceisio symud pethau ymlaen felly mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi cytuno i ailgyflwyno'r mater yn ôl i'r pwyllgor i'w ystyried ymhellach.

Er i Bolisi Cynllunio Cymru gael ei ddiweddarau fis Chwefror 2011 ni fu unrhyw newid o fewn polisi cynllun datblygu ers penderfyniad y pwyllgor yn 2008, ac nid ydym o'r farn bod yna ddigon o newid wedi digwydd mewn unrhyw amgylchiadau o bwys ers yr amser hwnnw fyddai'n peri i ni newid yr argymhelliad.

Mae adroddiad y swyddog a ystyriwyd yn flaenorol ac a dderbyniwyd gan y pwyllgor, felly, yn cael ei gynnwys yn Atodiad 1.

1. Argymhelliad

Mae'r argymhelliad yn parhau heb newid h.y.

Bod y cais yn cael ei ganiatáu yn amodol ar:

- i) i'r amodau eraill yng nghaniatâd cynllunio 14C92D i gyd barhau mewn grym (ar wahân i'r rhai all gael eu dileu trwy gais ar wahân)
- ii) bod Cytundeb Adran 106 newydd yn cael ei gwblhau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO: 5 Mawrth 2008

ADRODDIAD GAN PENNAETH GWASANAETH CYNLLUNIO (JRW)

D.S. Mae'r adroddiad hwn yr un fath ag adroddiad mis diwethaf ond gydag ATODIAD

RHESWM DROS ADRODD I'R PWYLLGOR:

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor yn ôl dymuniad yr aelod lleol a chan fod yr ymgeisydd yn Gyngorydd.

1. DISGRIFIAD O'R SAFLE

Hen ddepo Dwr Cymru ym Modffordd yw'r safle – un mawr ac o'i gwmpas mae gwrychoedd ac yma ac acw mae hen adeiladau a ddefnyddiwyd gynt i ddibenion yr Awdurdod Dwr. Codwyd sawl uned wyliau ar y safle.

2. DISGRIFIAD O'R BWRIAD

Cais sydd yma i ddileu amodau (07) ar y caniatâd a roddwyd dan gais rhif 14C92D i'r datblygiad sef gosod 22 o unedau gwyliau ar y tir, codi bwyty newydd, troi y defnydd o swyddfeydd yn feithrinfa, cyfleusterau hamdden, caffi a chanolfan chwarae i blant ynghyd â darparu offer priefat i drin carthion ym Mharc Cefni. Dywed yr amod :

"The holiday accommodation and associated facilities hereby approved shall be maintained as one complex."

MATER ALLWEDDOL

A ydyw'n rhesymol ceisio rheoli yr agwedd hon ar y datblygiad trwy ddefnyddio amod cynllunio neu a oes modd gwneud hynny'n well trwy gytundeb cyfreithiol sy'n bod ?

3. HANES CYNLLUNIO PERTHNASOL

14C92A : Troi llecyn storio yn swyddfeydd ac altro'r to ym Mharc Cefni, Bodffordd : Caniatâd 8/3/04.

14C92B: Troi swyddfeydd yn salon trin gwallt ac yn salon gwasanaethau harddwch yn ystafelloedd 1 ac 18 Parc Cefni, Bodffordd : Caniatâd 8/3/04.

14C92C : Cais llawn i addasu ac i ddimchwel yn rhannol yr adeiladau allanol ar y safle i ddarparu 3 uned wyliau a lle byw i'r perchennog ym Mharc Cefni, Bodffordd : Tynnwyd yn ôl 27/7/04.

14C92D : Newid y defnydd o'r hen ddepo oedd gan Dwr Cymru a gosod ar y safle 22 o unedau gwyliau, codi bwyty newydd, troi'r swyddfeydd yn feithrinfa, cyfleusterau hamdden, caffi a chanolfan chwarae i blant ynghyd â darparu offer preifat i drin carthion ym Mharc Cefni, Bodffordd : Canaitad 27/6/05.

14C92E : Addasu adeiladau allanol a dymchwel yn rhannol yr adeilad i ddarparu 3 uned gwyliau ac un annedd ym Mharc Cefni, Bodffordd : Caniatâd 20/10/04.

14C92G : Dileu amodau (05) ac (06) yng nghyswllt "daliadaeth 28 diwrnod" a "tymor 11 mis" ym

Mharc Cefni, Bodffordd.

Mae'r cais hwn yn rhan o'r rhaglen hon ar gyfer ei benderfynu.

14C92H : Gosodiad diwygiedig i'r safle ar gyfer codi 22 o uendau gwyliau ym Mharc Cefni, Bodffordd – Caniatawyd 15/06/07.

14C92J : Cadw a symud cyfleusterau meithrin y tu mewn i'r adeilad presennol a diwygio amod (11) fel bod modd symud y caffi ym Mharc Cefni, Bodffordd. Caniatawyd 07/02/07.

14C92K : Gosod 3 chaban coed am gyfnod dros dro i ddibenion hamdden a chadw offer ffitrwydd ac un caban coed fel man croesawu ar dir ym Mharc Cefni, Bodffordd. Caniatawyd 07/02/07.

4. MODD O GYHOEDDUSRWYDD

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy godi rhybudd ar y safle a thrwy lythyrau i unigolion. Y dyddiad cau i bwrpas derbyn sylwadau oedd 30 Medi 2005.

5. YMATEB I'R YMGYNGHORIAD A'R CYHOEDDUSRWYDD

YR AELOD LLEOL

Yn gwrthwynebu newid yr amodau.

Y CYNGOR CYMUNED

Yn gwrthwynebu – am adael pethau fel y maent. Yn gofyn am Asesiad Ardrawiad leithyddol gan fod yr ymgeisydd mewn gwirionedd yn gofyn am y rhyddid i werthu'r unedau i unigolion a'u defnyddio gydol y flwyddyn a hynny yn gwneud yr anheddau yn rhai parhaol.

Fodd bynnag, ni chred y Gwasanaeth Cynllunio bod angen Asesiad gyda chais i ddileu neu i amrywio amodau ac nad oedd angen asesiad fel rhan o'r cais gwreiddiol i godi 22 o unedau a datblygiadau cysylltiedig gan fod yr unedau hynny yn rhai gwyliau a phwrpas unedau o'r fath yw cyfrannu at yr economi dwristaidd leol yn unol â pholisiau cynllunio.

YMATEB GAN Y CYHOEDD:

Derbyniwyd llythyrau gan breswylwyr lleol sy'n amau cywirdeb y wybodaeth a gyflwynwyd gan yr Awdurdod a hefyd mae'n cyfeirio at Asesiad Ardrawiad leithyddol. Mae pryderon ynghylch gwir fwradau'r datblygwr wrth i hwnnw ofyn am ddileu amodau a hefyd mae amheuon ynghylch sut y bydd modd gweithredu ar orfodaeth ynghylch defnyddio'r safle fel unedau gwyliau - h.y. heb reolau.

Hefyd daeth llythyr dyddiedig 10 Ionawr 2006 i law oddi wrth yr AS yn gofyn am adroddiad ar statws y datblygiadau ar y pryd.

SYLWADAU PERTHNASOL GAN YR YMGEISYDD

Daeth llythyrau yn cefnogi'r cais gan asiant yr ymgeisydd a chan yr ymgeisydd ac maent ar y ffeil gynllunio.

6. POLISIÂU PERTHNASOL

CYNLLUN FFRAMWAITH GWYNEDD

Polisi B1 : Datblygiadau sy'n cynhyrchu gwaith

Polisi CH1 : Datblygiadau Hamdden a Thwristiaeth
Polisi CH2 : Llety gwyliau o safon uchel
Polisi D3 : Ardaloedd Cadwraeth Tirwedd
Polisi D4 : Lleoliad, gosodiad a dyluniad
Polisi D29 : Safon y Dylunio
Polisi D32 : Polisi Tirwedd
Polisi FF12 : Safonau Parcio

CYNLLUN LLEOL YNYS MÔN

Polisi 1 - Polisi Cyffredinol
Polisi 5 – Dylunio
Polisi 7 – Adeiladau Gwledig
Polisi 8 – Llety Gwyliau
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad

Canllawiau Cynllunio Atodol – Llety Gwyliau (Medi 2007)

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL A STOPIWYD

GP1 : Polisi Cyffredinol
GP2 : Dyluniad
EP4 : Cyfleon Cyflogaeth
EP6 : Aildefnyddio Adeiladau
TO2 : Llety Gwyliau
TO5 : Daliadaeth Safle
EN1 : Ardaloedd Cymeriad Tirwedd

POLISIÂU LLEOL NEU GENEDLAETHOL PERTHNASOL

Polisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2002)
TAN 13 : Twristiaeth (drafft 1997 a 2006)
DCLG Cyfarwyddyd Ymarfer Da ar Gynllunio ar gyfer Twristiaeth (Gorffennaf 2006)
Cylchlythyr 35/95 : Defnyddio Amodau yng nghyswllt Caniatâd Cynllunio.

7. PRIF FATERION CYNLLUNIO

Cefndir Polisi: Wrth asesu datblygiad y safle a'r amodau i'w roddi ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd cynllunio mae'n hanfodol pwysig edrych ar bwrpas Polisi 8 y Cynllun Lleol a'r Polisi a stopiwyd sef TO2 yn yr CDU. Dywed Paragraff 3.29 y Cynllun Lleol, sy'n ategu Polisi 8, fel a ganlyn :

“Mae twristiaeth a darpariaethau hamdden sy'n gysylltiedig â thwristiaeth yn bwysig yn Ynys Môn – maent yn cyflogi tua 3000 o bobl. Mae nifer o swyddi eraill, yn enwedig y rheini mewn siopau, y sector gwasanaeth a darparu trafndiaeth, yn dibynnu'n rhannol ar y busnes y mae ymwelwyr yn ei greu yn Ynys Môn. O'r herwydd mae'r polisi hwn wedi ei lunio i hybu sefydlu lle aros safon uchel i ymwelwyr yn y lleoedd iawn”.

Dywed Paragraff 13.15 sy'n ategu Polisi TO2 yn yr un modd fel a ganlyn :

“Llunnir y polisi hwn i annog datblygiad lletyau o safon uchel i ymwelwyr yn y mannau iawn. Yn benodol, bydd y Cyngor o blaid rhoi ystyriaeth i gynigion sy'n rhan annatod o gynllun cyflawn sy'n

ychwanegu at gyfleusterau twristiaeth ac adloniant yn yr ardal.”

Cyflwynwyd y cais dan y rhif 14C92D i droi hen ddepo Dwr Cymru yn safle i 22 o unedau gwyliau, a chodi bwyty newydd, troi'r swyddfeydd yn feithrinfa, darparu cyfleusterau hamdden, darparu caffi a chanolfan i blant chwarae ynghyd â darparu offer preifat i drin carthion a'r holl ddatblygiad yn cael ei wasanaethu gan un fynedfa ar y cyd. Roedd cefnogaeth i'r cais dan Bolisi CH2 Cynllun Fframwaith Gwynedd an Bolisi 8 Cynllun Lleol Ynys Môn a than Bolisi TO2 yr CDU a stopiwyd gan fod y datblygiad yn darparu llety gwyliau o safon uchel a hynny'n rhan o gynllun mwy a fuasai'n ychwanegu at y ddarpariaeth dwristiaidd ar yr Ynys gan fod hwn yn gynllun i ailddatblygu safle llwyd yn rhannol roedd hefyd yn gynllun cynaliadwy.

Wrth asesu'r amryfal elfennau sy'n rhan o'r cynllun arfaethedig i ailddatblygu'r safle mae'n amlwg nad yw'r elfennau hynny, ar bennau eu hunain, o angenrheidiol yn cydymffurfio hefo polisi ond maent yn rhan o gynllun mwy. Nid oes modd cyfiawnhau elfennau o'r cynllun yn yr ardal wledig hon ar bennau eu hunain megis y bwyty sy'n adeilad cwbl newydd ond, fodd bynnag, maent yn dderbyniol fel rhan o gyfuniad o ddatblygiadau dan reolaeth sy'n cynnwys y 22 o unedau gwyliau fel a gynigir.

Pwrpas yr Amod: Pwrpas cadw'r datblygiad fel un uned gynllunio yw sicrhau bod y datblygiad yn cael ei redeg a'i reoli fel datblygiad twristiaeth er lles yr economi'n gyffredinol.

Mae'r cyngor cyfreithiol yn glir ar y mater – nid yw'r math o reolaeth dros y datblygiad a dull cael gwared o'r safle fel a nodir dan amod (07) y caniatâd cynllunio rhif 14C92D yn bodloni'r profion ar gyfer yr amodau a bennwyd gan y llysoedd a buasai'n mynd y tu draw i'r gyfraith :

“...the structure of planning legislation is such as to concern itself with the acceptability of the development of land in the public interest. It is not generally concerned with ownership or land interest or, for that matter, implementation...” (Merrit v. Secretary of State for the Environment JPL 2000, 371-384). “

I gydymffurfio gydag amcan Polisi 8 y Cynllun Lleol a Pholisi TO2 yr CDU a stopiwyd mae'n amlwg y bydd raid cael rhyw fath o reolaeth dros ddulliau rheoli'r safle. Mae elfennau o'r cynllun yn ddibynnol ar ei gilydd. Cyflwynwyd y cais fel un cynllun sengl i ddatblygu'r safle i bwrpas codi 22 o unedau gwyliau ac fel cynllun llety gwyliau o safon uchel.

Cwblhawyd cytundeb dan Adran 106 fel rhan o'r caniatâd cynllunio rhif 14C92D yn datgan :

“that whilst the Property is used for any use comprised in the Development then the Property shall be retained as one planning unit”.

8. CASGLIAD

Y mater allweddol yma yw rheolaeth dros y defnydd o'r safle yn y dyfodol a daliadaeth.

Mae'r swyddogion yn cynghori y bydd raid dileu'r amod yng nghyswllt cadw'r safle fel un uned am nad yw yn cydymffurfio gyda chanllawiau'r Cylchlythyr.

Cytundeb dan Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yw'r dull priodol o reoli'r defnydd o'r safle a rhwystro gwerthu elfennau amrywiol o'r cynnig i unigolion gwahanol.

Y barn gyfreithlon yw bod termau'r cytundeb a wnaed dan Adran 106 ac sydd ynghlwm wrth gais rhif 14C92D yn amwys a nid yw'n darparu rheolaeth ddigonol dros yr agwedd hon.

Felly cyn bellad a bod cytundeb 106 newydd yn cael ei gytuno arno, am eiddo dileu'r amod.

