Dogfen ir Cyhoedd

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

Mr Richard Parry Jones, BA, MA.
Prif Weithredwr – Chief Executive

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cygnor - Council Offices
LLANGEFNI
Ynys Môn - Anglesey
LL77 7TW

Ffôn / tel (01248) 752500
Ffacs / fax (01248) 750839

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	**PLANNING AND ORDERS COMMITTEE**
DYDD MERCHER, 3 EBRILL 2013 am 1.00 o'r gloch y prynhawn	**WEDNESDAY, 3 APRIL, 2013 at 1:00 p.m.**
SIAMBR Y CYNGOR - SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI	**COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI**

Swyddog Pwyllgor	Ann Holmes 01248 752518	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

J A Roberts (Cadeirydd/Chair)
W T Hughes (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
W J Chorlton
E G Davies
Lewis Davies
Jim Evans
K P Hughes
C McGregor
R L Owen
Eric Roberts
R Dew
Vaughan Hughes

R h a g l e n

Atgoffir aelodau y bydd papurau cefndirol y cyfeirir atynt yn yr adroddiadau i'r pwyllgor ar gael i'w harchwilio ar mewn fformat electronig ar ddiwrnod y cyfarfod o 12.30 p.m. ymlaen yn Siambr y Cyngor neu gellir eu harchwilio yn yr Adain Rheoli Datblygu yn ystod oriau agor arferol. Hefyd gellir gweld dogfennau y cyfeirir atynt yn yr adroddiadau ar ffeiliau'r electronig y ceisiadau.

Adroddir ar lafar i'r Pwyllgor unrhyw wybodaeth ychwanegol a ddaw i law yn dilyn cyhoeddi adroddiadau.

Efallai y gwneir man newidiadau i rybudd o benderfyniad mewn achosion o gamgymeriadau argraffu adroddiadau i'r Pwyllgor cyn rhyddhau rhybudd o benderfyniad i ganiatau neu i wrthod cais.

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

Cyflwyno ymddiheuriadau am absenoldeb.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Derbyn unrhyw ddatganiad o ddiddordeb gan unrhyw aelod neu swyddog parthed unrhyw eitem o fusnes.

3 COFNODION CYFARFOD 6ED MAWRTH, 2013 (Tudalennau 1 - 6)

Cyflwyno i'w cadarnhau, cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Mawrth, 2013.

4 YMWELIADAU SAFLE

Ni chynhaliwyd ymweliadau safle yn dilyn cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6ed Mawrth, 2013.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO (Tudalennau 7 - 8)

6.1 - 39C285D - Lôn Gamfa, Porthaethwy

7 CEISIADAU YN CODI (Tudalennau 9 - 18)

7.1 - 19C313A - Stâd Pentrefelin a Waenfawr, Caergybi

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried yn y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried yn y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU YN GWYRO (Tudalennau 19 - 24)

10.1 - 38C180D - Gilfach Glyd, Llanfechell

11 CEISIADAU DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION (Tudalennau 25 - 34)

11.1 - 36C323 - Awel Haf, Llangristiolus
11.2 - 48C182 - Bryn Twrog, Gwalchmai

12 GWEDDILL Y CEISIADAU (Tudalennau 35 - 52)

12.1 - 12C266H - ABC Power Marine, Penrhyn Safnas, Biwmares
12.2 - 40C48E/EIA - Gorsaf Bad Achub, Moelfre
12.3 - Cyfleusterau Cyhoeddus Ynys Lawd, Ynys Lawd, Caergybi

13 MATERION ERAILL (Tudalennau 53 - 54)

13.1 - 11C591A/TPO - 16-21 Bro Trehirion, Amlwch

This page is intentionally left blank

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Mawrth, 2013

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd J. Arwel Roberts – Cadeirydd Y Cynghorydd W. T. Hughes - Is-Gadeirydd Y Cynghorwyr E. G. Davies, Lewis Davies, Richard A. Dew, Jim Evans, Kenneth P. Hughes, Vaughan Hughes, R. L. Owen, Clive McGregor, Eric Roberts.
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio, Cynorthwywyr Cynllunio, Uwch Beiriannydd (Rheoli Datblygu) (EJ), Mr. Alan Evans – Bargyfreithiwr, Swyddog Pwyllgor (MEH), Cynorthwy-ydd Gweinyddol (SC).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd W. J. Chorlton.
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelod Lleol : Y Cynghorydd Eric Jones – 7.2

---

1 YMDDIHEURIADAU

Cyflwynwyd ymddiheuriadau fel y nodir uchod.

2 DATGAN DIDDORDEB

Derbyniwyd datganiadau o ddiddordeb ac fe’u cofnodwyd dan yr eitemau perthnasol.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod blaenorol o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Chwefror, 2013 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 20 Chwefror, 2013 a chadarnhawyd eu bod yn gywir, yn amodol ar gynnwys enw’r Cynghorydd R. A. Dew yn y rhestr o ymddiheuriadau.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Rhoes y Cadeirydd wybod i’r Pwyllgor y byddai siaradwyr cyhoeddus ar gyfer cais 7.2.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 19C313A – Cais amlinellol ar gyfer codi 22 annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd ar dir rhwng Pentrefelin a Stad Waenfawr, Caergybi

Rhoes y Rheolwr Datblygu Cynllunio wybod i’r Pwyllgor bod datganiad ieithyddol yn awr wedi ei gyflwyno ac fe ddisgwylir am ymatebion i’r ymgynghori cyn cyflwyno adroddiad llawn i Bwyllgor Cynllunio a gorchmynion mis Ebrill.

PENDERYNWYD gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

6.2 39C285D – Cais llawn ar gyfer codi 17 o dai ar dir yn Lôn Gamfa, Porthaethwy

Rhoes y Rheolwr Datblygu Cynllunio wybod i'r Pwyllgor bod cynlluniau diwygiedig ac ychwanegol yn cael eu disgwyl gyda'r cais hwn.

PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

7 CEISIADAU YN CODI

7.1 11C399E – Gosod chalet pren ar gyfer defnydd sy'n atodol i'r brif annedd yn Tyn y Coed, Penrhyd, Amlwch

Roedd y cais wedi'i gyflwyno i'r Pwyllgor ar gais yr Aelod Lleol. Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Chwefror 2013, penderfynwyd ymweld â'r safle. Fe wnaed hyn ar 20 Chwefror 2013.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais hwn yr un fath â'r un a wrthodwyd yn flaenorol yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn Chwefror, 2012 ac mae'r argymhelliad o wrthod yn parhau fel ag yr oedd oherwydd ei fod yn groes i bolisi cynllunio; mae'n cyfateb i godi annedd yn y cefn gwlad agored.

Dywedodd y Cynghorydd C. McGregor bod yr annedd gyfredol ar y safle wedi ei hymestyn yn eang a chynigiodd bod y cais yn cael ei wrthod. Eiliodd y Cynghorydd Lewis Davies y cynnig i wrthod.

PENDERFYNWYD derbyn argymhelliad y Swyddog i wrthod y cais am y rhesymau a roddwyd.

(Dywedodd y Cadeirydd, y Cynghorydd J. Arwel Roberts nad oedd wedi cymryd rhan yn y drafodaeth na'r pleidleisio ar y cais gan nad oedd yn bresennol ar yr ymweliad safle.)

7.2 41C124B -Cais llawn ar gyfer codi un tyrbin gwynt uchder hwb hyd at 44m, diamedr rotor hyd at uchafswm o 56m ac uchder blaen unionsyth hyd at uchafswm o 72m ynghyd â chodi gorsaf newidydd, trac mynedfa a man caled newydd ar dir yn Ty Fry Farm, Rhoscefnhir

(Datganodd y Cynghorydd W. T. Hughes ddiddordeb yn y cais hwn; fe arhosodd yn y cyfarfod ond ni chymerodd ran yn y drafodaeth na'r pleidleisio ar yr eitem).

Roedd y cais wedi'i gyflwyno i'r Pwyllgor oherwydd penderfynwyd na fydd pwerau dirprwyedig yn cael eu defnyddio mewn cysylltiad â datblygiadau tyrbinau gwynt.

Cyflwynwyd adroddiad i gyfarfod mis Chwefror o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn argymell y dylid cynnal ymweliad safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais. Fodd bynnag, cyn cynnal y cyfarfod hwnnw fe apeliodd yr ymgeisydd i'r Arolygaeth Gynllunio oherwydd diffyg gwneud penderfyniad. Adroddwyd am hyn i aelodau'r Pwyllgor yn y cyfarfod ar 6 Chwefror lle penderfynwyd y byddai adroddiad ysgrifenedig ac argymhelliad gan Swyddogion yn cale eu cyflwyno i Bwyllgor mis Mawrth fel y gallai'r Aelodau ystyried eu sefyllfa a nodi safiad y Cyngor yn yr apêl sydd i ddod.

Rhoddodd y Cadeirydd wahoddiad i Mrs. Kate Barker, un oedd yn gwrthwynebu'r cais, i siarad gerbron y Pwyllgor :

- Mae'r tyrbin arfaethedig bron yn 240 troedfedd o uchder, pedair gwaith uchder y goedlan gerllaw. Mae pob llafn dros 91 troedfedd o hyd, un a hanner gwaith cyn daled â'r coed uchaf gerllaw. Bydd y llafnau 184 troedfedd o ddiamedr yn troi ar tua 200 milltir yr awr a hynny ond ychydig gannoedd o fetrau o ddrysau ffrynt pobl, eu gerddi, lle y maent yn cysgu.
- Roedd yn falch o weld bod y Swyddogion wedi argymell gwrthod y cais. Y rhesymau cynllunio allweddol a roddir yw effaith annerbyniol ar y dirwedd, materion ecolegol a'r effaith ar osodiad y tŷ rhestredig Graddfa II a'r gerddi yn Tŷ Fry.
- Roedd nifer o faterion ar ôl yr oedd Mrs Barker yn dymuno eu dwyn i sylw'r Pwyllgor h.y. iechyd, yn arbennig sŵn amledd isel ynghyd ag effeithiau cysgod-gryniant a strobio; diffyg Arolygon ac Asesiad Amgylcheddol; gwybodaeth gamarweiniol ac anghywir sydd wedi ei chynnwys yn y cais.

- Gall sŵn amledd isel deithio'n bell, gall sŵn deithio dros 6 milltir. Yn America bwriedir tynnu i lawr dyrbinau gwynt mawr a adeiladwyd yn 2010 oherwydd bod y sŵn wedi achosi salwch i gymdogion a phobl y trefi.
- Ni ddeliwyd yn foddhaol gydag effeithiau sŵn amledd isel, cysgod-gryniant a strobio yn y cais hwn. Fe allent ddifetha iechyd cymdogion agos a phentrefwyr.
- Mae cais fferm Tŷ Fry mewn lleoliad sensitif gyda materion ecolegol, tirwedd a hanesyddol a materion o ran agosrwydd i gymdogion. Nid yw'r cais yn rhoi llawer o sylw i'r rhain ac nid oes ynddo unrhyw arolygon ecolegol cynhwysfawr. Ni chynhwyswyd y ffeiliau a ddefnyddiwyd i nodi'r rhywogaethau o ystlumod o amgylch y safle ond cawsant eu cofnodi a'i gwirio'n annibynnol.
- Mae'r LVIA yn honni na fyddai'r effaith weledol ar eiddo cyfagos fel Awelon nad yw ond 350 metr oddi wrth y safle arfaethedig ond, yn 'fychan iawn - gellir dadlau â hynny. Yn safle Ysgellog gallwch weld yr effaith affwysol y mae'r llafnau enfawr yn ei gael o 4km i ffwrdd. Er bod tyrbin Fferm Tŷ Fry ychydig yn fyrrach, mae'r llafnau yn frawychus debyg o ran eu hyd. Byddai peiriant Tŷ Fry yn cael effaith annerbyniol a gormesol nid yn unig ar y cymdogion agosaf ond hefyd ar holl bentref Rhoscefnhir. Ymddengys bod yr angen am Asesiad Effaith Amgylcheddol yn yr amgylchiadau hyn yn hanfodol ond nid argymhellwyd hynny ac nid yw hynny'n ddigonol ar gyfer gwneud penderfyniad ar y cais hwn.
- Mae'r cais yn cynnwys gwybodaeth sydd yn gamarweiniol ac sydd ag anghysonderau difrifol. Nododd ei bod wedi derbyn cyngor cyfreithiol ar y lefel uchaf a'i bod wedi cyflwyno her i ddilysrwydd y cais gyda dogfennau mewn tystiolaeth i PINS.
- Mae yna eisoes tua 90 o dyrbinau ym Môn, rydym mewn perygl o dorri rheolau cynllunio ar bob lefel os byddwn yn ymestyn ardal y tyrbineiddio.
- Cais yw hwn am beiriant enfawr fydd yn cynhyrchu tua hanner ei gapasiti er mwyn bod yn gymwys i dderbyn y sybsidi uchaf. Nid oes gan hyn unrhyw beth i'w wneud ag ynni 'gwyrdd' a phopeth i'w wneud gyda godro sybsidi. Mae 'ailraddio' yn wendid y mae DECC yn edrych i mewn iddo.
- Mae'r cais yn honni y byddai'r tyrbin yn darparu trydan i gannoedd o dai. Pan nad yw'r gwynt yn chwythu neu ei fod yn chwythu ar gyflymder anghywir, nid yw'n darparu ynni i ddim byd o gwbl. Rydym i gyd eisiau ffynhonnell arall o ynni sy'n ddibynadwy a glan, ond nid yw gwynt yn gweithio.

- Rydym yn gwybod llawer mwy am y diwydiant gwynt yn awr, felly os gwelwch yn dda gadewch i ni beidio â gwneud mwy o gamgymeriadau. Mae diogelu cynefinoedd a rhywogaethau o bwysigrwydd mawr. Mae'r niwed a achosir i'r ecoleg, cymeriad y dirwedd ac i ansawdd bywyd pobl yn gorbwyso unrhyw fanteision sy'n deillio o gynhyrchu ynni adnewyddadwy yn yr achos hwn.

Rhoddodd y Cadeirydd wahoddiad i'r Aelod Lleol y Cynghorydd Eric Jones siarad gerbron y cyfarfod. Dywedodd y Cynghorydd Jones ei fod eisoes wedi siarad gerbron y Pwyllgor ar yr eitem hon ac nad oedd ganddo unrhyw faterion pellach i'w codi.

Cynigiodd y Cynghorydd R. L. Owen bod y cais yn cael ei wrthod ac eiliodd y Cynghorydd C. McGregor y cynnig.

PENDERFYNWYD cefnogi argymhelliad y Swyddog i wrthod y cais am y rhesymau a roddwyd.

7.3 46C149L – Cais llawn ar gyfer newid defnydd y tir i greu darpariaeth storio cychod ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau ar dir ger y maes parcio yng Ngwesty Bae Trearddur, Lôn Isallt, Bae Trearddur

Roedd y cais wedi'i gyflwyno i'r Pwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

Yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 6 Chwefror, 2013 penderfynwyd ymweld â'r safle. Ymwelwyd â'r safle ar 20 Chwefror, 2013.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod yr Adran wedi dweud yn y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ei bod yn disgwyl derbyn manylion ynglŷn â mynediad i'r

safle, rheoli llifogydd a materion dwr wyneb. Roedd manylion bellach wedi eu derbyn gan Adrannau Priffyrdd a Draenio'r Cyngor ac maent yn fodlon gyda'r cynnig a wneir gan yr ymgeisydd. Dywedodd y Swyddog ymhellach nad oedd unrhyw faterion technegol ar ôl fyddai'n rhwystro'r Pwyllgor rhag allu delio gyda'r cais hwn. Nodwyd bod 3 llythyr wedi ei dderbyn yn cefnogi'r cais yn dilyn cwblhau adroddiad y Swyddog.