9. ARGYMHELLIAD

Caniatáu'r cais gyda'r amodau :

- i) bod yr amodau eraill ar ganiatâd cynllunio 14C92D i gyd yn aros (oni fydd rhai yn cael eu dileu dan geisiadau ar wahân).
- ii) cytundeb 106 newydd i'w gwblhau

ATODIAD

Gohiriwyd y cais hwn yn y cyfarfod diwethaf fel bod modd rhoddi rhagor o sylw i lythyr dyddiedig 5.2.08 gan yr ymgeisydd. Rhannwyd y llythyr hwnnw ymhlith holl aelodau'r Pwyllgor a rhoddir sylw i'r pwyntiau pennaf isod gan ddefnyddio y rhifau y mae'r ymgeisydd wedi rhoddi i'r paragraffau.

2. Mae'r ymgeisydd yn dal bod y cyfan o safle Bryn Cefni yn dir llwyd. Mae hynny'n wir ac yn cefnogi'r penderfyniad a wnaed i ganiatáu'r datblygiad yn y lle cyntaf.

3. Mae'r ymgeisydd yn awgrymu y buasai bwyty newydd mewn lle gwledig fel arfer yn derbyn caniatâd cynllunio ac yn hyn o beth mae'n defnyddio'r caniatâd cynllunio a roddwyd i fwyty yn y fynedfa i Barc Cefni - ei ddefnyddio fel cynsail. Rhoddwyd y caniatâd cynllun penodol hwn 10 mlynedd yn ôl a hynny'n groes i argymhelliad y swyddog.

4. Cytunir bod yr amod cynllunio yn anghyfreithlon a dyna pam y cyflwynir argymhell i'w ddileu.

6. Mae'r ymgeisydd yn dal nad oes cyfiawnhad polisi i reoli perchnogaeth y safle na dull ei reoli. Dyma a ddywed Polisi Rhif 8 yn y Cynllun Lleol :

"Bydd ceisiadau am le aros o safon uchel i ymwelwyr yn cael eu caniatáu onid ydynt yn tynnu'n groes i bolisiau eraill y cynllun hwn. Yn benodol bydd y Cyngor yn rhoddi sylw ffafriol i'r cynigion hynny sy'n rhan annatod y cynllun mwy sy'n ychwanegu at gyfleusterau i ymwelwyr ac i bwrpas hamdden yn yr ardal."

Mae Polisi TO2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn cael gwared o'r cyfeiriad hwn yn y polisi ei hun ond yn y Cyfiawnhad Rhesymegol ceir y geiriau a ganlyn :

"Yn benodol, bydd y Cyngor o blaid rhoi ystyriaeth i gynigion sy'n rhan annatod o gynllun cyflawn sy'n ychwanegu at gyfleusterau twristiaeth ac adloniant yn yr ardal."

Mae bwriad polisi clir i hyrwyddo canolfannau gwyliau gyda lluo o gyfleusterau. Yn wir roedd y ddarpariaeth hon yn rhan allweddol o gynig yr ymgeisydd ac a ystyriwyd gan y Pwyllgor yn 2004.

Ers rhoddi caniatâd cynllunio mae'r sefyllfa bolisi wedi ei hegluro yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor Sir (y Canllawiau) ar gyfer Llety Gwyliau ac a fabwysiadwyd ym Medi 2007.

Mae'r Canllawiau yn rhoddi sylw i feini prawf lleoliad. Yr un tebycaf i'r safle hwn yw "Yn gwella tir a ddatblygwyd yn flaenorol" a dywed hyn o ran cyfiawnhad sy'n angenrheidiol gefnogi cynnig :

"Mae'r rhain yn well na safleoedd tir glas, ond byddai angen i'r cyfiawnhad iddynt fod yn gryfach na'r cyfiawnhad i leoliadau eraill o fewn neu ar ffin anheddau (sef pentrefi) yn y parthau. Byddai disgwyl i gynlluniau yn y lleoliadau hyn gynnwys cyfleusterau twristiaeth ar y safle yn hytrach na dim ond y llety ei hun".

Wedyn â'r ymgeisydd yn ei flaen i honni bod y Cytundeb Adran 106 yn anghyfreithlon. Yn sicr mae'n amwys a dyna pam y cyflwynwyd argymhelliad i wneud cytundeb newydd yn ei le dan Adran 106.

Cytundeb Newydd dan Adran 106

Un ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar roddi caniatâd yn 2004 oedd bod y cynnig gerbron yn cynnwys nifer o elfennau cysylltiedig. Roedd y ddarpariaeth yn ychwanegu at gyfleusterau twristiaeth a hamdden yn yr ardal a dyma a ddywedwyd yn yr adroddiad i'r Pwyllgor :

"It is considered imperative therefore that the site remains as a single planning unit in order that the uses remain linked to the main use of the site under which the principle of the development has been accepted and in order to avoid the subdivision of the site into smaller units of ownership and occupation which could erode the nature of the scheme and its acceptability under planning policy. In order to achieve this, it is considered that an agreement under Section 106 of the Town and Country Planning Act 1990 is necessary."

Mae 'meddiant' fel y crybwyllir hwnnw yn adroddiad 2004 yn ymwneud hefyd â gosod i denantiaid.

Efallai bod y cefndir polisi yn fater o ddehongli adeg ystyried y cais yn y lle cyntaf ond bellach mae mwy o eglurhad ar gael. Fel a ddywedwyd uchod mae'r safle yn y categori tir llwyd yn y cefn gwlad agored. Dyma a ddywed y Canllawiau :

"Byddai disgwyl i gynlluniau yn y lleoliadau hyn gynnwys cyfleusterau twristiaid ar y safle yn hytrach na dim ond llety ei hun".

Amcanion y Cytundeb

Pwrpas y cytundeb dan Adran 106 yw sicrhau bod y datblygiad yn aros fel un uned sengl trwy ddiogelu'r cyswllt rhwng y cyfleusterau a'r llety, ond yr un pryd, sicrhau ystwythder i'r ymgeisydd redeg yr elfennau gwahanol fel menter fasnachol. Mae'r safle yn y cefn gwlad agored ac o'r herwydd rhaid monitro'r defnyddiau a gwedd y lle a hwylusir y gwaith hwn trwy sicrhau mai un corff rheoli fydd yn gyfrifol am y tir.

Un posibilrwydd a ystyriwyd oedd sefydlu cwmni rheoli. Buasai darpariaeth o'r fath yn fwy cymhleth na chadw'r safle ym mherchnogaeth un person. Mewn gohebiaeth yn y gorffennol mae'r ymgeisydd wedi dweud mai ei fwriad yw prydlesu'r eiddo ac o'r herwydd buasai'r ymgeisydd ei hun a'i olynwyr yn cadw'r rhyddfraint a gellid cael darpariaeth i'r diben hwn yn y cytundeb dan Adran 106.

Prif Faterion

Fod y datblygiad yn aros mewn un berchnogaeth sengl ac ni fydd yr un elfen ohono yn cael ei gwerthu ar wahân i'r cyfan.

Bod y datblygiad yn cael ei reoli gan un person neu gwmni a bydd raid iddo gyflwyno gwybodaeth am y defnydd a wneir o'r safle petai'r awdurdod cynllunio lleol yn gofyn am hynny yn ysgrifenedig, eu dull o reoli'r safle a thermau cyffredinol deiliadaeth pob un elfen o'r datblygiad.

Mae geiriad yr Adran 106 newydd wedi'i drafod gyda'r ymgeisydd. Ei ymateb oedd y byddai'n anghyfreithlon gosod Adran 106 ar y termau uchod ac mae'n gofyn i'r Pwyllgor ystyried tynnu'r amod i ffwrdd heb osod Adran 106 newydd.

O ystyried hyn credir:

Na ddylid dileu'r amod a delio gyda'r mater drwy apêl.

MAE'R ARGYMHELLIAD YN AROS FEL HWNNW YM MIS CHWEFROR.

12.2

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: 19C171F Application Number

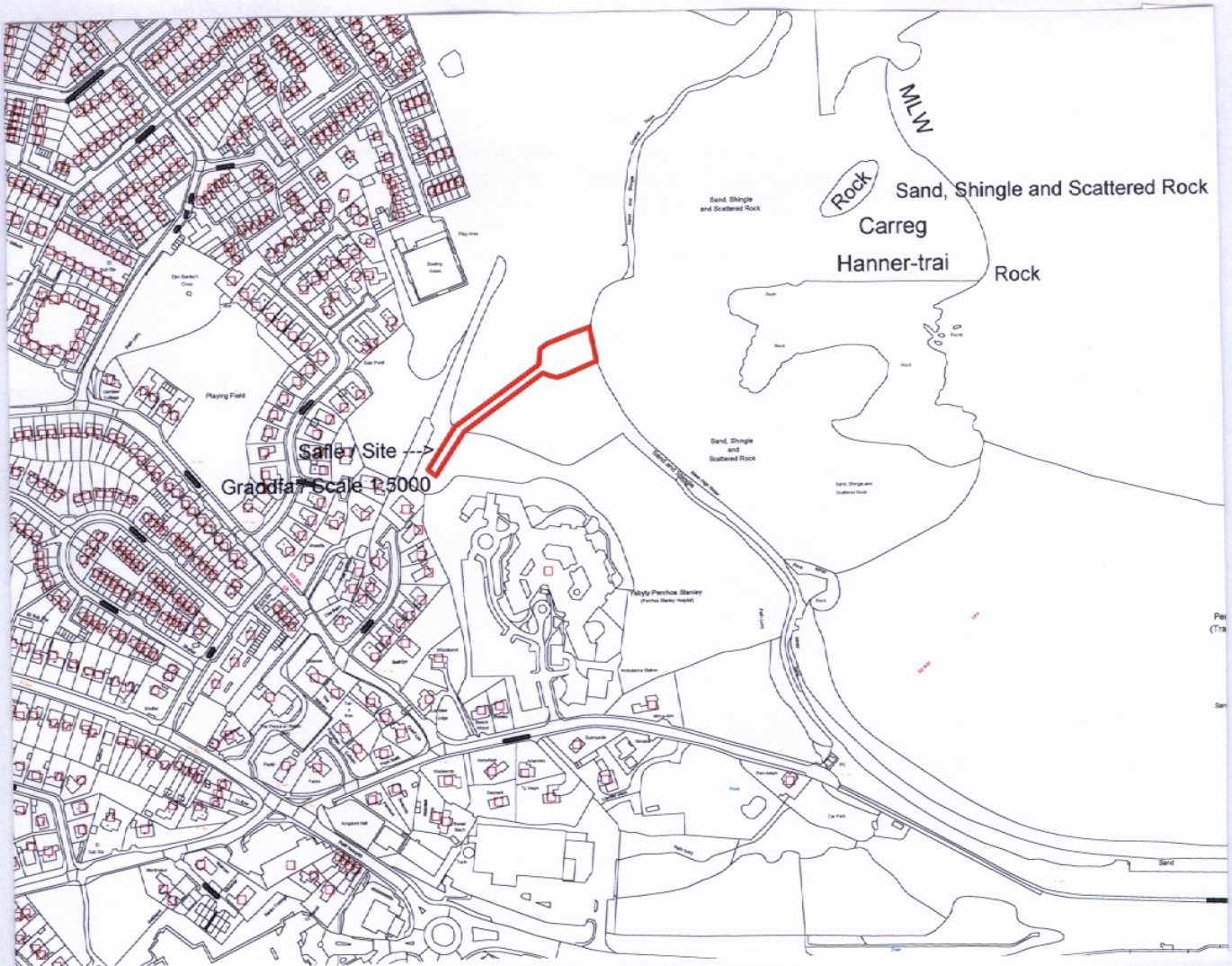
Ymgeisydd Applicant

**Watkin Jones Homes
55 Ffordd William Morgan
St Asaph Business Park
St Asaph
Denbigshire
LL17 0JG**

Cynllun diwygiedig ar gyfer draenio dwr wyneb
wedi ei ganiatau gynt dan cais rhif 19C171B yn

Amended surface water drainage scheme
previously approved under planning ref 19C171B at

Penrhos Stanley Hospital, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn ymwneud â thir y mae'r Cyngor yn berchen arno.

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir y safle ar yr arfordir rhwng Ysbyty Penrhos Stanley a'r stad o dai yng Nghae Braenar. Mae caniatâd cynllunio ar y safle i godi 14 o anheddau ynghyd a system gydnabyddedig i ddraenio dŵr wyneb i wasanaethu'r safle sy'n cysylltu i system gyfredol yr ysbyty a'r arllwysfa i'r môr.

Mae'r cynnig yn un i redeg system ar wahân i'r system sy'n gwasanaethu'r stad o dai gyda'i harllwysfa uniongyrchol ei hun i'r môr. Mae'r system yn croesi tir hamddena.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos ac a yw'r cynnig yn dderbyniol o safbwynt technegol.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 36 – Datblygiad Arfordir

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cygarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi SG6 – Rheoli Dwr Wyneb

Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 4)

Nodyn Cyngor Technegol 15 - Datblygiad a Pherygl o Lifogydd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu

Cyngor Tref – Penderfynwyd peidio â gwrthwynebu'r cais ond gofynnodd aelodau'r Cyngor a oedd y cais wedi cael ei gyflwyno oherwydd y byddai maint y stad yn cynyddu.

Dwr Cymru - mae'r trefniadau ar gyfer cael gwared ar garthffosiaeth yn dderbyniol mewn egwyddor. Dim sylwadau ar y cyfleusterau draenio dŵr wyneb.

Draenio - mae'r system ddiwygiedig ar gyfer draenio dŵr wyneb yn dderbyniol mewn egwyddor.

Asiantaeth yr Amgylchedd – mae'r cynllun yn dderbyniol yn amodol ar rai cynigion o ran cynnal a chadw

Ymateb i Gyhoedduswydd

Rhoddwyd cyhoedduswydd i'r cais mewn dwy ffordd. Cafodd rhybudd ei arddangos yn ymyl y safle a chylchredwyd rhybuddion personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 23 Medi. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau'n cynnig sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C171B Cais llawn i godi 14 o anheddau ynghyd a gwaith draenio cysylltiedig a mynedfa newydd yn Ysbyty Penrhos Stanley, Caerdybi – caniatawyd ar 18/03/08.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr effaith ar eiddo cyfagos - Mae caniatâd cynllunio llawn ar gyfer 14 o anheddau a gwaith cysylltiedig ar y safle sydd ger y datblygiad a gynigir yn y cais hwn. Mae wnelo'r cynnig â system newydd ar gyfer y datblygiad i ddraenio dŵr wyneb. Er y bydd rhywfaint o aflonyddwch yn ystod y cyfnod adeiladu, mae natur y gwaith yn golygu na fydd unrhyw effaith amlwg ar fwynderau preswyl yn y tymor hwy.

Manylion Technegol - Mae'r cynllun yn un ar gyfer draenio dŵr wyneb i wasanaethu'r anheddau yn lle'r system sydd eisoes wedi ei chymeradwyo ac sy'n cysylltu i'r system ddraenio gyfredol sy'n gwasanaethu safle'r ysbyty. Fel system annibynnol sydd wedi ei dylunio'n benodol i wasanaethu'r stad o dai, cafodd ei hystyried gan yr awdurdodau statudol a'r adain ddraenio a chanfuwyd ei bod yn foddhaol.

Mae Asiantaeth yr Amgylchedd yn awgrymu y dylid ystyried cynnig addas ar gyfer a chadw'r system fel oedd yr achos gyda'r cynllun gwreiddiol. Cafodd cymal yn mynnu ar ddarpariaeth cynnal a chadw ei gynnwys fel rhan o'r cytundeb Adran 106 a oedd ynghlwm wrth y caniatâd cynllunio am 14 o anheddau dan gais cyfeirnod 19C171B. Oherwydd bod hyn yn ymwneud â'r cynllun penodol a gyflwynwyd ar y pryd, bydd angen cytuno ar Weithred Amrywio a fydd yn cynnwys y cynigion diwygiedig ar gyfer draeni oa gyflwynir yn awr a'i chwblhau cyn rhyddhau caniatâd cynllunio.

7. Casgliad

Cynigir y cynllun fel system annibynnol sydd wedi'i dylunio'n benodol i wasanaethu'r stad dai arfaethedig yn hytrach na defnyddio'r cynllun a gymeradwywyd sy'n cysylltu i system Ysbyty Penrhos Stanley. Mae'r cynnig yn dderbyniol o safbwynt technegol ac mae'n annhebygol o gael effaith ar fwynderau preswylwyr.

8. Argymhelliad

Caniatáu gyda Gweithred Amrywio mewn perthynas â'r A106 sydd ynghlwm wrth ganiatâd 19C171B a chyda'r amodau canlynol:

(1) Bydd y datblygiad y mae'r caniatâd hwn yn ymwneud ag ef yn ond yn berthnasol i'r stad dai gyfagos a ganiatawyd gan ganiatâd cynllunio 19C171B.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn.

(2) Ni fydd neb yn symud i mewn i unrhyw annedd a ganiatawyd gan ganiatâd cynllunio 19C171B hyd oni fydd y system ddraenio a ganateir yma wedi cael ei chwblhau ac yn weithredol.

Rheswm:Er budd mwynderau preswyl a sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol.

Gwybodaeth

Bydd y caniatâd hwn yn cael ei ddarllen ochr yn ochr â, ac fel rhan o ganiatâd cynllunio 19C171B y mae'n ei ddiwygio. Dylai'r datblygwr fodloni ei hun ei fod yn ymwybodol o fanylion y caniatâd hwnnw a'r amodau ynddo.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Dim

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim

12.3

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **20LPA947/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Head of Service - Property
c/o Mr Dafydd Edwards
Architectural Services Section
Isle of Anglesey County Council
Council Offices
Llangefni
Ynys Mon
LL77 7TW**

Addasu ac ehangu yn

Alterations and extensions to

Bryn Awelon, Cemaes



Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(JBR)

Argymhelliad:

Caniatau.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan yr Awdurdod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn y ffermdy ym Mryn Awelon, Cemaes sydd wedi ei leoli ar y ffordd sy'n arwain o Gemaes i Llanfechell ger y felin.

Mae'r cais ar gyfer dymchwel yr ystafell ymolchi unllawr presennol yng nghefn yr eiddo a chodi estyniad un llawr yn cynnwys cegin ac ystafell amlbwrpas.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a yw'r lleoliad, dyluniad ac allanol yr estyniad arfaethedig yn dderbyniol.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Mon

1 – Polisi Cyffredinol

42 – Dylunio

58 – Estyniadau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio

D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

GP2 – Dylunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dwr Cymru – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned – Dim Gwrthwynebiad.

Priffyrdd – Dim Argymhelliad

Draenio – Sylwadau.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Dim wedi ei dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais i ddymchwel yr ystafell ymolchi unllawr presennol yng nghefn yr eiddo a chodi cegin unllawr ac estyniad ystafell amlbwrpas.

Ystyrir bod gosodiad, dyluniad ac edrychiad allanol yr estyniad arfaethedig yn dderbyniol ac nid ydym yn ystyried y bydd y cynnig yn cael effaith annerbynionl ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos nac ar gymeriad ac edrychiad yr ardal.

7. Casgliad

Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o osod amodau.

8. Argymhelliad

Caniatau.

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

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

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

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

(03) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 15.08.11 o dan cais cynllunio rhif. 20LPA947/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Cynllun Lleol Ynys Mon

31 – Tirwedd

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D3 – Ardaloedd Gwarchod Tirwedd.

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

EN1 – Cymeriad Tirwedd

TAN: Dylunio

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim.

Rhif y Cais: **25LPA946/CC** Application Number

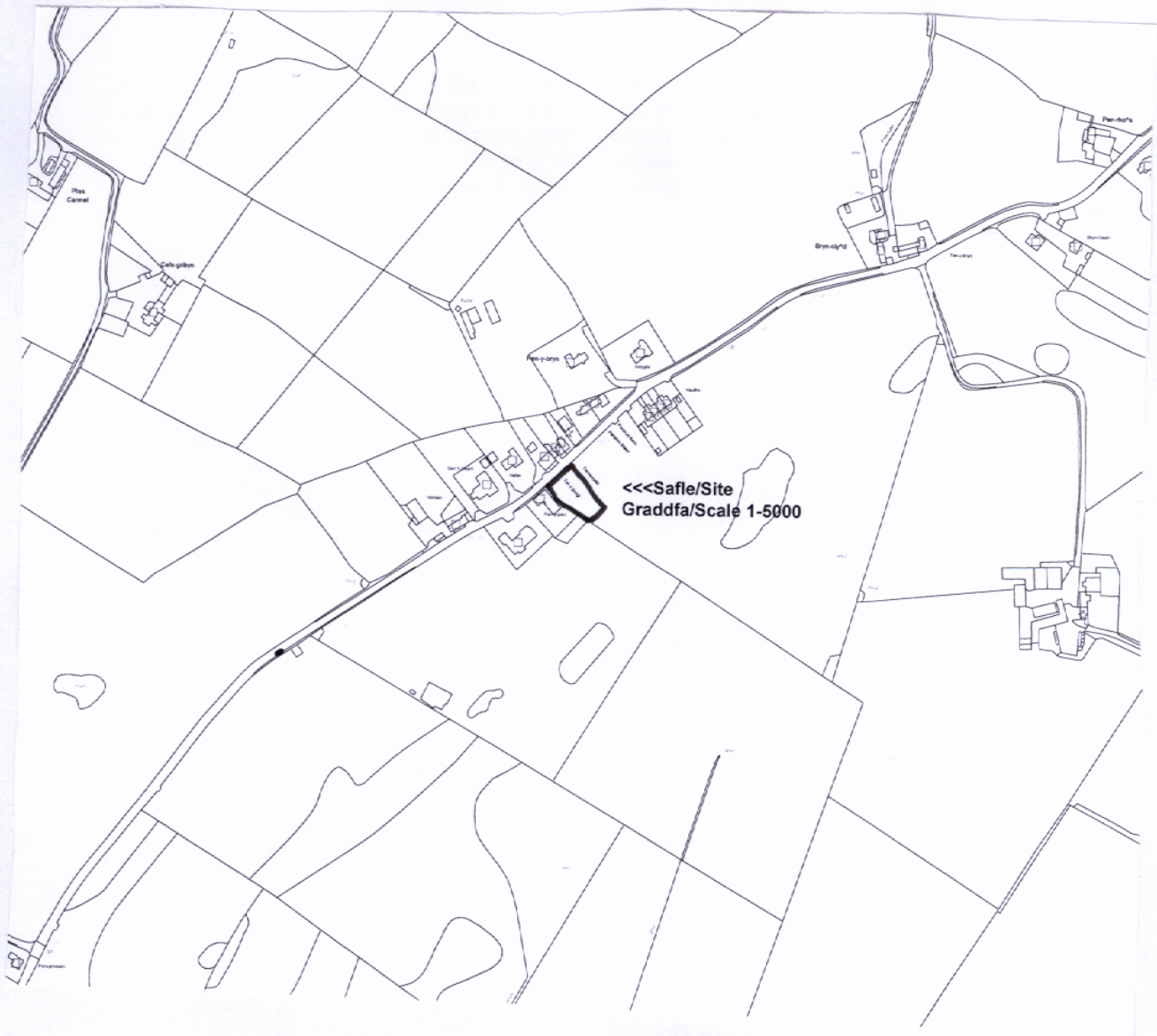
Ymgeisydd Applicant

**Head of Service - Property
c/o Mr Dafydd Edwards
Architectural Services Section
Isle of Anglesey County Council
Council Offices
Llangefni
Ynys Mon
LL77 7TW**

Cais amlinellol gyda rhai materion wedi ei gadw yn ol ar gyfer codi byngalo gromen ynghyd a creu mynedfa newydd ar dir yn

Outline application with some matters reserved for the erection of a dormer bungalow together with the construction of a new access on land at

Prys Owain Fawr, Carmel



Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(DPJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a hefyd perchennog y tir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn ymwneud â thir o fewn grŵp o anheddau sy'n ffurfio rhan o Carmel.

Cais cynllunio amlinellol yw hwn am un annedd gyda'r raddfa a'r fynedfa wedi'u cynnwys i'w hystyried fel rhan o'r cais.

Mae safle'r cais yn ymwneud â rhan o gae sy'n ffurfio bwlch yn y rhan hwn o'r anheddiad, gyda'r tir yn gwyro i lawr o'r ffordd. Mae yna dai eisoes ar ochr arall y ffordd.

Mae cynnig posibl am annedd ychwanegol yn y dyfodol yn cael ei ddangos yn y cynlluniau ond nid yw hwn yn ffurfio rhan o'r cynnig.

2. Mater(ion) Allweddol

Yr Egwyddor o gael Datblygiad Preswyl

A yw'r datblygiad yn cyfateb i fewnlenwi derbyniol yn y rhan hwn o'r anheddiad.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 50 – Anheddau Rhestredig

Cynllun Datblygu Ynys Môn a Stopiwyd

HP5 (Hamledau a Chlystyrau Cefn Gwlad)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Cyngor Cymuned – Byddai'r aelodau yn hoffi derbyn ymateb i'r cwestiynau isod cyn iddo wneud penderfyniad:

- 1) Beth yw pris y plot?
- 2) Beth fydd y broses werthu?
- 3) A fydd y plot yn dod o dan yr amodau ar gyfer tai fforddiadwy?
- 4) A oes angen lleol wedi'i nodi?

Mae Cyngor Sir Ynys Môn wedi ymateb i'r ymholiadau uchod yn ei gapasiti fel ymgeisydd a wedi cadarnhau bod y cais yn cael ei wneud am dy farchnad cyffredinol.

Priffyrdd – Caniatâd amodol.

Draenio – Yn rhestru Ystyriaethau Technegol.

Dwr Cymru – Dim sylwadau

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Dim goblygiadau archeolegol.

Cafwyd un llythyr yn gwrthwynebu am y rhesymau a ganlyn:

8 eiddo ar werth neu i'w rentu yn barod yng Ngharmel ac nid oes angen annedd arall.

Cyfleusterau cyfyngedig yng Ngharmel

Effaith niweidiol ar fwynderau ac yn blocio peth o'r goleuni o gyfeiriad y dwyrain.

Fe wrthodwyd rhoi caniatâd cynllunio i adeiladu ar y tir hwn ddwywaith o'r blaen, felly beth sydd wedi newid?

Tir ffermio yw hwn ac y mae prisiau defaid yn cynyddu ac mae yna alw am gig wedi'i gynhyrchu gartref.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio o bwys.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu Preswyl

Mae Carmel 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 mewnlenni a safleoedd derbyniol eraill yn amodol ar y meini prawf rhestredig. Mae safle'r cais hefyd wedi'i leoli oddi allan y ffrâm ddangosol.

Mae Carmel yn cael ei gynnwys fel anheddiad ym Mholisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd. Mae'r polisi hwn yn caniatáu adeiladau anheddau unigol ar safleoedd mewnlenni a safleoedd eraill sy'n dderbyniol, yn amodol ar fodloni meini prawf rhestredig. Mae safle'r cais wedi'i leoli y tu allan i'r ffrâm ddangosol a nodir ar fap cynigion y "CDU".

O gofio darpariaethau adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 rhaid gwneud penderfyniad ar y cais hwn yn unol â'r cynllun datblygu oni bai bod yna ystyriaethau eraill o bwys sy'n nodi'n wahanol. Mae'r egwyddor o ddatblygu yn cael ei dderbyn o dan ddarpariaethau'r cynllun lleol, ac mae'r ystyriaethau manwl yn cael eu hasesu isod.

Cymeriad ac Edrychiad yr Ardal

Cais yw hwn am fyngalo o fath dormer. Ystyrir bod hyn yn dderbyniol yn y lleoliad hwn lle ceir amrywiaeth o wahanol dai sydd wedi'u datblygu dros y blynyddoedd diweddar **Mwynderau**

Mae yna dai eraill ar ochr arall y ffordd i safle'r cais gyda'u talcenni ffrynt yn wynebu'r cynnig. Mae safle'r cais yn is na'r anheddau hyn ac mae wedi'i lleoli er mwyn lleihau yr effaith ar eu golygfa. Mae lleoliad a phellter y cynnig oddi wrth yr eiddo gyferbyn a gyfagos yn Pen-y-Parc hefyd yn golygu na fydd y cynnig yn creu gorgysgodi annerbyniol. Mae amodau wedi'u hargymell er mwyn osgoi cael unrhyw orgysgodi colli golau nad yw'n dderbyniol.

Priffyrdd

Mae'r Adain Priffyrdd wedi argymell rhoddi caniatâd amodol.

Draenio

Bydd dwr budr yn cael ei ddraenio o'r datblygiad trwy waith trin ac i draen cerrig. Bydd dwr wyneb yn cael ei arllwys i draeniau cerrig. Mae'r manylion hyn yn dderbyniol i'r ymgynghorwyr.

7. Casgliad

Mae egwyddor y datblygiad yn cyd-fynd â'r cynllun datblygu ac mae'r ystyriaethau manwl hefyd yn dderbyniol fel sydd wedi cael ei ddisgrifio.

8. Argymhelliad

Caniatau 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 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 anhwylostod 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 deunyddiau 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) 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.

(13) 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.