Dywedodd yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Eric Roberts mai tir corsiog yw'r safle a bod yn rhaid sicrhau bod y gwaith draenio yn ddigonol oherwydd mai lle chwarae yw'r tir cyfagos. Holodd pa fath o ffensio diogelwch oedd i'w ddefnyddio ar y safle? Cyfeiriodd y Rheolwr Rheoli Datblygu at Amod 3 a 4 yn adroddiad y Swyddog oedd yn dweud bod yn rhaid cyflwyno manylion ynglŷn â ffensio, sgrinio a goleuadau i'r awdurdod cynllunio cyn y gall unrhyw waith ddechrau ar y safle. Pwysleisiodd y Cynghorydd Roberts nad oedd ganddo unrhyw wrthwynebiad i'r cais gan ei fod yn credu bod angen datblygiad o'r fath yn ardal Trearddur. Dywedodd bod rhai sylwadau wedi eu gwneud yn lleol yn awgrymu ei fod yn erbyn y datblygiad ond roedd wedi gofyn am i'r Pwyllgor Cynllunio ddelio â'r cais oherwydd ei fod yn dymuno gwneud yn siŵr bod yr holl fanylion perthnasol yn eu lle cyn i'r cais gael ei gymeradwyo.

Nododd y Cynghorydd C. McGregor, yn dilyn yr ymweliad safle, nad oedd eisiau gweld cychod mawr yn cael eu storio ar ben ei gilydd sy'n digwydd mewn lleoliadau tebyg gan y gall hynny darfu ar drigolion yr ardal. Nododd nad oes dim yn y cais sy'n dweud y bydd y cychod yn cael eu storio ar un lefel. Gofynnodd y Cynghorydd McGregor a ellir rhoi amod ar y caniatâd na fydd cychod mawr yn cael eu storio ar ben ei gilydd. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu nad oes dim yn y cais sy'n dweud y bydd y cychod yn cael eu storio ar lefel uwch ond dywedodd y gellid cynnwys amod fyddai'n rheoli'r mater hwn.

Cynigiodd y Cynghorydd R. L. Owen bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd ef gan y Cynghorydd K. P. Hughes, yn amodol ar gytuno ar amod ynglŷn â storio'r cychod.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, gyda'r amodau oedd yn yr adroddiad ynghyd ag amod ychwanegol yng nghyswllt storio'r cychod.

(Dywedodd y Cynghorwyr R. A. Dew a W. T. Hughes nad oeddent wedi cymryd rhan yn y drafodaeth na phleidleisio ar y cais hwn gan nad oeddent yn bresennol ar yr ymweliad safle)

(Ni wnaeth y Cynghorydd Eric Roberts bleidleisio ar y cais hwn oherwydd mai ef yw'r Aelod Lleol).

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Nid oedd ceisiadau i'w hystyried yn y cyfarfod yma.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Nid oedd ceisiadau i'w hystyried yn y cyfarfod yma.

10 CEISIADAU SY'N GWYRO

Nid oedd ceisiadau i'w hystyried yn y cyfarfod yma.

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 14C232 - Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd newydd yn ei le yn Rhyd y Spardyn Uchaf, Llangefni

Roedd y cais wedi'i gyflwyno i'r Pwyllgor gan fod yr ymgeisydd yn cael ei gyflogi gan yr Awdurdod Lleol ac yn 'swyddog perthnasol' fel sy'n cael ei ddiffinio ym mharagraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad. Mae'r cais wedi cael ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Roberts bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cynghorydd Jim Evans y cynnig.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau yn yr adroddiad.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 28LPA970/CC - Cais llawn ar gyfer gwelliannau cyhoeddus i fynedfa i'r traeth yn Fordd y Traeth, Rhosneigr

Roedd y cais wedi'i gyflwyno i'r Pwyllgor gan fod y cais yn un gan y Cyngor ar dir y mae'r Cyngor yn berchen arno.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu – yn dilyn cwblhau'r adroddiad gan y Swyddog, roedd yr Adran Priffyrdd wedi ymateb nad oes ganddo unrhyw wrthwynebiad mewn egwyddor i'r datblygiad. Mae'r Cyngor Cymuned hefyd wedi ymateb i ddweud nad oes ganddo unrhyw wrthwynebiad i'r cais ond ei fod eisiau gwybod a oes gan y datblygwr unrhyw gynlluniau pellach i ddatblygu ym mhentref Rhosneigr. Yn dilyn ymgynghori gyda'r datblygwr, maent wedi dweud nad oes ganddynt unrhyw gynlluniau ar hyn o bryd i ddatblygu yn yr ardal.

Dywedodd y Swyddog ymhellach bod dau lythyr wedi eu derbyn yn cefnogi'r datblygiad ond eu bod wedi lleisio pryderon sydd y tu hwnt i gyfarwyddyd cynllunio yn ymwneud â pharcio ceir yn gyffredinol yn yr ardal a sut y byddir yn rheoli traffig yn y pentref a hefyd arwyddion ar gyfer cyfleusterau parcio ceir. Cyfeiriwyd y materion hyn i Adran Briffyrdd y Cyngor Sir. Nododd ymhellach bod un o'r llythyrau'n cyfeirio at bryderon ynglyn â hawliau tramwy i'w heiddo ar hyd y traeth yn Rhosneigr. Dywedodd y Swyddog bod y mater hwn y tu hwnt i ffiniau'r awdurdod cynllunio ac mai mater preifat ydoedd gyda'r ymgeisydd.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Roberts bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cynghorydd K. P. Hughes y cynnig.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau yn yr adroddiad.

12.2 47LPA969/CC – Cais llawn ar gyfer codi sied amaethyddol ar gyfer cadw moch ynghyd â dymchwel y sied bresennol yn Llwyn yr Arth, Llanbabo

Roedd y cais wedi'i gyflwyno i'r Pwyllgor gan fod y cais yn un ar gyfer datblygiad ar dir y mae'r Cyngor yn berchen arno a chyflwynwyd y cais gan Bennaeth Gwasanaeth (Eiddo) ar ran yr ymgeisydd.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu nad yw'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus yn dod i ben hyd 13 Mawrth 2013 a gofynnodd am i bŵer i weithredu gael ei roi i swyddogion yn dilyn y cyfnod ymgynghori cyhoeddus pe na bai unrhyw sylwadau wedi eu derbyn gan yr Adran.

Cynigiodd y Cynghorydd K. P. Hughes bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cynghorydd Eric Roberts y cynnig.

13 MATERION ERAILL

13.1 36C206D - Cais llawn i newid defnydd yr adeiladau allanol i 4 annedd, addasu ac ehangu, gosod tanciau septig ynghyd â dymchwel y ffermfoch a chodi sied amaethyddol newydd yn Cefn Canol, Llangristiolus

Roedd y cais wedi'i gyflwyno i'r Pwyllgor gan fod y cais yn cael ei wneud gan Gynghorydd. Mae'r cais wedi cael ei archwilio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod caniatâd cynllunio llawn wedi ei roddi ym mis Tachwedd 2012 a bod y newidiadau arfaethedig yn golygu dymchwel hanner uchaf talcen yr adeiladau a'i ailadeiladu.

Cynigiodd y Cynghorydd R. L. Owen bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cynghorydd Eric Roberts y cynnig.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau yn yr adroddiad.

13.2 47LPA969A/SCR/CC - Cais barn sgrinio ar gyfer codi sied amaethyddol ar gyfer cadw moch ynghyd a dymchwel y sied bresennol yn Llwyn yr Arth, Llanbabo

Roedd y cais wedi'i gyflwyno i'r Pwyllgor gan ei fod yn ymwneud â thir y mae'r Cyngor yn berchen arno.

Fe benderfynwyd na fyddai angen Asesiad Effaith Amgylcheddol gyda chais cynllunio llawn.

PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad i bwrpas gwybodaeth yn unig.

13.3 49C18C – Cais amlinellol ar gyfer datblygiad trigianol sy'n cynnwys codi 48 o dai ynghyd a chreu ffordd mynedfa newydd yn Valley Mill, Y Fali

Roedd y cais wedi'i gyflwyno i'r Pwyllgor oherwydd y cyfnod hir sydd wedi mynd heibio ers cyflwyno'r mater i'r Pwyllgor yn wreiddiol. Yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn y cyfarfod ar 2 Tachwedd, 2011, penderfynwyd cymeradwyo'r cais ar yr amod bod ymrwymiad cynllunio yn cael ei gyflawni a fyddai'n sicrhau cyfran o dai fforddiadwy ar y safle. Mae trafodaethau gyda'r datblygwr a'i asiant wedi bod yn mynd rhagddynt ers i'r Pwyllgor wneud ei benderfyniad gwreiddiol. Bellach, daethpwyd i gytundeb ac mae'r datblygwr mewn sefyllfa i gwblhau'r gwaith papur angenrheidiol.

PENDERFYNWYD derbyn yr adroddiad a chytuno i gwblhau'r ymrwymiad cynllunio.

13.4 49C257 - Cais amlinellol ar gyfer datblygiad trigiannol ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau i'r A5, safle Valley Mart

Roedd y cais wedi'i gyflwyno i'r Pwyllgor oherwydd y cyfnod hir sydd wedi mynd heibio ers cyflwyno'r mater i'r Pwyllgor yn wreiddiol. Yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn eu cyfarfod ar 6 Gorffennaf, 2005, penderfynwyd cymeradwyo'r cais ar yr amod bod ymrwymiad cynllunio yn cael ei gyflawni a fyddai'n sicrhau cyfran o dai fforddiadwy ar y safle. Mae trafodaethau gyda'r datblygwr a'i asiant wedi bod yn mynd rhagddynt ers i'r Pwyllgor wneud ei benderfyniad gwreiddiol. Bellach, daethpwyd i gytundeb ac mae'r datblygwr mewn sefyllfa i gwblhau'r gwaith papur angenrheidiol.

PENDERFYNWYD derbyn yr adroddiad a chytuno i gwblhau'r ymrwymiad cynllunio.

DYDDIADAU PWYLLGORAU

Dywedodd y Cadeirydd wrth y Pwyllgor - oherwydd etholiadau'r Cyngor Sir ar 2 Mai 2013 bydd dau gyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn cael eu cynnal ym mis Ebrill. Bydd dyddiadau'r cyfarfodydd ym mis Ebrill fel a ganlyn :-

3 Ebrill, 2013

24 Ebrill, 2013

Y CYNGHORYDD J. ARWEL ROBERTS
CADEIRYDD

6.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Application**

Rhif y Cais: **39C285D** Application Number

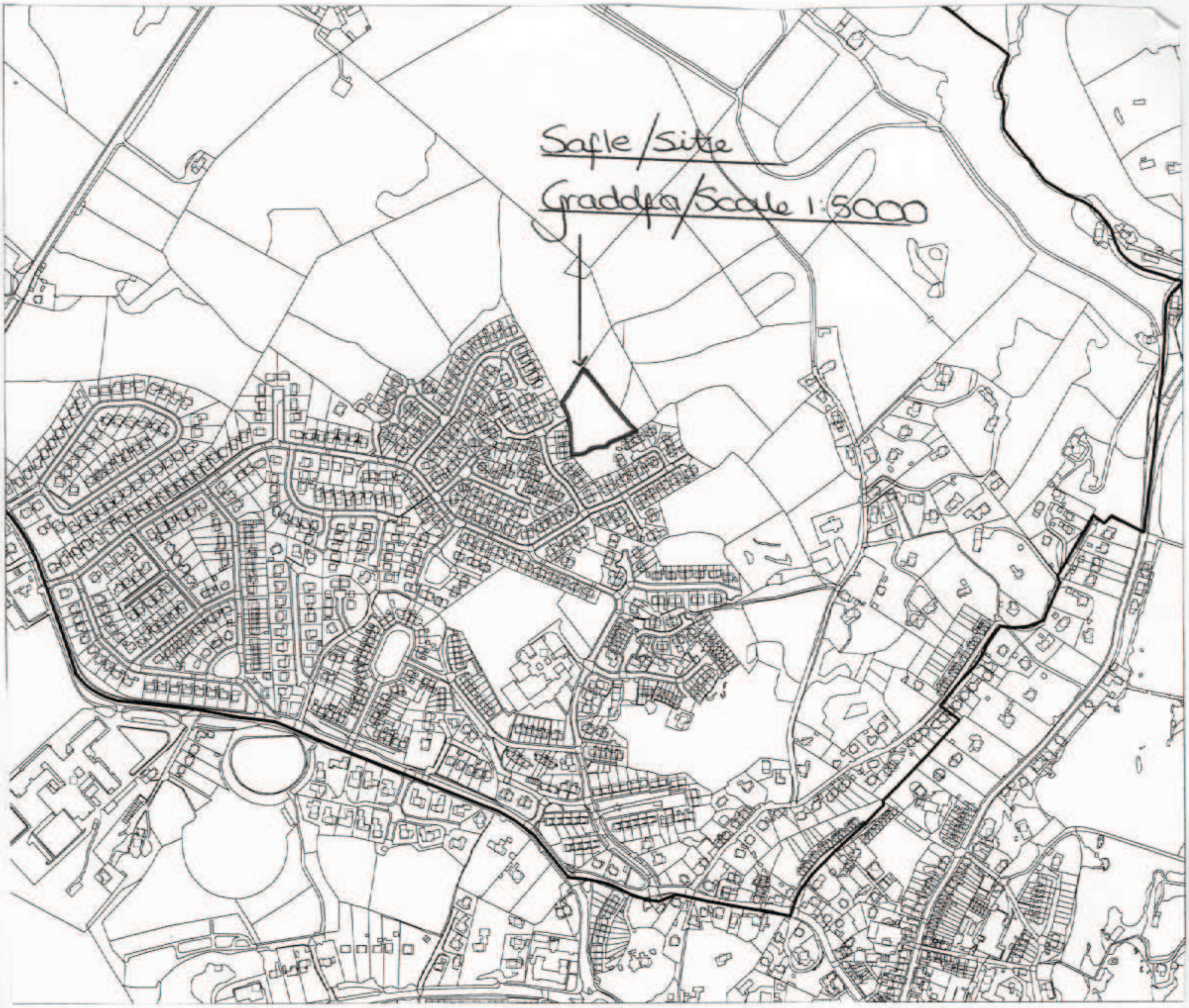
Ymgeisydd Applicant

Bennett Homes
c/o J S Allan RIBA
Gerallt
3 Stâd Castellor
Cemaes
Ynys Môn
LL67 0NP

Cais llawn ar gyfer codi 17 o dai ar dir yn

Full application for the erection of 17 dwellings on land at

Lon Gamfa, Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 03/04/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(DPJ)

Argymhelliad:

Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Wrthi'n ymgynghori a hysbysebu ynghylch gwybodaeth ychwanegol/ddiwygiedig. Cyflwynir adroddiad ar y cais unwaith y bydd y cyfnod hysbysu wedi dod i ben.
.