(14) 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 alluogi cerbydau i dynnu oddi ar y ffordd, parcio a throi o'r briffordd i leihau peryglon, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(15) 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.

(16) 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 ffyrntiad 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.

(17) Rhaid cwblhau'r lle troi yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn preswyllo yn yr annedd ac wedyn bydd raid cadw'r lle troi i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm : I alluogi cerbydau i ddod oddi ar y briffordd er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd.

(18) 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 ddarparu rhyng-weledd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol ar gyfer diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(19) Rhaid gosod yn ôl unrhyw wal/ffens derfyn fydd yn ffryntio'r briffordd gyhoeddus o leiaf 2.0 metrau o ffin ochr i mewn y briffordd sirol.

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

(20) Fe fydd y manylion i'w cyflwyno er cymeradwyaeth ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio yn unol ag amod (1) uchod yn dangos annedd wedi ei leoli a'i dylunio gyda ffenestri cynefinol ddim yn edrych dros ffenestri cynefinol presennol a hyd o lai na 21 medr.

Rheswm I warchod amwynderau anheddau cyfagos.

9. Polisiâu 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

12.5

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **31C212A** Application Number

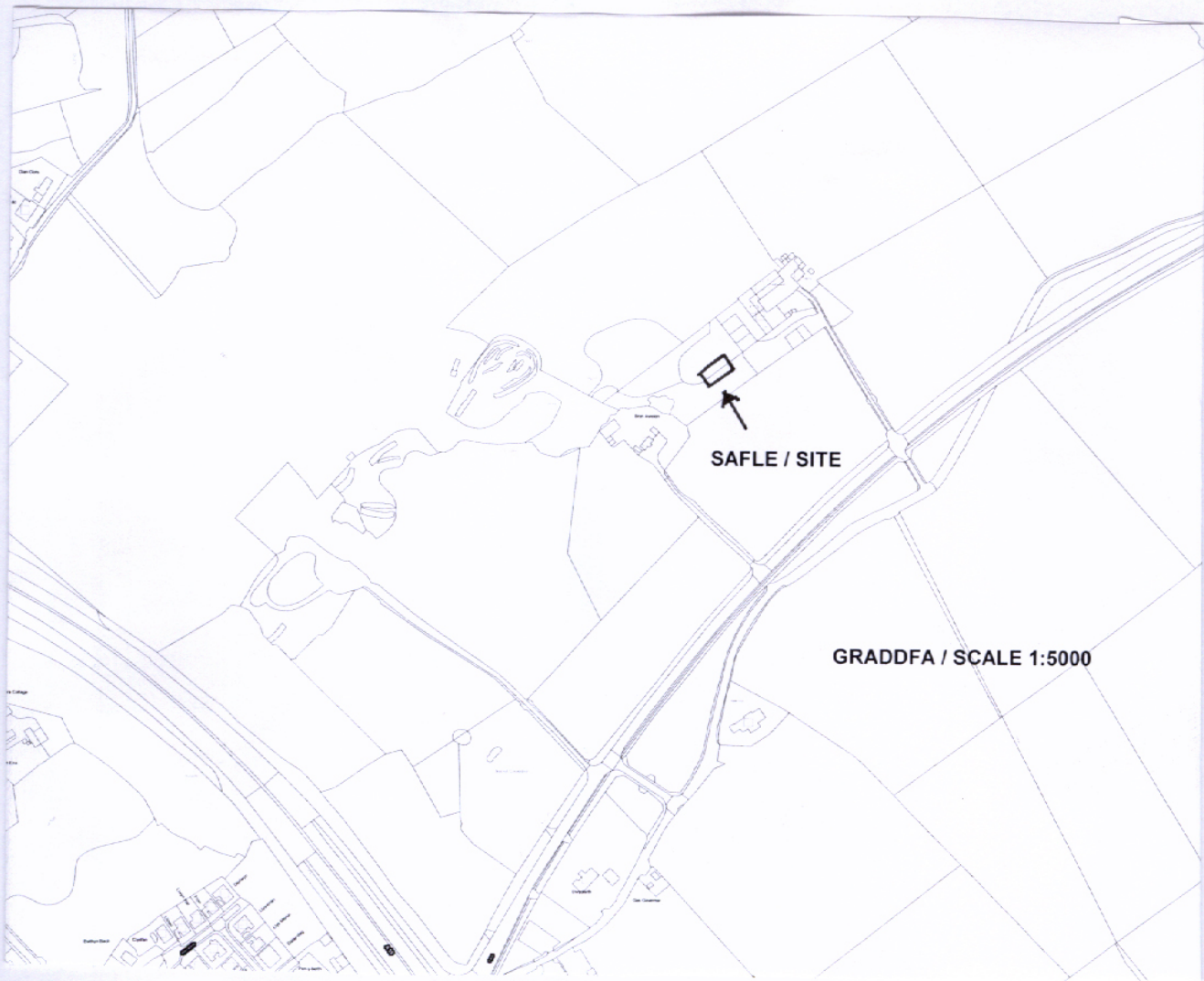
Ymgeisydd Applicant

**Mr. D. L. Williams
Hendy
Llanfairpwll
Ynys Môn
LL61 5YR**

Cais llawn ar gyfer codi sied amaethyddol ar gyfer
cadw anifeiliad yn

Full application for the erection of an agricultural
shed for the housing of livestock at

Hendy, Llanfairpwll



Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(EH)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i godi sied amaethyddol i gadw anifeiliaid a pheiriannau ffermio ar uned ffermio hir sefydlog. Mae yna ddau gais ar wahân i'w ystyried (31C212A a 31C212B). Mae'r siediau yn mesur oddeutu 12 metr x 30 metr ac maent i'w lleoli ochr yn ochr yng nghefn y siediau cyfredol ar y safle.

Mae Hendy yn Llanfairpwll oddi ar ffordd yr A5025 sy'n rhedeg rhwng Llanfairpwll a Phorthaethwy. Yr ymgeisydd yw perchennog oddeutu 25 hectar o dir o amgylch y safle a darn o dir ar wahân gyferbyn â'r annedd elwir yn Refail Goch. I'r gorllewin o'r safle fe geir tair annedd mewn siâp L ac mae'r rhain yn Adeiladau Rhestredig Graddfa II ac yn nes ymlaen fe geir yr eiddo elwir yn Bryn Awelon.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion i'w hystyried yw'r effeithiau ar y dirwedd ac ar eiddo cymdogion.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Cyffredinol

Polisi 31 – Tirlun

Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D22 – Lleoli ger Adeilad Rhestredig

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Meini Prawf Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN11 – Cymeriad y Dirwedd

Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010).

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Yr Aelod Lleol: Yn gofyn am i'r cais gael ei benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Cyngor Cymuned: Dim ymateb wedi'i dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draenio: Sylwadau safonol.

Asiantaeth yr Amgylchedd: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Iechyd Amgylcheddol: Sylwadau

Gwasanaethau Cynllunio Archeolegol Gwynedd: Dim argymhellion archeolegol.

Ymgynghorwyr Amgylcheddol Reading: Mewn egwyddor mae yna gyfiawnhad ar gyfer yr adeiladau arfaethedig, ond mae yna broblemau fydd angen eu cywiro / diwygio yn nyluniad y siediau a rheoli gwastraff fferm.

Rhodddwyd cyhoedduswydd i'r cais trwy rybudd safle ger y safle, llythyrau unigol i eiddo cyfagos a hysbyseb yn y wasg yn lleol. Cafwyd un llythyr yn gwrthwynebu gan Mr a Mrs Johnston. Mae'r gwrthwynebiadau yn cynnwys:

- i) Colli preifatrwydd
- ii) Llygredd sŵn ac arogl
- iii) Agosrwydd y siediau
- iv) Colli gwerth / tebygrwydd gwerthu eiddo

Mewn ymateb i'r uchod:

i) Nid oes yna unrhyw broblemau gyda cholli preifatrwydd, nid oes unrhyw ffenestri wedi'u bwriadu yn y siediau. Dyluniwyd y siediau ar gyfer anifeiliaid a pheiriannau ac nid i bobl fyw ynddynt lle gall problemau edrych trosodd ddigwydd a thrwy hynny golli preifatrwydd.

ii) a iii) Mae Ymgynghorwyr Amaethyddol Reading ac Iechyd Amgylcheddol wedi ystyried y materion hyn gyda'i gilydd gydag agosrwydd y siediau. Ni all yr ymgeiswyr adleoli'r siediau oherwydd bod cyflwr y tir yn anaddas. Mae'r ymgeiswyr wedi cyflwyno cynllun rheoli gwastraff fferm, ac mae hwn wedi'i anfon ymlaen i Iechyd Amgylcheddol am sylwadau ond ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw ymateb wedi ei dderbyn. Mae'r cynllun rheoli gwastraff yn manylu na fydd yn rhaid carthu'r unedau ond unwaith y flwyddyn tra bod yn rhaid carthu'r adeiladau cyfredol yn rheolaidd a hynny'n cynyddu'r potensial am niwsans swm ac arogl.

iv) Er nad yw materion tebygol fel colli gwerth eiddo yn cael ei ystyried fel ystyriaethau cynllunio o bwys yr wyf er hynny wedi rhoddi ystyriaeth lawn i'r effaith y gall y cynnig ei gael ar fwynderau eiddo cymdogion ac rwyf hefyd wedi ystyried sylwadau'r gwrthwynebwyr a'r holl ystyriaethau cynllunio eraill. Rwyf wedi fy modloni na fydd y cynnig yn cael effaith andwyol o'r fath ar fwynderau eiddo cymdogion yn gymaint ag i wrthod y cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

31C212: Addasu adeiladau allanol yn dair annedd yn Hendy, Llanfairpwll. Caniatáu – 16.06.98.

31C212B: Cais cynllunio llawn i godi sied amaethyddol ar gyfer anifeiliaid yn Hendy, Llanfairpwll. Dim penderfyniad hyd yn hyn.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Dirwedd: Mae'r tir yn Hendy yn is na'r A5025 ac o'r herwydd ni fydd y siediau i'w gweld yn blaen i'r cyhoedd. Mae yna hefyd hen wrychoedd a choed ar hyd y terfyn fydd yn sgrinio'r siediau ymhellach

Effaith ar yr Adeiladau Rhestredig: O ystyried bod safle'r siediau arfaethedig wedi'u lleoli y tu ôl i'r siediau cyfredol ar y safle, ni fydd y siediau'n cael effaith andwyol ar osodiad yr Adeilad Rhestredig.

Dyluniad: Ymgynghorwyd ag Ymgynghorwyr Amaethyddol Reading (RAC) ar y ceisiadau o ystyried y bwriad i adeiladu dwy sied ar y safle, er mwyn sicrhau bod yna angen am ddwy sied. Mae RAC wedi cadarnhau bod yna gyfiawnhad mewn egwyddor ar gyfer y siediau ond bod dyluniad y siediau wedi'i ragfarnu oherwydd y rhwystr mynediad. Mae dyluniad y siediau wedi'i ddiwygio ers hynny i ddangos yn glir bod ochr agored i'r siediau i'w gwneud yn rhwydd i fwydo'r anifeiliaid ac i gael mynediad i'r siediau gyda pheiriannau. Mae'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn cael eu hystyried yn rhai derbyniol ac y maent yn rhai cyffredin mewn siediau amaethyddol.

Effaith ar eiddo cymdogion: Llygredd, arogl a swm yw'r prif gonsym yn eiddo cymdogion cyfagos. Mae cynllun rheoli gwastraff wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais i'w ystyried. Roedd y cynllun rheoli gwastraff yn dweud sut y bydd yr adeiladau'n cael eu carthu a hefyd yn dweud yn lle y bydd y tail yn cael ei daenu a'i storio. Mae'r cynllun rheoli gwastraff yn ffurfio rhan o'r cais ac felly fe osodir amod i sicrhau y byddir yn glynu ato.

7. Casgliad

Yn dilyn rhoddi ystyriaeth deg i sylwadau'r gwrthwynebwr, ac i'r holl ystyriaethau cynllunio sy'n berthnasol ac i'r cyngor arbenigol dderbyniwyd gan Ymgynghorwyr Amaethyddol Reading; rwyf yn fodlon na fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos i'r graddau y dylid gwrthod y ddau gais.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Caiff yr adeilad a ganiateir trwy hyn, ei ddefnyddio at anghenion amaethyddol yn unig, fel y diffinnir hynny yn Adran336 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, ac nid am unrhyw fath o fusnes na defnydd masnachol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau y bydd y datblygiad bob amser er lles gorau'r diwydiant amaethyddol.

(03) Rhaid adeiladu'r datblygiad a ganiateir yma yn hollol unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd ac a geir yn y ffurflen gais, y cynllun rheoli gwastraff (J J Roberts - Rostons Cyf - 14.09.11) ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sydd ynghyd â'r fath gais, oni bai bod amodau y caniatâd hwn yn nodi'n wahanol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Cyfres 4) 2011

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 41 – Cadwraeth Adeiladau

Polisi 42 – Cadwraeth Adeiladau

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim

Rhif y Cais: **31C212B** Application Number

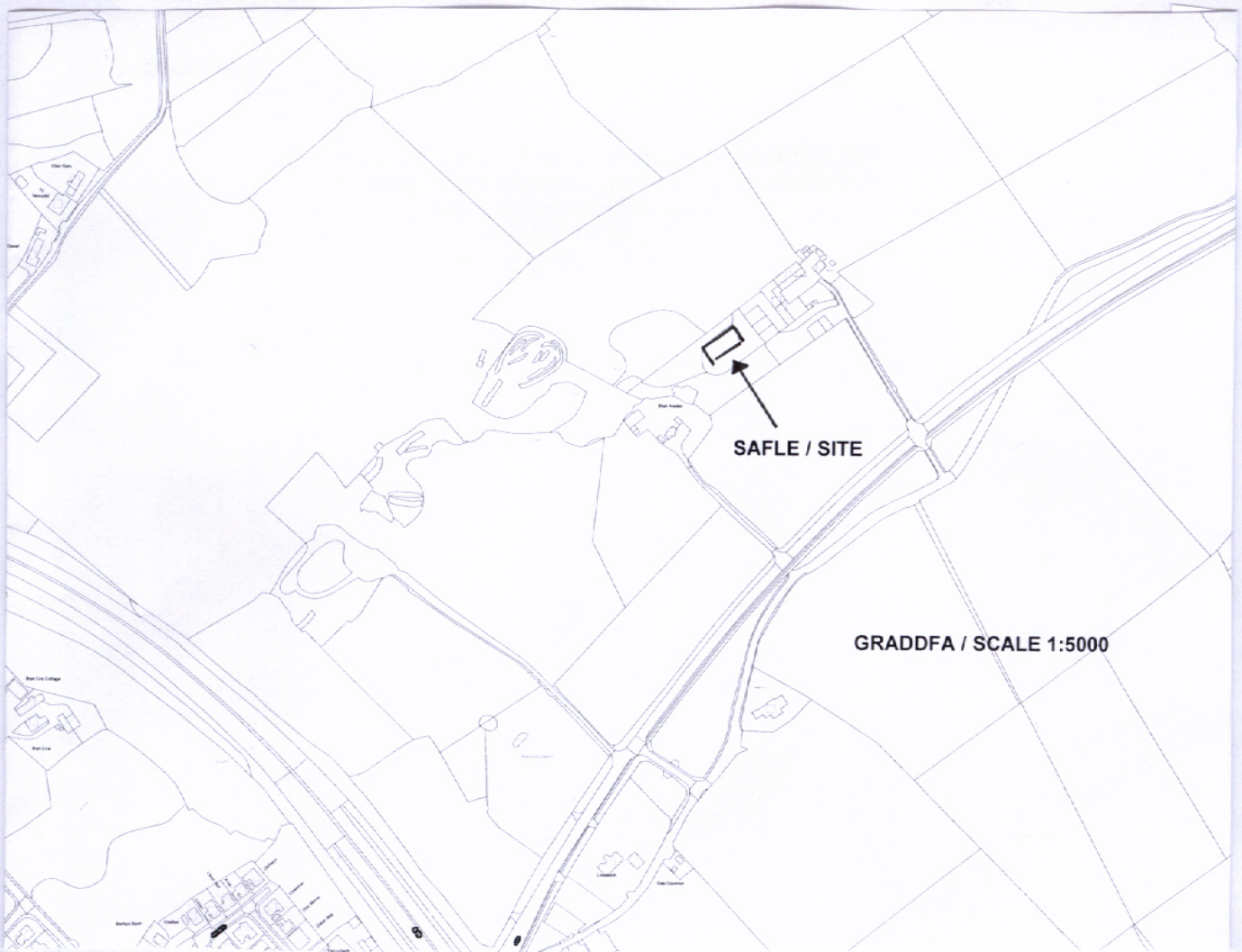
Ymgeisydd Applicant

Mr. D. L. Williams
Hendy
Llanfairpwll
Ynys Môn
LL61 5YR

Cais llawn ar gyfer codi sied amaethyddol ar gyfer
cadw anifeiliaid yn

Full application for the erection of an agricultural
shed for the housing of livestock at

Hendy, Llanfairpwll



Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(EH)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i godi sied amaethyddol i gadw anifeiliaid a pheiriannau ffermio ar uned ffermio hir sefydlog. Mae yna ddau gais ar wahân i'w ystyried (31C212A a 31C212B). Mae'r siediau yn mesur oddeutu 12 metr x 30 metr ac maent i'w lleoli ochr yn ochr yng nghefn y siediau cyfredol ar y safle.

Mae Hendy yn Llanfairpwll oddi ar ffordd yr A5025 sy'n rhedeg rhwng Llanfairpwll a Phorthaethwy. Yr ymgeisydd yw perchennog oddeutu 25 hectar o dir o amgylch y safle a darn o dir ar wahân gyferbyn â'r annedd elwir yn Refail Goch. I'r gorllewin o'r safle fe geir tair annedd mewn siâp L ac mae'r rhain yn Adeiladau Rhestredig Graddfa II ac yn nes ymlaen fe geir yr eiddo elwir yn Bryn Awelon.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion i'w hystyried yw'r effeithiau ar y dirwedd ac ar eiddo cymdogion.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Cyffredinol

Polisi 31 – Tirlun

Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D22 – Lleoli ger Adeilad Rhestredig

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Meini Prawf Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN11 – Cymeriad y Dirwedd

Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010).

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol: Yn gofyn am i'r cais gael ei benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Cyngor Cymuned: Dim ymateb wedi'i dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draenio: Sylwadau safonol.

Asiantaeth yr Amgylchedd: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Iechyd Amgylcheddol: Sylwadau

Gwasanaethau Cynllunio Archeolegol Gwynedd: Dim argymhellion archeolegol.

Ymgynghorwyr Amgylcheddol Reading: Mewn egwyddor mae yna gyfiawnhad ar gyfer yr adeiladau arfaethedig, ond mae yna broblemau fydd angen eu cywiro / diwygio yn nyluniad y siediau a rheoli gwastraff fferm.

Rhoddyd cyhoedduswydd i'r cais trwy rybudd safle ger y safle, llythyrau unigol i eiddo cyfagos a hysbyseb yn y wasg yn lleol. Cafwyd un llythyr yn gwrthwynebu gan Mr a Mrs Johnston. Mae'r gwrthwynebiadau yn cynnwys:

- i) Colli preifatrwydd
- ii) Llygredd sŵn ac arogl
- iii) Agosrwydd y siediau
- iv) Colli gwerth / tebygrwydd gwerthu eiddo

Mewn ymateb i'r uchod:

i) Nid oes yna unrhyw broblemau gyda cholli preifatrwydd, nid oes unrhyw ffenestri wedi'u bwriadu yn y siediau. Dyluniwyd y siediau ar gyfer anifeiliaid a pheiriannau ac nid i bobl fyw ynddynt lle gall problemau edrych trosodd ddiwydd a thrwy hynny golli preifatrwydd.

ii) a iii) Mae Ymgynghorwyr Amaethyddol Reading ac Iechyd Amgylcheddol wedi ystyried y materion hyn gyda'i gilydd gydag agosrwydd y siediau. Ni all yr ymgeiswyr adleoli'r siediau oherwydd bod cyflwr y tir yn anaddas. Mae'r ymgeiswyr wedi cyflwyno cynllun rheoli gwastraff fferm, ac mae hwn wedi'i anfon ymlaen i Iechyd Amgylcheddol am sylwadau ond ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw ymateb wedi ei dderbyn. Mae'r cynllun rheoli gwastraff yn manylu na fydd yn rhaid carthu'r unedau ond unwaith y flwyddyn tra bod yn rhaid carthu'r adeiladau cyfredol yn rheolaidd a hynny'n cynyddu'r potensial am niwsans swn ac arogl.

iv) Er nad yw materion tebygol fel colli gwerth eiddo yn cael ei ystyried fel ystyriaethau cynllunio o bwys yr wyf er hynny wedi rhoddi ystyriaeth lawn i'r effaith y gall y cynnig ei gael ar fwynderau eiddo cymdogion ac rwyf hefyd wedi ystyried sylwadau'r gwrthwynebwyr a'r holl ystyriaethau cynllunio eraill. Rwyf wedi fy modloni na fydd y cynnig yn cael effaith andwyol o'r fath ar fwynderau eiddo cymdogion yn gymaint ag i wrthod y cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

31C212: Addasu adeiladau allanol yn dair annedd yn Hendy, Llanfairpwll. Caniatáu – 16.06.98.

31C212B: Cais cynllunio llawn i godi sied amaethyddol ar gyfer anifeiliaid yn Hendy, Llanfairpwll. Dim penderfyniad hyd yn hyn.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Dirwedd: Mae'r tir yn Hendy yn is na'r A5025 ac o'r herwydd ni fydd y siediau i'w gweld yn blaen i'r cyhoedd. Mae yna hefyd hen wrychoedd a choed ar hyd y terfyn fydd yn sgrinio'r siediau ymhellach.

Effaith ar yr Adeiladau Rhestredig: O ystyried bod safle'r siediau arfaethedig wedi'u lleoli y tu ôl i'r siediau cyfredol ar y safle, ni fydd y siediau'n cael effaith andwyol ar osodiad yr Adeilad Rhestredig.

Dyluniad: Ymgynghorwyd ag Ymgynghorwyr Amaethyddol Reading (RAC) ar y ceisiadau o ystyried y bwriad i adeiladu dwy sied ar y safle, er mwyn sicrhau bod yna angen am ddwy sied. Mae RAC wedi cadarnhau bod yna gyfiawnhad mewn egwyddor ar gyfer y siediau ond bod dyluniad y siediau wedi'i ragfarnu oherwydd y rhwystr mynediad. Mae dyluniad y siediau wedi'i ddiwygio ers hynny i ddangos yn glir bod ochr agored i'r siediau i'w gwneud yn rhwydd i fwydo'r anifeiliaid ac i gael mynediad i'r siediau gyda pheiriannau. Mae'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn cael eu hystyried yn rhai derbyniol ac y maent yn rhai cyffredin mewn siediau amaethyddol.

Effaith ar eiddo cymdogion: Llygredd, arogl a swm yw'r prif gonsym yn eiddo cymdogion cyfagos. Mae cynllun rheoli gwastraff wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais i'w ystyried. Roedd y cynllun rheoli gwastraff yn dweud sut y bydd yr adeiladau'n cael eu carthu a hefyd yn dweud yn lle y bydd y tail yn cael ei daenu a'i storio. Mae'r cynllun rheoli gwastraff yn ffurfio rhan o'r cais ac felly fe osodir amod i sicrhau y byddir yn glynu ato.

7. Casgliad

Yn dilyn rhoddi ystyriaeth deg i sylwadau'r gwrthwynebwyr, ac i'r holl ystyriaethau cynllunio sy'n berthnasol ac i'r cyngor arbenigol dderbyniwyd gan Ymgynghorwyr Amaethyddol Reading; rwyf yn fodlon na fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos i'r graddau y dylid gwrthod y ddau gais.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Caiff yr adeilad a ganiateir trwy hyn, ei ddefnyddio at anghenion amaethyddol yn unig, fel y diffinnir hynny yn Adran336 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, ac nid am unrhyw fath o fusnes na defnydd masnachol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau y bydd y datblygiad bob amser er lles gorau'r diwydiant amaethyddol.

(03) Rhaid adeiladu'r datblygiad a ganiateir yma yn hollol unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd ac a geir yn y ffurflen gais, y cynllun rheoli gwastraff (J J Roberts - Rostons Cyf - 14.09.11) ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sydd ynghyd â'r fath gais, oni bai bod amodau y caniatâd hwn yn nodi'n wahanol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Cyfres 4) 2011

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 41 – Cadwraeth Adeiladau

Polisi 42 – Cadwraeth Adeiladau

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim

Rhif y Cais: 33C289 Application Number

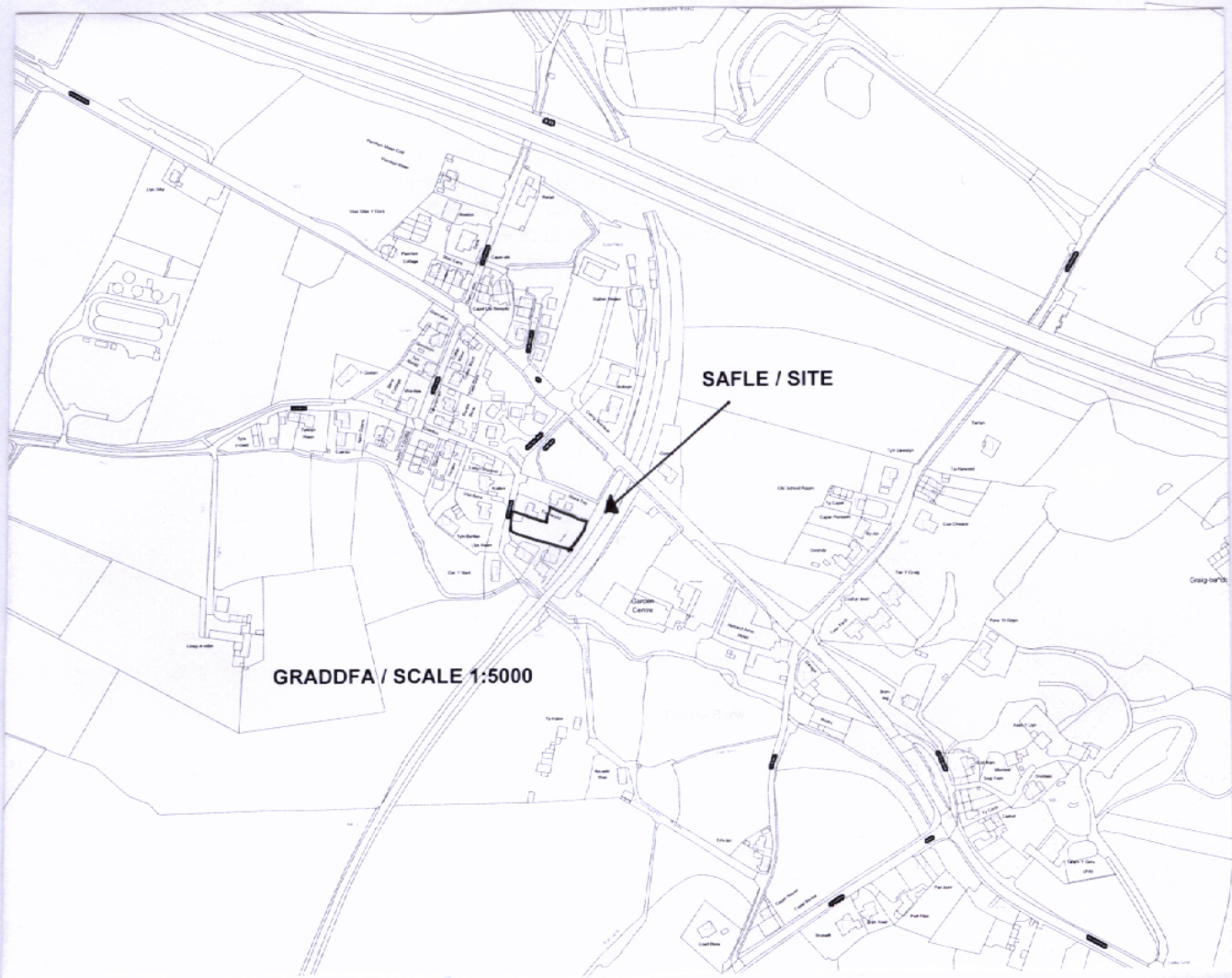
Ymgeisydd Applicant

Mrs. Lynne Chant
c/o Penseiri Russell-Hughes Architects
56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Môn.
LL77 7HH.

Cais amlinellol ar gyfer codi 3 annedd ynghyd a
greu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr ar
dir yn

Outline application for the erection of 3 dwellings
together with the construction of a vehicular and
pedestrian access on land at

Ty Newydd, Pentre Berw



Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (SCR)

Argymhelliad:

Caniatu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol yw hwn i ddymchwel y garej gyfredol ynghyd â chodi 3 byngalo dormer ac adeiladu mynedfa i gerbydau a cherddwyr. Mae'r holl faterion ar wahân i'r fynedfa i'r safle i'w cadw i'w hystyried yn y dyfodol.