1. Argymhelliad

Gohirio

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

Rhif y Cais: **19C313A** Application Number

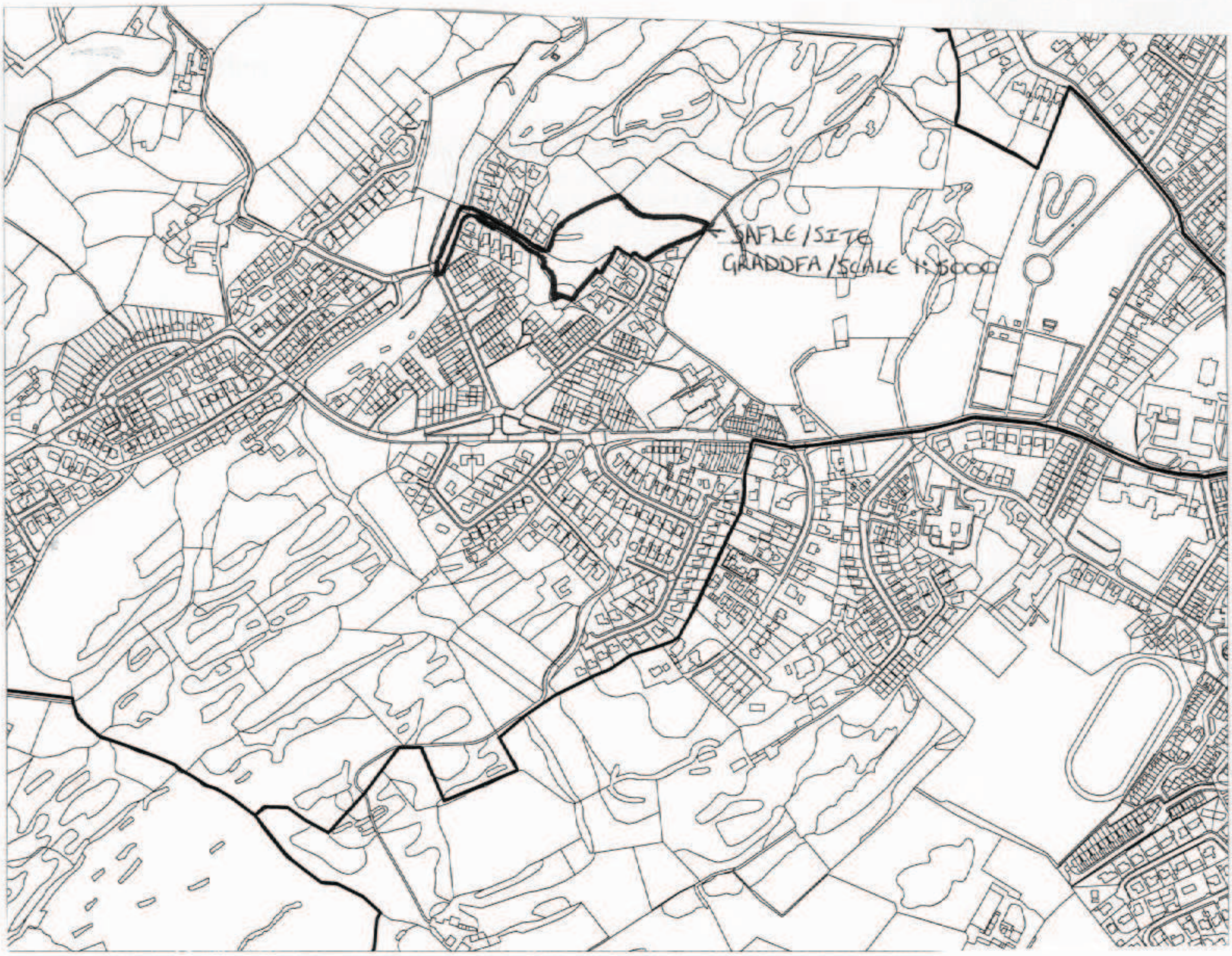
Ymgeisydd Applicant

Executors of the Estate of Eleanor Bouch Jones Deceased
c/o Jan Tyrer Planning Consultant
Awelfryn
Allt Cichle
Llandegfan
Menai Bridge
Ynys Mon
LL59 5TD

Cais amlinellol ar gyfer codi 22 annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd ar dir rhwng

Outline application for the erection of 22 dwellings together with the construction of a new access on land between

Pentrefelin and Waenfawr Estate, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 03/04/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 9 Ionawr 2012 penderfynodd yr Aelodau dderbyn argymhelliad y swyddog i ymweld â'r safle cyn penderfynu'r cais. Ymwelwyd â'r safle ar 23 Ionawr a bydd yr Aelodau felly'n gyfarwydd gyda'r safle a'r cyffiniau. Yn y cyfarfodydd a gynhaliwyd ar 6 Chwefror a 6 Mawrth gohiriwyd y cais er mwyn caniatáu cyflwyno datganiad ar yr Iaith Gymraeg ac i ddatrys materion technegol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl faterion wedi eu cadw. Mae'r cynnig ar gyfer stad breswyl o 22 o unedau, gan ddarparu cymysgedd o anheddau unllawr a deulawr. Fel y cyflwynwyd y cais yn wreiddiol, byddai uchder yr adeiladau deulawr (4 ohonynt) yn 8.5m i'r grib ar y mwyaf a 10x13.5m ar y cynllun – mae'r ôl-troed bellach wedi ei ddiwygio i rhwng 9.6mx9.2m a 9.6mx9.8m; bydd yr unedau tai fforddiadwy (7 ohonynt) yn 8.5m i'r grib ar y mwyaf ac yn 5x9.5m ar y cynllun fel unedau unigol – mae'r ôl-troed bellach wedi ei ddiwygio i rhwng 4.7mx9.2m a 5x9.5m; bydd y byngalos(11 ohonynt) yn 5.5m i uchder y grib ar y mwyaf a 12x16m ar y cynllun – mae'r ôl-troed wedi ei ddiwygio rhwng 11mx12.2m hyd at 11mx12.5m. Cynigir mynediad a draenio trwy stad Pentrefelin.

Cefnogir y cais gan Adroddiad Ecolegol ac, fel rhan o'r cynigion, cynigir parth byffer a choridor gwyrdd. Mae Datganiad ar yr Iaith Gymraeg hefyd wedi ei gyflwyno.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfiaeth gyda pholisïau perthnasol yn y cynllun datblygu; diogelwch priffyrdd a draenio; materion ecolegol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2:Tir ar gyfer tai
Polisi A3:Graddfa a chyflwyniad graddol
Polisi A9:Tai fforddiadwy
Polisi D4:Lleoliad, Gosodiad a Dylunio
Polisi D9:Ardaloedd o amgylchedd sensitif
Polisi D10:Anifieliaid a phlanhigion
Polisi D20:Disbyddu carthion
Polisi D32:Tirlunio

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1: Polisi Cyffredinol
Polisi 28: Llifogydd Môr ac afonydd
Polisi 32: Tirlunio
Polisi 35: Cadwraeth Natur
Polisi 48: Meini prawf datblygu tai
Polisi 49:Pentrefi diffiniedig

Polisi 51: Safleoedd mawr

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
Polisi GP1:Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2:Dyluniad
Polisi EN4:Bioamrywiaeth
Polisi HP2:Dwysedd Tai
Polisi HP3:Datblygu Tai Newydd
Polisi HP7:Tai fforddiadwy
Polisi SG2:Datblygu a llifogydd
Polisi SG4:Cael Gwared â Charthion Aflan
Polisi SG6:Dwr yn Llifo Oddi Ar Yr Wyneb

Argraffiad 5 Polisi Cynllunio Cymru (Tachwedd 2012)

NCT 5:Natur, Cadwraeth a Cynllunio
NCT 12:Dyluniad
NCT 15: Development and Flood Risk (July 2004)
NCT 20: The Welsh Language – Unitary Development Plans and Planning Control

CCA : Tai Fforddiadwy
CCA : Canllaw Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – yn gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu'r cais oherwydd y risg o lifogydd.

Cyngor Tref – yn gwrthwynebu oherwydd cynnydd yn y traffig a fyddai'n mynd i mewn ac allan o'r safle o'r datblygiad arfaethedig ac a fyddai wedyn yn ymuno â'r llif traffig cyfredol ar Ffordd Ynys Lawd.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd – dim gwrthwynebiad ar sail polisi. Nid ystyrir y byddai maint y datblygiad arfaethedig yn debygol o arwain at gynnydd sylweddol yn y boblogaeth leol a fyddai'n cael effaith andwyol ar yr Iaith Gymraeg.

Asiantaeth yr Amgylchedd – risg amgylcheddol isel – cyngor safonol yn berthnasol.

Adain Ddraenio – mae'r manylion draenio'n foddhaol mewn egwyddor. Dylid cyflwyno dyluniadau manwl gydag unrhyw gais cynllunio llawn.

Adain Briffyrdd – Awgrymu amodau
Dwr Cymru – amodau safonol.

Cyngor Cefn Gwlad Cymru – dim gwrthwynebiad. Yn fodlon gyda methodoleg yr arolwg a'r cynigion lliniaru. Yn fodlon y bydd y cynlluniau diwygiedig yn diogelu moch daear yn yr ardal yn ddigonol.

Ymgynghorydd Ecolegol - sylwadau ar yr adroddiad ecolegol a'r pryderon a godwyd gan wrthwynebwyr. Yn cynnig amod.

Ymateb y cyhoedd: Derbyniwyd 16 o lythyrau o wrthwynebiad (gan gynnwys 3 gan Albert Owen AS) ynghyd â deiseb ac arni 59 o enwau. Codwyd gwrthwynebiadau fel a ganlyn:

Bydd y cynnig yn arwain at draffig annerbyniol o drwm;

Bydd y traffic ychwanegol yn achosi problemau diogelwch, parcio ac oedi;
Perygl y bydd traffig yn gwrthdaro gyda'r maes chwarae i blant; ar adeg gwerthu'r tir yn 2002, roedd y mynediad i fod oddi ar Stad Waenfawr;
Pryderon ynghylch y stribedyn pridwerth yn Waenfawr yn rhwystro mynediad trwy'r stad;
Defnyddio Waenfawr ar gyfer mynediad yw'r llwybr mwyaf priodol;
Amharu ar olygfeydd;
Amharu yn ystod gwaith adeiladu;
Pryderon ynghylch yr asesiad ecolegol a phresenoldeb dallnadroedd;
Pryderon am lynu wrth y Ddeddf Priffyrdd mewn perthynas ag ecoleg;
Mae gerddi'r anheddau ar ben isaf Pentrefelin eisoes yn mynd yn llawn o ddŵr ac mae'r gwasanaeth tân wedi ei alw i ddelio gyda rhwystrau yn y cwrs dwr - bydd llif ychwanegol yn ychwanegu at y broblem. Ar hyn o bryd, mae dŵr glaw yn cael ei amsugno i'r safle - os adeiladir yno a'r dŵr yn cael ei sianelu trwy'r pibellau i'r cwrs dwr, gallai arwain at lifogydd i lawr yr afon;
Ni ellir sicrhau llethr gorau posib ar gyfer draenio;
Yn methu â darganfod tystiolaeth o byllau arbrofi ar y safle ac ansicrwydd ynghylch a yw'r profion ffosydd cerrig wedi eu cynnal yn briodol.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi asesu'r cynllun ac nid yw'n gwrthwynebu'r amodau. Nid yw'r cysylltiad hanesyddol gyda Stad Waenfawr yn golygu na ellid cyflwyno cais am ganiatâd cynllunio am ddatblygiad amgen y mae'n rhaid ei ystyried yn ôl ei haeddiannau cynllunio ei hun. Mae presenoldeb stribedyn pridwerth ac unrhyw drafodaethau yn faterion preifat rhwng y datblygwr a pherchennog y tir. Deellir nad yw'r Cyngor, fel perchennog y darn perthnasol o dir, yn gwrthwynebu'r defnydd o lwybr mynediad trwy Waenfawr mewn egwyddor, ond nid yw hynny'n rhan o'r cais i'w benderfynu. Ni chynigir mynediad ar gyfer cerbydau trwy Waenfawr fel rhan o'r cais a rhaid penderfynu ar y cais fel y cafodd ei gyflwyno. Nid yw pryderon ynghylch colli golygfeydd yn ddigonol ynddynt eu hunain i ddylanwadu ar yr argymhelliad a wneir. Derbynnir y bydd peth anhwylustod a styrbans yn ystod y gwaith adeiladu ac mae hynny'n wir am unrhyw ddatblygiad ac ni fydd ond am gyfnod weddol fyr. Unwaith eto, nid yw hyn yn ddigon ynddo'i hun i ddylanwadu ar yr argymhelliad. Mae'r adroddiadau ecolegol a'r manylion draenio wedi eu hasesu gan yr ymgynghoreion perthnasol ac ystyrir eu bod yn dderbyniol. Nid oes cyfyngiad ar y llif dwr wyneb ar hyn o bryd tra bod y cynnig hwn yn cynnwys draenio'r safle, gyda mesurau teneuo, i'r system ddraenio gyhoeddus sy'n arllwys i'r cwrs dwr cyfagos. Mae'r profion ffosydd cerrig yn dangos mandylledd gwael ac, oherwydd, cynigiwyd dull arall ar gyfer cael gwared ar ddŵr wyneb. Ystyrir bod agweddau ecolegol y cais yn cydymffurfio gyda gofynion y Ddeddf Priffyrdd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

H117s – ffeiliau hanesyddol sy'n ymwneud â rhannau o'r safle a datblygu Stadau Waenfawr a Pentrefelin.

19C313 – Codi 12 byngalo a garejys preifat ar Ran 1, Stad Pentrefelin, Caergybi – cymeradwywyd 20/07/90.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae'r safle o fewn ffin datblygu Caergybi yng Nghynllun Lleol Ynys Môn ac mae wedi ei neilltuo'n benodol ar gyfer datblygiadau tai dan ddyraniad T8. Mae gweddill y tir y mae'r ymgeisydd yn berchen arno ac a ddefnyddir i greu byffer tirlunio ac ardal gynefin y tu allan i'r ffin ddatblygu.

Lleolir y safle ymysg datblygiadau preswyl ac mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau bod yr egwyddor o ddatblygiadau preswyl yn dderbyniol.

Cynigir unedau tai fforddiadwy fel rhan o'r cynllun yn unol â gofynion polisi.

Priffyrdd a Draenio: Mynegwyd pryderon ynghylch y ffaith y bydd fynedfa i gerbydau trwy Bentrefelin yn

unig ac nid trwy Stad Waenfawr. Yn benodol, mae pryder wedi ei fynegi ynghylch stribedyn pridwerth wrth y fynedfa i Stad Waenfawr sydd wedi rhwystro mynediad i gerbydau i'r datblygiad arfaethedig o'r cyfeiriad hwn. Mae unrhyw drafodaeth rhwng y datblygwr a'r tirfeddiannwr yn faterion preifat sydd y tu allan i'r broses cynllunio a rhaid ystyried y cais yn ôl ei haeddiant cynllunio unigol yn unol â'r manylion a gyflwynwyd.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, deallir nad yw'r Cyngor, fel perchennog y stribedyn pridwerth, yn gwrthwynebu'r llwybr mynediad trwy Waenfawr mewn egwyddor. Fodd bynnag, nid yw'r llwybr mynediad hwn yn rhan o'r cais a phwysleisir nad oes ond modd gwneud y penderfyniad mewn perthynas â'r cais a gyflwynwyd ac yn seiliedig ar ei rinweddau cynllunio. Er enghraifft, mynegwyd pryder gan Albert Owen AS ar ran trigolion lleol, bod datblygu sylweddol wedi ei gynnig yn yr ardal yn gyffredinol(y safle Tyddyn Bach sydd hefo caniatâd ar gyfer dros 100 o unedau, yn ogystal â'r cais hwn a'r potensial i ryddhau tiroedd eraill). Mae'r tir y mae'r ymgeisydd yn berchen arno sydd ddim yn rhan o'r cais hwn y tu allan i'r ffin ddatblygu. Ni ragwelir cyhoeddi polisïau Cynllun Datblygu Lleol ar faterion tai ar hyn o bryd a byddai'n gynamserol gwneud unrhyw benderfyniad ar y cais hwn yn seiliedig ar ddyfalu pa dir ychwanegol allai gael ei gynnwys i ddibenion datblygu yn y ddogfen honno. Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cais gydag amodau. Fodd bynnag, fe ddywedodd y byddai'n annhebygol o fabwysiadu lôn y stad oherwydd bod llain o dir sy'n rhan o'r droedffordd arfaethedig ac y tybiwyd ei fod yn rhan o'r briffordd gyhoeddus yn dir preifat mewn gwirionedd. Cafodd y llain hon ei gadael allan o'r cais tra bod ymchwiliadau'n cael eu gwneud ynghylch perchenogaeth y tir. Roedd gadael y tir hwn allan yn golygu nad oedd lled y briffordd arfaethedig yn y fan hon yn ddigon i'r Awdurdod Priffyrdd fod yn fodlon mabwysiadu lôn y stad. Mae'r asiant erbyn hyn wedi sefydlu mai'r ymgeisydd sydd biau'r tir ac mae wedi ei gynnwys fel rhan o'r cais ac mae hynny'n datrys y mater.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn awgrymu y dylai'r datblygwr gyfrannu £5,000 ar gyfer gwelliannau troedffyrdd neu fesurau arafu traffig sy'n dod i'r amlwg yn sgil y datblygiad wedi iddo gael ei fonitro am gyfnod o 12 mis ar ôl i bobl symud i fyw i'r anheddau. Ystyrir bod amod o'r fath yn ultra vires o ran materion cynllunio a chynigir na ddylid ei gynnwys fel rhan o'r argymhelliad o gymeradwyo.