Mae'r safle o fewn cwrtil yr eiddo elwir yn Tŷ Newydd ym mhentref Pentre Berw.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais hwn yw - a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r polisiau cyfredol, a fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos neu ar ddiogelwch y briffordd.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 50 – Anheddau Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi 28 – Dyluniad

Polisi 29 – Dyluniad

Cynllun Datblygiad Unedal a stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP4 – Pentrefi

Polisi SG4 – Gwaredu Carthffosiaeth

Polisi SG6 – Rhediad Dwr Wyneb

Cyfarwyddyd Cynllunio Atiodol – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 4 – Chwefror 2011)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol - Yn anhapus gyda'r cais. Mae'r trigolion lleol yn cael anawsterau oherwydd bod y ffordd sy'n gwasanaethu'r eiddo cyfredol yn hollol anaddas heb greu traffig ychwanegol. Gofynnodd am i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu os gwneir argymhelliad i ganiatáu.

Cyngor Cymuned - Gwrthwynebu - y ffordd sy'n gwasanaethu'r safle yn anaddas ac yn gul iawn.

Dwr Cymru – Argymell caniatâd amodol.

Priffyrdd – Argymell caniatâd amodol.

Draenio - yn gofyn am fwy o wybodaeth. Profion mandylledd wedi'u cyflwyno ar 9 Medi 2011. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad rydym yn disgwyl am sylwadau gan Draenio.

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd sef trwy osod rhybudd ger y safle a rhoi rhybuddion personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 18 Awst 2011, ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd tri llythyr yn gwrthwynebu wedi cael eu derbyn yn yr adran. Y prif faterion oedd yn cael eu codi oedd:

- i) a fydd y system ddraenio gyfredol yn gallu ymdopi gyda'r llwyth ychwanegol.
- ii) mae'r trac sy'n rhoi mynediad i'r safle yn anaddas ar gyfer traffig ychwanegol fel traffig trwm yn ystod y gwaith adeiladu. Nid oes yna lefydd troi yn y ffordd a bydd y traffig ychwanegol fydd yn defnyddio'r ffordd i'r tai newydd yn golygu y bydd plant mewn risg.
- iii) mae cerbydau gwastraff wedi methu casglu gwastraff yn y gorffennol oherwydd bod ceir wedi parcio ar y ffordd ac fe allai cerbydau argyfwng hefyd ei chael hi'n anodd.
- iv) styrbans cyffredinol oherwydd sŵn a llwch.
- v) pryderon y byddai drysau/fffenestri'r anheddau arfaethedig yn edrych dros yr eiddo cyfagos.

Mewn ymateb i'r materion hyn rwyf am ddweud:

- i) Mae'r cynnig wedi ei anfon ymlaen i Dwr Cymru ac i Adain Draenio'r Awdurdod ac nid oes yr un o'r ddau wedi gwrthwynebu'r cynnig.
- ii) a iii) Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi gwrthwynebu'r cynnig ac mae wedi argymell bod y cais yn cael ei ganiatáu gydag amodau.
- iv) Mae'n cael ei gydnabod y gallai'r cynnig olygu y bydd llygredd gan sŵn a llwch yn ystod adeiladu'r anheddau arfaethedig ond dim ond am gyfnod byr yn ystod y gwaith adeiladu y bydd hyn ac felly ni ddylai gael effaith ar fwynderau'r eiddo o gwmpas i'r fath raddau ac y dylid gwrthod y cais.
- v) Bydd rhoddi ystyriaeth ofalus i bethau yn ystod y broses ddylunio yn sicrhau na fydd yr anheddau arfaethedig yn edrych dros eiddo'r cymdogion.

Mae materion eraill wedi'u codi ond nid ydynt yn faterion cynllunio.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes blaenorol i'r safle.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Mae Pentre Berw'n cael ei ddiffinio fel Anheddiaeth Rhestredig o dan Bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn ac fel Pentref o dan Bolisi HP4 yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu'r pentref ym Mhentre Berw fel sy'n cael ei ddiffinio o dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae ceisiadau am blotiau unigol ar ffin anheddiad sy'n cael eu diffinio yn unol â'r ffin fel ag y mae yn y Cynllun Datblygu Unedol fel rhai sydd yn union gyfagos i'r ffin, yn cael eu hystyried o dan Bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn. Mae'r cais hwn sy'n cael ei ystyried yn awr yn un i godi tair annedd ac y mae felly yn cael ei benderfynu o dan Bolisi HP4 yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda Pholisi HP4 yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd gan ei fod yn caniatáu anheddau cyn belled a'u bod wedi'u lleoli o fewn y ffin ddatblygu.

Mae'r safle yn gorwedd o fewn cwrtil yr annedd elwir yn Tŷ Newydd ac y mae felly yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi Cynllunio Cymru (Cyfres 4) sy'n dweud y dylid defnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenorol yn hytrach na safleoedd Tir Glas.

Effaith ar eiddo o gwmpas - Lleisiwyd pryderon y gallai'r anheddau arfaethedig edrych tros eiddo cymdogion. Er mai cais amlinellol yw hwn mae cynllun bloc dangosol wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais. Dim ond un ffenestr sy'n cael ei ddangos ar dalcenni'r annedd arfaethedig sy'n wynebu eiddo'r cymydog. Fodd bynnag, mae yna garej rhwng yr agoriad newydd arfaethedig ac eiddo'r cymydog. Bydd amod yn cael ei gosod hefyd ar y caniatâd bod yn rhaid darparu sgrinio ar hyd terfynau'r safle gydag eiddo'r cymdogion.

Er nad yw'r cynnig yn cydymffurfio'n llawn gyda gofynion Pennod 9 – (Agosrwydd Datblygiad) yn y ddogfen 'Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig, o ran pellteroedd, y mae'n cael ei ystyried y bydd sicrhau sgrinio ar hyd y terfyn rhwng y safle a dau eiddo'r cymdogion yn sicrhau na fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos i'r fath raddau fel y dylid gwrthod y cais.

Diogelwch y Briffordd – Lleisiwyd pryderon am effaith y cynnig ar ddiogelwch y briffordd gyda'r Aelod Lleol, y Cyngor Cymuned ac aelodau'r cyhoedd yn nodi hyn. Fe anfonwyd y cais ymlaen i'r Awdurdod Prifffyrdd. Mae'r adran wedi cadarnhau nad oes unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun ac y mae wedi argymhell rhoddi caniatâd amodol.

7. Casgliad

Ni fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar ddeiliaid yr eiddo oddi amgylch nac yn cael effaith niweidiol ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos.

8. Argymhelliad

Caniatau

(01) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion neilltuol isod sef lleoliad, graddfa, gwedd yr adeilad(au) a thirlunio'r safle.

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid ymgeisio am ganiatâd i'r mater (ion) neilltuol y cyfeirir atynt uchod ymhen tair blynedd o'r dyddiad y rhoddir y caniatâd hwn.

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo erbyn un o'r ddau ddyddiad isod, pa un bynnag sydd yn digwydd olaf, sef:- (a) o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn neu (b) o fewn dwy flynedd i'r dyddiad pryd rhoddi'r caniatâd terfynol i'r mater(ion) wrth gefn a nodir neu, pan fo caniatâd yn cael ei roddi ar ddyddiadau gwahanol, y dyddiad pryd caniatawyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

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

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

(05) 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.

(06) 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.

(07) Rhaid i'r gerbydlon sy'n ffryntio safle'r datblygiad amlinellir mewn coch/glas ar y cynllun lleoliad a gyflwynwyd gael ei gwella trwy ledu'r gerbydlon bresennol i 5.1 metrau.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(08) Ni chaniateir dechrau unrhyw ran arall o'r datblygiad hyd nes y bo'r cynllun i ledu'r ffordd wedi cael ei gwblhau gyda'r manylion i'w cymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(11) 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 ffyrntiad i gwrdd â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd cyn cychwyn ar unrhyw waith ar weddill y datblygiad.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(13) Rhaid i'r anneddau a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 1 o gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3). 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.

(14) Ni chaniateir dechrau adeiladu'r anneddau 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 1 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 (Fersiwn 3).

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

(15) Cyn bod neb yn byw yn yr anneddau 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 1 credyd o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr anneddau yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).

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

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

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

(17) Rhaid cyflwyno manylion llawn am y lefelau tir cyffredol a rhai arfaethedig, lefelau lloriau gorffenedig a chroesdoriadau o'r safle mewn perthynas i'r briffordd ac eiddo cyfagos, fel rhan o unrhyw gais llawn neu fanwl.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(18) Rhaid darparu sgrinio ar hyd terfyn y safle, o bwynt A i B a C i D, fel sy'n cael ei amlinellu mewn gwyrdd ar y dyluniad sydd ynghlwm cyfeirnod 1904;11:1, gyda manylion am hyn yn cael ei gyflwyno fel rhan

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(19) Rhaid cyflwyno cynllun rheoli i sicrhau cynnal a chadw'r fynedfa a lôn y stad yn y dyfodol i'r awdurdod cynllunio lleol cyn bod neb yn byw yn yr annedd a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun roi manylion am y cyfrifoldebau rheoli a'r rhestrau cynnal a chadw am oes y datblygiad a chynnwys trefniadau i'w mabwysiadu gan awdurdod cyhoeddus neu ymgwymerwr statudol neu nodi trefniadau eraill i sicrhau gweithrediad y cynllun trwy gydol ei oes.

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

(20) Bydd y datblygiad a ganiateir trwy'r caniatâd hwn yn cael ei wneud yn gwbl unol a'r cynlluniau, trawsdoriadau a'r drychiadau y mae angen eu caniatáu gan yr awdurdod cynllunio lleol dan yr amodau sydd wedi eu gosod.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Dim

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim

12.8

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **34LPA945/CC** Application Number

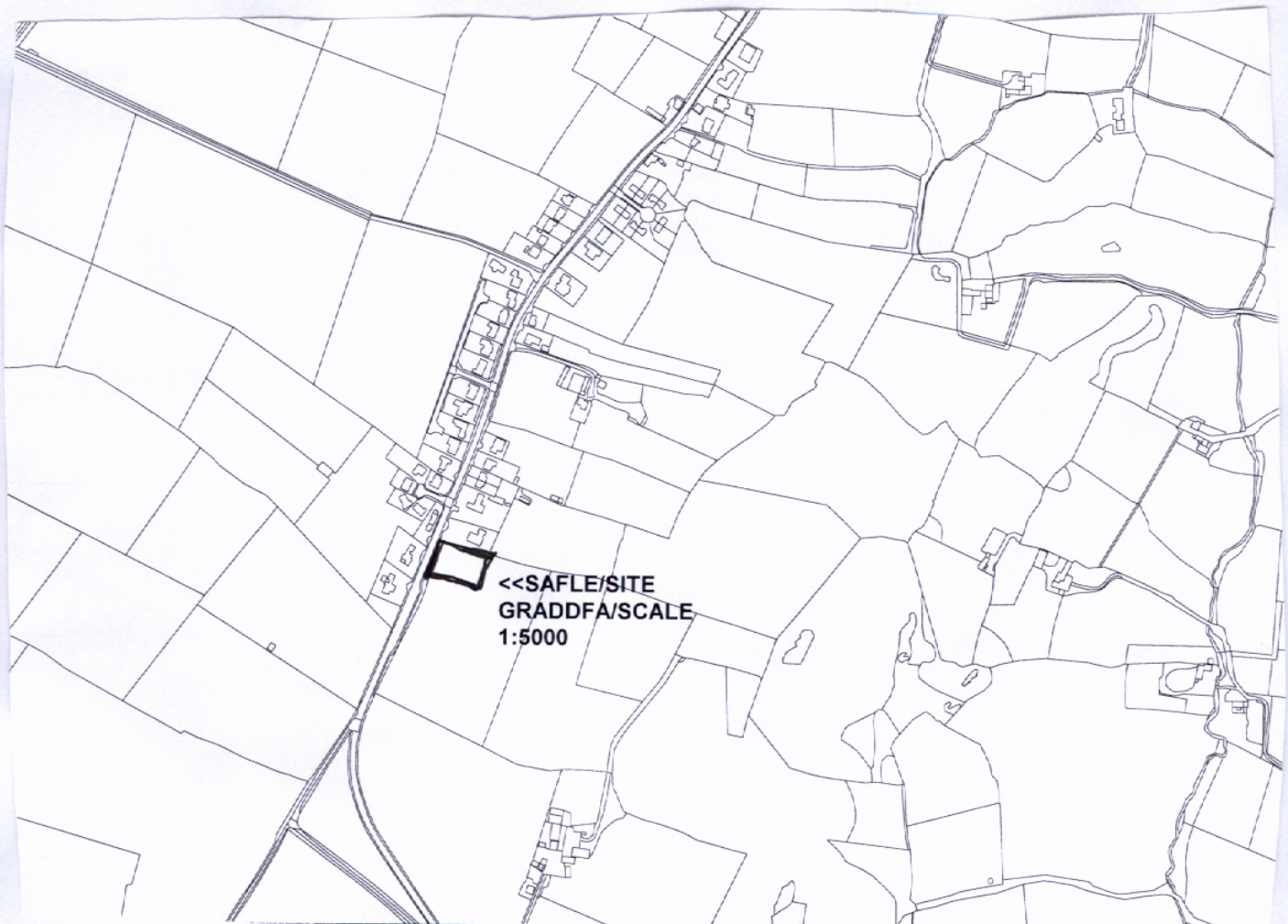
Ymgeisydd Applicant

**Head of Service - Property
c/o Mr Dafydd Edwards
Architectural Services Section
Isle of Anglesey County Council
Council Offices
Llangefni
Ynys Mon
LL77 7TW**

Cais amlinellol gyda rhai materion wedi ei gadw
yn ol ar gyfer codi byngalo gromen ynghyd a creu
mynedfa newydd ar dir yn

Outline application with some matters reserved for
the erection of a dormer bungalow together with the
construction of a new access on land at

Saith Aelwyd, Rhosmeirch



Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais yw hwn gan y Cyngor ar dir y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol yw hwn am fyngalo ar wahân.

Mae'r safle ar ochr ddwyreiniol y B5111 ar ffin ddeheuol Rhosmeirch. Cae gwag ydyw gydag anheddau ar ochr arall y ffordd.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'n lleoliad derbyniol ar gyfer annedd o safbwynt polisi a mwynderau.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A2 – Lleoliad a Thir ar gyfer Tai

A2 – Graddfa a Chyfnodau Adeiladu Tai

D4 – Safle a Dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 – Polisi Cyffredinol

31 – Tirlun

42 – Dyluniad

48 – Meini Prawf Datblygu Tai

50 – Anheddau Rhestredig

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (stopiwyd 2005)

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

GP2 – Dyluniad

EN1 – Cymeriad y Dirwedd

HP5 – Hamledi a Chlystyrau Cefn Gwlad

Polisi Cynllunio Cymru

Penodau 5 a 9

TAN 12 Dyluniad

CCA – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cafwyd 1 llythyr gyda'r pwyntiau fel a ganlyn:

Byddai codi tŷ/tai ychwanegol ar y tir hwn yn ymestyn datblygiad y pentref allan ymhellach tuag at Llangefni ac yn lleihau'r bwch rhwng y pentref a'r dref.

Mae hyn yn groes i'r hyn roeddwn ar ddeall 7 mlynedd yn ôl pan y bu i ni brynu Tŷ Calonus gan ein bod ar ddeall bryd hynny mai tir glas yn eiddo'r Cyngor ydoedd ac y byddai hynny yn cael ei warchod.

Byddai lleihau tir Saith Aelwyd drwy ganiatáu hyd at 3 plot yn y pendraw yn lleihau'n sylweddol ar dir y fferm ac yn ei gwneud yn llai cynaliadwy yn gyllidol ac yn amgylcheddol.

Byddai'r datblygiad arfaethedig hwn yn ymestyn y tai ar yr ochr hwn i'r ffordd fawr tuag at y terfyn 30mya a'r gornel ddall peryglus sydd yn arwain i mewn i'r pentref o gyfeiriad Llangefni - mae traffig yn rheolaidd yn gor- yrru i mewn i'r pentref ar hyd y ffordd B5111 hynod brysur hon ac fe fyddai caniatáu mynedfeydd tai ychwanegol yn ychwanegu'n sylweddol at y perygl i draffig a cherddwyr - mae hefyd yn amharu ar y man aros ("layby") prysur sydd ar hyd yr ochr hwn o'r ffordd.

Nid oes angen y datblygiad hwn ar ffin y pentref gan fod digon o dai drud tebyg ar werth yn y pentref (ac sydd ddim yn gwerthu!) ac mae digon o dir mwy addas ar gael yng nghanol y pentref yn unol â'r polisi caniatáu datblygiad lleol ar sail "fill-in ribbon development" - ymestyn datblygiad mae hwn nid mater o "fill-in".

Mae cais y Cyngor ar sail anghenion cyllidol y Cyngor ac nid ar sail anghenion datblygol lleol ac awgrymaf bod hynny yn groes i'r egwyddor o reoli datblygiadau yn gyfrifol a chynaliadwy.

Rydym hefyd, wrth gwrs, yn gwrthwynebu'n gryf oherwydd y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cyfyngu'n sylweddol ar ein golau, ein golygfeydd a'n preifatrwydd yn ogystal â lleigau gwerth ein tŷ yn arwyddocaol.

Mae edrych amlwg yn y cynllun arfaethedig i warchod golygfeydd yn 2 dy dros y ffordd i'r datblygiad (Y Cilgwyn a Bryn Meillion) ond nid nes ymdrech amlwg o gwbl i warchod ein golygfeydd ni yn Tŷ Calonus gan fod lleoliad y tŷ newydd wedi ei osod yn fwgan mor agos â phosib i'n tŷ ni ar y plot arfaethedig.

Mawr obeithiwn y bydd y Cyngor yn gwrthod y cais hwn ond pe byddai'n cael ei ganiatáu, a hynny ar ôl unrhyw apeliadau posib, gofynnwn yn garedig i chi ystyried cadarnhau'r amodau canlynol ar y caniatâd cynllunio.

Cadw at fyngalo gromen a dim caniatáu ty dau lawr.

Mynnu bod lleoliad y byngalo ychwanegol cyntaf hwn yn bellach yn ôl oddi wrth Ty Calonus ar y plot arfaethedig ond dim pellach yn ôl o'r ffordd fawr.

Cyfyngu uchder unrhyw ddatblygiad rhwng y byngalo newydd a ffin cefn y plot arfaethedig fel y byddai yn rheoli'r gostyngiad golygfeydd o Ty Calonus tua'r cefn gan y byddwn wedi colli'r golygfeydd yn llwyr tuag at yr ochr fel petai.

Dim caniatáu ffenestri a golygfeydd uniongyrchol at/i Ty Calonus yn y byngalo newydd.

Bod y Cyngor yn sicrhau bod y gwrych blêr ar y ffin sydd rhwng Ty Calonus a'r plot arfaethedig yn cael ei dynnu oddi yno a bod wal terfyn priodol yn cael ei chodi.

Bod y Cyngor yn rhoi gwybod i ni ac yn ymgynghori a nis os bydd unrhyw gais i newid y cynlluniau a ganiateir

i'r dyfodol a beth fyddai cynllun y byngalo newydd arfaethedig.

Aelod Lleol – dim sylwadau

Cyngor Cymuned – dim sylwadau

Priffydd – Amodau

Draenio – Amodau

Dwr Cymru – Amodau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim sy'n berthnasol i'r cais hwn.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Rhosmeirch yn cael ei nodi fel Anheddiad Rhestredig yng Nghynllun Lleol Ynys Môn lle dylai anheddau newydd fod o fewn y rhan ddatblygedig bresennol o'r anheddiad neu ffurfio estyniad bychan rhesymol iddo ac ni ddylai gyfateb i ymwithiad annymunol i mewn i'r tirlun ac ni ddylai niweidio mwynderau'r lleoliad.

Ni ddylai'r cynnig chwaith olygu y byddid yn mynd tros ben ofynion yr anheddiad am dai a rhaid i'r dyluniad adlewyrchu cymeriad yr adeiladau cyfredol.

Yn y Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd mae'r anheddiad hwn yn cael ei nodi gan ffrâm ddangosol. O fewn y ffrâm hon, bydd anheddau unigol yn cael eu caniatáu ar safleoedd mewnlenni a rhai sydd yn union gyfagos i'r anheddiad ac ni ddylent niweidio cymeriad y lleoliad nac ymwithio i mewn i'r cefn gwlad.

Bydd yr annedd hon wedi ei lleoli ger annedd gyfredol ac mae'n wir dweud bod yna rai eraill ar ochr arall y ffordd. Felly ystyrir bod yr annedd arfaethedig yn yr achos hwn wedi'i lleoli ar ffin y datblygiad mewn safle na fyddai'n ymwithio i mewn i'r tirlun nac yn niweidio cymeriad y lleoliad.

At hyn, o ystyried mai byngalo sy'n cael ei gynnig ac mai cais amlinellol yw hwn lle y bydd manylion am y dyluniad yn cael eu cyflwyno ar ddyddiad yn y dyfodol ac y gellir ei sgrwtineiddio er mwyn sicrhau nad oes unrhyw edrych drosodd, ystyrir na fydd yr annedd yn achosi niwed gormodol i fwynderau'r deiliad cyfagos.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn dderbyniol o safbwynt polisi ac ni fydd yn niweidio mwynderau deiliaid preswyl cyfagos i raddau fyddai'n gwarantu gwrthod y cais.

8. Argymhelliad

Caniatau

(01) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion neilltuol isod sef lleoliad, graddfa, gwedd yr adeilad(au), mynedfa ato/atynt a thirlunio'r safle.

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid ymgeisio am ganiatâd i'r mater (ion) neilltuol y cyfeirir atynt uchod ymhen tair blynedd o'r

dyddiad y rhoddir y caniatâd hwn.

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo erbyn un o'r ddau ddyddiad isod, pa un bynnag sydd yn digwydd olaf, sef:- (a) o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn neu (b) o fewn dwy flynedd i'r dyddiad pryd rhoddi'r caniatâd terfynol i'r mater(ion) wrth gefn a nodir neu, pan fo caniatâd yn cael ei roddi ar ddyddiadau gwahanol, y dyddiad pryd caniatawyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

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

Rheswm: Er lles mwynderau.

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

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(06) 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 unrhyw waith.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(07) 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: Er lles diogelwch y briffordd.

(08) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 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: Er lles diogelwch y briffordd.

(09) 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 lles diogelwch y briffordd.

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

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

(11) 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: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus.

(12) 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.

(13) Rhaid i'r annedd a ganiateir drwy hyn fod yn fyngalo unllawr / gromen yn unig.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(14) Rhaid codi wal derfyn rhwng yr annedd arfaethedig a'r Ty Calonus gerllaw a bydd rhaid cyflwyno manylion ohono i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer ei gymeradwyaeth ysgrifenedig.

Rheswm: Er lles mwynderau.

Rhif y Cais: **34LPA949/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Head of Service Environment and Technical Services
c/o Penseiri Russell-Hughes Architects
56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Môn.
LL77 7HH.**

Gwelliant amgylcheddol i ardal link y bont i
gynnwys gostwng levelau, arwyneb newydd a
mynediad i bobl anabl yn

Environmental Improvements to the bridge link area
to include reducing levels, new surface covering and
disabled access ramps at

Rear of Church Street, Bridge Link area, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Daw'r cais gerbron y Pwyllgor Cynllunio oherwydd mai Cyngor Ynys Môn yw'r ymgeisydd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn am lwybr trwodd o'r bont i gerddwyr yn cael ei gysylltu trwy le croesi i gerddwyr i siop "Asda" gyda Stryd yr Eglwys ac y mae yna eiddo masnachol a phreswyl gerllaw.

Y bwriad yw rhoi tarmac ar y safle a gosod rheiliau o ddyluniad tebyg i'r rhai a ddefnyddiwyd mewn mannau eraill yng nghanol tref Llangefni a gosod goleuni o dan borth bwaog.

2. Mater(ion) Allweddol

Yr effaith ar edrychiad yr ardal sy'n ffurfio rhan o Ardal Gadwraeth

Effaith ar symudiadau cerddwyr.

Risg Llifogydd.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D29 – Dyluniad

Polisi FF15 – Gofynion Cerddwyr

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Policy - GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Policy GP2 - Dyluniad

Policy TR4 – Trafnidiaeth Cyhoeddus

Polisi Cynllunio Cymru Cyfres 4 2011

Nodyn Cyngor Technegol 12 Dyluniad (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 15 "Datblygu a Risg Llifogydd" (2004)

Nodyn Cyngor Technegol 18 Trafnidiaeth (2007)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Yr Aelod Lleol – Dim ymateb ffurfiol wedi'i dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

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

Priffyrdd – Dim argymhelliad ar sail priffyrdd.

Draenio - Dim effaith ar ddraenio dŵr wyneb.

Asiantaeth yr Amgylchedd – Dim gwrthwynebiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr effaith ar edrychiad yr ardal sydd yn ffurfio rhan o Ardal Gadwraeth

Ystyrir y bydd y cynigion yn gwella'r safle a'r Ardal Gadwraeth ac y bydd yn cyd-fynd yn hollol gyda'r gofynion polisi fel y maent wedi'u gosod allan yn yr adrannau perthnasol o'r adroddiad hwn.

Effaith ar symudiadau cerddwyr

Bydd y cynnig yn gwella diogelwch y llwybr presennol i gerddwyr rhwng yr archfarchnad a chanol y dref.

Risg Llifogydd

Mae safle'r cais o fewn Parth Risg Llifogydd C2 ac y mae Asesiad Canlyniadau Llifogydd ynghyd â'r cais. Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn fodlon gyda'r datblygiad ar y sail polisi sydd yn Nodyn Cyngor Technegol 15 "Datblygu a Risg Llifogydd" am ei fod yn gynllun y cyngor ac y mae safle'r cais hefyd yn dir a ddatblygwyd yn flaenorol. Nid oedd gan yr Asiantaeth yr Amgylchedd unrhyw wrthwynebiad

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn cael ei ystyried yn dderbyniol yn amodol ar ddiwedd y cyfnod cyhoedduswydd.

8. Argymhelliad

Bod pwerau dirprwyol yn cael eu rhoi i **ganiatáu'r** cais cynllunio pan y daw'r cyfnod cyhoedduswydd i ben ar 05.10.11 gyda'r amodau a ganlyn:

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

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

12.10

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **36LPA948/CC** Application Number

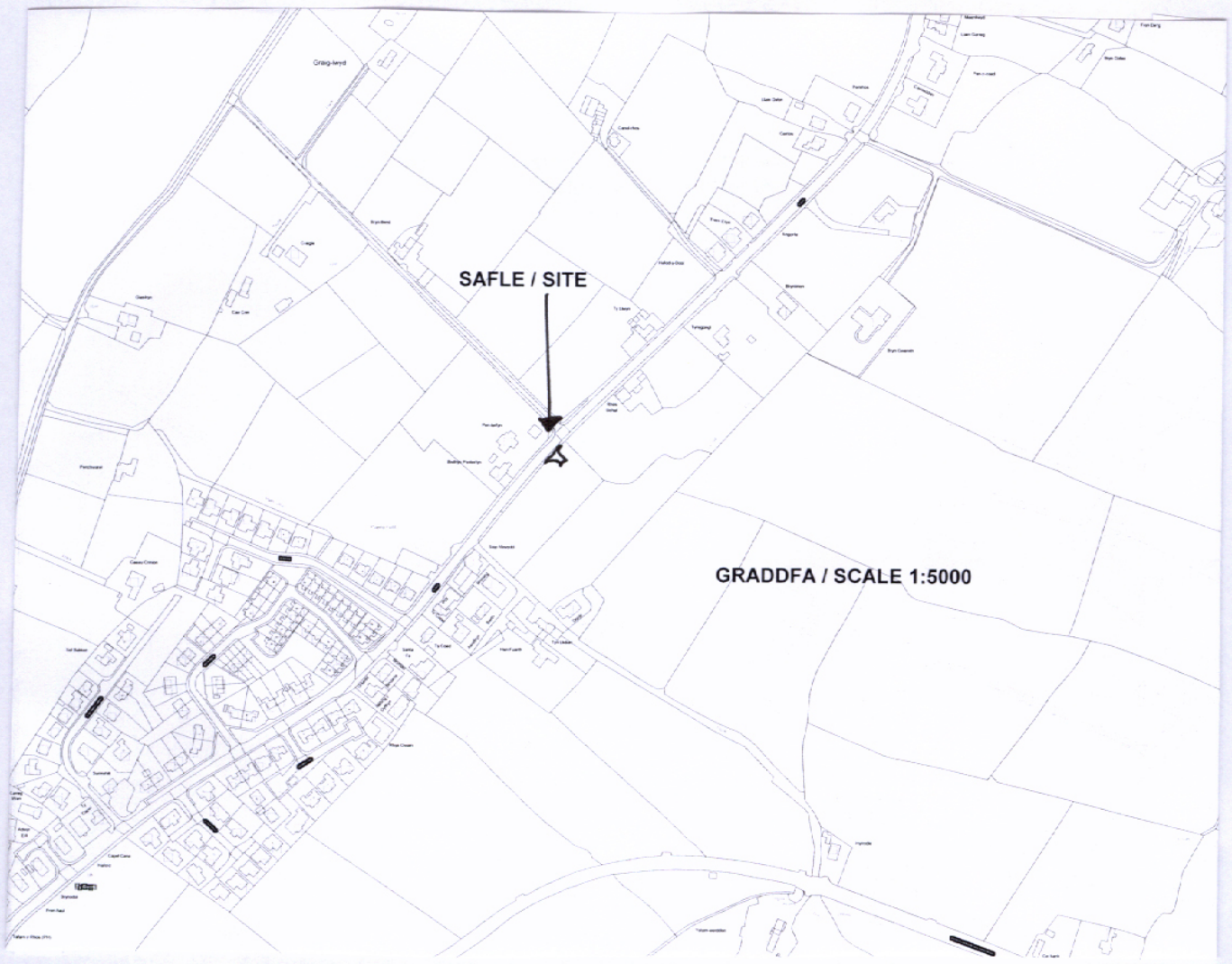
Ymgeisydd Applicant

**Head of Services - Smallholdings
FAO: Mr. Thomas Hughes
Smallholdings
IOACC
Council Offices
Llangefni
LL77 7TW**

Cais llawn ar gyfer creu mynedfa amaethyddol yn

Full application for the construction of an agricultural access at

Rhos Uchaf, Rhostrehwfa



Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais yw hwn sy'n cael ei gyflwyno gan yr Awdurdod Lleol gan ei fod ar dir y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle ar ffordd y B4422 yn Rhostrehwfa.