Mewn perthynas â draenio, mynegwyd pryderon ynghylch y gerddi lle mae llifogydd yn digwydd o bryd i'w gilydd ym Mhentrefelin a'r tebygolrwydd y byddai hynny'n gwaethygu pe bai'r datblygiad yn digwydd. Mae'r cynnig yn cynnwys datrysiadau draenio cynaliadwy fel cynaeafu dŵr glaw i bob annedd ynghyd â theneuo dŵr wyneb ar ffordd y stad er mwyn rheoli'r llif dŵr wyneb. Mae Dwr Cymru wedi awgrymu amodau gan gynnwys na ddylai'r datblygiad gychwyn ar y safle hyd nes y bydd cynllun draenio integredig a chynhwysfawr wedi ei gymeradwyo. Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl faterion wedi eu cadw. Mae'r ymgynghorwn yn ystyried bod y cynllun yn dderbyniol mewn egwyddor.

Nid yw Asiantaeth yr Amgylchedd wedi codi pryderon ac mae'n argymell ei gyngor safonol ar gyfer gwaith adeiladu yn hytrach nag unrhyw amod penodol.

Tirwedd a Chynefin: Mynegwyd pryderon ynghylch colli cynefin ar y safle, er enghraifft, yr effaith bosib ar fywyd gwyllt. Cefnogir y cais gydag Adroddiadau Ecolegol a gwybodaeth atodol ar y gwaith arolwg. Mae'r rhain wedi eu hasesu gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru ac Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor ac ystyrir eu bod yn dderbyniol. Codwyd pryderon mewn llythyr o wrthwynebiad ynghylch yr effaith ar ddallnadroedd yn y safle ac mae'r ymgynghorwn wedi rhoi sylw penodol i'r rheini. Mae'r cais yn cynnig parth byffer ar gyfer tirlunio a chynefinoedd rhwng yr anheddau ym Mhentrefelin a safle'r cais a hefyd yn cynnig byffer ychwanegol ar ffin ogleddol y safle ar dir y mae'r ymgeisydd yn berchen arno er mwyn darparu newid naturiol o ffyrdd adeiledig y datblygiad i'r tir agored i'r gogledd ond hefyd i ddarparu cynefin addas ar gyfer rhywogaethau bywyd gwyllt gan gynnwys moch daear a dallnadroedd.

Materion Dylunio a Phreifatrwydd: Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl faterion wedi eu cadw. Dan Erthygl 3, Rhan 2 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu)(Cymru) 2012, mewn achosion lle mae gosodiad yn fater a gadwyd, rhaid i'r cais nodi lleoliad bras yr adeiladau, y llwybrau a'r llecynnau

agored yn y datblygiad; os yw graddfa yn fater a gadwyd, rhaid i'r cais nodi terfynau uchaf ac isaf ar gyfer uchder, lled a hyd bob adeilad yn y cynnig ac, os yw mynediad yn fater a gadwyd, rhaid i'r cais nodi'r ardal neu'r ardaloedd lle cynigir pwyntiau mynediad i'r datblygiad. Darparwyd cynllun yn nodi gosodiad posib ar gyfer y safle, sy'n rhoi lleoliad bras ar gyfer yr adeiladau, ffordd y stad a mynediad i'r safle. Mae rhestr ddiwygiedig o derfynau uwch ac is ar gyfer yr adeiladau wedi ei darparu. Mae'r rhain yn rhoi sylw i bryderon a godwyd mewn perthynas â'r cais gwreiddiol y byddai amryw o'r plotiau, pe baent yn cael eu datblygu i'r paramedrau uchaf a gynigiwyd yn wreiddiol, yn cael eu gorddatblygu gan arwain at safle cyfyng. Perchir pellteroedd yn unol â'r cyngor yn y CCA. Mae'r safle o natur donnog gyda brigiadau craig yma ac acw. Bydd angen gwneud peth gwaith peirianneg i sicrhau lefelau addas. Fodd bynnag, ystyrir bod egwyddor y cynnig yn dderbyniol. Gellir ystyried materion dylunio pan gyflwynid cais manwl.

Iaith Gymraeg: Yn unol â'r gofynion polisi, cyflwynwyd Datganiad ar yr Iaith Gymraeg gyda'r cais. Mae'r datganiad wedi ei asesu ac nid ystyrir y byddai maint y datblygiad arfaethedig yn debygol o arwain at gynnydd sylweddol yn y boblogaeth leol a fyddai'n cael effaith negyddol ar yr Iaith Gymraeg. Dylid nodi y bydd y cynllun yn darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol a fydd o gymorth i gadw cysylltiadau lleol gyda'r safle.

7. Casgliad

Mae datblygu'r safle ar gyfer tai yn dderbyniol mewn egwyddor oherwydd bod y safle wedi ei glustnodi'n benodol ar gyfer datblygiadau tai yng Nghynllun Lleol Ynys Môn. Ystyrir bod goblygiadau traffig y datblygiad yn dderbyniol a gellir rheoli'r goblygiadau i fywyd gwyllt a thirwedd yn ddigonol trwy amodau. Mae ymgyngoreion yn fodlon mewn egwyddor gyda'r manylion draenio.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais gydag amodau a chytundeb Adran 106 ar dai fforddiadwy

(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) Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad hyd nes bydd samplau o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd ar gyfer y datblygiad.

Rheswm: sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(05) Bydd raid cyflwyno manylion llawn am yr holl ffensys, waliau neu ddulliau amgáu eraill i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig cyn y gellir eu gosod.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(06) Bydd y cais materion a gadwyd yn ôl yn cynnwys manylion lefelau a chroestoriadau, cyfredol ac arfaethedig, i'r pwynt datwm, ynghyd â lefelau llawr gorffenedig ar gyfer y plotiau.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(07) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes y bydd y datblygwr wedi paratoi cynllun cynhwysfawr ac integredig ar gyfer draenio'r safle yn dangos sut y byddir yn trin dŵr budr, dwr wyneb a draeniad y tir, a bydd raid i'r cynllun hwnnw fod wedi ei gymeradwyo'n ysgrifenedig ymlaen llaw gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y datblygiad yn bwrw ymlaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd ac eithrio lle mae'r awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ymlaen llaw i'w amrywio. Ni chaniateir i neb symud i mewn i'r anheddau a gymeradwyir yma hyd nes y bydd y systemau draenio ar gyfer y safle wedi ei gwblhau ac yn weithredol.

Rheswm: Er bud mwynderau preswyl ac i sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol.

(08) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith clirio'r safle yn ystod y tymor bridio ar gyfer adar(1 Mawrth i 31 Awst) ac eithrio lle mae'r safle wedi ei archwilio gan ecolegydd cymwys a chanlyniadau unrhyw arolwg o'r fath wedi ei gadarnhau'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod ar y safle.

(09) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith clirio ar y safle hyd nes y bydd wedi ei archwilio ar gyfer presenoldeb dallnadroedd gan ecolegydd cymwys a phrofiadol. Bydd raid cyflwyno canlyniadau'r arolwg i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cytuno'n ysgrifenedig ganddo a bydd raid cynnwys camau lliniaru manwl a chynigion ar gyfer cynnal unrhyw gynefin amgen yn y tymor hir os gwelir bod dallnadroedd ar y safle datblygu. Bydd y datblygiad yn bwrw ymlaen wedyn yn unol â'r manylion a gytunir yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Gwarchod unrhyw rywogaethau bywyd gwyllt a all fod ar y safle.

(10) Bydd y datblygiad yn bwrw ymlaen yn unol â'r argymhellion yn yr Adroddiad Arolwg Sgopio Ecolegol(Alison Johnson 2012) a'r Adroddiad Gwybodaeth Ddiweddaraf ar Fochdaear(Alison Johnson 2012) a gyflwynwyd ar 9/11/2012 dan gyfeirnod cynllunio 19C313A ac eithrio lle mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi rhoi caniatâd ymlaen llaw i ddiwygio. Bydd raid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo fanylion llawn ynghylch plannu'r coridor gwyrdd a'r ardal byffer tirwedd oddi ar y safle, ynghyd â manylion y twnelau ar gyfer mochdaear a'r gwaith plannu ar eu cyfer, ynghyd â manylion llawn ynghylch sut y byddant yn cael eu cynnal i'r dyfodol. Bydd y datblygiad yn bwrw ymlaen wedyn yn unol â'r manylion y cytunir arnynt.

Rheswm: Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod ar y safle.

(11) Rhaid i'r annedd 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.

(12) 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 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.

(13) 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 1 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 (Fersiwn 3).

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

(14) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes y bydd manylion adeiladu ynys draffig ar gyffordd Lon Newydd gyda Llainfain wedi eu cyflwyno a'u cytuno'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Ni chaniateir i neb symud i fyw i'r anheddau a gymeradwyir yma hyd nes y bydd yr ynys draffig wedi ei hadeiladu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: er budd diogelwch y briffordd.

(15) Bydd raid adeiladu pob dreif gerbydau ar oleddf na fydd yn ddim mwy serth nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ochr agosaf y llwybr cerdded cyffiniol.

Rheswm: er budd mwynderau.

(16) 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 ddod oddi ar y briffordd er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd.

(17) Bydd raid adeiladu ffordd/ffyrdd y stad a'r fynedfa yn unol â 'Gofynion Technegol ar gyfer Ffyrdd Stadau yn Ynys Môn'.

Rheswm: Sicrhau dull boddhaol o ddatblygu.

(18) Rhaid cwblhau'r ffordd/ffyrdd stad â cherrig sadio wedi'u cywasgu a'u sefydlogi, gyda'r system ddraenio dwr arwyneb yn gyflawn a gweithredol cyn cychwyn ar unrhyw waith ar yr anheddau y mae'n eu gwasanaethu. 'cyflawn a gweithredol'.

Rheswm: er budd mwynderau.

(19) Bydd raid gosod cyrbin ar gyfer ffordd y stad ynghyd â throedffyrdd a fydd wedi eu goleuo, a hynny cyn i neb symud i mewn i'r annedd diwethaf neu cyn pen 2 flynedd i gychwyn y datblygiad, p'un bynnag yw'r cynharaf.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(20) Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad gychwyn hyd nes y bydd cynllun ar gyfer draenio'r safle wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid cwblhau'r cynllun a gymeradwyir yma cyn y gall neb symud i mewn i'r anheddau a gymeradwyir.

Rheswm: sicrhau draeniad boddhaol ar gyfer y safle.

(21) Ni chaniateir i neb symud i mewn i unrhyw annedd hyd nes y bydd cynllun rheoli ar gyfer sicrhau cynnal y fynedfa a lôn y stad i'r dyfodol wedi ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun yn cynnwys manylion am y cyfrifoldebau rheoli a'r amserlenni cynnal er budd diogelwch y trigolion presennol ac i sicrhau dim niwed i'r amgylchedd. Bydd y safle'n cael ei reoli a'i gynnal wedyn yn unol â'r manylion y cytunir arnynt.

Rheswm: er budd mwynderau ac i sicrhau datblygiad boddhaol.

This page is intentionally left blank

10.1 **Ceisiadau'n Tynnu'n Groes** **Departure Applications**

Rhif y Cais: **38C180D** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Thomas Andrew Roberts
c/o Mr Harry Jones
Swn Y Mor
56 Llaneilian Road
Amlech
LL68 9HU

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

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

Gilfach Glyd, Llanfechell

Pwyllgor Cynllunio: 03/04/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)

Argymhelliad:

Ganiatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

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

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

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
A6 (Anheddau Newydd yn y Cefn Gwlad)

Cynllun Lleol Ynys Môn
53 (Tai yn y Cefn Gwlad)

Cynllun Datblygu Ynys Môn a Stopiwyd
HP5 (Hamledau a Chlystyrau Cefn Gwlad)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Cyngor Cymuned - Dim wedi ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd – Dim wedi ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draenio – Ystyriaethau technegol wedi'u rhestru.

Dwr Cymru – Dim wedi ei dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Derbyniwyd un llythyr yn gwrthwynebu am y rhesymau canlynol:

- Gwrthodwyd cais ar y tir yn ddiweddar oherwydd problemau gyda'r brif system ddraenio a chyfyngiadau'r cwmni dwr.

- Byddai mynedfa newydd i gerbydau yn beryglus ar y rhan gul hon o’r lôn ger ael allt a thro yn y ffordd.

- Gwrthodwyd cais blaenorol oherwydd diffyg gwelededd o’r fynedfa arfaethedig.

- Os bydd y cais hwn yn llwyddo, dywed awdur y llythyr y bydd yn apelio yn erbyn y penderfyniad i wrthod y cais blaenorol.

- Nid oes unrhyw angen lleol am yr annedd ac mae caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer annedd yn yr un cae sydd wedi bod ar werth am nifer o flynyddoedd.

- Nid yw’r safle y mae wnelo’r cais ag o wedi cael ei gyflwyno i’r cyngor fel safle i’w gynnwys ar y gofrestr.

- Nid yw safle’r cais wedi cael ei nodi yn fframwaith y cynllun datblygu ac o’r herwydd, ni ddylid ei gymeradwyo.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

38C180 – Cais ai godi gweithdy newydd gyda swyddfeydd ynghyd â gosod tanc septig a ffurfi omynedfa newydd i gerbydau. Gwrthodwyd 11/09/01

38C180A – Codi storfa, adeiladu mynedfa a’r gwaith tirlunio cysylltiedig. Gwrthodwyd 01.05.02. Gwrthodwyd yr apêl 11.10.02.

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

38C180C - Cais amlinellol i godi annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd Cymeradwywyd 03.06.11

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Hanes Cynllunio & Yr Egwyddor o Ddatblygu Preswyl

Mae yna gais cynllunio amlinellol gyda’r holl fanylion wedi eu cadw’n ôl yn bodoli ar y safle ond mae’r ardal a amlinellir mewn coch ar y cais y mae wnelo’r adroddiad hwn ag ef yn fwy ac mae lleoliad yr annedd yn wahanol.

Yn wyneb darpariaethau adran 38(6) Deddf 2004, os bwriedir cymryd y cynllun datblygu i ystyriaeth bwrpas gwneud unrhyw benderfyniad dan y deddfau cynllunio, rhaid gwneud y penderfyniad yn unol â’r cynllun oni bai bod ystyriaethau o bwys sy’n awgrymu fel arall. Mae’r cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yn cynnwys Cynllun Fframwaith Gwynedd (a gymeradwywyd ym mis Tachwedd 1993) a Cynllun Lleol Ynys Môn (a fabwysiadwyd ym mis Rhagfyr 1996).

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

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

datblygu yn yr achos hwn. Mae’r egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol yn amodol ar ystyriaethau cynllunio manwl.

Ystyrir bod y safle mwy ar gyfer y cais yn dderbyniol a’i fod yn cydymffurfio gyda darpariaethau polisi HP5.

7. Casgliad

Mae’r gwaith a wnaed wrth baratoi’r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn golygu y gellir, yn yr achos hwn, roddi mwy o bwysau arno fel ei fod yn gorbwyso darpariaethau’r cynllun datblygu, fel bod yr egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol. Ystyrir bod y safle mwy ar gyfer y cais yn dderbyniol a’i fod yn cydymffurfio gyda darpariaethau polisi HP5.

8. Argymhelliad

Caniateir y cais gyda’r amodau canlynol:

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

i) Cyn diwedd pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.
ii) Cyn diwedd dwy flynedd o ddyddiad cymeradwyaeth y materion olaf gadwyd yn ôl.

Rheswm: I atal caniatadau cynllunio rhag cronni: 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 ôl cyn diwedd tair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I atal caniatadau cynllunio rhag cronni: 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 ynghylch edrychiad y datblygiad *i gynnwys cynlluniau llawr,* gosodiad, a graddfa, mynediad i a thirweddu’r safle (a elwir ar ôl hyn y ‘materion a gedwir yn ôl’).

Rheswm: Mae’r cais ar gyfer caniatâd cynllunio amlinellol.

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

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, a throi o’r briffordd i leihau peryglon, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(06) Mae’r manylion a gyflwynir dan ddarpariaethau amod 3 i gynnwys manylion masnachol am yr holl ddeunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad. Rhaid defnyddio’r deunyddiau a gymeradwywyd i gyflawni'r 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 â 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 dŵr 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 gwydnwch 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 gwydnwch 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 gwydnwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd

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

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

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd
GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)
GP2 (Dyluniad)
TR10 (Safonau Parcio)
EN1 (Cymeriad Tirlun)
SG5 (Cyfleusterau Trin Carthffosiaeth Preifat).

Polisi Cynllunio Cymru

Cyngor Technegol 22 Adeiladau Cynaliadwy

Safonau Parcio Ynys Môn (2008)

11.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **36C323** Application Number

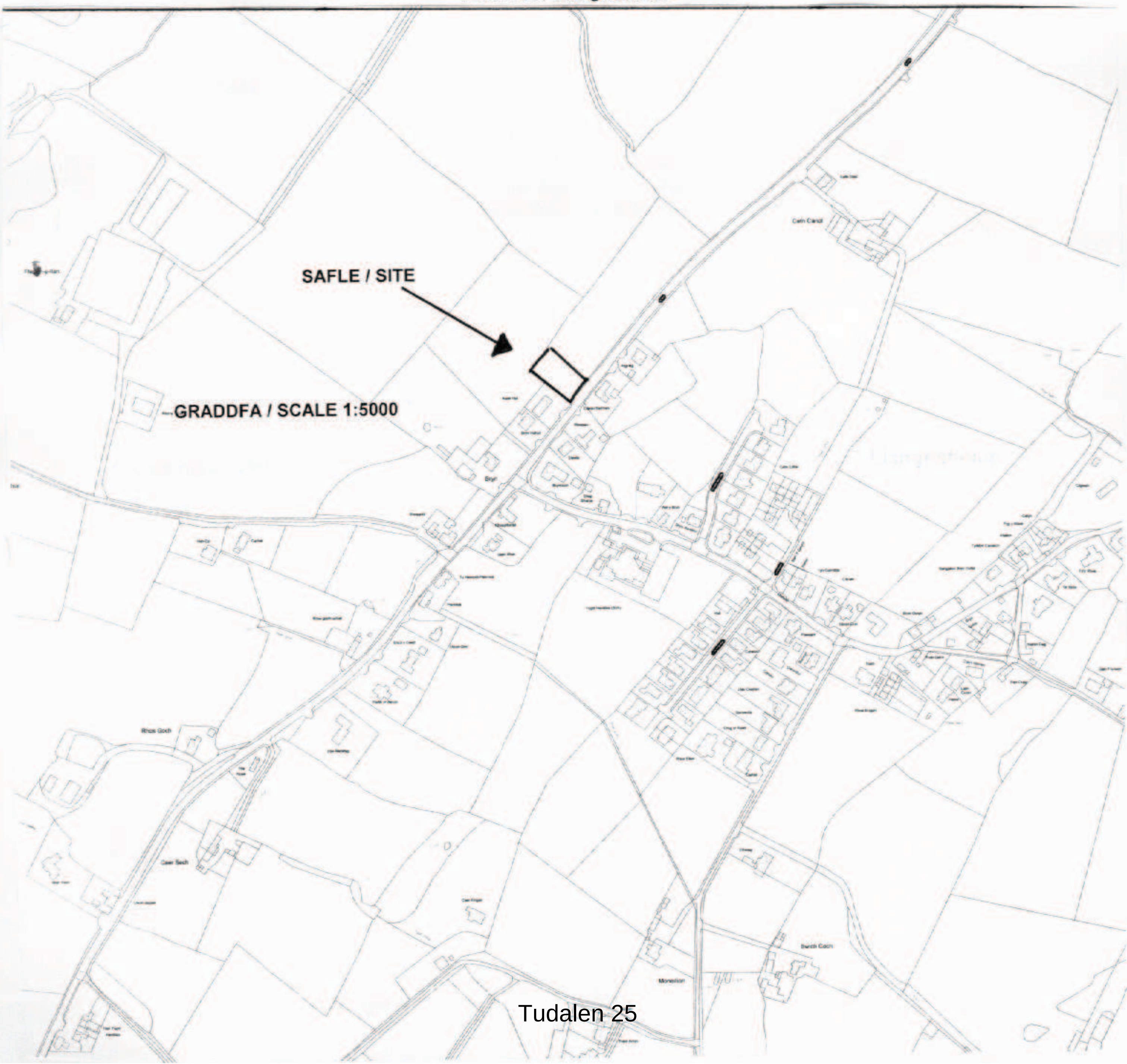
Ymgeisydd Applicant

Mr. Robert Hughes
Eryri Consulting & Construction Ltd
Cefn Farm
Llangristiolus
Bodorgan
Ynys Môn
LL62 5DW

Cais amlinellol i godi annedd ynghyd a chreu mynefda i gerbydau ar dir ger

Outline application for the erection of a dwelling together with the construction of a vehicular access on land adjacent to

Awel Haf, Llangristiolus



Pwyllgor Cynllunio: 03/04/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i Aelod Lleol.

Mae'r cais wedi cael ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol yw hwn i godi annedd unllawr ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau. Mae'r fynedfa i'w adeiladu fel rhan o'r cais presennol gyda'r holl faterion eraill wedi eu cadw yn ôl i'w hystyried yn y dyfodol.

Mae'r safle ger yr annedd elwir yn Awel Haf, Llangristiolus a cheir mynediad oddi ar y B4422. Rhan o gornel cae amaethyddol mawr yw'r safle sydd o fewn perchnogaeth teulu'r ymgeisydd.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais yw - a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r polisïau cyfredol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirlunio
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 50 – Anheddiad Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Tai
Polisi A3 – Tai
Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP4 – Pentrefi
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

Polisi Cynllunio Cymru – 5ed Argraffiad, Tachwedd 2012

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol (y Cyng. W. I. Hughes – Dim gwrthwynebiad.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma.

Priffyrdd – Yn argymell rhoi caniatâd amodol.

Draenio – Sylwadau safonol.

Dwr Cymru – Yn argymell rhoi caniatâd amodol.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd; gosodwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd rhybuddion personol i berchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 1 Ebrill 2013 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio blaenorol

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi – Diffinnir Llangristiolus fel Anheddiad Rhestredig dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel pentref dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stoiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau am blotiau unigol ar ffin anheddiad yn dderbyniol dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Nid yw'r cais sydd dan ystyriaeth yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 oherwydd y byddai'n ymestyn y ffyrdd adeiledig ymhellach i mewn i'r cefn gwlad a thrwy hynny yn creu ymwthiad annymunol i mewn i'r tirlun a byddai hynny'n niweidio cymeriad ac amwynder y lleoliad. Tra bo Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn caniatáu datblygiadau mewnlenwi ar ffin anheddau ystyrir y byddai cael datblygiad preswyl yma yn golygu y byddai cae agored a gwledig yn cael ei golli. Mae'r cae hwn yn cyfrannu'n sylweddol i gymeriad yr ardal. Fe allai codi annedd ar y safle arwain o bosibl at weld mwy o ddatblygu yn y dyfodol yn y cae.

Mae Polisi HP4 Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn dweud y bydd datblygu preswyl o fewn ffin y pentref yn cael ei ganiatau yn amodol ar feini prawf sy'n cael ei rhestru. Mae safle'r cais y tu allan i ffin ddatblygu Llangristiolus fel y'i diffinnir o dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae Paragraff 9.3.1 Polisi Cynllunio Cymru (5ed Gyfrol 2012) yn dweud y dylai datblygiadau tai newydd fod wedi eu hintigreiddio'n dda a'u cysylltu i'r patrwm presennol o anheddau. Dylai ehangu trefi a phentrefi osgoi creu datblygiadau rhubanaidd, uniad o anheddau neu batrwm datblygu tameidiog.

7. Casgliad

Tra ei bod yn bosibl dod i'r farn bod safle'r cais ar ffin anheddiad Llangristiolus byddai cael datblygiad preswyl ar y plot yng nghornel y cae yn creu ymwthiad gweledol niweidiol i'r dirwedd sydd wedi ei dynodi'n Ardal o Gymeriad Arbennig o dan Bolisi 31 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi EN1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Byddai codi annedd ar y safle hwn yn annog i'r cae gael ei ddatblygu ymhellach yn y dyfodol. Byddai'r cynnig yn ymestyn y ffurf adeiledig i mewn i'r cefn gwlad ac y mae'n groes i bolisi'r Cynllun Lleol a'r Cynllun Fframwaith a'r cyngor a geir ym Mholisi Cynllunio Cymru.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae’r awdurdod cynllunio lleol o’r farn y byddai’r cynnig yn rhoi datblygiad rhubanaidd ac yn golygu erydiad annerbyniol cae gwledig hardd yn yr Ardal Dirwedd Arbennig hon. Mae’r cynnig felly yn groes i Bolisi A2, A3 a D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 1, 31, 42, 48 a 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn, Polisi GP1, GP2, EN1 a HP4 o Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 5, 2012).

(02) Byddai’r cynigion hyn yn rhagfarnu gweithrediad Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn trwy greu nifer o amgylchiadau a fyddai’n ei gwneud yn anodd i wrthsefyll datblygiad pellach ar y cae hwn allai honni ei fod yn estyniad rhesymegol i’r anheddiad.

11.2 **Ceisiadau'n Tynnu'n Groes** **Departure Applications**

Rhif y Cais: **48C182** Application Number

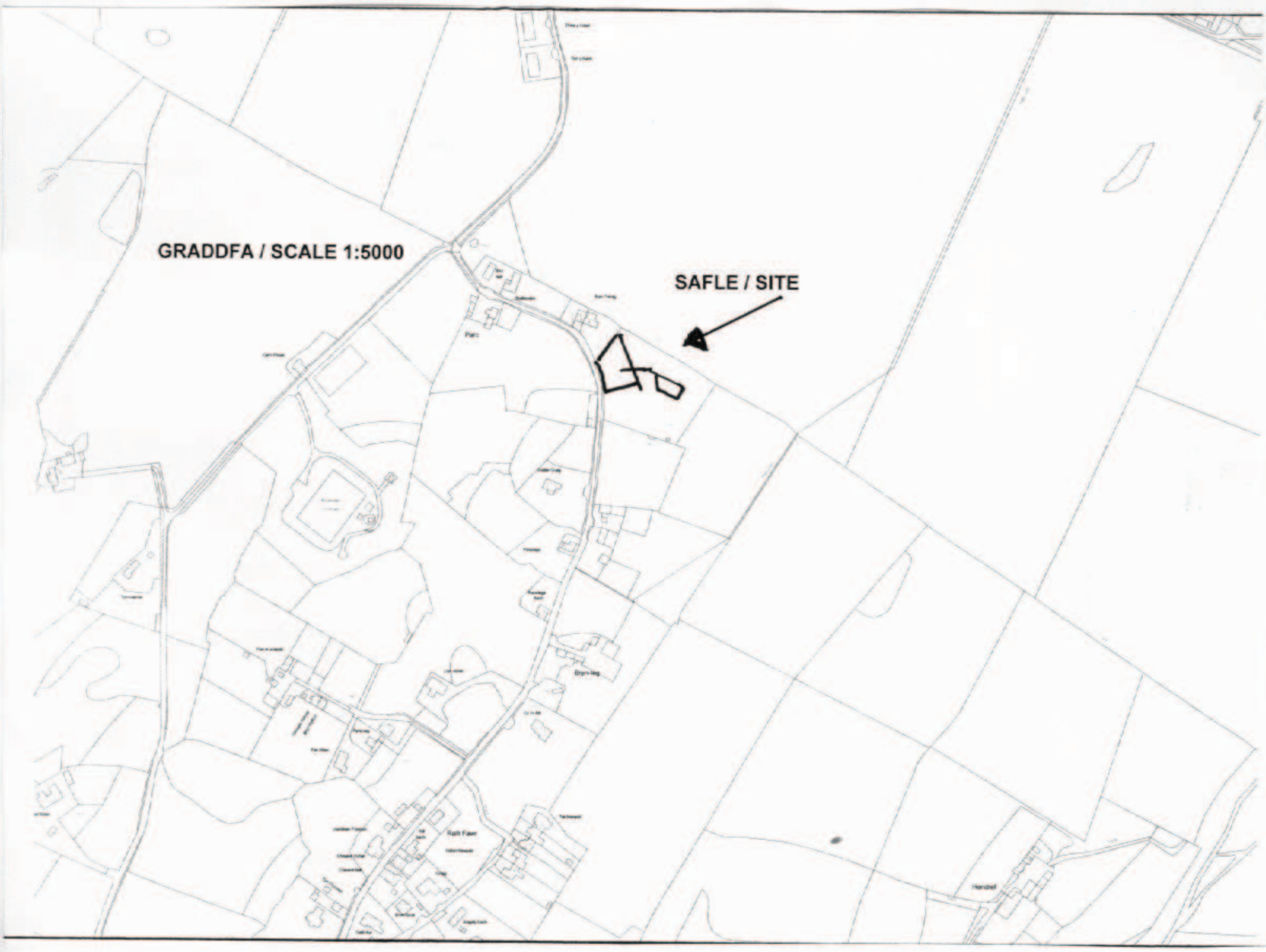
Ymgeisydd Applicant

Miss Llio Angharad Thomas
c/o Penseiri Russell-Hughes Architects
56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Môn.
LL77 7HH.

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd afforddiadwy, creu mynedfa i gerbydau ynghyd a gosod sustem trin carthion ar dir ger

Outline application for the erection of an affordable dwelling, construction of a vehicular access together with the installation of a treatment plant on land adjacent to

Bryn Twrog, Gwalchmai



Pwyllgor Cynllunio : 03/04/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor :

Mae’r ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol ac y mae’r ffeil wedi ei hadolygu gan y Swyddog Monitro.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae’r safle rhyw 350m i’r gogledd a thu allan i ffin ddatblygu pentref Gwalchmai fel y’i diffinnir yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a’r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae’r fynedfa i’r safle oddi ar ffordd fechan gyda nifer o anheddau yma ac acw ar ei hyd y tu allan i’r pentref.

Cais amlinellol yw hwn gyda’r holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar wahân i’r fynedfa i’r safle. Mae’r ffurflen gais yn disgrifio’r cynnig fel cais am dy 3 ystafell wely ac annedd fforddiadwy. Mae Datganiad Dylunio a Mynediad yn nodi y bydd yr adeilad yn ymestyn rhwng 6-10m x 6-12m ar y cynllun a gydag uchder crib o rhwng 7 i 9m.

Ynghyd â’r cais fe geir tystiolaeth o angen tŷ fforddiadwy.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfio gyda pholisïau safle o eithriad ac effeithiau ar y dirwedd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 26 – Safonau Parcio
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 49 - Anheddau Diffiniedig
Polisi 52 – Safleoedd o Eithriad.

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A8 – Tai Fforddiadwy
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP3 – Canolfannau – Prif/Eilaidd
Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy

Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 5)

TAN 2 – Cynllunio a Thai Fforddiadwy
TAN 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynghorwyd â'r canlynol ond nid oedd unrhyw atebion wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad :

Yr Aelod Lleol
Cyngor Cymuned
Dwr Cymru / Welsh Water
Awdurdod Priffyrdd
Adain Ddraenio
Scottish Power
Adain Ddraenio

Cafwyd ymateb gan yr Adain Tai yn nodi bod amgylchiadau personol yr ymgeisydd yn ei rhoi mewn angen am dy.

Ymateb i'r Cyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais yn unol â gofynion statudol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 5 Ebrill. Pe bai unrhyw sylwadau'n cael eu derbyn cyn y dyddiad cau fydd yn cael effaith sylweddol ar yr argymhelliad, bydd y cais yn cael ei gyflwyno i'r cyfarfod nesaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion fel y gellir cymryd sylwadau o'r fath i ystyriaeth.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu - mae'r polisïau cynllunio yn cynnwys Polisi 52 y Cynllun Lleol sydd yn caniatáu rhyddhau tir ychwanegol i bwrpas tŷ fforddiadwy yn ogystal â thir sydd ar gael i gyfarfod â'r galw am dai cyffredinol. Bydd safleoedd o'r fath yn cael eu rhyddhau lle bo pobl leol yn methu cystadlu yn y farchnad agored ac na all eu hangen am dy fforddiadwy gael ei fodloni trwy ddulliau eraill.

Fodd bynnag, mae Polisi 52 yn nodi bod 'Yn ychwanegol at y tir hwnnw sydd ar gael i gwrdd â'r galw cyffredinol am dai bydd y Cyngor yn ystyried rhoddi caniatâd Cynllunio i dai fforddiadwy ar gyfer pobl leol sy'n methu cystadlu ar y farchnad agored a rhoddir y caniatâd hwn ar safleoedd priodol **un ai yn y pentrefi neu'n union ar eu cyrion'.**

Mae Polisi A8 Cynllun Fframwaith Gwynedd a Pholisi HP7 y CDU a stopiwyd yn nodi cyfyngiadau lleoliadol tebyg. Nid yw'r safle fel y'i bwriedir yn gorwedd o fewn ac nid yw'n gorwedd yn union gyfagos i'r ffin ddatblygu ac felly y mae wedi ei leoli mewn lleoliad cefn gwlad lle mae polisïau llym yn berthnasol a rhaid dangos cyfiawnhad ar gyfer datblygu tai newydd. Nid oes eithriadau o dan y polisïau ar gyfer rhai sydd mewn angen am dai.

Mae paragraff 9.2.23 Polisi Cynllunio Cymru yn dweud :

Dylai polisïau o'r fath ddatgan yn eglur bod rhyddhau safleoedd bach mewn aneddiadau presennol, neu am y ffin a hwy, sef safleoedd na chaent eu neilltuo fel arall yn y cynllun datblygu, at ddiben datblygu tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol, yn eithriad i'r polisïau ar gyfer y ddarpariaeth gyffredinol o dai. Rhaid

cyfiawnhau polisïau o’r fath yn llawn gan nodi’r math o angen a’r math o ddatblygiad sy’n dod o fewn eu telerau. Dylai’r tai fforddiadwy a ddarperir ar y cyfryw safleoedd ddiwallu anghenion pobl leol am byth. Rhaid i’r safleoedd gwrdd â’r holl feini prawf eraill ar gyfer barnu datblygiadau tai’.

Mae’r ymgeisydd wedi cyflwyno tystiolaeth i gefnogi’r cais ac fe’i hadolygwyd gan Adran Tai y Cyngor. Mae’r wybodaeth yn cadarnhau bod yr ymgeisydd mewn angen am dy. Nid oes unrhyw fanylion am yr annedd benodol yn cael ei ddarparu fel rhan o’r cais ac oherwydd nad yw’r lleoliad yn cydymffurfio gyda’r polisiau perthnasol, ni ofynnwyd amdanynt chwaith er mwyn arbed costau i’r ymgeisydd. Er bod amgylchiadau personol yr ymgeisydd yn ei rhoi mewn angen am dy, ni wnaed unrhyw asesiad a fyddai’r annedd a fwriedir ar y safle yn un fforddiadwy. Ar wahân i fforddiadwyaeth, nid oes unrhyw gyfiawnhad arall yn cael ei gynnig i gefnogi’r cais allai gael ei ystyried o dan bolisïau perthnasol ar gyfer tai yn y cefn gwlad. Mae paragraff 4.2.4 o TAN 6 yn dweud ‘rhaid i awdurdodau cynllunio sicrhau bod yr eiddo a adeiledir yn fforddiadwy i’r gymuned gyfan, ac nid i’r deilydd cychwynnol yn unig’ a chefnogir hyn gan y cyngor yn TAN 2.

Yr effaith ar yr ardal - Mae’r safle mewn lleoliad cefn gwlad amlwg lle byddai datblygu annedd newydd yn cael effaith niweidiol ar gymeriad y dirwedd. Mae’r safle ar grib. Mae pentref Gwalchmai yn is na’r grib ac ni ellir ei weld o safle’r cais. Er bod pâr o fythynnod pâr ger safle’r cais, rhai unllawr a bychan ydynt. Byddai’r annedd sydd wedi ei chynnig yn ddatblygiad amlwg ac anghymharus ar y safle hwn a byddai’n ymddangos fel annedd newydd mewn lleoliad cefn gwlad yn hytrach nag estyniad naturiol i’r rhan ddatblygedig o’r pentref y mae yn ffisegol ac yn weledol ar wahân iddo. Mae polisiau cynllunio a chyngor polisi yn nodi mewn perthynas â safleoedd o eithriad, y dylai’r safle ei hun fod yn addas i’w ddatblygu a dylid ei farnu yn erbyn yr holl feini prawf sy’n berthnasol i ddatblygiadau tai yn gyffredinol. Nid yw’r safle yn bodloni’r gofynion polisi oherwydd ei leoliad amlwg.

7. Casgliad

Mae’r cais yn eithriad oddi wrth bolisïau tai sy’n ceisio rheoli yn llym unrhyw ddatblygiad newydd mewn lleoliadau cefn gwlad fel na cheir ond rhai sydd yn angenrheidiol ac wedi eu cyfiawnhau. Nid yw’r datblygiad yn cydymffurfio o ran ei leoliad gyda pholisïau safleoedd o eithriad a byddai ei ganiatáu yn gosod cynsail i gynlluniau tebyg fyddai’n arwain at erydu credinedd polisiau tai yn ogystal â chymeriad ac edrychiad y cefn gwlad y maent yn edrych i’w diogelu.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae’r safle wedi ei leoli yn bell y tu allan i ffin ddatblygu Gwalchmai ac nid yw yn safle o eithriad o fewn ystyr Polisi A8 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 52 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP7 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a’r cyngor geir ym mharagraff 9.2.23 Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 5). Byddai datblygu annedd ar y safle o’r herwydd yn rhywbeth heb ei gyfiawnhau, yn groes i anghenion Polisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd; Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn; Polisi HP6 Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a’r cyngor geir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 5) a TAN 6.

(02) Buasai'r bwriad yn creu datblygiad gwasgaredig heb berthynas a chanol pentref ac o'r herwydd, cai effaith andwyol ar harddwch a chymeriad yr ardal ac fe fyddai felly yn groes i Bolisi D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 1 a 31 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisiau GP1 a EN1 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd a’r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 5).

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A6

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 53

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi HP6

This page is intentionally left blank

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

Rhif y Cais: **12C266H** Application Number

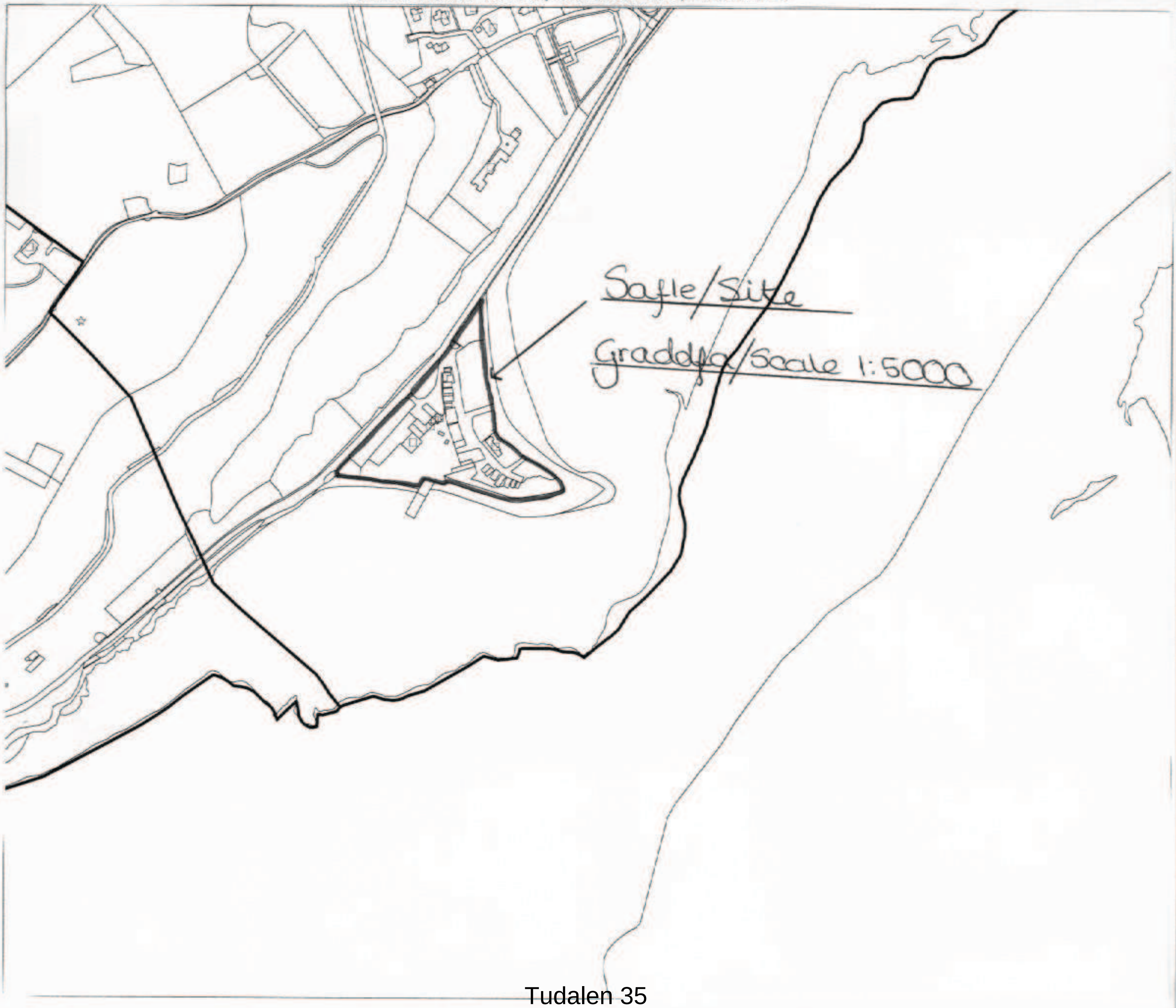
Ymgeisydd Applicant

Mr Dafydd Jones
c/o Watkin Jones Construction
21 Llandegai Industrial Estate
Bangor
Gwynedd
LL57 4YH

Cais i ddiwygio amodau (04) a (06) ar ganiatâd cynllunio rhif 12C266G i ganiatâu cyflwyno manylion lefelau slabiau arfaethiedig yr adeilad(au) a chynllun ar gyfer darparu a gweithredu system draenio dwr wyneb ar ôl cychwyn gwaith ar y safle yn

Application for the variation of conditions (04) and (06) on planning permission reference 12C266G to allow for the details of the proposed slab levels of the building(s) and a scheme for the provision and implementation of surface water drainage to be submitted following comencement of works on site at

A.B.C Power Marine, Gallows Point, Beaumaris



Pwyllgor Cynllunio: 03/04/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir adroddiad i'r pwyllgor ar y cais oherwydd mai Cyngor Sir Ynys Môn yw perchennog y tir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir ardal Penrhyn Safnas ar hyd y brif ffordd ddeheuol i mewn i Fiwmares ger yr A545.

Caniatawyd cais cynllunio 12C266G ar gyfer dymchwel pedair uned ac ailddatblygu unedau 6a, 6b a 7-10 ac mae'r unedau hyn bellach wedi'u cwblhau.

Mae'r cais yn ceisio cysoni'r sefyllfa o ran amod (04) lefel y slabiau ac amod (06) draenio dŵr wyneb ac mae manylion ynghlwm wrth y cais hwn sy'n gofyn am amrywio amod. Bwriedir cael gwared ar garthion drwy waith trin carthion a fydd wedyn yn arllwys i ffos gerrig. Mae dŵr wyneb o'r datblygiad yn arllwys i ddwy ffos gerrig.

Cyflwynir cynlluniau hefyd fel rhan o'r cais hwn sy'n ymwneud â newid dyluniad y drws, gostwng uchder uned 10 a thynnu'r ffenestri o lefel y ddaear y tu cefn i'r datblygiad gyda chais am ddelio gyda'r rhain fel mân newid.

2. Mater(ion) Allweddol

- Derbynioldeb Lefelau'r Slab
- Derbynioldeb y Manylion ynghylch Dwr Budr a Dwr Wyneb

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
D20 (Llygru)
D29 (Dylunio)

Cynllun Lleol Ynys Mon
1 (Cyffredinol)
5 (Dylunio)
42 (Dylunio)

Cynllun Datblygu Ynys Mon a Stopiwyd
GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)
GP2 (Dylunio)
SG5 (Cyfleusterau Trin Carthffosiaeth Preifat)
SG6 (Dwr yn Llifo oddi ar y Wyneb)

Polisi Cynllunio Cymru

Nodyn Cyngor Technegol 5 Cadwraeth Natur a Cynllunio.

Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru) Dylunio.

NCT 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Dim sylwadau

Cyngor Cymuned – Disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Draenio - Y cynigion o ran draenio'n ymddangos yn foddhaol mewn egwyddor ond wedi gofyn am brofion mandylledd ar gyfer y ffos gerrig a fydd yn cymryd carthion.

Rheoli Adeiladu - Mae'r cynigion gan gynnwys y manylion draenio wedi cael eu cymeradwyo dan y rheoliadau adeiladu.

Asiantaeth yr Amgylchedd – Disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dwr Cymru - Dim sylwadau oherwydd bod yr ymgeisydd yn bwriadu defnyddio system breifat ar gyfer carthion a dŵr wyneb. Rydym yn cynghori'r ymgeisydd i gael cyngor priodol gan yr Adain Rheoliadau Adeiladu.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Mae gan ardal Penrhyn Safnas hanes cynllunio maith, dyma'r mwyaf nodedig:

12C266 Adeiladu marina ac adeilad cyfleusterau ynghyd â maes parcio a llecyn storio cychod yn yr ardal. Cymeradwywyd yn amodol ar gytundeb cyfreithiol ac amodau 09.01.03

12C266A Amrwyio amod (01) caniatâd cynllunio 12C266 i ganiatáu dwy flynedd arall i gychwyn ar y datblygiad. Dim cynnydd, yr ymgeiswyr wedi dweud eu bod yn diweddaru'r Datganiad Amgylcheddol

12C266B Amrywio amod (01) caniatâd cynllunio 12C266 i ganiatáu tair blynedd arall i gychwyn ar y datblygiad. Dim cynnydd, yr ymgeiswyr wedi dweud eu bod yn diweddaru'r Datganiad Amgylcheddol

12C266C Dymchwel y siediau cychod presennol a chodi siediau cychod newydd ynghyd â gwaith altro ac estyniad i'r orsaf betrol. Caniatawyd gydag amod a chyda cytundeb cyfreithiol 18.04.11.

12C266D Dymchwel y siediau cychod presennol a chodi siediau cychod newydd ynghyd â gwaith altro ac estyniad i'r orsaf betrol a'r siop offer pysgota a gosod gwaith trin carthion. Caniatawyd gydag amod a chyda cytundeb cyfreithiol 18.04.11.

12C266E/SCR Barn sgrinio ar gyfer dymchwel y siediau cychod presennol ac altro ac ymestyn yr orsaf betrol a'r siop offer pysgota a gosod gwaith trin carthion. Caniatawyd gydag amod a chyda cytundeb cyfreithiol. Penderfynwyd ar 18.02.10 nad oedd angen AEA.

12C266F Ail-leoli'r ffens derfyn gyfredol i ffurfio estyniad i'r compownd diogel Caniatawyd gydag amodau 28.07.11,

12C266G Dymchwel unedau 7 i 10 a chodi 4 sied yn eu lle, altro'r adeilad presennol ynghyd ag adeiladu bloc mwynderau. Cymeradwywyd gydag amodau ar 01.08.12

12C266J Cais i amrwyio amodau (02), (06), (07), (08), (10) a (12) caniatâd cynllunio 12C266D – Tynnwyd yn ôl ar 18.01.13.

12C141T Ailddatblygu Penrhyn Safnas a chodi unedau newydd yn lle'r rhai cyfredol ac ehangu'r cyfleusterau arforol presennol ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau. Caniatawyd gydag amodau ar 16.08.04.

12C141W Codi swyddfa ac ystafell i arddangos a gwerthu cychod. Caniatawyd gydag amodau ar 26.07.07

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Lefelau Gorffenedig y Llawr

Dangosir lefelau gorffenedig y llawr ar y cynlluniau a gyflwynwyd ac mae'r lefelau'n dderbyniol o safbwynt gweledol ac o ran yr ardal o gwmpas y datblygiad.

Manylion ynghylch cael gwared ar garthion a Dwr Wyneb

Disgwyl am sylwadau terfynol gan Swyddog Draenio'r Cyngor a chan Asiantaeth yr Amgylchedd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ond cafwyd ar ddeall bod y manylion o ran draenio carthion a dŵr wyneb yn dderbyniol mewn egwyddor ac yn bodloni'r Rheoliadau Adeiladu,

Mân Newid

Mae'r newidiadau i ddrychiadau'r cynllun a gymeradwywyd eisoes yn fychan iawn fel y dywedir yn y rhagarweiniad i'r adroddiad hwn. Mae'r newid arfaethedig yn cydymffurfio gyda'r polisïau a restrir uchod mewn perthynas â dyluniad a bydd yn arwain at gynllun o safon uchel.

7. Casgliad

Ystyrir bod lefelau gorffenedig llawr y datblygiad yn dderbyniol. Mae'r manylion o ran draenio carthion a dŵr wyneb yn dderbyniol mewn egwyddor ond disgwylir am sylwadau gan Swyddog Draenio'r Cyngor a chan Asiantaeth yr Amgylcheddol.

Ystyrir bod y newidiadau i'r drychiadau'n dderbyniol ond argymhellir eu bod yn cael eu trin fel mân newid i gais cynllunio 12C266G.

8. Argymhelliad

Argymhelliad 1

Yn amodol ar sylwadau Swyddog Draenio'r Cyngor ac Asiantaeth yr Amgylchedd, argymhellir **caniatáu'r** cais gyda'r amodau isod:

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

Rheswm i gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y cafodd ei diwygio).

(02) Ni fydd y datblygiad ond yn cael ei ddefnyddio i ddibenion B1, B2 a B8 dan ddarpariaethau'r Atodlen i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y cafodd ei diwygio) neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu neu'n ailweithredu'r Gorchymyn hwnnw.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn er mwyn sicrhau nad yw’n cael ei ddefnyddio i bwrpas amhriodol.

Argymhelliad 2

Caiff llun rhif 4063 – 04 Rev C3 “Cynllun a Drychiadau Arfaethedig” ei drin fel mân newid i gais cynllunio 12C266G.

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

Rhif y Cais: **40C48E/EIA** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Peter Guscott
c/o Mr Aaron Parry
Opus International (UK) Ltd
Modulus House
Salternes Lane
Fareham
Hampshire
PO16 0QS

Dymchwel yr adeilad bad achub a llithrfa presennol ynghyd a chodi adeilad bad achub a llithrfa newydd yn

Demolition of the existing life boat house and slipway together with the construction of a new life boat house and slipway at

Lifeboat Station, Moelfre

Pwyllgor Cynllunio: 03/04/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd ei fod yn destun Asesiad o'i Effaith Amgylcheddol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais mewn lleoliad amlwg ar yr arfordir ac o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Cais yw hwn i ailddatblygu gorsaf bad achub Sefydliad Cenedlaethol Brenhinol y Badau Achub gydag adeilad mwy sylweddol. Byddai'r datblygiad yn ddigonol ar gyfer bad achub mwy, sef un yn y dosbarth "Tamar".

Mae'r adeilad cyfredol o ddyluniad traddodiadol gyda tho crib o lechi. Mae'r cais yn un i ddatblygu adeilad gyda dyluniad sy'n fwy modern a tho crwm.

Bwriedir danfon deunyddiau i'r Wylfan i'w trosglwyddo wedyn i'r safle mewn cerbydau llai. Bydd deunyddiau ychwanegol hefyd yn cyrraedd y safle dros y môr.

Mae Datganiad Amgylcheddol gyda'r cais ac a baratowyd yn unol â Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref 1999(Asesiad o Effaith Amgylcheddol)(Lloegr a Chymru) (diwygiad). Mae'r rhannau a nodir yn y datganiad yn cynnwys:

Prosesau arfordirol
Ansawdd dŵr a gwaddod
Ecoleg arforol ac arfordirol
Mamaliaid môr
Ecoleg ddaearol
Pysgodfeydd masnachol
Tirwedd a gosodiad gweledol
Archaeoleg a threftadaeth
Traffig a chludiant
Sŵn a dirgryniant
Adloniant, twristiaeth a mynediad cyhoeddus

Mae'r Datganiad Amgylcheddol ynghyd â'r Cynllun Datblygu wedi bod yn sail ar gyfer penderfynu'r cais ac ymgynghorwyd arnynt gydag amryfal bartïon sydd wedi gwneud sylwadau ar y cynllun.

2. Mater(ion) Allweddol

- Ystyried materion a godwyd yn y Datganiad Amgylcheddol
- Priodoldeb maint, dwysedd, dyluniad a deunyddiau allanol yn y lleoliad amlwg hwn mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.
- Mynediad i'r datblygiad.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
D1 Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
D4 Gosod a Dylunio
D5 Datblygiad ar yr Arfordir
D28 Llech Naturiol Mwynol
D29 Saon Cynllunio Uchel
FF11 Cynhyrch Traffig
FF15 (Gofynion i Gerddwyr)

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 Polisi Cyffredinol
30 Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
33 Diogelu Natur
35 Diogelu Natur
42 Dyluniad

Cynllun Datblygu Ynys Môn a Stopiwyd
GP1 Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 Dyluniad
EN1 Cymeriad Tirwedd
EN2 Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
EN4 Bioamrywiaeth
EN5 Safleoedd Rhyngwladol

Polisi Cynllunio Cymru (2012)

Nodyn Cyngor Technegol 5(Cymru) Cadwraeth Natur a Chynllunio(2009)

Nodyn Cyngor Technegol 12(Cymru) Dyluniad(2009)

Nodyn Cyngor Technegol(Cymru) 14 Cynllunio Arfordirol(1998)

Nodyn Cyngor Technegol 18(Cymru) Cludiant (2007)

Nodyn Cyngor Technegol(Cymru) 22 Adeiladau Cynaliadwy(2009).

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol: Dim sylwadau

Priffyrdd: Amodau a sylwadau ynghylch y llwybr cyhoeddus. Mae'r mater hwn yn cael ei drafod ar hyn o bryd.
Draenio: Cynigir cysylltu carthffosydd o'r datblygiad i'r garthffos gyhoeddus a chadarnheir bod hynny'n dderbyniol mewn egwyddor.

Asiantaeth yr Amgylchedd: Dim sylwadau

Amgylchedd Adeiledig: Yn dilyn rhoi sylw i'r ceisiadau blaenorol a'r argymhelliad o wrthod am resymau dyluniad/effaith, mae'r cynigion wedi bod yn destun trafodaethau. Mae'r cynllun sy'n rhan o'r cais hwn wedi ei ddiwygio gan gymryd y pryderon gwreiddiol i ystyriaeth ac ystyrir bellach ei fod yn dderbyniol ac yn briodol.

Asiantaeth yr Amgylchedd: Dim gwrthwynebiad na sylwadau.

Ymgynghorydd Amgylcheddol: Dim gwrthwynebiad. Dylid dilyn yr argymhellion.

Dwr Cymru: Amodau

Cyngor Cefn Gwlad Cymru

Mewn gohebiaeth flaenorol y mae CCGC wedi cyfeirio ati eto, maent yn dweud:

"CCW" does not object to the proposal, however we do have the following advice to avoid any adverse impacts on protected species:

It is understood that the Construction Method Statement (CMS) and Environmental Management Plan (EMP) are to be produced following planning consent being granted and if this is to be conditioned "CCW" should be consulted.

The Isle of Anglesey Council must consider the proposal under Regulation 61 of the Conservation of Habitats and Species Regulations 2010 and should undertake a test of likely significant effects as required under regulation 61. However, they are of the opinion that as long as the measures specified in the Environmental Statement and in the additional information are adhered to then significant effects on the SAC/SPA are unlikely.

Noted that a bio security risk assessment and the inclusion of appropriate prevention measures to avoid bringing invasive alien species to the site will be fully covered in the EMP, but state that all barges should be thoroughly washed before entering the SAC.

The development is sited within the Anglesey Area of Outstanding Natural Beauty (AONB) where the primary objective is the conservation and enhancement of natural beauty. In view of this the council is remind of its duty under section 85 of the Countryside and Rights of Way Act 2000 which requires local authorities to have regard to the purposes of conserving and enhancing the natural beauty of the AONB.

Fe wnaed y sylwadau isod gan bensaer tirwedd CCGC:

The visual mass and architectural style may be an issue in relation to the proposal having regard to the character of the coastal village. A building in this location will be prominent (a local land mark on the coastal path) and surrounding landscape and visual receptors will be sensitive.

Yn ei grynodeb annhechnegol dywed LIVA:

"The effects would be adverse ranging from negligible to major depending on receptor location. Upon completion the effect of the proposal would be to make the narrow undeveloped coastal strip feel more developed. The reaction to the architecture and style of the building would be subjective with the adverse effect generally ranging from none to minor depending on the receptor location".

Ac eto ar dudalen 99 dywed LVIA:

"The use of a contemporary maritime style rather than traditional masonry vernacular (on account of the reasons cited above) would not strengthen historic character but would nevertheless be sympathetic to and potentially strengthen maritime character".

Ymddengys bod yr adeilad newydd arfaethedig yn bendrwm ar ei blinth ac felly byddai'n ymddangos yn

ymwthiad anhylaw. Mae'r dyluniad, er nad yw'n annymunol ynddo'i hun, yn nodweddiadol o lawer o adeiladau newydd heddiw(neuaddau chwaraeon, ysgolion ac unedau diwydiannol bychan ac ati) ac o'r herwydd gellid ystyried ei fod wedi ei orsafoni ac nad yw'n ymateb yn ddigonol i nodweddion hanesyddol neu naturiol cynhenid y pentref arfordirol gwledig hwn.

Nid yw hyn yn cau allan ddyluniad cyfoes.

Croesewir y cynigion ar gyfer lliniaru ond:

1. Maent wedi eu cyfyngu i'r maes parcio a'r lleoliad.
2. Maent yn dibynnu ar ddod i gytundeb gyda thirfeddiannwr; a
3. Maent wedi eu cyfleu fel awgrymiadau yn hytrach nag ymrwymiadau pendant("Gellid" yn hytrach na "byddid").

Mae rhan o ardal y datblygiad y tu mewn i Goedydd Nant y Perfedd a Safle Bywyd Gwyllt Traeth Llugwy a dylai'r Cyngor ymgynghori gyda'i Ymgynghorydd Amgylcheddol.

Yn ei ymateb diweddaraf i'r cais cyfredol, mae CCGC yn dweud y byddid yn dymuno i'r awdurdod ymgynghori ag ef mewn perthynas â'r Datganiad Dull Adeiladu a'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol a ddylai gynnwys amodau.

Ymhellach, nid ydynt yn gwrthwynebu'r cynnig ar sail tirwedd ac effaith weledol.

Y Weinyddiaeth Amddiffyn: Dim gwrthwynebau

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

40C48 Gosod pibellau tanwydd olew tanddearol ac addasu ty cwch a'r llithrfa. Caniatâd gydag amodau 07.07.1986.

40C48A Gwaith altro ac estyn. Caniatâd gydag amodau 26.09.91.

48C48B/SCR Barn sginio ar gyfer codi gorsaf bad achub newydd. Angen AEA 09.05.08.

48C48D/EIA Codi gorsaf bad achub newydd – tynnwyd yn ôl.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu

Dywed Adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phryniant Gorfodol 2004 *"Where, making any determination under the planning Acts, regard is to be had to the development plan, the determination shall be made in accordance with the plan unless material considerations indicate otherwise"*. Mae'r cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yn cynnwys Cynllun Fframwaith Gwynedd(a gymeradwywyd ym mis Tachwedd 1993) a Chynllun Lleol Ynys Môn(a fabwysiadwyd yn Rhagfyr 1996).

Ar 1 Rhagfyr 2005 pleidleisiodd y Cyngor Sir i weithredu'r trefniadau dros dro a amlinellir yn rheoliadau CDLl Cymru ac i roi'r gorau i weithio ar Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn. Mae'r cynllun a adneuwyd yn 2001, fel y cafodd ei ddiwygio gan adroddiad yr Arolygydd, yn parhau i fod yn ystyriaeth gynllunio o bwys sy'n gydnaws â'r cam yr oedd wedi ei gyrraedd. Gwnaed cryn dipyn o waith ar y cynllun hwn o ran ei baratoi, ond mae o bwys llai na'r cynllun datblygu.

Mae safle'r cais y tu allan i ffin anheddiad Moelfre yng Nghynllun Lleol Môn(Rhagfyr 1996) a'r Cynllun

Datblygu Unedol a Stopiwyd(Rhagfyr 2005). Mae hefyd o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol sy'n cael sylw yn rhan nesaf yr adroddiad hwn.

Mae safle'r cais yn cynnwys y safle sydd eisoes wedi ei ddatblygu gyda defnydd cyfreithlon fel gorsaf bad achud. Yn y cyswllt hwn, ystyrir bod yr egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol.

Mae'r gwrthwynebiadau a gafwyd yn amau a oes angen gorsaf fwy a'r math o fad achub a fyddai'n cael ei gadw yn y datblygiad. Roedd gwrthwynebwyr eraill hefyd yn holi pam na ellid cadw cwch mwy o'r fath yn Amlwch neu Fiwmares. Yn ei ymateb, mae Sefydliad Cenedlaethol Brenhinol y Badau Achub wedi esbonio bod cwch o'r math hwn yn hollbwysig i'w gynllun strategol a bod Gorsaf Moelfre yn patrolio'r llwybr pwysicaf ar gyfer llongau i ac o Lerpwl.

Mae'r Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd a gynhaliwyd i edrych ar effeithiau amgylcheddol posib y datblygiad arfaethedig hefyd wedi cael sylw manwl. Mae'r prif bwyntiau wedi eu hamlygu yn gynharach yn yr adroddiad hwn. O ystyried y casgliadau a'r ymatebion i'r ymgynghori, nid ystyrir y byddai'r cais yn cael effaith niweidiol a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cynigion.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Mae safle'r cais yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn. Prif nod yr ardal yw cadw a gwella prydferthwch naturiol.

Mae llwybr yr arfordir yn mynd heibio'r orsaf yn uniongyrchol.

Er bod yr adeilad o ddyluniad modern o ystyried y ffurf adeiledig a'r dirwedd, ystyrir y gellid cael adeilad o'r math hwn yma.

Yn dilyn y newidiadau a wnaed i'r cynllun ystyrir bod y cynigion yn dderbyniol bellach a'u bod yn cwrdd â'r gofynion a'r mesurau rheoli caeth ar gyfer datblygu mewn lleoliadau sensitif o'r fath.

Mynediad i'r datblygiad a'r effaith ar drigolion eiddo cyfagos

Mae'r lôn i safle'r cais yn eithriadol o gul gydag eiddo preswyl o boptu iddi. Cafwyd gwrthwynebiadau o ran yr effaith ar fwynderau'r trigolion hyn a'r posibilrwydd o ddifrod a dirgryntiant.

Bwriedir danfon deunyddiau i'r tir yn y Wylfan a'u cludo wedyn i'r safle mewn cerbydau llai. Mae'r mater hwn wedi cael sylw yn y Datganiad Amgylcheddol ac nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu. Bydd amod ynghylch rheoli traffig yn cael ei gynnwys mewn unrhyw rhybudd o benderfyniad i sicrhau bod traffig yn cael cyn lleied o effaith â phosib. Ar adeg ysggrifennu'r adroddiad hwn mae asiantiaid yr ymgeisydd yn trafod y goblygiadau i'r llwybrau troed gan gynnwys y llwybr arfordirol. Adroddir ar unrhyw faterion o'r fath ar lafar i'r Pwyllgor fel y bydd angen.

7. Casgliad

Gwrthodwyd y cais blaenorol am dŷ cwch newydd oherwydd dyluniad yr adeilad. Fel yr esbonnir mewn rhan arall o'r adroddiad hwn, cafwyd trafodaethau pellach a chyflwynir cynllun diwygiedig yn awr yr ystyrir ei fod yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

Yn ogystal â derbyn ffurf ffisegol yr adeilad mae'r holl ystyriaethau perthnasol wedi eu cymryd i ystyriaeth wrth benderfynu'r cais hwn a dod i argymhelliad.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

(02) Cyn cychwyn ar y gwaith bydd raid cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu a Chynllun Rheoli Amgylcheddol i'r ACLl i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Rheswm: Sicrhau ffurf boddhaol ar y datblygiad

(03) Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad hyd nes y cafwyd caniatâd ysgrifenedig yr ACLl mewn perthynas â lleoliad compownd y safle, cynllun rheoli traffig, cyfleusterau golchi cerbydau(os yw'n briodol) dyddiau ac oriau gweithredu a rheolaeth a gweithrediad y cerbydau adeiladu. Bydd raid gwneud y gwaith yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwyir.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(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 sustem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

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

(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) Bydd raid cyflwyno samplau masnach o'r holl ddeunyddiau allanol y bwriedir eu defnyddio i'r ACLl i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn cychwyn ar unrhyw waith.

Rheswm: Er lles mwynderau.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd
FF12 (Safonau Parcio)

Cynllun Lleol Ynys Môn
26 (Parcio)

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd
TR10 (Safonau Parcio)

Cyfarwyddyd Dylunio Ynys Môn (2008)

Nodyn Cyngor Technegol 11 (Cymru) Swn (1997)

Nodyn Cyngor Technegol Nodyn 15 Datblygu a Risg Llifogydd (Gorffennaf 2004

10. Materion eraill a godwyd sydd ddim yn ystyriaethau cynllunio

Cafwyd 15 llythyr yn cefnogi a 10 gwrthwynebiad. Mae'r pwyntiau a godwyd yn cynnwys:

A fydd oedi pellach ar ôl rhoi caniatâd cynllunio;
Os caniateir mynediad rhwng y Wylfan a'r safle ni ellid dweud bod hynny am gyfnod dros dro os bydd am 2 flynedd;
Pa drefniadau sydd wedi eu gwneud o ran parcio i drigolion lleol;
Mae'r prosiect gan Dŵr Cymru yn un bychan ond mae wedi amharu'n sylweddol;
Mae prosiectau eraill wedi cymryd 2 flynedd nid 18 mis fel y dywed Sefydliad Brenhinol y Badau Achub;
Nid yw llythyrau a anfonwyd yn cynrychioli barn trigolion eraill;
Mae'n edrych fel sied wartheg/cwt nissen ac nid yw'n cydweddu ag AHNE;
Mae ochr yr adeilad sy'n wynebu'r môr yn rhy isel;
Mae cwch arall y gellid ei ddefnyddio yn yr adeilad cyfredol;
Pam mae angen adeilad mor fawr;
Bydd rhaid iddynt ledu'r ffyrdd oherwydd bod yr holl griw yn byw y tu allan i'r ardal;
Gall fod yn beryglus gyda galwadau allan a cheir yn gyrru'n gyflym i'r tŷ cwch;
Mae'r adeilad yn rhy uchel;
Pa leoliadau eraill gafodd eu hystyried a phwy sydd wedi eu cynghori.
Bydd yr adeilad allan o gymeriad ac nid yw'n addas nac yn cydweddu gyda'r ardal a'r eiddo lleol;
Mae mynediad a'r drychiad deheuol yn agored iawn ac yn beryglus a gallai arwain at anafiadau i'r cyhoedd;
Nid yw'n gywir dweud mai criw o'r gymuned leol sydd yn yr orsaf ac nid yw'n gywir y gall dau fad achub fod allan ar yr un pryd;
Mae cychod dosbarth 'Shannon' yn fwy priodol;
Ychydig o ymdrech a wnaed gan Sefydliad Cenedlaethol Brenhinol y Badau Achub i leihau'r datblygiad neu i weithio gyda'r gymuned leol;
Bydd perygl i ymwelwyr;
Pa ddarpariaeth sydd wedi ei gwneud ar gyfer pobl anabl;
Dylid angori'r cwch newydd yn Amlwch er mwyn arbed arian;
Yn y cyfnod 18 mis pan fydd y tŷ cwch cyfredol yn cael ei ddymchwel bydd yn beryglus i ddefnyddio'r angorfa a gynigir;
Bydd yn amharu'n fawr ar bobl leol ac yn difrodi eiddo;
Bydd y llwybr arfordirol ar gau ac ni fydd hynny'n anogaeth i bobl ymweld â'r pentref;
Ni fydd adeiladwyr lleol yn elwa;
Mae'r Sefydliad Cenedlaethol Brenhinol y Badau Achub wedi archebu'r cwch eisoes;
Pwysau ar yr adran gynllunio.

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

Rhif y Cais: **46LPA972/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Waste Management)
c/o Mr Dafydd Edwards
Architectural Services Department
Property Department
Isle of Anglesey County Council
Llangefni
LL77 7TW

Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr hen gyfleusterau cyhoeddus i annedd yn

Full application for the conversion of the former public convenience into a dwelling at

South Stack Public Convenience, South Stack, Holyhead, LL65 1YH

Pwyllgor Cynllunio: 03/04/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn un gan y Cyngor ac mae'n ymwneud â thir y mae'r Cyngor yn berchen arno.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae hwn yn gais llawn i newid defnydd yr hen gyfleusterau cyhoeddus yn annedd breswyl ynghyd â gwaith altro ac ymestyn iddo.

Mae'r safle o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig ac wedi ei leoli rhwng Caergybi a Threarddur. Mae'r adeilad yn ffryntio Ffordd Ynys Lawd. Mae'r tir yng nghefn a ger ochrau safle'r cais wedi ei ddynodi fel Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ac Ardal Gadwraeth Arbennig.

Mae'r adeilad wedi bod ar gau i'r cyhoedd ers Mai 2011 fel rhan o gynllun arbedion yr awdurdod lleol. Mae yna gaffi RSPB gerllaw lle mae toiledau ar gael i ymwelwyr.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda Pholisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd, a fydd y cynnig yn cael effaith ar y dirwedd oddi amgylch sydd wedi ei dynodi yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 30 – Tirlunio
Polisi 33 – Cadwraeth Nature
Polisi 42 – Dylunio
Polisi 55 – Addasu

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D1 – Ardal o Brydferthwch Naturiol Eithriadol
Polisi D4 – Lleoliad, gosodiad a dyluniad
Polisi D10 – Cadwraeth Natur
Polisi D28 – Dyluniad
Polisi D29 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP8 – Addasu Gwledig
Polisi EN2 - Ardal o Brydferthwch Naturiol Eithriadol
Polisi EN5 – Safleoedd Rhyngwladol

Polisi EN6 – Safleoedd Cenedlaethol

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth Nature

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Dim ymateb hyd yn hyn.

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Dwr Cymru – Dim ymateb hyd yn hyn.

Priffyrdd – Dim ymateb hyd yn hyn.

Draenio – Gofyn am fwy o wybodaeth.

Cyngor Cefn Gwlad Cymru – Sylwadau safonol.

RSPB – Dim ymateb hyd yn hyn.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle, anfonwyd rhybuddion personol i eiddo cyfagos a chyhoeddwyd rhybudd yn y wasg yn lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 11 Mawrth 2013. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Mae Polisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd yn caniatáu addasu adeiladau allanol cyfredol i ddefnydd gwyliau neu breswyl cyn belled ag y bodlonir meini prawf y polisiau. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi ei bod yn well ailddefnyddio tir yn hytrach na safleoedd tir glas ond mae'n cydnabod 'nid yw pob tir a ddatblygwyd yn flaenorol yn addas i'w ddatblygu'.

Cyflwynwyd Adroddiad Strwythurol fel rhan o'r cais ac mae'n cadarnhau y gellir addasu'r adeilad i ddefnydd preswyl heb fod angen unrhyw waith dymchwel na gwaith cryfhau ar wahân i'r llefydd y bwriedir gwneud agoriadau newydd.

Mae'r cynnig yn golygu codi estyniad bychan yng nghefn yr adeilad presennol er mwyn darparu ystafell ymolchi a chyfleusterau aml bwrpas.

Oherwydd yr uchod ystyrir bod yr adeilad yn addas i'w addasu yn annedd breswyl ac mae'n cydymffurfio gyda'r polisïau a'r cyfarwyddyd cyfredol.

Effaith ar y dirwedd oddi amgylch – Mae safle'r cais wedi ei leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae hwn yn ddynodiad statudol sy'n cydnabod ei bwysigrwydd o ran ansawdd y dirwedd

ac yn nhermau cadwraeth natur.

Prif amcan dynodiad AHNE yw cadw a gwella ei harddwch naturiol. Mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd statudol i roi sylw i bwrpasau'r AHNE a rhaid i benderfyniadau rheoli datblygu sy'n effeithio'r AHNE ffafrio eu harddwch naturiol yn y lle cyntaf.

Mae lefel y tir sydd yn union yng nghefn ac wrth ochrau'r safle yn uwch na lefel y llawr a chwrtil yr annedd arfaethedig fydd yn lleihau effaith yr annedd ar yr ardal oddi amgylch. Bydd ailddefnyddio'r adeilad fel annedd breswyl yn sicrhau bod yr adeilad presennol yn cael ei gynnal a'i gadw ac na fydd yn mynd a'i ben iddo.

Effaith y cynnig ar fwynderau eiddo cyfagos – mae'r annedd arfaethedig yn fwy na 30 metr i ffwrdd oddi wrth yr eiddo sydd agosaf ato. Oherwydd y pellteroedd hyn ni fydd y cynnig yn cael effaith ar y mwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr annedd honno.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau lleol a chenedlaethol cyfredol ac ni fydd yn cael effaith niweidiol ar y dirwedd oddi amgylch nac ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos

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) Mae darpariaethau y Rhestr 2, Rhan 1 Dosbarth A,B, D 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: Er mwyn pleserau a phrydferthwch y tirwedd dynodedig.

(03) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo manylion llawn am y dull o amgáu'r safle ynghyd â manylion am yr holl dirlunio caled a meddal a fwriedir wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid rhoi'r cynllun ar waith yn ystod y tymor plannu cyntaf yn dilyn defnyddio'r adeilad neu gwblhau'r datblygiad, p'run bynnag yw'r cyntaf.

Rheswm: Er mwyn pleserau a phrydferthwch y tirwedd dynodedig.

(04) 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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(06) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb asphaltic/concrid am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Brifffordd 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.

(07) 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.

(08) Rhaid cryfhau ymyl y ffordd o flaen y fynedfa gyda chyrbiau smwt 125 x l50mm. wedi eu gosod yn unol â 'Gofynion Technegol'.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(10) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 07:02:13 a 22:02:13 o dan cais cynllunio rhif 46LPA972/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

Rhif y Cais: **11C591A/TPO** Application Number

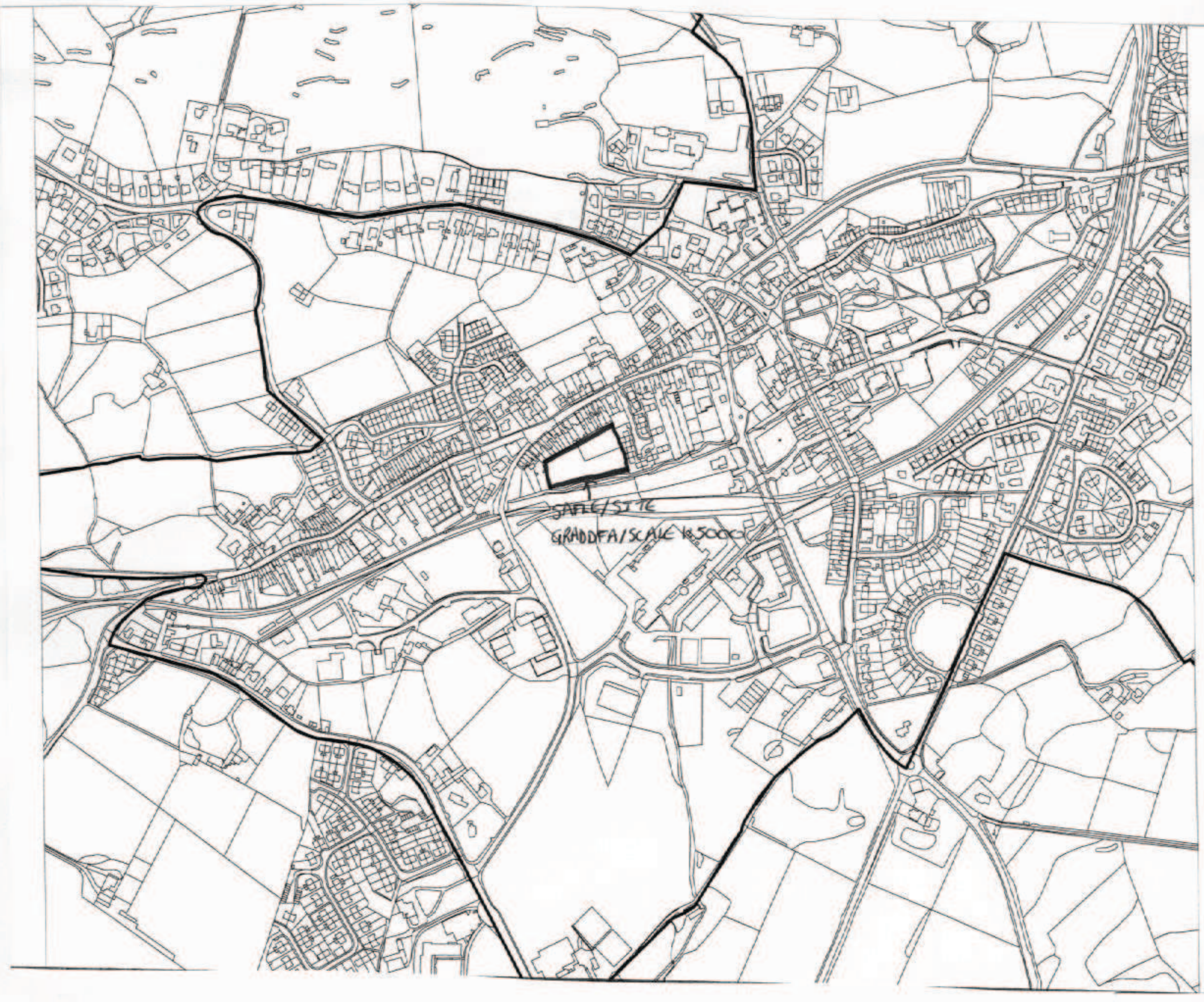
Ymgeisydd Applicant

Amlwch Town Council
c/o Stephen Laddiman
Roundwood Tree Technology
Fron Goch
Talwrn
Anglesey

Cais i barbro a thocio 6 o goed sydd wedi eu diogelu gan Orchymyn Diogelu Coed ynghyd a thorri un goeden sydd wedi ei diogelu gan Orchymyn Diogelu Coed yn

Application for the topping and lopping of 6 trees which are protected by a Tree Preservation Order together with the felling of one tree protected by a Tree Preservation Order at

16 - 21 Bor Trehirion, Amlwch



Pwyllgor Cynllunio: 03/04/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(DO)

Mae y cais ar dir y mae'r Cyngor yn berchen arno.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais gydag amod fod y gwaith yn cael ei wneud i Safon Brydeinig 3998:2010 Gwaith ar Goed

Adroddir ar y mater hen, felly, i bwrpasau rhoi gwybodaeth yn unig.