Cynnig yw hwn i gael mynedfa amaethyddol i'r caeau sydd ger ochr Rhos Uchaf.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater i'w ystyried yw diogelwch y briffordd.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

TAN 18: Trafnidiaeth

Polisi Cynllunio Cymru (4ydd Gyfres) Chwefror 2011

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Yr Aelod Lleol – Dim gwrthwynebiad

Prifffyrdd – Yn argymhell amodau

Cyngor Cymuned – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Hysbysebwyd y cynnig trwy osod rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau unigol i eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 21 Medi, ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw sylwadau croes wedi'u derbyn o ganlyniad i'r cyhoedduswydd a roddwyd i'r cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaeth gynllunio yw diogelwch y briffordd. Mae'r lle y bwriedir gosod y fynedfa o fewn y parth 30mya ac wedi'i leoli ar ddarn syth o'r ffordd. Bydd y fynedfa wedi'i gosod yn ôl 8.0 metrau o'r briffordd a bydd hyn yn galluogi i gerbydau amaethyddol fynd i mewn ac allan o'r safle'n ddiogel.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi argymhell amodau i'w gosod ar y rhybudd penderfyniad a hynny er budd diogelwch y briffordd.

7. Casgliad

Ni fydd y cynnig sy'n cael ei ystyried yma yn creu newidiadau annerbyniol i'r amgylchedd ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried ei fod yn dderbyniol. Mae'r cynnig yn cyd-fynd â'r polisiau a grybwyllwyd uchod ac nid oes unrhyw wrthwynebiadau technegol i'r cynnig. Felly, fy marn i yw y dylid caniatáu'r cais gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(03) 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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(05) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 19/08/11 o dan cais cynllunio rhif. 36LPA948/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Dim

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim

12.11

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **39C355A** Application Number

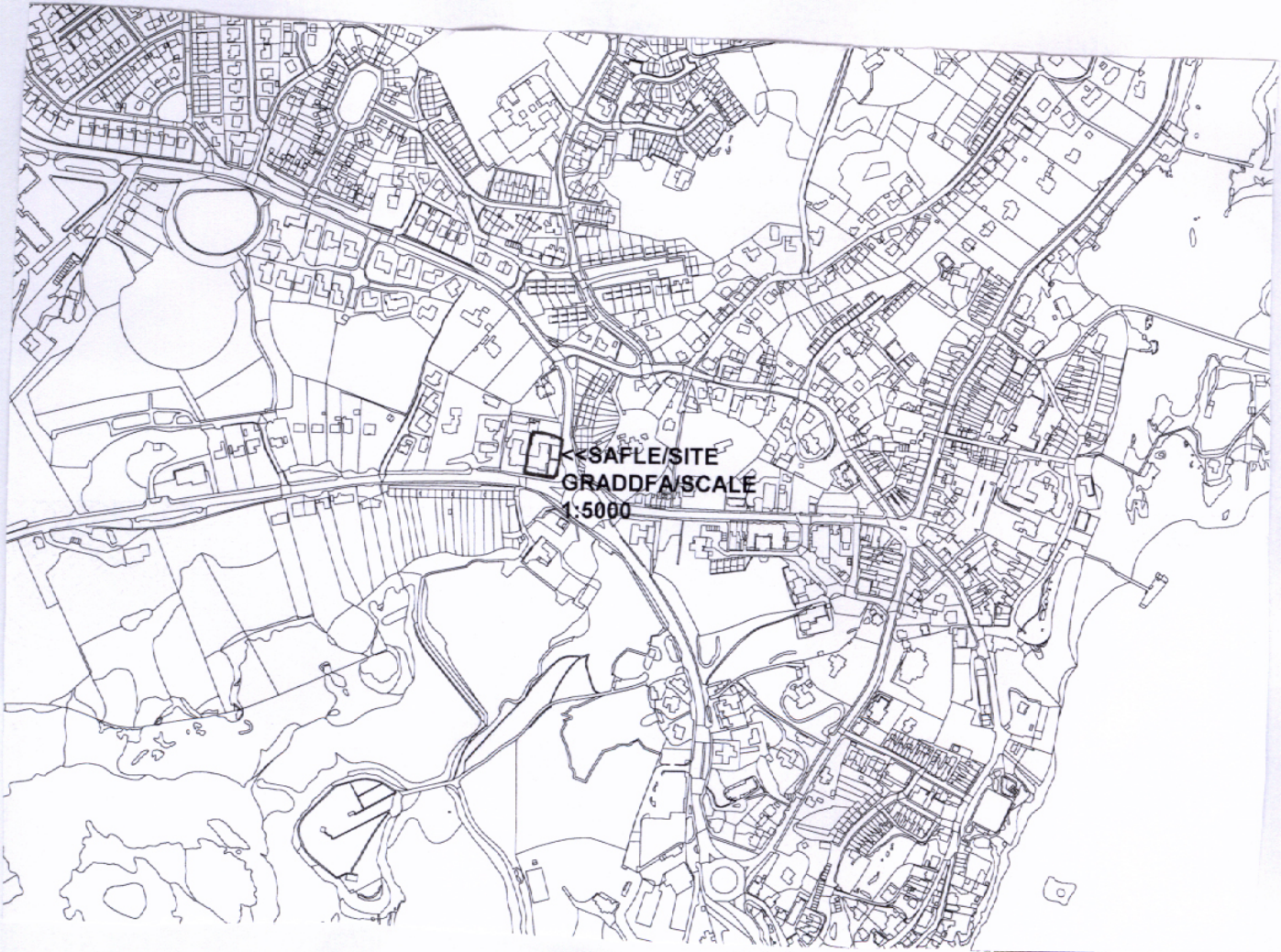
Ymgeisydd Applicant

**Meithrinfa Babinogion Day Nursery Ltd
c/o Hampson Lewis Ltd.,
5 Wynnstay Road,
Colwyn Bay,
Conwy.
LL29 8NB**

Newid defnydd yr uned o diwydiant ysgafn (B1) i
fod yn meithrinfa dydd (D1) yn

Change of use of unit from light industrial (B1) into a
day nursery (D1) at

Unit 1, Old Primary School, Pentraeth Road, Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (GJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Y Cyngor Sir yw perchennog y safle.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i newid defnydd uned o ddiwydiant ysgafn (B1) i feithrinfa ddydd (D1) yn Uned 1, yr Hen Ysgol Gynradd, Ffordd Pentraeth, Porthaethwy.

Mae'r safle wedi ei leoli yn agos iawn i gylchdro ger Gwasanaethau Petrol Britannia. Ar hyn o bryd mae yna ddwy uned ar y safle. Yn un fe geir Cwmni Fran Wen ac mae'r uned a fwriedir yn wag ar hyn o bryd.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais hwn yw - a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau'r eiddo o gwmpas, cymeriad yr ardal leol neu'n cael effaith ar ddiogelwch y briffordd.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 26 – Parcio Ceir

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 31 – Tirwedd

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi TR10 – Safonau Leoedd Parcio

Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Yn argymhell rhoddi caniatâd ond yn argymhell yn gryf bod pob gyrrwr car yn cael ei annog i ddefnyddio'r maes parcio ar y safle i ollwng a chodi plant rhag cael tagfeydd traffig ar y ffordd a lleihau'r posibilrwydd o ddamweiniau.

Aelod Lleol - Yn argymhell rhoi caniatâd ond yn argymhell yn gryf bod gyrrwyr yn defnyddio'r maes parcio ac nid y briffordd ar gyfer gollwng a chodi plant.

Dwr Cymru – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd – Yn argymhell caniatáu.

Draenio - Yn cadarnhau nad yw'r draenio'n cael ei affeithio.

Rhodddwyd dau rybudd safle ger y safle a rhybuddiwyd eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 29 Medi 2011. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw sylwadau wedi'u derbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

39C355 – Newid defnydd o adeilad diwydiannol i swyddfa ynghyd a chreu man parcio yn yr Hen Ysgol Gynradd, Porthaethwy – Tynnwyd yn ôl – 20/4/04

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr effaith ar eiddo oddi amgylch - Nid ydym yn ystyried y byddai'r cais yn cael effaith ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos. Cais yw hwn i newid defnydd yr uned bresennol o ddefnydd diwydiannol ysgafn i feithrinfa ddydd. Ni fydd unrhyw waith altro allanol yn cael ei wneud.

Effaith ar yr ardal - Ni fydd unrhyw waith altro allanol yn cael ei wneud i'r adeilad cyfredol. Mae'r Adran Iechyd yr Amgylchedd wedi cadarnhau nad ydynt yn debygol o gael problem Swm ar y safle gan rhoi sylw i'r defnydd presennol. Fe fydd yna gynnydd yn niferoedd y ceir fydd yn mynd i mewn i safle'r cais ond ni fydd unrhyw effaith yn cael ei achosi ar yr ardal oherwydd bod yna ddigon o ddarpariaeth oddi ar y briffordd.

Effaith ar Ddiogelwch y Briffordd - Mae'r safle yn agos iawn i'r cylchdro ger Gorsaf Betrol Britannia. Mae'r ffordd sydd yn mynd heibio'r safle arfaethedig yn ffordd brysur iawn gyda llif cyson o draffig.

Mae'r Cyngor Cymuned a'r Aelod Lleol wedi lleisio pryderon y dylai rhieni barcio yn y maes parcio i ollwng ac i godi plant yn hytrach na pharcio ar y briffordd gan y byddai hyn yn achosi perygl ac fe allai achosi damweiniau. Fe eglurodd yr Aelod Lleol yn ystod galwad ar y ffôn eu bod wedi cael problemau y drws nesaf lle'r oedd rhieni'n parcio ar y briffordd i ollwng ac i godi plant gyda hynny'n creu problemau oherwydd nifer y cerbydau oedd wedi'u parcio ar y briffordd.

Cynnig yw hwn i adeiladu lle parcio i staff ac mae yna ddigon o le ar y safle i allu derbyn rhieni yn gollwng ac yn codi eu plant. Mae digon o ddarpariaeth 'oddi ar y briffordd' ar gael felly.

7. Casgliad

Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Porthaethwy ac y mae ar hyn o bryd yn wag. Ni fwriedir gwneud unrhyw waith altro allanol. Nid ydym yn ystyried y bydd y datblygiad yn cael effaith ar yr eiddo o gwmpas nac ar yr ardal o gwmpas.

Mae yna ddigon o le parcio o fewn y safle heb yr angen i gerbydau barcio ar y briffordd.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Defnyddir yr adeilad ar gyfer Meithrinfa Dydd ac nid ar gyfer unrhyw un o'r dibenion hynny a nodir yn Nosbarth D1 yr Atodlen i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987.

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

(03) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 24.8.2011 a 14.9.2011 o dan cais cynllunio rhif 39C355A.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Polisi Cynllunio Cymru - Dyluniad Da

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Safonau Parcio

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Safonau Parcio

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad.

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim

12.12

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **44LPA888A/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Head of Service - Property
c/o Mr Dafydd Edwards
Architectural Services Section
Isle of Anglesey County Council
Council Offices
Llangefni
Ynys Mon
LL77 7TW**

Addasu ac ehangu yn

Alterations and extensions to

Cae Warren, Llandyfrydog



Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (JBR)

Argymhelliad:

Caniatau.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan yr Awdurdod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn y ffermdy yn Cae Warren sydd mewn lleoliad gwledig ym mhentref Llandyfydog.

Mae'r cais ar gyfer codi estyniad unllawr ar y tu ôl i'r eiddo yn cynnwys ystafell amlbwrpas ac ystafell gawod.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a yw'r lleoliad, dyluniad ac allanol yr estyniad arfaethedig yn dderbyniol.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Mon

1 – Polisi Cyffredinol

42 – Dylunio

58 – Estyniadau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio

D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

GP2 – Dylunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Aelod Lleol – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dwr Cymru – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned – Argymhell Caniatau.

Priffyrdd – Dim Argymhelliad

Draenio – Sylwadau.

Ymateb i Gyhoedduswydd

Dim wedi ei dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

44LPA888/CC – Dymchwel yr adeilad presennol ynghyd a codi adeilad amaethyddol newydd yn Cae Warren, Llandyfrydog.

Caniatau – 06.12.07

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais ar gyfer codi estyniad unllawr ar y tu ôl i'r eiddo yn cynnwys ystafell amlbwrpas ac ystafell gawod.

Ystyrir bod gosodiad, dyluniad ac edrychiad allanol yr estyniad arfaethedig yn dderbyniol ac nid ydym yn ystyried y bydd y cynnig yn cael effaith annerbynionl ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos nac ar gymeriad ac edrychiad yr ardal.

7. Casgliad

Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o osod amodau.

8. Argymhelliad

Caniatau.

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

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

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

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

(03) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 15.08.11 o dan cais cynllunio rhif. 44LPA888A/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Cynllun Lleol Ynys Mon

31 – Tirwedd

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D3 – Ardaloedd Gwarchod Tirwedd.

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

EN1 – Cymeriad Tirwedd

TAN: Dylunio

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim.