Dogfen ir Cyhoedd

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

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cyngor - 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, 4 RHAGFYR 2013 am 1.00 o'r gloch y prynhawn	WEDNESDAY, 4 DECEMBER, 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:

Lewis Davies
Ann Griffith (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
John Griffith
K P Hughes
W T Hughes (Cadeirydd/Chair)
Vaughan Hughes
Victor Hughes
Richard Owain Jones
Raymond Jones
Jeffrey M.Evans
Nicola Roberts

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

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 20)

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

4 YMWELIADAU SAFLE_(Tudalennau 21 - 22)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 20 Tachwedd, 2013.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 23 - 30)

6.1 34C553A – Ty'n Coed, Llangefni

6.2 41C125B/EIA/RE – Bryn Eryr Uchaf, Porthaethwy

6.3 42C114A – Tai'n Coed, Pentraeth

6.4 44C294B – Plas Newydd, Rhosybol

7 CEISIADAU YN CODI_(Tudalennau 31 - 62)

7.1 10C118A/RE – Bryn yr Odyn, Soar

7.2 14C135A – Glasfryn, Ty'n Lon

7.3 19C1052C – Clwb RNA, Ffordd Dewi Sant, Caergybi

7.4 28C483 – Sea Forth, Ffordd Warren, Rhosneigr

7.5 30C713 – Bryn Mair, Llanbedrgoch

7.6 45C438 – Bryn Gwyn, Niwbwrch

8 CEISIADAU ECONOMAIDD_(Tudalennau 63 - 70)

8.1 46V149N/ECON/FR – Gwesty'r Trearddur, Lôn Isallt, Trearddur

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried yn y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 71 - 76)

10.1 24C288A – Hafod y Grug, Cerrigman

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 77 - 92)

11.1 18C215 – Swn yr Afon, Llanrhwydus

11.2 34C655 – 2 Ty'n Coed Uchaf, Llangefni

11.3 37C187 – Bryn Garth, Brynsiencyn

11.4 47C121A – Hen Blas, Llanddeusant

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 93 - 106)

12.1 10LPA980A/FR/CC – Pont Ganol, Aberffraw

12.2 11LPA533C/AD/CC – Canolfan Hamdden Amlwch, Amlwch

12.3 19C693A – Yr Hen Safle Depo, Stryd Cross, Caergybi

12.4 19LPA988/TPO/CC – Llys Mair, Ty'n y Parc, Mill Bank, Caergybi

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 107 - 108)

13.1 13C183 – Seren Las, Bodedern

14 GORCHMYNION_(Tudalennau 109 - 112)

14.1 Gorchymyn Cyngor Sir Ynys Môn (Lleoedd Parcio oddi ar y Stryd) (Amryfal Feysydd Parcio ym Môn) 2013 – *Adroddiad ynghlwm*

This page is intentionally left blank

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gafwyd ar 6 Tachwedd, 2013 am 10.30 a.m. & 2.30 p.m.

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd W.T. Hughes (Cadeirydd) Y Cynghorydd Ann Griffith (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeffrey M. Evans, John Griffith, K.P. Hughes, T. Victor Hughes, Vaughan Hughes, Raymond Jones, R.O. Jones, Nicola Roberts.
WRTH LAW:	Prif Swyddog Cynllunio (Eitem 7.4 yn unig), Mr. Gary Soloman (Burges Salmon) (Eitem 7.4 yn unig), Rheolwr Datblygu Cynllunio (DFJ) (a.m. yn unig), Cynorthwywyr Cynllunio, Prif Beiriannydd (Rhwydwaith) (Eitem 14.1), Uwch Beiriannydd (Rheoli Datblygu) (EGJ), Swyddog Rheoli Datblygu (Priffyrdd) (RE), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH), Cynorthwy-ydd Gweinyddol (SC).
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorydd Bob Parry OBE (ceisiadau 7.1, 12.2) (yn y cyfarfod am 10.30 a.m.); Y Cynghorwyr T.Ll. Hughes, R.Ll. Jones a D.R. Thomas (cais 7.4)(yn y cyfarfod am 2.30 p.m.). Y Cynghorydd J. Arwel Roberts (Aelod Portffolio – Cynllunio). Y Cynghorwyr R.A. Dew, A.M. Jones, R.M. Jones (p.m. yn unig) ac Ieuan Williams

---

1 YMDDIHEURIADAU

Dim.

2 DATGAN DIDDORDEB

Gwnaed datganiadau o ddiddordeb fel a ganlyn :-

Y Cynghorydd Raymond Jones mewn perthynas â chais 7.4 – Aelod Lleol.

Y Cynghorydd John Griffith mewn perthynas â chais 7.4 (diddordeb personol)

Gwnaeth y Cynghorwyr Lewis Davies, Ann Griffith, John Griffith, Vaughan Hughes and Nicola Roberts ddatganiad o ddiddordeb personol ar y sail bod maniffesto Plaid Cymru yn cynnwys pwyntiau mewn perthynas â thyrbinau gwynt ond dweud y buasent yn rhoi sylw i bob cais yn ôl eu rhinweddau Cynllunio.

Gwnaeth y Cynghorydd J. Arwel Roberts, yr Aelod Portffolio (Cynllunio) ddatganiad o ddiddordeb personol yng nghais 7.3, er nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor.

3 **COFNODION**

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir gofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Hydref, 2013.

4 **YMWELIADAU SAFLE**

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir gofnodion yr ymweliad safle a gynhaliwyd ar 16 Hydref, 2013.

5 **SIARAD CYHOEDDUS**

Roedd siaradwyr cyhoeddus ar gyfer ceisiadau 7.3, 11.1, 12.1, 12.2 a 12.6.

6 **CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO**

6.1 30C713 - Codi un tyrbin gwynt 10KW gydag uchder hwb hyd at uchafswm o 15.5m, diamedr rotor hyd at uchafswm o 7.5m ac uchder blaen unionsyth fertigol hyd at uchafswm o 19.25m ar dir ger Bryn Mair, Llanbedrgoch

Rhoddwyd gwybod i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am y cais gan y penderfynwyd na fyddid yn defnyddio pwerau dirprwyedig yng nghyswllt datblygu tyrbinau gwynt. Argymhelliad y Swyddog oedd gohirio'r cais fel bod modd cael rhagor o drafodaethau.

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

6.2 35C553A - Cais amlinellol ar gyfer datblygiad trigiannol yn cynnwys cyfleuster gofal ychwanegol, priffordd a rhwydwaith cysylltiol yn Nhy'n Coed, Llangefni

Roedd y cais yn un oedd yn tynnu'n groes ac yn un yr oedd y swyddogion o blaid ei ganiatáu. Rhoes y Rheolwr Datblygu Cynllunio wybod i'r Pwyllgor bod y swyddog yn argymell gohirio'r cais fel bod modd ymgynghori ymhellach ynghylch ffigurau cyflenwadau tai a chael cyfraniad yr adran addysg.

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

6.3 42C114A - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd amaethyddol ynghyd â gosod tanc septig yn Nhai'n Coed, Pentraeth

Argymhelliad y Swyddog oedd gohirio'r cais er mwyn edrych trwy ohebiaeth ychwanegol sydd wedi'i derbyn.

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

6.4 44C294B - Cais llawn i godi dau dyrbin gwynt 20kW gydag uchder hwb hyd at 20.5m, diamedr rotor hyd at 13.1m ac uchder blaen unionsyth fertigol hyd at uchafswm o 27.1m ar dir yn Mhlas Newydd, Rhos-y-bol

Rhoddwyd gwybod i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am y cais gan y penderfynwyd na fyddid yn defnyddio pwerau dirprwyedig yng nghyswllt datblygu tyrbinau gwynt. Argymhelliad y Swyddog oedd gohirio'r cais er mwyn edrych trwy ohebiaeth ychwanegol sydd wedi'i derbyn.

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

7 **CEISIADAU YN CODI**

7.1 16C119B - Cais llawn i godi adeilad i ddarparu gweithdy a swyddfa ym Mhen yr Orsedd, Engedi

Adroddwyd yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Hydref, 2013 y penderfynwyd caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog gan mai'r gred oedd y buasai'n diogelu a chadw cyflogaeth yn lleol ac ar yr Ynys.

Ategodd y Cynghorydd Bob Parry OBE, Aelod Lleol, ei gefnogaeth i'r cais hwn gan mai gweithdy bychain ar gyfer saer coed oedd. Dywedodd mai dymuniad yr ymgeisydd oedd cael gweithio yn ymyl ei gartref a chyflogi prentis yn y dyfodol.

Cynigiodd y Cynghorydd T. Victor Hughes y dylid cadarnhau'r penderfyniad i ganiatáu'r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

PENDERFYNWYD ail-gadarnhau'r penderfyniad a wnaed i gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gydag amod ychwanegol y bydd y gweithdy a'r swyddfa ar gyfer defnydd yr ymgeisydd ei hun fel saer coed.

7.2 39C385D – Cais llawn i godi 17 o dai ar dir yn Lôn Gamfa, Porthaethwy

Adroddwyd bod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn cael gwybod am y cais gan ei fod yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu yr oedd Swyddogion o blaid ei ganiatáu. Ymwelodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion â'r safle ym mis Ionawr 2013 ac ymwelodd yr Aelodau presennol â'r safle ar 16 Hydref 2013.

Cynigiodd y Cynghorydd K.P. Hughes ganiatáu'r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd R.O. Jones.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, gyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad.

7.3 46C147D - Cais ôl-weithredol i ddefnyddio padog fel safle ar gyfer carafanau symudol a chadw'r ddau gynhwysydd a ddefnyddir fel bloc toiledau a chawodydd, defnyddio'r tir a chadw'r llecyn caled i storio carafanau, cychod a threlars ar sail fasnachol, defnydd preswyl o un garafán deithiol a chadw'r portacabin a ddefnyddir fel swyddfa ynghyd â gosod gwaith trin carthion a ffos gerrig newydd yn lle'r tanc septig yn Nhan y Graig, Trearddur

Adroddwyd bod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn cael gwybod am y cais ar gais Aelod Lleol. Ymwelodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion â'r safle ar 2 Hydref 2013.

Estynnodd y Cadeirydd wahoddiad i Mr Iain Hodgson, gwrthwynebydd i'r cais, annerch y cyfarfod.

Y prif bwyntiau a godwyd gan Mr Hodgson oedd ei fod wedi rhoi gwybod am y cais ôl-weithredol hwn ddwy flynedd a hanner yn ôl. Roedd y fynedfa i'r safle ar gornel ddrwg a chafwyd nifer o ddamweiniau yn y cyffiniau dros y blynyddoedd. Roedd yn bryderus nad oedd yr Adran Briffyrdd wedi gwrthwynebu'r cais.

Estynnodd y Cadeirydd wahoddiad i Mr Elfed Williams, asiant yr ymgeisydd, annerch y cyfarfod.

Y prif bwyntiau a godwyd gan Mr Williams oedd bod yr ymgeisydd yn fodlon plannu dau gant o goed fel cylchfa ragod ynghyd â lledu'r fynedfa i'r safle a fydd yn caniatáu i ddau gar gyda charafán basio'i gilydd. Cytunodd y bu damweiniau yn y cyffiniau ond nid mewn cysylltiad uniongyrchol â'r safle hwn.

Cynigiodd y Cynghorydd K.P. Hughes y dylid cadarnhau'r penderfyniad i ganiatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd T. Victor Hughes..

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, gyda'r amodau sydd yn yr adroddiad, ynghyd ag amod ychwanegol y dylid lledu'r fynedfa i'r safle.

Cafodd yr eitem ganlynol ei thrafod yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am 2.30 p.m.

7.4 46C427K/TR/EIA/ECON - Cais cynllunio hybrid sy'n cynnig: Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ac eithrio dull mynediad, ar gyfer: Pentref Hamdden ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi yn cynnwys: Hyd at 500 o unedau hamdden newydd gan gynnwys porthdai a bythynnod newydd; Adeilad canolbwynt canolog newydd

gan gynnwys derbynfa gyda chyfleusterau hamdden gan gynnwys parc dŵr isdrofannol dan do, neuadd chwaraeon dan do, caffis, bariau, bwytai ac adwerthu; Adeilad canolog newydd ar gyfer Marchnad Ffermwyr; Adeilad hamdden a sba canolog newydd; Canolfan chwaraeon dŵr a chaffi newydd ar safle'r hen Dŷ Cwch; Dymchwel y Baddondy ac adeiladu bwyty ar ei safle; Dymchwel adeiladau eraill gan gynnwys tair ysgubor amaethyddol a thair annedd; Darparu a chynnal 29 hectar o ardaloedd cyhoeddus gyda maes parcio i'r cyhoedd a gwelliannau i'r llwybr arfordirol gan gynnwys: Rhodfeydd a reolir o fewn 15 hectar i goetir, cadw a gwella Pwll Grace, Pwll Lili, Pwll Sgowtiaid gyda llwyfannau gweld, y Fynwent Anifeiliaid Anwes, y Gofeb, y Tŷ Pwmp a maes picnic gyda gorsafoedd bwydo adar a chuddfannau gwylio adar, gydag arwyddion dehongli addysgiadol a dwyieithog trwy'r cyfan. Creu trywydd cerfluniau newydd trwy goetir a llwybrau pren a gwell cysylltiad gyda Llwybr yr Arfordir; Bydd y traeth yn parhau i fod yn hygyrch i'r cyhoedd gan ddarparu mynediad diogel i'r dŵr bas; Canolfan Bŵer a Gwres gyfun. Tir yng Nghae Glas - Codi llety a chyfleusterau pentref hamdden sydd wedi eu dylunio i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu ar gyfer Wylfa B ar dir Cae Glas, Parc Cybi, Caergybi yn cynnwys: Hyd at 315 o borthdai i'w hisrannu yn y lle cyntaf fel llety ar gyfer gweithwyr niwclear; Adeilad canolbwynt canolog gan gynnwys derbynfa a chantîn ar gyfer y llety; Cyfleuster Parcio a Theithio gyda hyd at 700 o lecynnau parcio ceir; Gwesty newydd; Adeilad canolbwynt wrth ochr llyn yn cynnwys bwyty, caffi, adwerthu a bar; Cae pêl-droed glaswellt newydd a chae criced; a Chanolfan Bŵer a Gwres Gyfun. I'w haddasu wedyn (ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn estyniad i Bentref Hamdden Parc Arfordirol Penrhos gan gynnwys: Porthdai ac adeiladau cyfleusterau wedi eu hadnewyddu i greu llety gwyliau o safon uchel (hyd at 315 o borthdai i deuluoedd); Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur sy'n caniatáu mynediad i'r cyhoedd dan reolaeth; a Chanolfan Dreftadaeth gyda lle parcio i ymwelwyr. Tir yn Kingsland - Codi datblygiad preswyl a ddyluniwyd i'w ddefnyddio yn y lle cyntaf fel llety i weithwyr adeiladu yn Kingsland, Ffordd Kingsland, Caergybi yn cynnwys: Hyd at 360 o dai newydd i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu. I'w haddasu wedyn (ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn ddatblygiad preswyl a fyddai'n cynnwys: Hyd at 360 o anheddau mewn tirwedd o safon uchel a llecynnau agored. Bydd datblygiadau atodol ar gyfer pob cam o'r gwaith datblygu, gan gynnwys darpariaethau ar gyfer parcio, ardaloedd gwasanaeth, llecynnau agored a pheiriannau gwaith. Manylion llawn ar gyfer newid defnydd yr adeiladau stad cyfredol ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi gan gynnwys newid defnydd: Tŵr y Beili ac adeiladau allanol yn Fferm Penrhos o dŷ clwb criced i fod yn ganolfan wybodaeth i ymwelwyr, bwyty, caffi, bariau ac adwerthu; Ysgubor y Fferm ac Adeiladau Trol o fod yn adeiladau fferm i fod yn ganolfan ar gyfer hurio beiciau ac offer chwaraeon; Y Tŵr o ddefnydd preswyl i fod yn llety i reolwyr a swyddfa atodol; a Thŷ Bedd Manarch o annedd i fod yn ganolfan i ymwelwyr - Parc Arfordirol Penrhos, Cae Glas a Kingsland.

Cafodd y cais ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gynllun pwysig oedd yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu. Roedd datganiad Amgylcheddol gyda'r cais.

Datganodd y Cynghorydd John Griffith ddiddordeb personol (ond nid rhagfarnus) yn y cais hwn ac arhosodd yn y cyfarfod trwy gydol y drafodaeth a phleidleisio. Datganodd y Cynghorydd Raymond Jones ddiddordeb gan ei fod yn Aelod Lleol ond arhosodd yn y cyfarfod trwy gydol y drafodaeth. At hyn, datganodd y Cynghorydd J Arwel Roberts ddiddordeb personol yn y cais (er nad oedd yn aelod o'r pwyllgor) ond ni chyfrannodd at y trafodaethau fel Aelod Lleol.

Dymunodd Aelodau'r Pwyllgor gael cofnodi bod nifer fawr o bobl o'r ddwy ochr, o blaid ac yn erbyn y datblygiad, wedi cysylltu â nhw trwy'r cyfryngau cymdeithasol, e-byst a gohebiaeth.

Cyflwynwyd Mr Gary Soloman, partner gyda Burges Salmon, oedd â chontract gyda'r Awdurdod i gefnogi'r Cyngor yng nghyswllt datblygiadau mawr penodol megis y cais hwn, gan y Prif Swyddog Cynllunio. Dywedodd gan fod y cais wedi ei wrthod yng nghyfarfod diwethaf y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion, yn unol â Chyfansoddiad y Cyngor ac ar ôl y cyfnod ailfeddwl, ei bod yn angenrheidiol dod â'r cais yn ei ôl i'r Pwyllgor ei ystyried er mwyn rhoi sylw i'r rhesymau dros ei wrthod. Yn y cyfarfod diwethaf, y rhesymau a roddwyd dros ei wrthod oedd bod y cais i'w weld yn orddatblygiad yn y cefn gwlad ac y buasai'n cael effaith andwyol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. At hyn, dywedodd y derbyniwyd gohebiaeth ychwanegol oddi wrth y datblygwr a bod yr ohebiaeth honno ynghlwm fel Atodiad 2, 3 a 4. Roedd yr adroddiad a gyflwynwyd i'r Pwyllgor hwn yn tanlinellu

goblygiadau gwrthod y cais a'r costau a'r materion perthynol megis costau oedd yn gysylltiedig ag apêl bosib.

Cyfeiriodd y Swyddog at ohebiaeth oddi wrth yr Ymgeisydd, dyddiedig 24 Hydref 2013 a nododd y buasai'r datblygiad yn creu 465 o swyddi parhaol ar y safle a 150 o swyddi parhaol eraill oddi ar y safle. Targed y datblygwr oedd y bod 90% o'r swyddi hyn yn cael eu llenwi gan drigolion Môn ac y ceid cytundeb adran 106 i ymdrin â'r mater hwn. Buasid, hefyd, yn rhoi hyfforddiant yn lleol i'r gadwyn gyflenwi leol a fuasai hefyd yn rhan o'r cytundeb adran 106. At hyn, roedd camau i ddiogelu Parc Arfordirol Penrhos a fuasai'n cynnwys 73 erw o dir a choetir oedd yn agored i'r cyhoedd; canolfan ymwelwyr newydd, toiledau cyhoeddus a throedffyrdd a llwybrau estyll cyhoeddus gwell ynghyd â Hawliau Tramwy Cyhoeddus a grëwyd ar Barc Arfordirol Penrhos; Creu Gwarchodfa Natur 100 erw gyda chanolfan ymwelwyr a maes parcio yng Nghae Glas. Buasai 50% o dai fforddiadwy (hyd at 160 o anheddau) ar gael yn Kingsland unwaith y buasai'r safle wedi cael ei ddefnyddio fel llety dros dro i weithwyr niwclear. At hyn, dywedwyd bod yr ymgeisydd wedi bod yn buddsoddi £100k y flwyddyn am y ddwy flynedd a hanner diwethaf ar gyfer cynnal a chadw Parc Arfordirol Penrhos.

Dywedodd bod tair elfen i'r cais hwn - Penrhos, Cae Glas a Kingsland, oedd mewn un cais cyfun. Ers y cyfarfod diwethaf, roedd yr ymgeisydd wedi nodi y buasai nifer y tai ar safle Kingsland yn gostwng o 360 i 230. Gallai hyn gynorthwyo i leddfu'r pryderon ynghylch gorddatblygu yn y cefn gwlad - rhywbeth a nodwyd yn y cyfarfod diwethaf. Dangoswyd map o safle Kingsland i'r Pwyllgor. Roedd gwelliannau i'r fynedfa yng Nghae Glas wedi eu cyflwyno gan yr ymgeisydd hefyd (dim troi i'r chwith ar hyd y ffordd wledig i Drearddur). Nid oedd gan yr Awdurdod Priffyrdd wrthwynebiad i'r gwelliant hwn.

Gwnaeth y Prif Swyddog Cynllunio sylwadau manwl ar y rhesymau a roddwyd yn y cyfarfod diwethaf dros wrthod:-

Gorddatblygiad yn y cefn gwlad - rhaid oedd ystyried cyd-destun y Cynllun Datblygu a'r Cynllun Datblygu Unedol oedd wedi eu Stopio. Cyfeiriodd y swyddog at y gwelliannau yr oedd yr ymgeisydd wedi eu cyflwyno ers y cyfarfod diwethaf - y buasai 16.5% o'r tir yn cael ei ddatblygu ac y buasai'r ardaloedd hynny'n cynnwys llwybrau ac adeiladau. Buasai'r rhan fwyaf o ardal y safle' n cael ei lleddfu fel tir wedi ei glustnodi ar gyfer ei dirlunio.

Effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol - tanlinellodd swyddogion bod 90% o arfordir Môn mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Nodwyd bod camau yn eu lle i warchod mynediad cyhoeddus i'r ardaloedd.

Pwysleisiodd y Swyddog na chyfyngid ar fynediad y cyhoedd i Barc Arfordirol Penrhos, pe câi ei ddatblygu. Nododd bod gohebiaeth a dderbyniwyd gan yr adran wedi crybwyll na fyddai gan y cyhoedd fynediad i safle Penrhos pe câi ei ddatblygu. Fodd bynnag, pe câi'r cais ei wrthod, mater i'r tirfeddiannwr oedd dyfodol y safle.

Dangoswyd i'r Pwyllgor fap yn dangos safle Alwminiwm Môn a'r cyffiniau. Dangosodd y Swyddog ardaloedd yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a oedd un ai wedi cael eu datblygu neu eu neilltuo ar gyfer eu datblygu yn y Cynllun Lleol a'r Cynllun Datblygu Unedol oedd wedi ei Stopio. Tanlinellwyd bod rhesymau economaidd sylweddol dros ganiatáu'r cais. Cyfeiriodd y swyddog at Bolisi Cynllunio Cymru, Pennod 7 - Datblygu Economaidd a ddywedai *y buasai'r sustem gynllunio'n helpu'r economi a chyflogaeth i dyfu ac y dylai gefnogi cynaliadwyedd cymdeithasol yng nghyd-destun datblygiad cynaliadwy. Dywedai hefyd y dylai'r Awdurdod Cynllunio lleol anelu at gefnogi polisïau a mentrau datblygu economaidd a dod â swyddi, tai a chyflogaeth lle bo'n bosib a fuasai'n gostwng yr angen i deithio gyda char a dod ag adfywiad ariannol i gymunedau oedd wedi eu hamddifadu. At hyn, roedd yn bwysig bod yr Awdurdod yn deall y cyfleoedd economaidd oedd yn codi o ddatblygu ac y dylai'r broses benderfynu roi'r un ystyriaethau i hyn ag yr oedd i ystyriaethau cymdeithasol ac amgylcheddol. At hyn, dylent gydnabod y buasai manteision economaidd, o bryd i'w gilydd, yn drech na'r ystyriaethau cymdeithasol a'r ystyriaethau amgylcheddol. Dylai'r Awdurdod Cynllunio ymdrin â cheisiadau oedd yn ymwneud â datblygu economaidd yn gadarnhaol ac adeiladol.*

Pwysleisiodd y Swyddog ei fod yn cydnabod bod y cais hwn yn hynod bwysig. Nododd bod cyflogaeth yn bwysig a chydnabu bod yno deimladau cryf i gadw Parc Arfordirol Penrhos rhag cael ei ddatblygu ac ynghylch effaith datblygiadau ar safle tir gwyrdd. Dywedodd y buasai'r awdurdod yn ymdrin â datblygiadau yn y dyfodol a chyfeiriodd at geisiadau eraill yn yr ardal h.y. Gwaith Biomass ar safle Alwminiwm Môn. Dylid croesawu'r arian a grëid yn yr ardal hon yn y dyfodol, sef dros £800 miliwn.

Nododd Mr Gary Soloman, Burges Salmon, bod nifer o ymrwymiadau cyfreithiol arfaethedig yr oedd yr ymgeiswyr yn eu cynnig yng nghyswllt y datblygiad a'u bod wedi'u cynnwys yn yr adroddiad gwreiddiol a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Roedd 32 o benawdau telerau oedd yn ymrwymo'r ymgeisydd yn sylweddol. Yn nhudalen 131 y Rhaglen amlinellwyd penawdau'r telerau. Tanlinellwyd y gofynion allweddol yng nghyswllt y Cytundeb Cyfreithiol Adran 106:-

- Ymrwymiad 1-8: mae'r rhain yn ei gwneud yn ofynnol i'r datblygwr wneud darpariaeth ar gyfer yr isadeiledd cymdeithasol a chymunedol y bydd y datblygiad yn rhoi pwysau arno, neu iddo gyfrannu at yr isadeiledd. Mae hyn yn cynnwys lleoedd ysgol, gwasanaethau neu ofal meddygol, cyfleusterau hamdden (ffitrwydd, chwaraeon, nofio, llyfrgell), yr heddlu, tân a gwasanaethau cymdeithasol plant. Mewn cytundeb cyfreithiol Adran 106 bydd peirianwaith lle bydd modd cyfrifo faint y bydd raid i'r datblygwyr ei dalu a gwneud darpariaeth yn unol â'r ymrwymiad cyfreithiol hwnnw.
- Ymrwymiad ar gyfer mynediad i'r cyhoedd a chynnal a chadw'r mannau a warchodir yn y dyfodol - amryfal gyfleusterau ym Mhenrhos (maes criced a phêl-droed), Cae Glas - y llwybr caniataol ar hyd ymyl yr arfordir. Bydd y rhain, i bob pwrpas yno ar gyfer y cyhoedd a bydd rhaid eu cynnal. At hyn, bydd yn rhaid i'r ymgeisydd gynnal y warchodfa natur a'r ganolfan ymwelwyr. Bydd gofyn i'r cyfleusterau hamdden ym Mhenrhos fod yn agored i'r cyhoedd. At hyn, bydd mannau cydadferol i wella cynefinoedd a rhywogaethau yn cael eu cynnwys yn y cytundeb.
- Cynigiwyd nifer o gyfyngiadau a allai leddfu rhai pryderon yng nghyswllt amryfal rannau o'r datblygiad ar Gae Glas a Kingsland. Ni fydd y datblygiadau hyn yn cael eu cyflwyno ar gyfer y defnydd etifeddol oni chânt eu defnyddio, yn y lle cyntaf, fel llety ar gyfer y gweithwyr niwclear. Caiff ymrwymiadau cyfreithiol eu sicrhau hefyd er mwyn cysylltu safleoedd Cae Glas a Kingsland.
- Y gadwyn gyflenwi ac ymrwymiadau cyflogaeth leol – rhoddir ymrwymiad i hyfforddi a gweithio gyda busnesau lleol. At hyn, bydd cyfraniad ariannol yn ofynnol i ariannu cynlluniau prentisio lleol yn ystod gwaith codi a gweithredu'r datblygiad.
- Y Gymraeg – buasai hyfforddiant Cymraeg ar gael i weithwyr a chamau yn eu lle i i ddenu a sicrhau, cyn belled â bo modd, y defnyddir gweithwyr Cymraeg eu hiaith fel rhan o'r datblygiad yn ystod y gwaith codi a gweithredu.
- Twristiaeth - bydd gofyn cydweithio mewn modd addas ar gyfer y datblygiad hwn ac amryfal fusnesau ym Môn i sicrhau y caiff ei integreiddio ac na fydd yn fygythiad i gyfleusterau eraill ar yr ynys. Er enghraifft, bod y busnesau hyn yn cael arddangos a hysbysebu eu cyfleusterau ar y safle ym Mhenrhos. Felly, yn y Cytundeb Cyfreithiol Adran106, bydd anghenion busnesau eraill yn cael eu diwallu gan y datblygiad hwn yn hytrach na'u bod dan fygythiad o'i herwydd.
- Defnyddiau etifeddol, Cae Glas a Kingsland – Bydd y datblygwr yn rhoi arian o'r neilltu bob blwyddyn ar ôl datblygu'r llety ar gyfer y gweithwyr niwclear. Fel hyn ceid gwarchodaeth pe bai'r datblygwr yn mynd yn fethdalwr.

At hyn adroddodd Mr Soloman ar yr isod

Apêl a chostau ynghlwm wrth hynny

Pe bai'r cais yn cael ei wrthod, roedd gan yr apelwyr hawl i apelio i Lywodraeth Cymru. Roedd Cyfansoddiad y Cyngor yn ei gwneud yn ofynnol i Swyddogion edrych ar y mater ynghylch costau ac asesu'r risg. Pan oedd penderfyniad yn cael ei wneud yn groes i gyngor y Swyddog roedd o hyd risg ynghylch costau. Roedd cyngor ar gostau mewn Cylchlythyr (cylchlythyr 23/93) a nodwyd ar Dudalen 68 yr adroddiad yn nodi "*……… in any appeal proceeding the authority would be expected to produce evidence to substantiate each reason for refusal. If they cannot do so, costs may be awarded against a planning authority and each reason upon appeal would be examined in respect of evidence and taking into account development plan, circular advice and other material*

considerations.' Rhan o'r gwaith dadansoddi oedd edrych ar yr amodau ac ar ymrwymiadau Adran 106 i weld a fuasent yn gwneud y datblygiad yn dderbyniol. Roedd yn amhosib dweud a gâi costau eu dyfarnu yn erbyn y Cyngor pe bai'r ymgeisydd yn apelio oherwydd bod y Cyngor yn parhau i wrthod y cais, ond roedd risg.

Goblygiadau'r Penderfyniad

Dywedodd pe bai'r cais yn mynd i apêl, y sefyllfa arferol oedd y buasai raid i bob ochr ysgwyddo ei gostau ei hun. O'r herwydd, ceid goblygiadau ariannol i'r Cyngor yng nghyswllt yr apêl. Buasai'n agored i'r ymgeisydd wneud cais am gostau pe gallai ddangos ymddygiad afresymol (roedd yr adroddiad yn amlinellu hyn). O'r herwydd, roedd risg y buasai raid i'r Cyngor ysgwyddo rhywfaint o gostau'r ymgeisydd neu'r cyfan ohono. Gallai'r costau fod cyn uched â nifer o gannoedd o filoedd o bunnoedd.

Pe buasai'r ymgeisydd yn apelio, gallai hyn gael effaith ar y 32 pennawd telerau ac arwain at lai o fudd cynllunio yng nghyswllt yr isadeiledd cymdeithasol a chymunedol. Er bod y Cyngor yn credu bod Penawdau'r Telerau'n hanfodol ac ati, gallai Llywodraeth Cymru, o bosib, anghytuno neu efallai na fuasai'r ymgeisydd yn fodlon cynnig mwyach yr holl faterion a gynigiwyd ar y pryd. Yn olaf, nododd Mr Soloman y gallai Llywodraeth Cymru alw'r cais i mewn ar unrhyw adeg.

Estynnodd y Cadeirydd wahoddiad i'r Cynghorydd R Ll Jones annerch y Pwyllgor.

Diolchodd **y Cynghorydd R Ll Jones** i'r swyddogion am y gwaith aruthrol a wnaed yng nghyswllt y cais hwn.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Jones at ddogfennau gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd a gofynnodd a oedd Aelodau'r Pwyllgor wedi gweld y dogfennau hyn. Roedd yr Awdurdod hwn yn gweithio gyda Chyngor Gwynedd i gynhyrchu Cynllun Datblygu ar y Cyd newydd. Roedd yr Uned hon wedi trafod y mater ynghylch datblygiad Land and Lakes yn eu cyfarfod a gynhaliwyd oddeutu dri mis yn ôl. Swyddogion Cynllunio ac Economaidd Cyngor Gwynedd a Môn oedd swyddogion yr Uned hon. Yn ôl paragraff 11.7 y ddogfen*,".. er bod Llywodraeth Cynulliad Cymru yn ceisio hyrwyddo gwaith codi mwy o dai preifat, ni fydd safle Kingsland yn arwain at dai preswyl confensiynol, sef yr hyn yr oedd y Polisi Cynllunio Dros Dro yn canolbwyntio arno tan 2026 ar y cynharaf h.y. 13 o flynyddoedd o rŵan. Ni chredir bod y datblygiad yn unol â phwrpas y polisi. Mae'n anodd dadlau y bydd y bwriad h.y. y tai yn Kingsland, yn unol â'r Polisi Cynllunio Cenedlaethol neu Amcanion y Strategaeth Tai o roi hwb i gyflenwad cenedlaethol o dai. Y gred hefyd oedd na ddangoswyd bod angen am ddatblygiadau preswyl. Er bod Horizon wedi rhoi i gwmni'r datblygiad lythyr yn cefnogi heb ragfarn, parhau oedd Horizon â'r hawl i edrych ar y gwahanol opsiynau oedd ar gael iddynt unwaith yr oedd yr astudiaethau adeiladu a'r ymgynghoriadau gyda'r cyhoedd wedi'u cwblhau."* Nid oedd Horizon wedi llofnodi unrhyw beth oedd yn eu rhwymo gyda datblygwr Land and Lakes. Allech chi ddychmygu beth y buasai'r holl westai, safleoedd carafanau, cyfleusterau gwely a brecwast o amgylch Cemaes, Amlwch a Llangefni yn ei ddweud pan ddywedwyd wrthynt y câi 800 o dai eu codi ar gyfer gweithwyr, gan gymryd y buasai pedwar gweithiwr ym mhob tŷ ac felly'n rhoi to uwchben 3,200 o'r gweithlu. Ni fuasai angen llety ychwanegol. Buasai Land and lakes wedi darparu pob dim. Oedd 3,200 o weithwyr am deithio yn ôl ac ymlaen i Gaergybi bob awr o'r dydd a'r nos? Ni fuasai yna geginau yn y tai hyn, oedd hyn o ddifrif? Gadewch i'r Arolygwyr Cynllunio edrych ar hyn a gweld a oedd yn cytuno oedd angen i'r gweithlu fyw cyn agosed â phosib i'r gwaith ac iddynt dalu cyn lleied â phosib am eu llety. Nid oedd y Cynghorydd Jones o'r farn mai'r tai hyn oedd yr ateb i anghenion y gweithlu. Nid oedd rheswm pam nad oedd modd i'r cyflenwad tair blynedd o dai/safleoedd fod ar gyfuniad o safleoedd ac nid yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, yn rhywle arall yng Nghaergybi neu yn y ddwy ardal fwyaf arall ym Môn. Yn ôl paragraff 11.2.1. gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, "..*mae'n fuddiol ystyried a fuasai rhoi caniatâd cynllunio am dai yn rhag-gyflyru'r penderfyniad ynghylch y maint, y lleoliad neu rannau'r datblygiadau newydd y dylid yn iawn eu cymryd yng nghyd-destun y Cynllun Datblygu ar y Cyd Lleol."* Roedd paragraff 2.6.3. a 2.6.4 Polisi Cynllunio Cymru yn rhoi arweiniad ar y mater hwn ac yn dweud, *"Mae'r cyfeiriadau a wneir at faint y datblygiad yn unigol neu'n effaith gronnol ac yn gyfnod y mae cynllun wedi ei gyrraedd. O ran y mater, mae Cynllun Datblygu Lleol wedi bwrw ymlaen y tu draw i'r cyfnod adnau paratoi a benderfynwyd ymlaen llaw a'r disgwyl yw y bydd y cyfnod adnau ym Mis Mawrth 2014. Gallai caniatáu'r datblygiad hwn o flaen y broses hon ragfarnu'r canlyniad."*

Dywedwyd hyn wrth Swyddogion Môn a Gwynedd, caniatáu'r Cynllun Datblygu Lleol, a Mawrth 2014 oedd y cyfnod cyn y câi ei roi ar gael i'r cyhoedd ei weld. Gallai hyn fod wedi disgwyl tan fis Mawrth 2014.

Roedd paragraff 11.28 hefyd yn gofyn yr un cwestiynau ynghylch y Pentref Hamdden. "Ydych chi fel Pwyllgor yn fodlon yr archwiliwyd yn llwyr y safleoedd eraill, sydd ymhellach i ffwrdd o'r tirlun a warchodir a lle na cheid cymaint o effaith, er mwyn chwilio am safleoedd ar gyfer y defnyddiau hamdden. Os nad ydych yn fodlon gyda'r datblygiad hwn yna dylid gofyn am fwy o waith archwilio a gwrthod y cais."

Ychwanegodd y Cynghorydd Jones bod dros 1,200 o dai wedi cael caniatâd cynllunio neu eisoes wedi eu codi yng Nghaergybi ers 2001. Gyda'r 360 o dai yn ychwanegol yn Kingsland, roedd y cyfanswm yn 1,560 - dim ond 403 o dai yr oedd y Cynllun Datblygu Unedol wedi caniatáu ar eu cyfer. O'r herwydd, roeddem yn edrych ar dros 1,157 yn cael caniatâd cynllunio yn y CDU. Er nad oedd y cynllun wedi ei fabwysiadu, rhoddwyd pwys iddo o hyd gan ei fod yn cael ei basio gan yr Arolygwyr Cynllunio. Pe baem yn edrych ar y ffigyrau hyn, roedd yn ymddangos nad oeddem yn rhoi unrhyw bwys iddo. Gofynnodd i'r Pwyllgor wrthod y cais.

Ymatebodd y Prif Swyddog Cynllunio trwy ddweud ei fod wedi trafod y materion a godwyd gan y Cynghorydd Jones ddoe. Roedd yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi bod yn rhan o'r drafodaeth ar y cais hwn ers dwy flynedd a hanner. Dywedodd nad oedd Swyddogion yn cynnwys pob ymateb i ymgynghoriad yn yr adroddiad. Roeddynt yn eu crynhoi. Roedd yr ymatebion i'r ymgynghoriadau a dderbyniwyd ar gael i'r cyhoedd eu gweld pe baent yn dymuno hynny. Roedd sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio wedi eu cynnwys yng nghyd-destun yr adroddiad ac nid oeddynt yn gwrthwynebu'r cais hwn yn seiliedig ar bolisi. Pe baent, gallai hyn fod yn rheswm i Swyddogion Cynllunio'r Awdurdod wrthod y cais. Câi'r tai yn Kingsland eu defnyddio am oddeutu wyth mlynedd gan weithwyr Atomfa'r Wylfa. Ar ôl y cyfnod hwn, buasent yn dod yn rhan o'r cyflenwad tir pum mlynedd. Dywedodd eu bod yn cydnabod yn yr adroddiad ysgrifenedig nad oedd angen wedi ei brofi yn yr ardal hon am dai yng nghyd-destun y datblygiad hwn. Buasai 50% o'r unedau'n dod yn fforddiadwy ar ôl y cyfnod a buasai angen asesiad ar yr angen am dai ar ôl i weithwyr yr Wylfa adael. Cyfeiriodd Mr Gary Soloman at Dudalen 128 o'r Rhaglen oedd yn cyfeirio at 'fod yn annhymig' yng nghyswllt y bwriad tai yn Kingsland. Dywedodd nad oedd y rhesymau a roddwyd yn ddigon o reswm dros wrthod y cais.

Cyfeiriodd y Prif Swyddog Cynllunio ymhellach at ddatganiad y Cynghorydd Jones yng nghyswllt safleoedd eraill ar gyfer y gweithwyr niwclear. Nododd bod yr adroddiad i'r Pwyllgor yn cyfeirio at y ffaith bod yr ymgeisydd wedi ystyried safleoedd eraill ac wedi cynnal asesiad o'r safleoedd hynny. Y canlyniad oedd nad oeddynt yn addas i ddatblygiad o'r fath raddfa. Nododd bod yr ymgeisydd wedi dweud yn y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor hwn nad oedd Horizon yn medru rhoi llythyr yn cadarnhau y buasai'r tai'n ofynnol yn Kingsland. Roedd Horizon yn datblygu'r cais gan ei fod yn rhan o'u strategaeth ar gyfer llety i weithwyr. Roedd traean o'r gweithwyr am gael eu rhoi mewn llety i dwristiaid, trydydd ar gampws unigol a thraean yn y sector rhentu preifat. Roedd gofyn i'r ceisiadau hyn am lety fod yn eu lle yn barod ar gyfer y Gorchymyn Caniatâd Datblygu yng nghyswllt Wylfa B. Pe bai'r Pwyllgor yn gwrthod y cais hwn nid oedd Cynllun arall ar gael. Dymuniad y Sector Niwclear oedd cael llety i weithwyr o fewn 30 munud i'r safle ac i'r gweithwyr gael eu cludo yn ôl ac ymlaen yn rhwydd.

Estynnodd y Cadeirydd wahoddiad i'r Cynghorydd Jeff Evans annerch y cyfarfod.

Dywedodd **y Cynghorydd Jeff Evans** ei fod yn ei chael yn anodd siarad o blaid y cais ac yn ei erbyn. Roedd yn anodd iawn i'r Pwyllgor hefyd oherwydd y buasent yn cael eu beirniadu pa bynnag ffordd y buasent yn pleidleisio. Dywedodd ei fod wedi ystyried y cais gyda gonestrwydd, arddeliad a chywirdeb, wedi iddo ystyried y dystiolaeth o'i flaen, y sylwadau a dderbyniwyd a'r hyn oedd orau i'r gymuned, yn enwedig felly, i'r ieuenctid, y di-waith a'r economi'n gyffredinol. Y rheolau oedd nad oedd gan y ddau aelod lleol ar y Pwyllgor Cynllunio na'r pedwar aelod lleol arall hawl i bleidleisio. Roedd pawb yn ymwybodol bod economi Caergybi a Môn mewn trafferthion dybryd gyda busnesau'n cau a diweithdra'n hynod uchel. Fel cyn-reolwr Canolfan Gweithwyr Di-waith Caergybi am 30 o flynyddoedd ac Arweinydd Ieuenctid yng Nghanolfan Jesse Hughes am 29 mlynedd, roedd yn llwyr ymwybodol o'r materion economaidd. Dywedodd mai dyma pam yr oedd yn cefnogi Land and Lakes.

Dywedodd ei fod yn cefnogi menter Land and Lakes gan fod diweithdra uchel ar yr Ynys gyda nifer o bobl ifanc yn gadael i chwilio am waith. Nid oeddynt eisiau gadael yr Ynys ond nid oeddynt eisiau bod yn ystadegyn arall yn y gofrestrfa ddi-waith. Roedd llawer o bobl ifanc yr oedd wedi siarad â nhw wedi dweud wrtho fod pasio arholiadau TGAU a Lefel 'A' wedi golygu eu bod yn gorfod gadael eu tref. Roedd hynny'n drist. Bellach roedd pobl ar yr ynys yn cael eu gorfodi i fynd i fanciau bwyd er mwyn cael digon i'w fwyta. Yng nghanol chwedegau'r ganrif ddiwethaf, nid oedd pobl eisiau gweld Alwminiwm Môn a'r Wylfa'n dod i'r Ynys ond profwyd eu bod yn gyflogwyr da oedd yn sicrhau hyfforddiant, galwedigaeth a phrentisiaethau effeithiol ac yn talu'n dda i'r gweithwyr. Buasem wrth ein boddau cael hyn heddiw! Efallai na fuasai Land and Lakes yn medru cystadlu yn yr un modd ond, ar adegau anodd fel hyn, roedd o'r farn y gallent gynorthwyo i wella bywyd llawer.

Yr hyn oedd y cais oedd Pentref Hamdden a thai cysylltiedig yr oedd eu hangen ar gyfer pobl oedd ar eu gwyliau ond, yn y lle cyntaf, roedd eu hangen ar gyfer gweithwyr datblygiad yr Wylfa. Er bod y Pentref Hamdden yn cael effaith ar safle Gwarchodfa Natur Penrhos, roedd yn hyderus bod hyn er gwell. Alwminiwm Môn oedd yn berchen ar y safle ac roedd yn costio £250,000 i'w gynnal yn flynyddol. Pe na fyddai'r fenter hon yn mynd yn ei blaen, fel y cadarnhawyd hyn gan y Swyddogion, buasai'r safle'n parhau i fod ar werth ac yn cael ei brynu gan rwystro, o bosib , y cyhoedd rhag ei ddefnyddio. Roedd Land and Lakes wedi dweud y buasent yn gwella'r parc arfordirol gan wneud hawl dramwy gyhoeddus newydd ac ymrwymo 73 erw o dir a choetir yr oedd modd i'r cyhoedd eu defnyddio. At hyn, buasent yn creu gwarchodfa natur newydd 100 erw yng Nghae Glas. Yn hytrach na chyfyngu ar y mannau y gellid eu cerdded yn yr ardal hon o harddwch eithriadol ceid mwy o fynedfa gyda throedffyrdd gwell a gaent eu cynnal yn dda. Ceid mynediad pellach i Gyfleusterau Hamdden a fuasai ar gael i bawb ac a gâi groeso mawr.

Roedd y sefyllfa o ran diweithdra ym Môn yn ofnadwy. Yn y papurau newydd ddoe, dywedodd y Cyngor Sir wrth y 3,000 o'i weithwyr y gallent wneud cais am ddiswyddiad, roedd mor drist ond dyma'r amgylchedd yr oeddem ynddo.

Un ymholiad pwysig a phryder y tynnwyd ei sylw o a'i gydnabu ato oedd cyfleoedd gwaith yn Land and Lakes - a fuasent yn wirioneddol ar gyfer pobl leol? A fuasent yn swyddi o werth? Oeddynt yn talu cyflog? Buasai'r swyddi yn y Pentref Hamdden yn wahanol i'r rhai hynny oedd ynghlwm â'r gwaith adeiladu. Rhestrodd y Cynghorydd Evans y swyddi a fuasai ar gael: 40 o swyddi rheolwyr cyffredinol, 180 o swyddi cadw llety/gwesty, 45 o staff mewn bwytai, 25 o staff mân werthu, 25 o staff sba/gym, 25 o staff chwaraeon dŵr/adloniannol awyr agored sba, 30 o staff bar, 35 o staff derbynfa/lletygarwch, 35 o staff cadw tŷ cyffredinol yng nghyswllt y cyfleuster/adeilad, 6 o staff diogelwch, 8 o staff tirlunio/cynnal a chadw'r warchodfa natur, 2 o staff gwasanaethau meddygol, 3 gyrrwr bws pleser, 2 o staff yn yr ystafell bost/gludo, 4 o staff yn y tîm cynnal a chadw - 465 o swyddi oedd yn cyfateb i swyddi llawn amser ond y buasai disgwyl i'r nifer fod yn fwy oherwydd y buasai'n bosib iawn y câi rhai o'r swyddi eu cymryd gan weithwyr rhan-amser. Y disgwyl oedd y buasai'r gadwyn gyflenwi oddi ar y safle yn cefnogi 150 o staff y tu allan. Roedd ymrwymiad gan Land and Lakes i flaenoriaethu'r swyddi ar gyfer pobl leol; ariannu'r hyfforddiant a'r sgiliau ar gyfer y swyddi a'r cynllun prentisio fel bod modd sicrhau y câi cyfleoedd hyfforddi digonol eu cynnig.

Mater cynhennus arall i'w weld oedd codi'r tai ar gyfer gweithwyr ac a gaent eu haddasu wedyn yn fythynnod gwyliau yn Kingsland ac yn y datblygiad yng Nghae Glas. Yn anffodus, y datblygiadau hyn oedd y rhan ofynnol o'r cais cynllunio y credid oedd yn mynd law yn llaw â'r datblygiad cynlluniedig arall, Wylfa B. P'run a oedd Land and Lakes am gael ei basio, parhau buasai'r gofyn i gael to uwchben 3,500 o weithwyr niwclear. Buasai rhaid cael lle iddynt yn rhywle, ac nid oedd modd i ni ddweud nad oeddem eu heisiau ar ein tir ni. Roedd amryfal faterion yn ymwneud â hwn gan y buasai raid i Land and Lakes, Horizon a'r Cyngor Sir ystyried yr effaith ar wasanaethau lleol h.y. deintyddion, doctoriaid, ysgolion, ysbytai a rhoi yn ei le beth bynnag yr oedd yn rhaid i leihau i'r eithaf yr effeithiau andwyol.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Evans at y Gymraeg a dweud nad oedd yn siarad Cymraeg ond ei fod yn hanfodol cymryd yr hyn yr oedd Land and Lakes yn ei ddweud ynghylch defnyddio'r agwedd Gymreig i werthu'r lle, gan ddweud 'dewch i Gymru, dewch i Gaergybi a phrofi'r ffordd Gymreig o fyw', 'profwch y diwylliant a'r iaith'. Roedd y Gymraeg wedi gostwng 11% dros y deg mlynedd diwethaf yn ôl ffigyrau'r cyfrifiad. Rhaid oedd i ni droi'r tueddiad a'r ffordd i wneud hynny oedd rhoi i'r bobl ifanc y cyfle i gael gwaith yn yr ardal a pheidio â chael eu gorfodi i symud allan. Dywedodd ei

fod yn cymeradwyo dwy ochr y ddadl ynghylch y cais hwn a'r bobl oedd wedi dod i'r Pwyllgor heddiw. Roedd o'r farn bod raid iddo bleidleisio'n gadarnhaol yng nghyswllt y cais hwn a hynny'n seiliedig ar y dystiolaeth o'i flaen.

Estynnodd y Cadeirydd wahoddiad i'r Cynghorydd Raymond Jones annerch y Pwyllgor.

Dywedodd **y Cynghorydd Raymond Jones** y daeth yn amlwg bod y cais hwn yn hynod gynhennus, o bosib y penderfyniad pwysicaf y buasai'n rhaid i'r Pwyllgor hwn ei wneud. Dywedodd nad oedd yn medru pleidleisio fel aelod lleol dan reolau'r Cyngor. Dywedodd ei fod mewn cyfyng gyngor p'run ai i wrando ar ychydig o bobl oedd, ers y cyfarfod diwethaf, wedi eu cynhyrfu gan bobl benodol yn y dref oedd o'r farn ei bod yn ddyletswydd arnynt ymosod yn bersonol ar y gwrthwynebwyr. Dywedodd ei fod yn ymwybodol o hyn ac yr ymosodwyd arno ef ac roedd hyn yn bryder iddo. Heb wybod y ffeithiau i gyd, galwyd y Pwyllgor Cynllunio, gan y rhai o blaid cais Land and Lakes, yn wan, yn amhroffesiynol, yn hunangeisiol a, hyd yn oed, yn llygredig. Dywedodd y cafodd ei gyhuddo o fod yn llygredig oherwydd penderfyniad y mis diwethaf. Oeddym am wrando ar y rhan fwyaf o bobl yr ardal oedd wedi llofnodi deiseb, ysgrifennu e-byst neu lythyrau ac a oedd mewn sefyllfa gref i wrthwynebu'r cynlluniau, y cyfan am resymau dilys?

Nid ar chwarae bach y gwnaed y penderfyniad ar y cais hwn ac nid oedd wedi bod yn benderfyniad hawdd. Roedd pryderon mawr ynghylch y datblygiad yng Nghae Glas, Kingsland a Phenrhos oherwydd y maint. Yr effaith gyffredinol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, y prif reswm, dros ddynodi Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol oedd cadw a gwella ei harddwch naturiol. Hwn oedd ein dyletswydd statudol o gofio bod gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru wrthwynebiadau cryf a Chyfoeth Naturiol Cymru bryderon. Roedd rhaid i hwn fod yn ffactor sylweddol yn y penderfyniad cynllunio hwn. Roedd rhaid i ni farnu a oedd y bwriad hwn yn gwneud y mwyaf o'r datblygiad sylweddol trwy ddefnyddio'r holl dystiolaeth. Gan edrych ar y dystiolaeth hon, roedd yn glir bod diffygion yn adroddiad y Swyddog. Yn gyntaf, darparu tai ar gyfer gweithwyr adeiladu Wylfa B. Rhoddwyd pwys sylweddol i hyn fel ystyriaeth bwysig yn adroddiad Land and Lakes. Wedi dweud hynny, buasai llety yn rhoi sylw i ddau bryder, yr angen am dai i weithwyr adeiladu'r dyfodol ond, posibilrwydd oedd hyn, angen yn y dyfodol na fuasai o bosib, yno. Roedd y pryder arall yn fwy real - gallai peidio â darparu llety dros dro i'r gweithwyr ohirio gwaith adeiladu atomfa arall yn y dyfodol. Roedd hyn yn hynod ddamcaniaethol ac nid oedd yn ganolog i a ddylid caniatáu'r cais. Roedd yr hyn oedd yma yn ymwneud â darparu'r hyn oedd Land and Lakes yn parhau i'w hysbysebu fel pentref hamdden a thai parhaol,

Ni fyddid yn bwrw ymlaen gyda'r prosiect fesul rhan onid yr oedd angen adeiladu llety i'r gweithwyr. A fuasid yn bwrw ymlaen gyda safleoedd Kingsland a Chae Glas? Roedd hyn yn gwbl anghyson gyda barn y Swyddog bod hwn yn gais cyfun. Yr hyn oedd gennym yma oedd cais damcaniaethol ar dri safle tir gwyrdd a lle yr oedd yn bosib mai un o'r safleoedd hyn yn unig a gâi ei datblygu oni buasai rhan arall digyswllt o'r prosiect hwn yn cael ei ganiatáu.

Aeth y Cynghorydd Jones yn ei flaen i ddweud ei fod o'r farn mai go brin y câi tai'r gweithwyr eu codi a bod mwy o'r bwriad hwn yn un ai niweidiol neu'n niwtral yn unig. Roedd rhai o'r effeithiau yn sylweddol niweidiol o ran y datblygiad mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol gyda Phenrhos a cholli tirlun, hen goetir, yr effeithiau ar fioamrywiaeth a gostwng lle agored oedd wedi bod ar gael i'r cyhoedd ers dros ddeugain mlynedd. Nid oedd modd lleddfu'n llwyr y mathau hyn o effeithiau ac roedd yn ffaith y buasent yn niweidiol. Yn yr achos hwn, ychwanegiad 5 i Bolisi Cynllunio Cymru oedd y ddogfen gynllunio fwyaf arwyddocaol a dywedai*, "lle bo'r cynllun datblygu wedi dyddio [sef yr achos ar Ynys Môn ar hyn o bryd], dylai'r rhagdybiaeth o blaid datblygiad sylweddol fod yn berthnasol"*. Dan yr amgylchiadau hyn, felly, dylid fod yn defnyddio Polisïau Cenedlaethol. Yr adeg yr oedd yr agwedd negyddol yn drech na'r agwedd gadarnhaol oedd unwaith yr oeddid wedi ystyried yr holl ffactorau economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol. Bryd hynny ni ddylid fod yn bwrw ymlaen gyda datblygiad. Dyma paham y dylid gwrthod y bwriad.

Oeddem fel Cyngor Sir Ynys Môn yn barod i osod cynsail newydd a diystyru rhai o'n polisïau. Os dyma'r achos, lle oedd diwedd hyn? Bryd hynny buasem yn agor y llifddorau i geisiadau yn y dyfodol a diystyru mwy a mwy o'n polisïau ein hunain. Os dyma oedd yr achos, waeth oedd i ni gael gwared â nhw unwaith ac am byth. A fuasem yn dweud wrth bawb bod Cyngor Sir Ynys Môn yn cael ei adnabod fel y Cyngor yng Nghymru oedd yn rhedeg y Cyngor yn groes i bolisïau'r Llywodraeth ac y gallai pob cwmni a ddeuai yma gyda cheisiadau cynllunio redeg yn wyllt?. Pe

bawn yn diystyru unrhyw bolisïau a materion cymdeithasol yr Ynys brydferth hon, dyna pam y cafodd y Pwyllgor hwn o'n iawn y tro cyntaf a gwn bod ganddynt yr egwyddorion i'w wneud eto.

Dymunodd y Prif Swyddog Cynllunio ymateb i faterion a godwyd a dywedodd ei bod yn ddyletswydd ar y Pwyllgor a Swyddogion i ystyried y cais yn ôl ei haeddiant yng nghyswllt y Cynllun Datblygu ac ystyriaethau cynllunio eraill a allai wrthsefyll unrhyw sialensiau. Roedd yn gwerthfawrogi bod teimladau cryfion ar y ddwy ochr yn lleol yng nghyswllt y cais hwn. Roedd dyletswydd statudol ar y Swyddogion i ystyried yn llwyr unrhyw ddatblygiad mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac fe'i tanlinellwyd yn yr adroddiad i'r Pwyllgor yn y cyfarfod diwethaf. Dymunodd ei gwneud yn glir nad oedd Cyfoeth Naturiol Cymru'n gwrthwynebu'r cais. Roeddynt wedi lleisio pryderon ar y dechrau ond wedi tynnu eu gwrthwynebiad yn ôl yn sgil trafodaethau gyda'r Awdurdod Cynllunio a'r ymgeisydd wedi hynny yng nghyswllt materion lleddfu. Dywedodd bod yr Aelodau wedi cyfeirio at y ffaith mai damcaniaethol oedd y cais. Roedd y cais wedi ei gyflwyno fel cais cyfun gyda chysylltiad â'r tri safle. Cyfeiriodd at y ffaith mai Wylfa B oedd un o safleoedd cenedlaethol a nodwyd gan y Llywodraeth Genedlaethol fel atomfa niwclear newydd bosib.

Ymdriniwyd â'r Polisi Cenedlaethol, paragraff 5.5.6 y cyfeiriwyd ato gan Aelodau, yn y cyfarfod diwethaf yng nghyswllt effaith y datblygiad ar yr ardal leol, rhoi'r cais ar safle gwahanol a'r effaith ar yr economi lleol pe câi'r cais ei wrthod. Dywedodd y swyddog nad oedd y cais hwn yn bodloni'r holl feini prawf, buasai'n cael effaith ar y gwahanol bolisïau cynllunio a'r Cynllun Datblygu. Roedd safleoedd mawr yn yr ardal eisoes wedi eu datblygu neu eu caniatáu h.y. Parc Cybi, Biomass ar dir a nodwyd yn y Cynllun Datblygu ac yn y Cynllun Datblygu Unedol. Pwysleisiodd nad oedd y Swyddogion Cynllunio wedi torri 'r polisïau, fel yr awgrymwyd.

Estynnodd y Cadeirydd wahoddiad i'r Cynghorydd T Ll Hughes annerch y cyfarfod.

Dywedodd **y Cynghorydd T Ll Hughes** ei fod yn gwerthfawrogi gweledigaeth Land and Lakes i ddod â'r cais i Fôn. Dywedodd y bu'r ychydig wythnosau diwethaf yn rhai anodd yn nhref Caergybi yng nghyswllt y cais oherwydd teimladau cryfion o blaid y cais ac yn ei erbyn. Cyfeiriodd at y cyfryngau cymdeithasol h.y. Facebook a Twitter ac roedd y sylwadau'n warthus. Dywedodd ei bod yn hen bryd i bobl Caergybi sylweddoli beth yr oeddynt yn ei wneud a dechrau meddwl am yr hyn oedd orau i'r ardal. Dymunodd y Cynghorydd Hughes ei gwneud yn glir nad oedd ganddo unrhyw gysylltiad â'r cae pêl-droed ar safle Alwminiwm Môn. Pwysleisiodd nad oedd wedi mynegi ei farn yng nghyswllt y cais hwn yn y wasg nac yn gyhoeddus.

Roedd o'r farn y buasai datblygiad Kingsland - llety ar gyfer 320 o weithwyr niwclear ac, o bosib, 100 o anheddau eraill gan ddatblygwr arall, yn gwneud ardal Kingsland yn debyg i bentref ar ei ben ei hun. Roedd yn bryderus ynghylch llety ar gyfer 320 o weithwyr niwclear, heb gegin ac amlddeiliadaeth. Cwestiynodd a oedd sylw wedi cael ei roi i faterion iechyd a diogelwch yng nghyswllt y mater. Cwestiynodd pe bai'r ymgeisydd wedi gofyn i adeiladu'r llety ar gyfer gweithwyr niwclear ar ei ben ei hun, a fuasai wedi cael ei ganiatáu? Pam na fuasai Land and Lakes yn disgwyl hyd oni buasai Horizon yn llofnodi'r cytundeb? Pe câi ei gymeradwyo, buasai'r tir yn Kingsland bellach yn cael ei ddynodi fel safle datblygu, beth bynnag a ddigwyddo. Beth fuasai'n digwydd pe bai Cwmni Land and Lakes yn methdalu? Pwy fuasai'n ysgwyddo'r costau o uwchraddio'r llety i weithwyr niwclear yn anheddau? Roedd o'r farn y dylai Land and Lakes roi swm o arian penodol o'r neilltu yng nghyswllt y mater - buasai hyn yn ymrwymiad 100%.

Gofynnodd y Cynghorydd Hughes pe bai'r cais yn cael ei gymeradwyo a Land and Lakes yn penderfynu peidio â bwrw ymlaen gyda'r datblygiad, beth fuasai'n digwydd pe bai cwmni mawr arall yn cymryd y safleoedd drosodd? Cwestiynodd a oedd ymrwymiadau cyfreithiol cadarn yn eu lle yng nghyswllt y mater hwn.

Dyfynnodd o safle gwe Horizon gan ddweud mai Mehefin 2015 hyd Fawrth 2018 oedd dyddiad clirio safle'r Wylfa, dechrau gwaith pwysig ar y ddaear yn Wylfa o 2018 ymlaen, y concrit yn cael ei dywallt am y tro cyntaf yn Wylfa B, Mehefin 2020 ymlaen; cyfnod adeiladu llety arddull Horizon a phrosiectau eraill Mawrth 2018, y datblygiad arfaethedig yng Nghae Glas a Kingsland ar gyfer llety i weithwyr niwclear, cyfnod adeiladu Mehefin 2018 neu ynghynt. Dywedodd y Cynghorydd Hughes mai ei brif bryder oedd nad oedd cytundeb gyda Horizon.

Ymatebodd y Prif Swyddog Cynllunio gan ddweud ei fod yn bwysig deall bod pob cais cynllunio'n cael ei ystyried yn ôl ei haeddiant. Cyfeiriodd at sylwadau'r Cynghorydd Hughes ynghylch safle Kingsland gan atgoffa'r Pwyllgor bod y cais yn ddatblygiad oedd yn ymgorffori safleoedd Penrhos, Kingsland a Chae Glas a bod trafodaethau wedi bod yn mynd ymlaen gyda Land and Lakes ers dwy flynedd a hanner. At hyn, roedd y cwmni wedi rhoi sylw i faterion o bryder. Cadarnhaodd bod yno gefnogaeth ond dim cytundeb ffurfiol ar hyn o bryd gyda Horizon ar gyfer llety i weithwyr niwclear ac os na wireddid hyn yna datblygiad Penrhos yn unig fuasai'n mynd yn ei flaen.

Atgoffodd y Pwyllgor bod Polisi Cynllunio Dros Dro yn ei le yn caniatáu datblygu hyd at 50 o unedau neu fwy ar gyrion trefi mawr.

Cadarnhaodd Mr Gary Soloman y buasai'r Adran 106 yn cynnwys ymrwymiadau oedd yn gyfreithiol rwymol ar yr ymgeisydd ac unrhyw dirfeddiannwr wedi hynny. Pe na châi llety'r gweithwyr niwclear ei godi a dim contract yn cael ei lofnodi, ni cheid tai ar y safle. Buasai'n rhaid cael cais cynllunio ar wahân pwy bynnag oedd y tirfeddiannwr ar y pryd. Buasai'n rhaid cael peirianwaith ariannu yn ei le a fuasai'n golygu y buasai'n rhaid i'r datblygwr neilltuo arian o'r datblygiad ym Mhenrhos i ganiatáu i bwy bynnag fuasai'n addasu'r llety i'r gweithwyr niwclear dynnu arian i lawr pe bai'r ymgeisydd yn methdalu. Ni fuasai hyn yn digwydd oni cheid datblygiad etifeddol.

Estynnodd y Cadeirydd wahoddiad i'r Cynghorydd D R Thomas annerch y cyfarfod.

Dywedodd **y Cynghorydd D R Thomas** bod pedwar o'r chwe aelod lleol yn gwrthwynebu'r cais hwn. Roedd yr aelodau lleol yn ymwybodol o'r ardal a'r tirlun ynghyd â'r teimladau'n lleol. Cyfeiriodd at y tri safle yng nghyswllt y cais hwn. Roedd o'r farn bod safle Penrhos yn fawr a buasai chwarter neu hanner y maint yn fwy derbyniol. Buasai cais presennol Penrhos yn dinistrio'r unig reswm yr oedd pobl yn ymweld â'r ardal - mwynhau'r bywyd gwyllt a'r llonyddwch. Nid oedd cytundeb cyfreithiol gyda Horizon Nuclear Power ar safle Cae Glas. Roedd o'r farn y dylid ymgorffori llety'r gweithwyr mewn trefi eraill ar yr Ynys fel bod modd iddynt gymryd mantais / bod yn anfantais yn y lleoliadau hyn. At hyn, roedd Safle Rhos-goch ger safle arfaethedig Wylfa B a buasai diogelwch yn fanteisiol ger safle niwclear, gyda llai o deithio.

Ei brif bryderon oedd y datblygiad yn Kingsland. Roedd colli tir amaethyddol yn bryder rhwng Caergybi a Threarddur. Roedd o'r farn y buasai'n cyfateb i godi pentref rhwng y ddwy ardal. Cyfeiriodd at y ceisiadau cynllunio oedd eisoes wedi eu cymeradwyo yn ardal Caergybi h.y. Llain-goch a Newry yng Nghaergybi ynghyd â chaniatâd cynllunio am nifer o leoliadau yn ardal Trearddur.

Pwysleisiodd y Cynghorydd Thomas ei fod eisiau gweld cyfleoedd cyflogaeth ar yr Ynys ac i bobl fedru gweithio trwy gyfrwng y Gymraeg. Fodd bynnag, oherwydd maint a datblygiad y safle hwn, gallai ddod â mwy o broblemau i genedlaethau'r dyfodol.

Ymatebodd y Prif Swyddog Cynllunio y cynhaliwyd ymgynghoriadau helaeth gyda'r ymgeisydd i sicrhau'r datblygiad gorau posib ym Mhenrhos i sicrhau y codid bythynnod yn y lleoliadau cywir a bod y gwaith tirlunio o'r safon uchaf bosib. Buasai'r datblygiad hwn yn caniatáu i'r cyhoedd ddefnyddio'r ardal. Dywedodd pe câi'r datblygiad hwn ei wrthod, y buasai goblygiadau i safle Penrhos gyda cholli cyfraniad o £100 mil gan y datblygwr. Ni fuasai modd i'r cyhoedd ddefnyddio Penrhos o gwbl. Aeth yn ei flaen i ddweud bod y datblygwr wedi cynnal asesiad o wahanol leoliadau yn yr ardaloedd i leoli'r datblygiad hwn ond roedd rhaid i'r Cwmni gael safle penodol er mwyn caniatáu rhoi to uwchben nifer benodol o weithwyr.

Estynnodd y Cadeirydd wahoddiad i Aelodau'r Pwyllgor drafod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd T Victor Hughes ei fod yn sylweddoli bod Gwarchodfa Natur Penrhos yn dir preifat a diolchodd i Alwminiwm Môn am edrych ar ôl y safle am sawl blwyddyn. Dywedodd y buasai'n hynod o hapus yn gweld 400 o swyddi'n cael eu creu yn sgil y datblygiad hwn. Yn naturiol, buasai pobl ifanc oedd yn cael gwaith ger eu cartref yn aros ar yr Ynys a châi'r Gymraeg ei gwarchod. At hyn, buasai busnesau'n elwa o gael pobl yn gwario ar yr Ynys. Mynegodd y Cynghorydd Hughes fod Môn yn agored i fusnes a herio unrhyw un nad oedd yn cytuno. Fodd bynnag, dywedodd bod safle Penrhos mor ddibynnol ar elfennau eraill yn y cais cynllunio. Gofynnodd os oedd datblygiad Penrhos mor gadarn, pam nad oedd y datblygwr wedi cyflwyno cais ar gyfer safle Penrhos ar ei ben ei hun. Y gair pwysicaf mewn cynllun busnes oedd 'cadarn', oedd

datblygiad Penrhos yn ddigon cadarn, oedd o'n gynaliadwy? Roedd yn amlwg nad oedd y datblygwyr yn meddwl ei fod oherwydd y ffordd yr oedd wedi gweithredu. Os oedd hyn yn anghywir pam bod gofyn rhoi cymhorthdal i'r cais yn y fath fodd?

Dywedodd Cyfarwyddwr Cwmni Land and Lakes yn y cyfarfod diwethaf na fuasai elfennau o'r cais yn mynd yn eu blaenau oni chodid yr Wylfa. Fodd bynnag, roedd y cwmni'n dymuno i ni gymeradwyo'r cais cyflawn. Roedd y Cynghorydd Hughes o'r farn bod hyn yn ymddangos yn annhymig iddo fo. Cyfeiriodd at safle Cae Glas a fuasai'n wersyll ar gyfer dros 100 o weithwyr niwclear a allai fod yn estyniad i safle Penrhos wedi hynny. Dywedodd y buasai'r llygredd ar y safle'n broblem ond roedd y datblygwr wedi dweud y buasai'n hapus i ran o'r safle ddod yn warchodfa natur unwaith y câi'r safle ei glirio. Gobaith y Cynghorydd Hughes oedd y buasai amcangyfrif cost hyn yn realistig. Roedd y bont gul ar draws yr A55 rhwng safle Cae Glas a Phenrhos yn rhan annatod o'r cais ac yn is-safonol.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Hughes at safle Kingsland a fuasai'n llety ar gyfer gweithwyr niwclear ar gaeau gwastad rhwng Caergybi a Threarddur - nid ymhell o Gae Glas. Roedd o'r farn y buasai hyn yn troi gorllewin Môn yn 'orllewin gwyllt' - 3,500 o bobl o'r tu allan yn yr un lle. Pe na bai hynny'n ddigon, roedd y datblygwr eisiau troi safle Kingsland yn stad fawr o dai parhaol. 320 o dai mewn lle delfrydol na fuasai neb yn dymuno ei weld yn cael ei ddatblygu. Roedd hwn yn glustog naturiol rhwng Caergybi a Threarddur. Buasai gwerth 320 o blotiau'n swm aruthrol ac roedd y datblygwr eisiau defnyddio hwn fel etifeddiaeth ar gyfer datblygu safle Penrhos. Roedd o'r farn y buasai'n sarhad ar bobl Gaergybi i gymeradwyo'r cais hwn. Buasai'r datblygiad hwn yn cael effaith andwyol ar y Gymraeg yn yr ardal ac yn ergyd i ffordd o fyw trigolion Caergybi. Roedd o'r farn bod hwn yn esgus i'r datblygwr gael caniatâd cynllunio trwy'r 'drws cefn'. Gofynnodd beth fuasai'r effaith ar gwmnïau adeiladu bychain yn yr ardal. Eisoes yn ardal Caergybi roedd 290 o geisiadau cynllunio wedi eu cymeradwyo ond dim ond 12 oedd wedi eu dechrau. Buasai'r datblygiad yn Kingsland mor fawr â stadau Pencraig a Bron-y-Graig yn Llangefni a hanner mor fawr â'r stadau ym Morawelon.

Gofynnodd i'w gyd-gynghorwyr oedd wedi pleidleisio o blaid y cais hwn yng nghyfarfod diwethaf y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion feddwl am amryfal agweddau ac elfennau'r cais hwn a rhoi eu barn arno yn y gobaith y buasai Llywodraeth Cymru'n gweld pa mor annheg oedd y strategaeth y tu ôl i'r cais hwn. Gofynnodd i'r Pwyllgor ystyried os oedd yr achos busnes ar gyfer safle Penrhos yn wan, beth oedd yn rhwystro'r datblygwr rhag rhoi'r ffidil yn y to ar ôl cyfnod byr? Unwaith y buasai'r dywarchen gyntaf wedi ei chodi yn yr Wylfa, buasai modd cyfnewid y safle am arian ar unrhyw adeg; a fuasai unrhyw beth yn rhwystro hyn? Pwy fuasai a chywilydd arno yn y diwedd?

Dywedodd y Cynghorydd Hughes bod angen gwaith ar yr ynys ond roedd yn ddyletswydd ar Aelodau i ystyried y pris yr oedd yn rhaid ei dalu am hynny. Dywedodd nad oedd rheswm ganddo dros newid ei feddwl ers y cyfarfod diwethaf a chynigiodd wrthod y cais.

Ymatebodd y Prif Swyddog Cynllunio y rhoddwyd sylw i'r mater ynghylch yr effaith ar y Gymraeg yn yr adroddiad. Pwysleisiodd bod yn rhaid i'r Pwyllgor ystyried y cais fel un. Cyfeiriodd at ddatganiad y Cynghorydd Hughes yng nghyswllt yr effaith y câi'r cais hwn ar gwmnïau adeiladu bychain. Roedd DU Construction, cwmni adeiladu lleol, wedi ysgrifennu at yr Adran Gynllunio yn mynegi eu cefnogaeth i'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes nad oedd yn dymuno bod yn amharchus, ond roedd yn ei chael yn anodd deall agwedd rhai cynghorwyr yng nghyswllt y cais hwn. Dywedodd ei fod wedi clywed Aelodau'n dweud mor aml pa mor bwysig oedd dysgu sgiliau i'r to ifanc ym Môn er mwyn eu paratoi ar gyfer gwaith. Roedd pobl ifanc ar yr Ynys yn cael eu hyfforddi fel bod ganddynt y sgiliau i gynnig i gyflogwyr y dyfodol. Yr unig beth yr oeddynt ei angen oedd cyfle i ddefnyddio'r sgiliau hynny i ennill bywoliaeth. Roedd yr Aelodau wedi cael cyfle yn y cyfarfod diwethaf i gefnogi prosiect a fuasai wedi rhoi blynyddoedd o waith i'r di-waith ac i do ifanc yr Ynys. Gofynnodd a oedd yr Awdurdod eisiau cael ei weld yn cynnig gwaith i bobl ifanc gael aros ar yr Ynys a chodi teulu ynteu a fuasai'n well ganddo roi giatiau ar y bont gydag arwydd yn dweud mai ynys ar gyfer yr henoed oedd hi ac nad oeddem eisiau gwaith yma. Dywedodd y Cynghorydd Hughes y dylai neges fynd o'r cyfarfod yn dweud bod yr ynys yn agored am fusnes ac nad oedd y sgiliau'n cael eu colli pan oedd y to ifanc yn gadael yr ynys. Yn ystod cyfnod o ddirwasgiad, roedd o'r farn ei fod yn benderfyniad hawdd a'i fod yn hapus i gefnogi'r cais er dyfodol yr ynys a fuasai'n fwy llewyrchus nag yr oedd ar hyn o bryd.

Dywedodd y Cynghorydd R O Jones nu fu ar yr ymweliadau â'r safle yng nghyswllt y cais hwn a gofynnodd a oedd yn cael lleisio'i gefnogaeth i'r cais hwn. Cyfeiriodd Rheolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol at baragraff 4.6.5.12 yng Nghyfansoddiad y Cyngor oedd yn dweud nad oedd Aelod yn medru mynegi ei farn na phleidleisio ar y cais onid oedd wedi ymweld â'r safle.

Dywedodd y Cynghorydd Vaughan Hughes bod 57 milltir rhwng Caergybi a Gweriniaeth yr Iwerddon a gollodd bum miliwn o'i phoblogaeth rhwng 1845 ac 1850 - miliwn yn ystod y newyn mawr a thros filiwn a ymfudodd i America a Chymru i ddianc rhag y newyn. Roeddynt wedi dod i Gymru oherwydd bod gwaith yma, Cymru oedd crud y chwyldro diwydiannol. Dyma pam yr oedd y Gymraeg yn iaith fyw heddiw a'r Wyddeleg, i ryw raddau, wedi marw. Dywedodd nad oedd modd i'r Ynys wrthod buddsoddiad o oddeutu biliynau o bunnoedd. Dyna pam y pleidleisiodd o blaid y cais yn y cyfarfod diwethaf a dywedodd y buasai'n pleidleisio o'i blaid eto oherwydd, yn ei farn ef, pleidlais oedd hi ar gyfer dyfodol Caergybi a Môn.

Dywedodd y Cynghorydd Nicola Roberts bod hwn yn gais cymhleth a'i bod yn diolch i bobl oedd wedi cysylltu â hi trwy'r cyfryngau cymdeithasol o blaid y cais ac yn ei erbyn. Dywedodd ei bod yn teimlo dan bwysau gan fod y dogfennau'n faith ac nad oedd wedi cael digon o amser i edrych ar y gwaith papur yng nghyswllt cais Land and Lakes. Dyma pam y pleidleisiodd i wrthod y cais yn y cyfarfod diwethaf. Dymunodd y Cynghorydd Roberts ei gwneud yn glir y buasai ei phenderfyniad ar y cais hwn yn un gonest ac nid ynghlwm wrth unrhyw blaid wleidyddol nac wrth unrhyw unigolion. Dywedodd ei bod o'r farn, wedi ystyried y cais hwn yn llwyr a gwrando ar y Swyddogion a'r cyhoedd, nad oedd modd cadw Gwarchodfa Natur Penrhos fel yr oedd ac nad oedd cynnig arall ar y bwrdd. Roedd y Cynghorydd Roberts o'r farn bod yn rhaid i'r Awdurdod achub ar y cyfle ac y buasai'r cais yn dod â gwaith i bobl Môn – gwaith yr oedd dirfawr ei angen. Dywedodd ei bod yn dymuno gweld cymysgedd oedran yn ymgartrefu ar yr ynys a chyfleusterau ar gael i bobl Môn. At hyn, dywedodd y dymunai weld y Gymraeg yn ffynnu a dywedodd ei bod yn cefnogi'r cais hwn fel bod modd i'r to ifanc gael aros ar yr ynys.

Dywedodd y Cynghorydd Ann Griffith ei bod wedi pleidleisio yn erbyn y cais hwn yng nghyfarfod diwethaf y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Dywedodd ei bod wedi dod i gyfarfod heddiw gyda meddwl agored a'i bod wedi gwrando ar adroddiad y Swyddog a'r dadleuon o blaid ac yn erbyn y cais. Dywedodd y Cynghorydd Griffith ei bod wedi teimlo dan bwysau aruthrol i ddychwelyd i gyfarfod heddiw a newid ei meddwl. Dechreuodd y pwysau a ddaeth o'r cyfryngau cymdeithasol a thrwy ohebiaeth y munud y gadawodd y siambr y mis diwethaf. Roedd y swyddogion wedi ymateb i'r ddau reswm dros wrthod yn y cyfarfod diwethaf h.y. (1) gorddatblygiad yn y cefn gwlad a (2) yr effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Cyfeiriodd at NCT 20. Rhoddai NCT arweiniad ar sut y dylai materion oedd yn ymwneud â'r Gymraeg gael eu hystyried gan Awdurdodau Cynllunio. Dylid ystyried y materion hyn wrth drafod penderfyniadau a cheisiadau. Roedd o'r farn na fu ystyriaeth ynghylch cynaliadwyedd y Gymraeg yn y wardiau cyfagos a gweddill yr Ynys. Bu gostyngiad sylweddol yn nifer y bobl oedd yn siarad Cymraeg yng Nghaergybi a gweddill yr Ynys ers ffigyrau cyfrifiad 2001. Roedd y Cynghorydd Griffith o'r farn y buasai'r datblygiad hwn yn cael effaith andwyol ar y Gymraeg ym Môn.

Cyfeiriodd at y mater ynghylch gorddatblygu yn y cefn gwlad a'r effaith gymdeithasol o gael 3,000 o weithwyr, o wledydd eraill Ewrop, yn fwy na thebyg, yn byw yn yr ardal. Dywedodd nad oedd yn fodlon y bu digon o ymgynghori gyda'r Gwasanaethau Cymdeithasol yn lleol neu mewn lleoliadau eraill lle bu datblygu helaeth h.y. Sir Benfro a Llundain yn ystod y Gemau Olympaidd.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Ann Griffith at yr effaith andwyol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Darparai Deddf y Parciau Cenedlaethol a Mynediad i'r Cefn Gwlad 1949 ddyletswydd statudol ar awdurdodau lleol i greu ardaloedd o harddwch eithriadol - chwech yn unig oedd yng Nghymru. Nid oedd yno Barc Cenedlaethol ym Môn ond, i bob pwrpas, yr ardaloedd oedd wedi eu dynodi'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Môn oedd ein Parc Cenedlaethol. Yr hyn oedd Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol oedd tirlun eithriadol yr oedd ei gymeriad neilltuol a'i harddwch naturiol mor werthfawr, ei fod o fudd cenedlaethol i'w ddiogelu. Gyda'r datblygiad arfaethedig hwn roeddid yn diystyru Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol Cymru a Lloegr. Dywedodd, 'allech chi ddychmygu'r datblygiad hwn yn cael ei ganiatáu ym Mharc Cenedlaethol Eryri?'. Roedd hyn yn dangos pa mor eithafol oedd y datblygiad arfaethedig hwn Roedd y tri safle yn Kingsland, Cae Glas a Phenrhos i gyd yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Roedd y Ddeddf Cefn Gwlad a

Hawliau Tramwy yn ei gwneud yn ofynnol i'r holl awdurdodau lleol roi sylw i bwrpas cadw a gwella prydferthwch Naturiol Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol wrth ymgymryd â'u swyddogaeth. Roedd swyddogion wedi tynnu sylw at baragraff 5.5.5 '*nid yw'r dynodiad statudol o reidrwydd yn gwahardd datblygu ond rhaid asesu bwriadau i ddatblygu'n ofalus i ganfod eu heffaith ar y diddordebau treftadaeth naturiol hynny yr oedd y dynodiadau'n bwriadu eu gwarchod.*' At hyn, roedd swyddogion wedi tynnu sylw at y profion ar gyfer datblygiadau mawr oedd yn fwy cenedlaethol yn hytrach na lleol ran cymeriad. Yn ôl 5.5.6 dywedir y dangosir ei fod yn angen cyhoeddus tra phwysig ac y buasai ei wrthod yn andwyo'r economi lleol yn sylweddol ac nad oedd posib lleoli'r datblygiad yn rhywle arall na chwrdd â'r angen mewn ffordd arall. Hyd yn hyn nid oedd Llywodraeth San Steffan wedi rhoi caniatâd i Wylfa 'B' - hwn oedd y chweched yn rhestr yr atomfeydd niwclear ar ôl Hinckley Point. Dywedodd y tystiwyd yn ddiweddar i'r trafferthion yr oedd y Canghellor yn ei gael i adnabod buddsoddiadau o dramor i dalu'r bil am Hinckley Point. Nid oedd angen cyhoeddus pwysicach, llety parhaol neu dros dro ar y maint arfaethedig i gartrefu dros 3,000 o weithwyr adeiladu yng Nghaergybi. Efallai y buasai angen posib, pe bai Wylfa B, ymhen amser, yn cael ei ganiatáu. Pe digwyddid hyn, buasai safleoedd llwyd eraill ym Môn yn addas, yn enwedig felly, ran o Gae Glas ar hen safle Alwminiwm Môn a Rhos-goch. Dywedodd ei bod yn gwrthwynebu'r cais hwn.

Cydymdeimlodd y Prif Swyddog Cynllunio gyda'r ddau siaradwr olaf oedd wedi dweud y bu pwysau aruthrol arnynt. Dywedodd mai mater i'r awdurdod oedd sut i ymdrin â phwysau o'r fath ar aelodau etholedig a swyddogion yng nghyswllt ceisiadau o'r fath oherwydd y teimladau cryf yn y gymuned leol o blaid y cais hwn neu yn ei erbyn. Cyfeiriodd at NCT 20 a grybwyllwyd gan y siaradwr diwethaf a dweud bod NCT 20 newydd wedi ei gyhoeddi ers cyfarfod diwethaf y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ond, ym marn y Swyddogion, roedd yn cyfeirio at baratoi cynlluniau datblygu. Roedd ei ddarpariaethau'n annhymig yn yr ystyr na fuasai'r Awdurdod wedi mabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol hyd fis Mehefin 2016. Cyfeiriodd at y ffaith y cadwyd mewn cof y defnyddiwyd Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol y Cyngor ar y Gymraeg a pholisïau cyfredol a pherthnasol y Cynllun Datblygu.

Gofynnodd y Cynghorydd John Griffith gwestiynau i'r Swyddogion ar y Gwaith Biomass yng Nghaergybi a'r 600 o swyddi y buasai'n eu creu. Gofynnodd pa bryd y buasai'r datblygiad yn debygol o ddechrau. Ymatebodd y Prif Swyddog Cynllunio gan ddweud bod cais wedi ei gyflwyno i DECC am amrywiad i amodau'r caniatâd presennol a ganiatawyd yn 2011. Buasai hyn yn caniatáu iddynt gyflwyno dyluniad oedd yn fwy derbyniol a defnyddio llai o ddeunydd Biomass ac ati. Gofynnodd y Cynghorydd Griffith a oedd unrhyw fodd rhannu cais Land and lakes yn dri chais unigol. Ymatebodd y swyddogion drwy ddweud bod gofyn i'r cais gael ei ystyried fel un cais.

Dywedodd y Cynghorydd Griffith bod hysbyseb ar y teledu ar hyn o bryd oedd yn dweud 'os nad oes cartref i natur, ni fydd yna natur'. Roedd modd dweud yr un peth am Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol ym Môn. Buasai rhaid i'r penderfyniad y deuid ato yn y cyfarfod hwn ystyried yr etifeddiaeth a adewid ar ôl i genedlaethau'r dyfodol. Go brin y buasai twristiaid yn heidio i Gaergybi oherwydd ei fod **y** lle i fynd yng Ngogledd Cymru. Fodd bynnag, yr hyn oedd ganddi oedd arfordir gyda chynefin bywyd gwyllt a safleoedd o arwyddocâd archeolegol/hanesyddol. Pe na fuasid yn bwrw ymlaen gyda datblygiadau Kingsland a Chae Glas ar gyfer gweithwyr niwclear, dylid ei dynnu'n ôl yn syth ac i unrhyw gais ar wahân gael ei ystyried yn gais unigol ac annibynnol.

Roedd o'r farn bod cymeradwyo'r tri safle fel un cais sengl yn anghywir - yn foesol ac yn sylfaenol. Roedd y cais yn llwyr afrealistig o ran ei gyflwyniad. Gan roi datblygiad Penrhos o'r neilltu, y cwestiwn a godwyd oedd beth fuasai'r penderfyniad wedi bod ar safleoedd Kingsland a Chae Glas pe bai'r cais wedi bod yn un i godi llety ar gyfer gweithwyr niwclear yn unig a gwasanaethau ategol. Mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol buasai'n anochel y câi ei wrthod. Fodd bynnag, roedd y datblygwyr wedi dweud pe na fuasid yn bwrw ymlaen gyda'r Wylfa, yna buasai'n rhoi'r gorau i'r cynlluniau i ddatblygu'r safleoedd hyn ac eithrio i ddarparu maes criced a phêl-droed a gwarchodfa natur yng Nghae Glas. Pe câi llety'r gweithwyr ei ddiystyru, ni fuasai unrhyw gydberthynas rhwng Penrhos a'r safleoedd eraill, yn enwedig felly Kingsland oedd rhyw bellter i ffwrdd. Roedd yn methu deall rhesymeg y datblygwr yn cynnwys Cae Glas a Kingsland a hefyd yn ychwanegu na fuasent yn bwrw ymlaen gyda'u cynlluniau ar gyfer Cae Glas a Kingsland pe na fuasai Wylfa'n ymddangos. Nid oedd cyfiawnhad dros eu hystyried i'w cymeradwyo a buasai'n disgwyl i Arolygwyr y Llywodraeth ystyried y mater hwn o ddifrif a'i wrthod. Oedd cytundeb Land and Lakes yn cadarnhau eu bod wedi ymrwymo trwy gontract i gymryd cynnig llety gweithwyr y Wylfa? - Yn syml, nag oedd. Roedd yn gytundeb na fuasent yn ystyried opsiwn o'r fath mwyach.

Aeth y Cynghorydd Griffith yn ei flaen a dweud ei fod yn ymwybodol eu bod, ym Môn, yn parhau i edrych ar opsiynau eraill i gefnogi gweithlu'r Wylfa arfaethedig i ganfod tai gwag addas, tai i'w gosod a llety gwely a brecwast o bob rhan o'r ynys a buasai hyn yn rhannu'r gweithlu dros ardal ehangach ac yn peidio â rhoi pwysau ar wasanaethau lleol. Roedd yn anochel y buasai Horizon yn chwilio am ryw fath o gampws ond, yn fwy na thebyg, ar safle yn nes at yr Wylfa. Roedd Dŵr Cymru'n gwrthwynebu'n wreiddiol er mwyn atal gormod o ddŵr rhag mynd i'r sustem garthffosiaeth, gwarchod iechyd a diogelwch trigolion a sicrhau na cheid effaith andwyol i'r amgylchedd ond, yn y cyfarfod diwethaf, roeddynt wedi newid eu meddyliau. Nid oeddynt mwyach yn gwrthwynebu ar yr amod bod y sustem garthffosiaeth yn cael ei huwchraddio ond beth fuasai cost hyn? Sawl mil o bunnoedd, mae'n siŵr.

Dywedodd nad oedd yn gwrthwynebu mewn egwyddor i ddatblygiad a fuasai'n dod â gwaith sylweddol i Fôn. Dywedodd y gallai dderbyn un safle ond nid tri. Mater eilradd oedd darparu gwersyll ar gyfer gweithwyr niwclear a dylai fod wedi cael ei gyflwyno fel mater ar wahân. Roedd safleoedd Cae Glas a Kingsland yn gwanhau'r achos dros gymeradwyo yn aruthrol. Fodd bynnag, roedd rhaid rhoi sylw difrifol os nad oedd gwaith i bobl ifanc ym Môn. Gallai'r gost oedd yn gysylltiedig ag apêl gostio miloedd o bunnoedd i'r Awdurdod Roedd y Cynghorydd yn drist i orfod dweud efallai y buasai'n gweld ei hun yn cefnogi'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylai aelodau ystyried y cais yn ôl ei haeddiant a pheidio â chael eu dylanwadu gan Swyddogion, y cwmni mawr na chan bobl oedd â diddordeb personol yn y cais. Roedd pwysau eithriadol wedi cael eu rhoi ar Aelodau i ailystyried eu penderfyniad yn sgil gwrthod y cais yng nghyfarfod diwethaf y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Dywedodd ei fod wedi ystyried y cais yn fanwl a bod yn agored ei feddwl ac yn ddiduedd At hyn, roedd wedi edrych ar y cais o ran y manteision a'r anfanteision yn economaidd, yn ieithyddol ac yn amgylcheddol. Fel Aelod etholedig, teimlai ei fod wedi bod dan bwysau i gymeradwyo'r cais hwn oedd yn ddatblygiad 500 erw ac mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Roedd Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol dan warchodaeth statudol yn debyg i'r Parciau Cenedlaethol h.y. Parc Cenedlaethol Eryri. Dywedodd y Cynghorydd Davies ei fod wedi ymgynghori gyda gwasanaethau Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol trwy Gymru a'u bod wedi dweud nad oedd yr un datblygiad o'r fath erioed wedi ei gymeradwyo mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Pam fod Môn yn wahanol?

Dywedodd nad oedd yn gwrthwynebu'r cais cyfan ond teimlai'n gryf y dylai'r cais hwn fod wedi cael ei rannu'n dri chais gwahanol. Roedd wedi ymgynghori gyda nifer o Swyddogion Cynllunio mewn gwahanol awdurdodau a'u bod wedi gofyn pam y dylai'r tri safle fod wedi cael eu hystyried fel un cais. Gofynnodd y Cynghorydd Davies a oedd Awdurdod Cynllunio Môn yn wahanol i awdurdodau lleol eraill. Nododd ymhellach bod nifer o bobl o Gaergybi wedi dweud y bu Cwmni Land and Lakes yn gweithio'n agos gyda menter gymdeithasol a ariennid gan Lywodraeth Cymru. Roedd yn gwbl annheg bod trigolion lleol yn cael eu rhoi dan bwysau.

Parhaodd y Cynghorydd Davies i ddweud nad oedd sicrwydd y câi Wylfa B ei gymeradwyo a chwestiynu a oedd angen cymaint o dai i weithwyr mewn un lleoliad a allai arwain at broblemau cymdeithasol. Roedd Gwarchodfa Natur Penrhos yn denu dros 100,000 o bobl y flwyddyn a buasai modd dyblu hyn gyda buddsoddiadau. Roedd yn denu'r henoed, yr ifanc a'r anabl i fwynhau'r tawelwch a'r llonyddwch.

Nid oedd y tri safle fel un cais yn dderbyniol. Câi effaith andwyol ar Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac ar safleoedd hanesyddol a gwyddonol. Buasai'r effaith ar fwynderau'r cyhoedd yn rhoi pwysau ar yr Awdurdod Iechyd, y gwasanaethau cymdeithasol, arwain at dor-cyfraith, rhoi pwysau ar y sustemau carthffosiaeth a buasai'r pwysau ar y Gymraeg yn sylweddol. Roedd y cais yn groes i 11 o Bolisïau Cenedlaethol a Lleol a darllenodd y Cynghorydd Davies y polisïau i'r Pwyllgor. Dywedodd ei fod yn gwrthwynebu'r cais gan ei fod yn ymdrin â thri safle.

Dywedodd y Cynghorydd Davies bod ganddo nifer o gwestiynau i'r Swyddogion. Gofynnodd oedd yr Aelodau'n cael eu hannog i dorri 11 o bolisïau cenedlaethol a lleol ynteu oeddyn nhw wedi cael eu haddasu i roi caniatâd? Oedd arolwg tai wedi ei gynnal yng ngogledd yr Ynys? Faint o dai oedd ar werth yn ardal Caergybi? Faint o geisiadau cynllunio oedd wedi cael eu cymeradwyo ond heb eu datblygu ym Môn? Sawl caniatâd oedd wedi ei roi ar Ynys Cybi? Oedd arolwg wedi cael ei gynnal ar yr effaith ar wasanaethau cymdeithasol, iechyd ac addysg yng nghyswllt datblygiad o'r fath ar yr ynys? A ymgynghorwyd â'r Cyngor Cymuned / Tref lleol yng nghyswllt maint y datblygiad? Oedd

pwrpas cael Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol i warchod y tirlun oedd yn debyg i'r Parciau Cenedlaethol. Ni châi gwaith datblygu tyrbinau gwynt yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ei ganiatáu ym Mhen Llŷn ond roeddech chi eisiau datblygu dros 500 erw yn y lleoliad hwn? Oedd y sustem garthffosiaeth ym Mharc Cybi yn medru ymdopi â'r datblygiad hwn? A gynhaliwyd arolwg llifogydd 100 mlynedd yng nghyswllt y datblygiad hwn? Buasai datblygiad Kingsland yn cael gwared â'r lletem werdd ac yn creu datblygiad llinynnog rhwng Kingsland a Threarddur. Pam fod y polisi'n cael ei ddiystyru?

Ymatebodd y Prif Swyddog Cynllunio nad oedd yr holl atebion i gwestiynau'r Cynghorydd Davies ar gael. Dywedodd pe bai'n gwybod am y cwestiynau ymlaen llaw y buasai wedi gwneud darpariaethau. Fodd bynnag, roedd yn ymwybodol o ddatblygiad y Garreg Las ym Mharc Sir Benfro oedd yn fawr o ran maint. Dywedodd nad oedd yn derbyn bod Swyddogion wedi rhoi pwysau ar yr Aelodau etholedig gan mai hwn oedd yr unig gyfle yr oedd wedi ei gael ers y cyfarfod diwethaf i drafod y cais gyda'r Pwyllgor. Pwysleisiodd bod Mr Gary Soloman o Burges Salmon wedi cael ei gyflogi i gynorthwyo'r Cyngor i sicrhau yr ymdriniwyd â'r cais yn gywir.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes gymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies wrthod y cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd T Victor Hughes.

Roedd y pleidleisio fel a ganlyn:

Ailddatgan y penderfyniad i wrthod y cais: Y Cynghorwyr Lewis Davies, Ann Griffith, T. Victor Hughes. **CYFANSWM 3**

Cymeradwyo'r cais: Y Cynghorwyr John Griffith, Kenneth P. Hughes, Vaughan Hughes, W.T. Hughes, Nicola Roberts. **CYFANSWM 5**

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a nodi y bydd y cais yn cael ei gyfeirio at Lywodraeth Cymru am gyfnod o 21 diwrnod yn unol â Chyfarwyddyd Cynllunio Gwlad a Thref (Hysbysu)(Cymru) 2012 gydag argymhelliad fod yr awdurdod cynllunio lleol o blaid caniatáu'r cais gyda'r amodau isod:-

- **Bod yr ymgeisydd yn llofnodi Cytundeb Adran 106, gyda'r penawdau telerau drafft a amlinellir yn yr Adroddiad Gwreiddiol.**
- **Amodau cynllunio sy'n cynnwys y materion a nodir yn yr Adroddiad Gwreiddiol.**

Bod Pennaeth y Gwasanaethau Cynllunio yn cael awdurdod dirprwyedig i drafod telerau'r Cytundeb Adran 106 a delio gyda'r materion a nodir uchod drwy amodau neu Gytundeb Adran 106 fel yr ystyrir yn briodol gan Bennaeth y Gwasanaethau Cynllunio.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Nid ystyriwyd unrhyw gais economaidd yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU TAI FFORDDIADWY

Nid ystyriwyd unrhyw gais economaidd yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU YN GROES I BOLISI

Nid ystyriwyd unrhyw gais economaidd yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 45C438 – Cais Cynllunio amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer codi annedd, adeiladu mynedfa i gerbydau ynghyd â gosod tanc septig ar dir ger Bryn Gwyn, Niwbwrch.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol. Roedd y cais wedi cael ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel oedd yn ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Nodwyd bod y Cynghorydd P Rodgers, Aelod Lleol yn gofyn cael gohirio'r cais gan nad oedd yr ymgeisydd yn medru bod yn y cyfarfod.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith bod y cais yn cael ei ohirio ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd R.O. Jones.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais ar gais yr Aelod Lleol.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 10C118A/RE – Cais llawn ar gyfer lleoli fferm arae heulol 15MW ar dir ger Bryn yr Odyn, Soar

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

Gofynnodd yr Is-gadeirydd, y Cynghorydd Ann Griffith, Aelod Lleol am gael ymweld â'r safle gan fod asesiad o'r tirlun yn ofynnol a bod fferm area solar 1.6 cilomedr yn unig o'r safle oedd wedi'i ganiatáu. Rhaid oedd asesu'r effaith gynyddol.

Cynigiodd y Cynghorydd K.P. Hughes ymweld â'r safle ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

PENDERFYNWYD ymweld â'r safle am y rhesymau a roddwyd.

12.2 14C135A – Cais llawn i godi annedd a garej breifat, creu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd â gosod gwaith trin carthion ar dir ger Glasfryn, Tyn Lôn

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

Estynnodd y Cadeirydd wahoddiad i Mrs Angharad Crump, yr ymgeisydd, annerch y Pwyllgor.

Y prif bwyntiau a godwyd gan Mrs Crump oedd y dylid caniatáu'r cais dan Bolisi 50 a HP5 sy'n caniatáu anheddau unigol ar safleoedd mewnlenwi, yn agos i ran datblygu pentrefi bychain a chlwstwr gwledig, gyda Llynfaes eisoes wedi'i nodi. Fel teulu, roeddynt yn dymuno codi cartref yn eu cymuned leol ac yn agos i'w teulu. Roedd Swyddogion Polisi Cynllunio wedi dweud bod y plot yn rhan o glwstwr gwledig yn y Polisi Cynllunio Dros Dro ar gyfer Clystyrau Gwledig. Ar hyn o bryd, roedd y fynedfa bresennol yn cael ei defnyddio gan beiriannau amaethyddol, ceir a thraffig busnes ac ni wyddys am ddamweiniau a gafwyd yn yr ugain mlynedd diwethaf. Fel ymgeiswyr, roeddynt yn fodlon torri'r coed ar y safle fel bod modd gweld yn well.

Estynnodd y Cadeirydd wahoddiad i'r Cynghorydd Bob Parry OBE, un o'r aelodau lleol, annerch y Pwyllgor.

Dywedodd y Cynghorydd Parry ei fod yn cefnogi'r cais. Holodd y Swyddogion Priffyrdd ynghylch y materion a godwyd gan Mrs Crump yng nghyswllt y fynedfa i'r safle. Ymatebodd y Swyddogion Priffyrdd gan ddweud eu bod yn derbyn bod y fynedfa i'r safle'n cael ei defnyddio gan gerbydau eraill ond ei bod yn is-safonol. Cafwyd cyfarfod cyn cyflwyno'r cais ynghylch mynedfa newydd i'r annedd ond roedd y Swyddogion Priffyrdd o'r farn y buasai'n annerbyniol.

Cynigiodd y Cynghorydd T Victor Hughes ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y cynnig.

Pleidleisiodd y Cynghorwyr Lewis Davies, Ann Griffith, John Griffith, T Victor Hughes, Vaughan Hughes, R O Jones o blaid y cais. Ymataliodd y Cynghorydd Jeff Evans ei bleidlais.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog ar y sail ei fod yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 oherwydd ei fod mewn clwstwr. *(Ni phleidleisiodd y Cynghorydd N. Roberts gan ei bod yn Aelod Lleol).*

Yn unol â gofynion y Cyfansoddiad, bydd y cais yn cael ei ohirio yn awtomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn caniatáu i swyddogion ymateb i'r rhesymau a roddwyd dros ganiatáu'r cais.

12.3 14C28G/1/ECON – Cais llawn ar gyfer codi gweithdy trwsio cerbydau trwm ynghyd â lleoli swyddfa symudol a darparu lle parcio cerbydau trwm ar gyfer contractwyr amaethyddol ar blot 7, Parc Diwydiannol Mona

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor Sir oedd perchennog y safle.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes ganiatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd K.P. Hughes.

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

12.4 14C28H/1/ECON – Cais llawn i godi warws storio a dosbarthu gyda swyddfa a chantîn ar Blot 14, Parc Diwydiannol Mona

Adroddwyd ar ddyddiad cyflwyno'r cais mai'r Cyngor Sir oedd perchennog y tir. Fodd bynnag, ers cyflwyno'r cais, roedd yr ymgeisydd wedi prynu'r tir.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies ganiatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd R.O. Jones.

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

12.5 19C1052C – Cais llawn i godi deuddeg o fflatiau dwy ystafell wely a thri o fflatiau un ystafell wely ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd ar safle hen Glwb y Gymdeithas Forwrol Frenhinol (RNA), St. David's Road, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

Cynigiodd y Cynghorydd R.O. Jones ganiatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd K.P. Hughes.

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

12.6 28C483 – Cais llawn ar gyfer lleoli caban pren yn Sea Forth, Warren Road, Rhosneigr

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

Estynnodd y Cadeirydd wahoddiad i Mr Ian Robinson, gwrthwynebydd i'r cais, annerch y Pwyllgor.

Dywedodd Mr Robinson y gofynnwyd iddo gan rai o drigolion Warren Road, Rhosneigr annerch y Pwyllgor. Gofynnodd i'r Pwyllgor ystyried ymweld â'r safle er mwyn gweld y datblygiad arfaethedig.

Cynigiodd y Cynghorydd Raymond Jones ymweld â'r safle ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

PENDERFYNWYD ymweld â'r safle am y rhesymau a roddwyd.

12.7 40C315B – Cais llawn am ganiatâd dros dro i leoli pedwar o gynwysyddion storio ar dir yn Yr Wylfan, Moelfre

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y datblygiad yn ymwneud â thir y mae'r Cyngor wedi ei brydlesu i Gymdeithas Frenhinol y Badau Achub am dymor sydd dros 80 o flynyddoedd.

Cynigiodd y Cynghorydd T. Victor Hughes ganiatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

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

13 MATERION ERAILL

13.1 34C40Z/EIA/ECON – Codi Gwaith Ynni Biomas newydd yn cynnwys gwaith peledi pren, gwaith ynni biomas gwres cyfun, peiriannau tynnu rhisgl a naddu pren, iard storio coed ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni

PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad er gwybodaeth a chytuno i beidio â herio'r ddau reswm dros wrthod fel yr amlinellir yn yr adroddiad.

13.2 38C267B - Cais llawn ar gyfer codi dau dyrbin gwynt 20kW hyd at 20.5m o uchder, rotor hyd at 13.1 ar ei draws a hyd at 27.1m i flaen unionsyth y llafn a gwaith cysylltiedig ar dir yng Nghlegyrog Uchaf, Carreglefn

PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad er gwybodaeth a chytuno bod y Swyddogion yn amddiffyn apêl am y rhesymau a roddwyd.

13.3 38C292C – Cais llawn i godi un tyrbin gwynt 500kW hyd at 50 metr o uchder, rotor o hyd at 58 metr ar ei draws a hyd at 79m i flaen unionsyth y llafn ynghyd ag isadeiledd trydanol cysylltiedig, cysylltiad â'r grid a gwelliannau i'r fynedfa bresennol i gerbydau a thraciau mynediad newydd ar dir yn Fferm Rhosbeirio, Rhos-goch

PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad er gwybodaeth a chytuno bod y Swyddogion yn amddiffyn apêl am y rhesymau a roddwyd.

14 GORCHMYNION

14.1 Gorchymyn Cyngor Sir Ynys Môn (Llefydd Parcio oddi ar y Stryd) (Meysydd Parcio Amrywiol yn Ynys Môn)(1) 2013

Cyflwynwyd – adroddiad yng nghyswllt gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn sgil hysbysebu'r Gorchymyn Llefydd Parcio oddi ar y Stryd arfaethedig.

Roedd aelodau o'r farn bod gofyn cynnal Asesiad o'r Effaith cyn bod modd i'r Pwyllgor ystyried yr adroddiad.

PENDERFYNWYD gohirio'r adroddiad.

Y CYNGHORYDD W.T. HUGHES
CADEIRYDD

YMWELIADAU SAFLEOEDD CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 20 Tachwedd, 2013

PRESENNOL:	Y Cynghorydd W T Hughes (Cadeirydd) Y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeff Evans, Ann Griffith, John Griffith, Ken Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Richard O. Jones, Nicola Roberts
WRTH LAW:	Arweinydd Tîm – Rheoli Datblygu (NJ) Cyfieithydd (JT) Cynorthwy-ydd Gweinyddol/Swyddog Pwyllgor (SC)
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelod Lleol – Y Cynghorydd Richard Dew (Eitem 2 yn unig)

---

1. 10C118A/RE – Cais llawn i leoli fferm arae heulol 15MW ar dir ger Bryn yr Odyn, Soar

Aethpwyd i ymweld â'r safle ar argymhelliad y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Tachwedd, 2013.

Cyn ymweld â'r safle arfaethedig, edrychodd yr Aelodau ar y lleoliad o gilfan ar yr A55 er mwyn cael syniad o effaith weledol y datblygiad o'r wibffordd.

Ymwelodd yr Aelodau â safle'r datblygiad arfaethedig. Rhoes y Swyddog adroddiad manwl ar y cais a dangosodd i'r Aelodau gynllun i raddfa o'r cynnig.

Eglurodd y Swyddog y cynhaliwyd asesiad archeolegol yn yr ardal ac y gwnaed cytundeb gyda'r datblygwyr i sicrhau cadwraeth y safle archeolegol gerllaw.

Eglurodd y Swyddog hefyd y byddai adeilad ar gyfer trawsnewidydd yn cael ei adeiladu ar y safle ac y byddai ffens ddiogelwch 2m o uchder yn amgylchynu'r adeilad. Bydd ffens 2m o uchder hefyd yn amgylchynu'r cyfan o safle'r cais. Bwriedir cael cynllun i reoli'r gwrychoedd.

Edrychwyd ar y safle o sawl lleoliad ar daith gylchol o Walchmai; y lôn a oedd yn mynd dros y wibffordd yng Ngwalchmai; llwybr cyhoeddus yn agos at ffiniau'r datblygiad; croesffordd Dothan a lle uchel ar y B4422 yn ardal Capel Mawr.

2. 28C483 – Cais llawn i leoli caban pren yn Sea Forth, Warren Road, Rhosneigr

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Tachwedd, 2013, penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ymweld â'r safle i asesu effeithiau posibl y cynnig ar y dirwedd o'i gwmpas ac ar eiddo cyfagos.

Eglurodd y Swyddog Cynllunio fod y cynnig yn un am dŷ haf, sef caban pren 2 ystafell wely gyda lolfa yn unig. Mae'n debyg mai trydan fyddai'n unig gyfleuster ynddo ac ni fyddai ynddo ddŵr o'r prif gyflenwad.

Holodd yr Aelodau ynghylch uchder a lleoliad y safle ar y lefel is.

Dywedodd y Swyddog Cynllunio y byddai'r tŷ haf arfaethedig yn mesur 9m hyd) x 3.5 m (lled) x 2.43 m (uchder).

Dywedodd Aelod Lleol ar gyfer yr ardal, y Cynghorydd Richard Dew bod y cynnig yn un am gaban pren mawr heb unrhyw gyfleusterau. Byddai'n rhaid i'r sawl a fyddai'n aros yno fynd i'r prif dŷ i ymolchi a defnyddio'r toiled. Cyfeiriodd hefyd at y ffaith y byddai'r goleuadau halogen o bosib yn cael eu troi ymlaen ac i ffwrdd drwy gydol y nos.

Dywedodd y Swyddog Cynllunio wrth yr Aelodau y byddai ffenestri tai cyfagos yn edrych yn uniongyrchol dros y safle arfaethedig.

Edrychodd y Cynghorwyr ar y cyfleusterau parcio wrth y fynedfa i'r safle arfaethedig.

Dygodd y Cynghorydd Richard Dew sylw at yr ardal gyfyngedig a oedd ar gael o fewn cwrtil yr eiddo a'r lôn y tu allan iddo ar gyfer parcio ychwanegol.

Y CYNGHORYDD W T HUGHES
CADEIRYDD

6.1 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes — Departure Applications

Rhif y Cais: **34C553A** Application Number

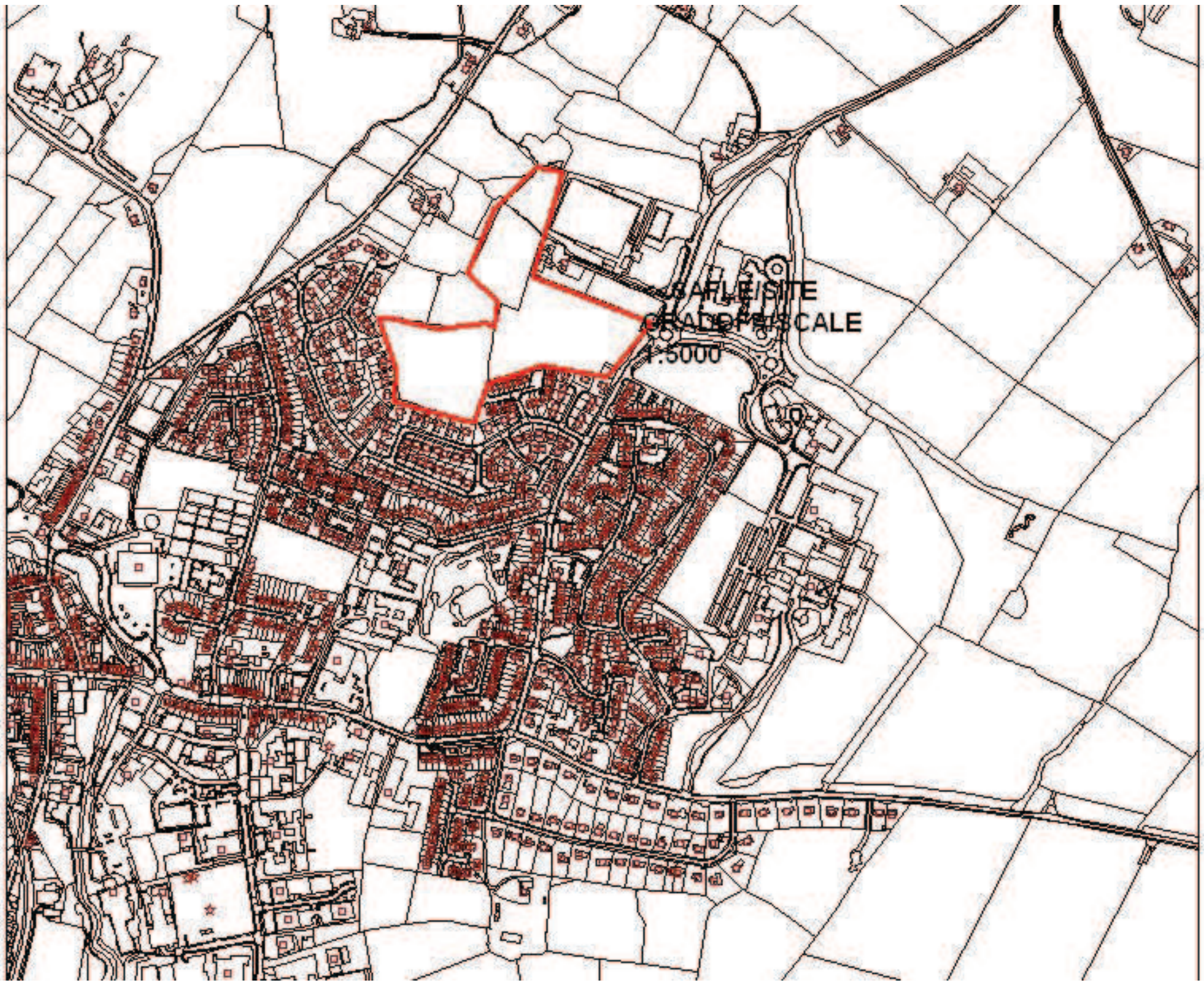
Ymgeisydd Applicant

St Malo (Llangefni) Ltd
c/o Berwyn Owen
Owen Devenport
1st Floor
Metropolitan Buildings
25 High Street
Llangefni
LL77 7NA

Cais amlinellol ar gyfer datblygiad trigiannol yn cynnwys cyfleuster gofal ychwanegol, priffordd a rhwydwaith cysylltiol yn

Outline application for residential development including extra care facility, highway and associated infrastructure at

Ty'n Coed, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 04/12/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais sydd yn tynnu'ngroes ble mae swyddogion yn argymhell caniatau.

1. Argymhelliad

Gohirio

Er mwyn ymgynghori rhagor ar y dablygiad arfaethedig mewn perthynas â ffigyrau cyflenwad tai a chyfraniad addysg.

6.2 **Ceisiadau'n Economaidd** **Economic Applications**

Rhif y Cais: **41C125B/EIA/RE** Application Number

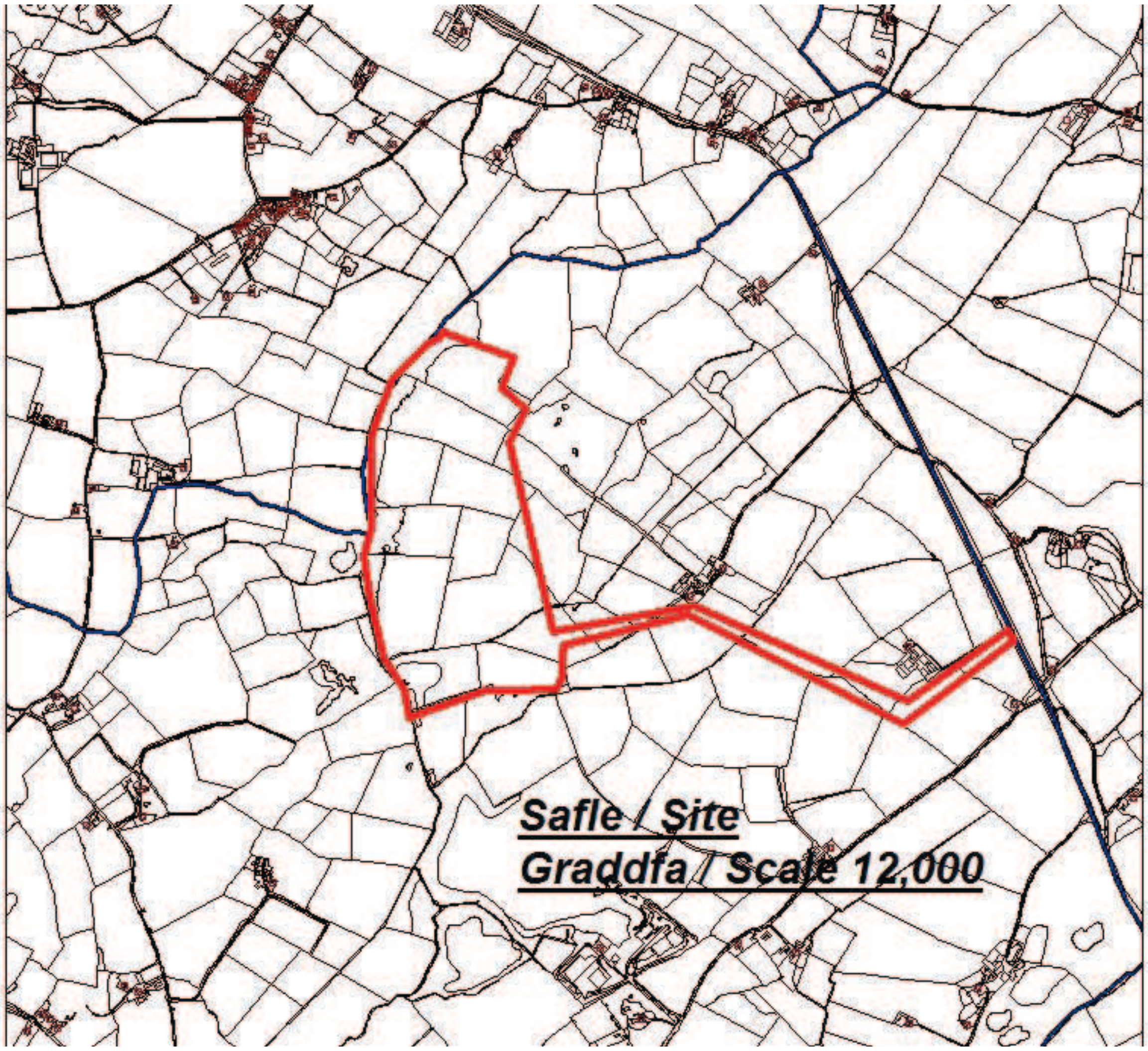
Ymgeisydd Applicant

Ynys Mon Wind Energy Ltd
c/o West Coast Energy Ltd
Mynydd Awel
Mold Business Park Maes Gwern
Mold
Flintshire
CH7 1XN

Cais llawn ar gyfer codi tri twrbin wynt 800kW - 900kW gyda uchder hwb hyd at uchafswm o 55m, diamedr rotor hyd at uchafswm o 52m a uchder blaen unionsyth hyd at uchafswm o 81m, gwelliannau i'r fynedfa presennol i lôn A5025, ynghyd a chodi 3 cabinet storio offer ar dir yn

Full application for the erection of three 800kW - 900kW wind turbines with a maximum hub height of up to 55m, rotor diameter of up to 52m and a maximum upright vertical tip height of up to 81m, the improvements to the existing access to the A5025 road together with the erection of 3 equipment housing cabinets on land at

Bryn Eryr Uchaf, Porthaethwy



Pwyllgor Cynllunio: 04/12/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Ymwelaid safle

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais llawn i godi tri o dyrbinau gwynt 800kW - 900kW gyda thwr hyd at 55m o uchder, rotor 52m ar draws ac a fyddai hyd at 81m o uchder i bwynt uchaf y llafn, gwelliannau i'r fynedfa i'r A5025 ynghyd â chodi 3 chabinet cadw offer ar dir yn Bryn Eryr Uchaf, Porthaethwy.

Ystyrir y byddai o fudd i'r aelodau weld y safle a'i gyd-destun cyn gwneud unrhyw benderfyniad.

Argymhelliad

Ymwelaid safle

6.3 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **42C114A** Application Number

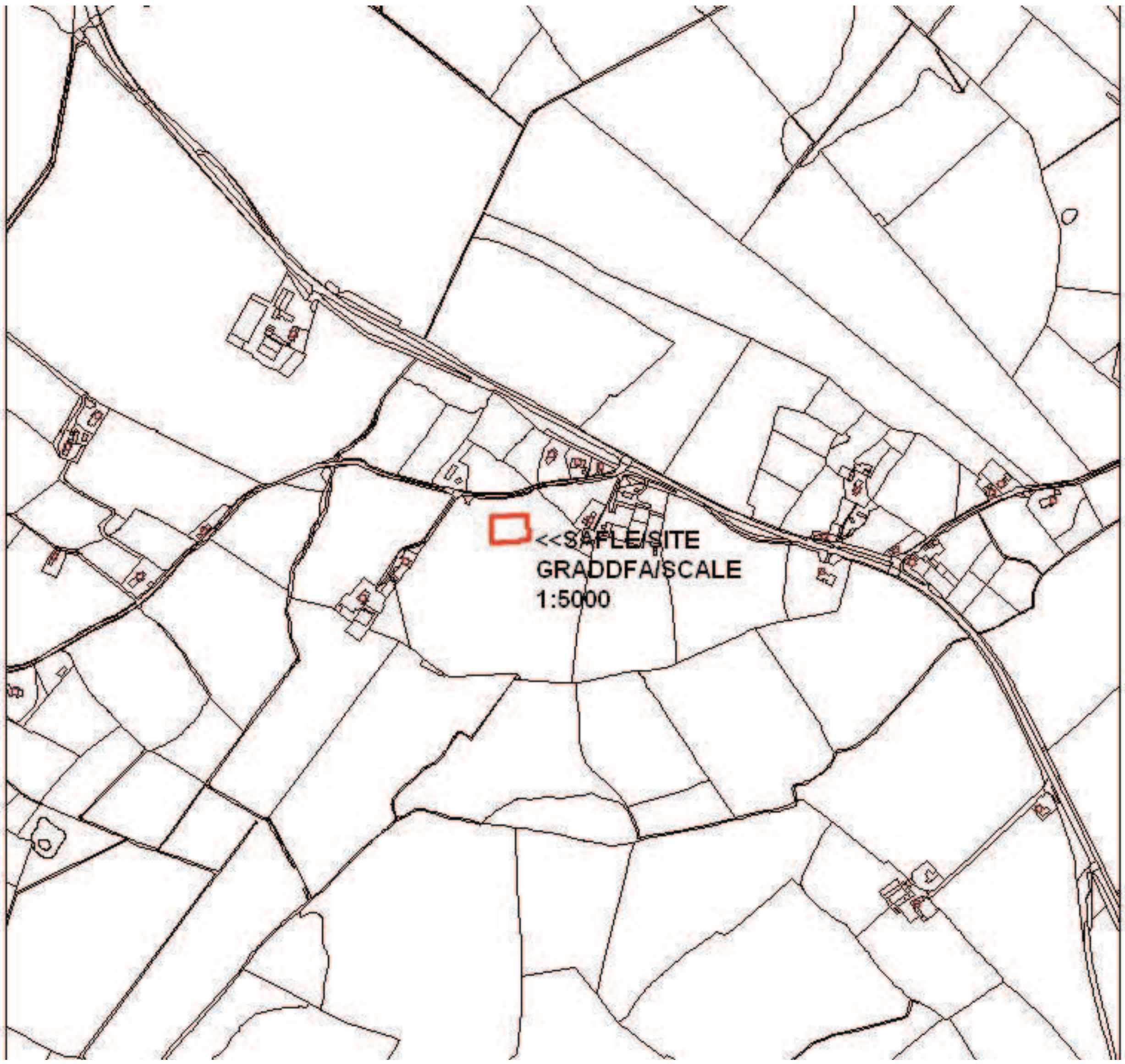
Ymgeisydd Applicant

Pritchard
Fron Ceidio
Llanerchymedd
Anglesey
LL71 7BH

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd amaethyddol ynghyd a gosod tanc septig yn

Outline application for the erection of an agricultural dwelling together with the installation of a septic tank at

Tai'n Coed, Pentraeth



Pwyllgor Cynllunio: 04/12/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais y cyn Aelod Lleol, Hefin Thomas.

1. Argymhelliad

Gohirio

Er mwyn caniatau derbyn ymateb gan ymgynghorwyr y Cyngor mewn perthynas â gohebiaeth diweddar sydd wedi'i dderbyn.

6.4 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder ApplicationS**

Rhif y Cais: **44C294B** Application Number

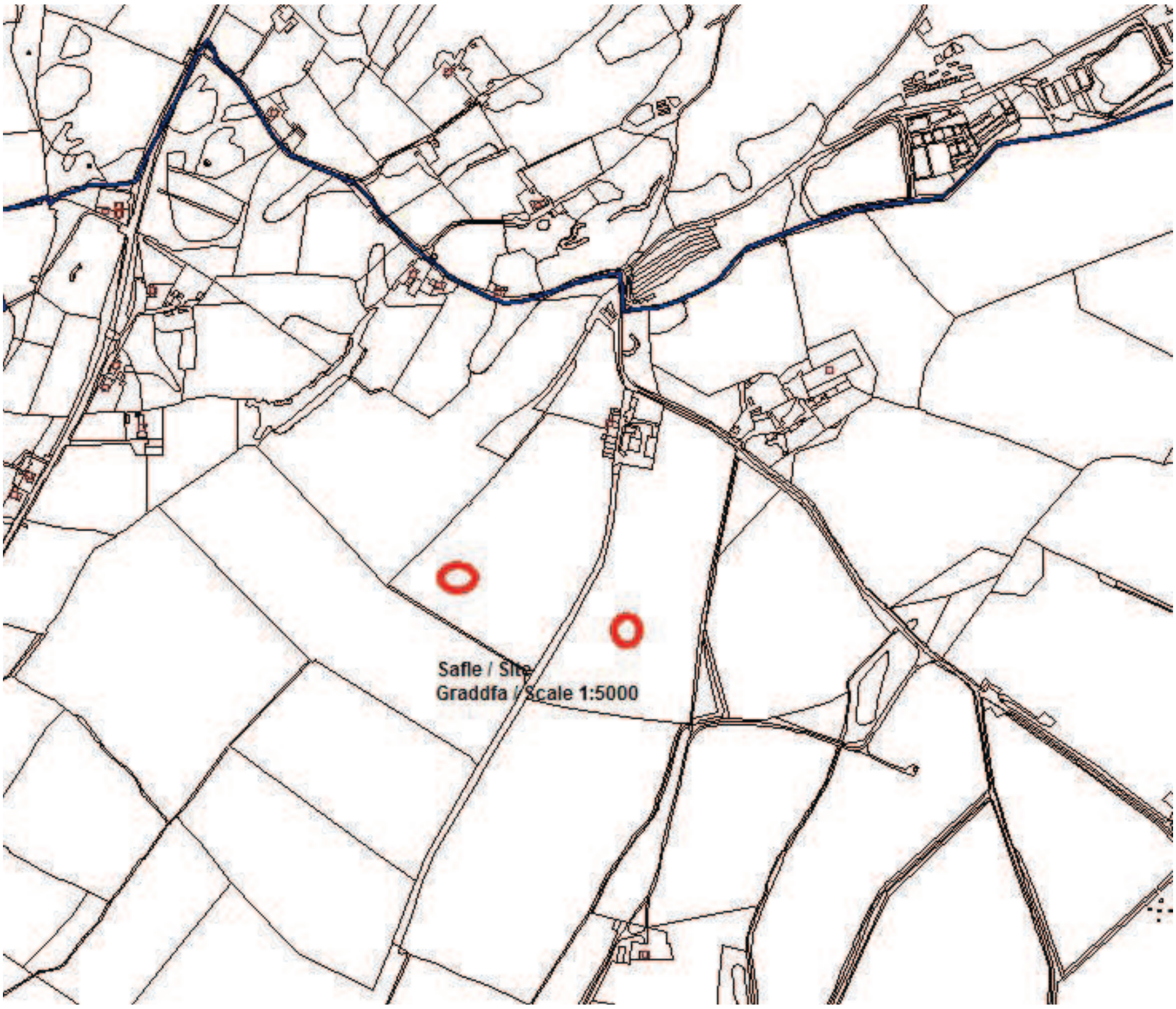
Ymgeisydd Applicant

Mrs Hilda Owen
c/o Mr John McGarry
Entrust
Daresbury Innovation Centre
Daresbury
Cheshire
WA4 4FS

Cais llawn i godi dau twrbin gwynt 20kW gyda uchder hwb hyd at 20.5m, diamedr rotor hyd at 13.1m ac uchder blaen unionsyth fertigol hyd at uchafswm o 27.1m ar dir yn

Full application for the erection of two 20kW wind turbines with a maximum hub height of 20.5m, a rotor diameter of 13.1m and a maximum vertical upright height of 27.1m on land at

Plas Newydd, Rhosybol



Pwyllgor Cynllunio: 04/12/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae’r cais yn cael ei adrodd i’r pwyllgor oherwydd penderfynwyd na fydd pwerau dirprwyedig yn cael eu defnyddio mewn cysylltiad â datblygiadau tyrbinau gwynt.

1. Argymhelliad

Gohirio

Er mwyn asesu gohebiaeth ychwanegol sydd wedi’i dderbyn.

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

Rhif y Cais: **10C118A/RE** Application Number

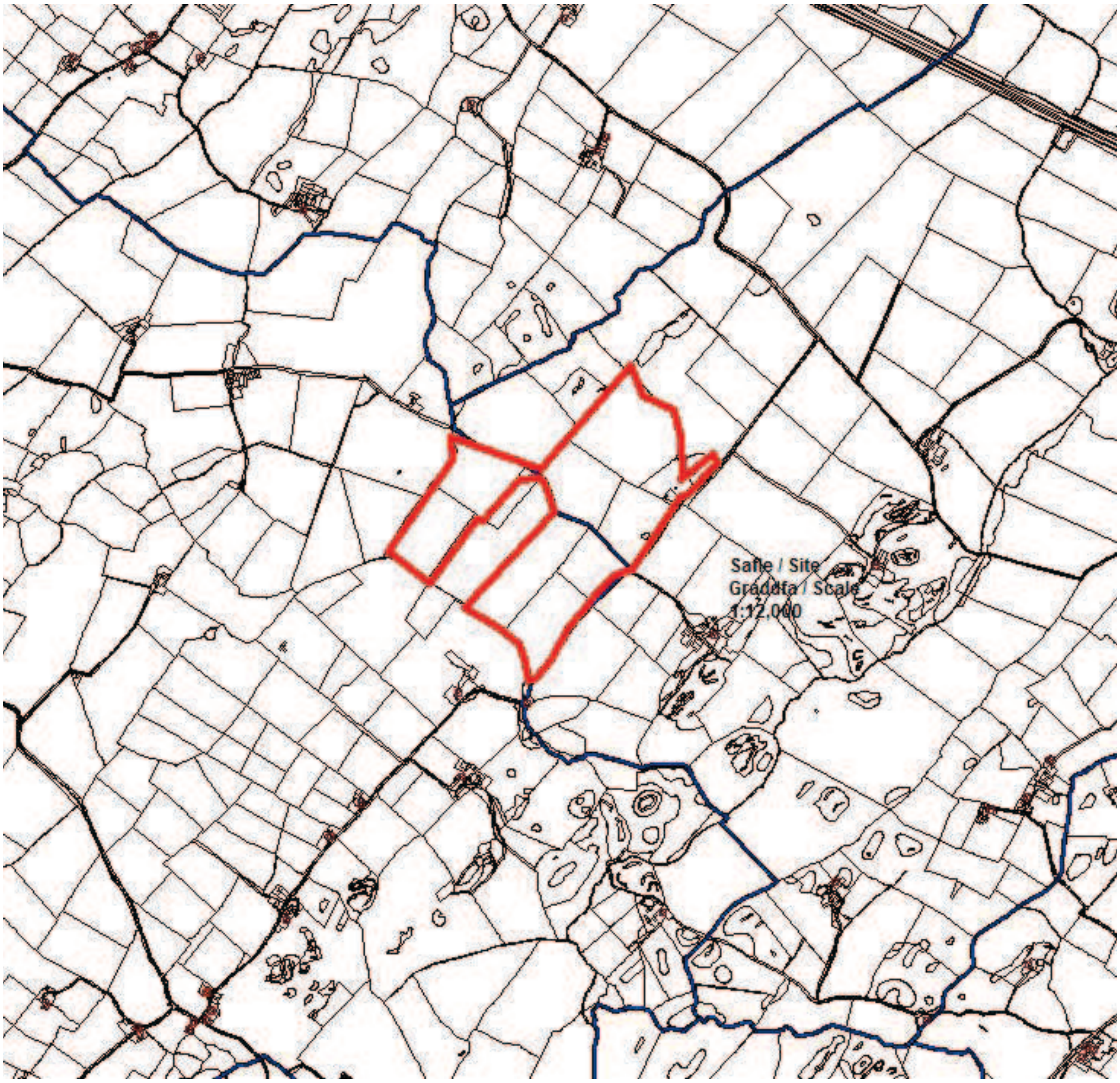
Ymgeisydd Applicant

Mr Tim Bowie
c/o D.K. Symes Associates
39 Main Road
Middleton Cheney
Banbury
Oxfordshire
OX17 2ND

Cais llawn ar gyfer lleoli fferm arae heulol 15MW ar dir ger

Full application for the siting of a 15MW solar array farm on land adjacent to

Bryn yr Odyn, Soar



Pwyllgor Cynllunio: 04/12/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Tachwedd 2013 fe benderfynodd yr aelodau gynnal ymweliad safle cyn gwneud eu penderfyniad. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 20 Tachwedd 2013.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un i osod fferm solar ar 30 hectar o dir pori wedi ei wella yn Bryn yr Odyn sydd mewn lleoliad anghysbell 1.5km i'r gogledd orllewin o bentref Soar.

Bydd y cynnig yn cynhyrchu hyd at 15MW o drydan ac yn cysylltu i'r gwifrau 33kv sydd uwchben y ddaear ar hyn o bryd. Gofynnir am ganiatâd cynllunio yn y lle cyntaf am gyfnod o 25 o flynyddoedd. Deellir bod 15MW yn cyfateb i'r trydan a ddefnyddir bob blwyddyn gan oddeutu 4,500 o gartrefi. Er bod y safle cyffredinol yn ymestyn i 30 hectar, mae ôl-troed gwirioneddol y gwahanol gydrannau ar y ddaear yn sylweddol llai – yn gorchuddio llai na 50% o'r ardal. Mae cynllun Tai Moelion (cais 10C114A) sy'n gynllun tebyg, wedi'i leoli rhyw 1.6km i'r de-orllewin o safle'r cais ac oherwydd y topograffi lleol, nid oes modd gweld y ddau ar yr un pryd. Cafodd y cais hwnnw ganiatâd cynllunio yn gynharach eleni ac mae'r safle'n 30 hectar i gyd er dim ond dim ond rhyw 10 hectar fydd y datblygiad. Bydd hwn hefyd yn cynhyrchu 15MW o drydan.

Y cydrannau hyn yw:

- 8 cae yn cynnwys 2,500 modiwlau solar (20 cell) gyda phob panel yn 10m o hyd ac yn cael eu gosod mewn rhesi o'r dwyrain i'r gollewin. Bydd y rhesi hyn oddeutu 3m o led a 2.5m o uchder a byddant wedi eu gosod gyda phellter o 5.4m rhwng bob un.
- Rhwng 10 a 15 o adeiladau gwrthdroi (oddeutu un ar gyfer pob 1.5MW o ynni). Bydd pob adeilad yn mesur 3m x 5m x 2.5m o uchder.
- Adeilad/is-orsaf trawsnewidydd yn mesur oddeutu 12m x 3.2m x 3.5m o uchder gyda ffens ddiogelwch 2m o uchder o'i amgylch wedi'i leoli y tu ôl i hen annedd sydd wedi mynd â'i phen iddi.
- Cynigion tirlunio. Mae'r modiwlau wedi eu gosod yn ôl 10m o ffiniau'r cae cyfredol a bydd y ffiniau hynny'n cael eu cadw a'u gwella a bydd ffens didogelwch 2m yn cael ei chodi o amgylch y safle.
- Oddeutu 70m o drac mynediad newydd gydag arwynebedd carreg er mwyn caniatáu mynediad mewnol i'r safle a'r isorsaf.

Oherwydd y ffaith na fydd rhannau mawr o'r safle (yr ardaloedd rhwng y rhesi) yn cael eu datblygu, parheir i ddefnyddio'r tir fel tir pori; mewn gwirionedd, bydd defnydd cymysg yn cael ei wneud o'r tir, defnydd amaethyddol a chynhyrchu ynni adnewyddadwy. Mae'r cais yn gyflwyniad cynhwysfawr a gefnogir gan:
Asesiad o'r Dirwedd ac Asesiad Gweledol;
Asesiad Ecolegol;
Asesiad Diwylliannol/Treftadaeth ac Arolwg Geoffisegol.

2. Mater(ion) Allweddol

Er y gall cais o'r math a'r maint hwn godi nifer o faterion eang ac amrywiol, rwyf wedi crynhoi'r prif rai yn fy marn i:

A yw'r egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol o ran polisi cynllunio;

A yw'r cynnig yn cael effaith dderbyniol ar yr amgylchedd ai peidio yn arbennig felly o ran y dirwedd, materion ecolegol a threftadaeth ddiwylliannol.

Yn yr adroddiad hefyd, ystyrir materion eraill sy'n ymwneud â dŵr, y perygl o lifogydd, mwynderau a thrafnidiaeth.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
C7 Ynni Adnewyddadwy
D1 Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
D3 Ardal Gadwraeth Tirwedd
D4 Amgylchedd D9 Amgylchedd
D15 Archaeoleg

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 Cyffredinol
31 Tirwedd
32 Tirwedd
45 Ynni Adnewyddadwy

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd
P08b Datblygiadau Ynni
GP1 Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 Dyluniad
EN4 Bioamrywiaeth
EP 18 Ynni Adnewyddadwy
EN1 Cymeriad y Dirwedd
EN14 GCC a Gwrychoedd
EN16 Nodweddion Tirwedd

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 5 (Tachwedd 2012)

Nodyn Cyngor Technegol 5:Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

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

Nodyn Cyngor Technegol 8 Ynni Adnewyddadwy (2005)

Nodyn Cyngor Technegol 18:Trafnidiaeth (2007)

Cyfarwyddyd Ymarfer: Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel - Llawlyfr i Gynllunwy', Llywodraeth Cynulliad Cymru (2010)

Cyfarwyddyd Ymarfer Goblygiadau Cynllunio Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel (Chwefror 2011)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Mewn ymateb i'r ymgynghori, cafwyd ymatebion gan yr isod a gellir eu crynhoi fel a ganlyn:

Yr Aelod Lleol (Y Cyng H E Jones): Oherwydd maint a graddfa ‘r cais, ymddengys y byddai’n ddoeth o beth ei drafod yn y Pwyllgor Cynllunio.

Prif Swyddog Iechyd yr Amgylchedd - Dim sylwadau.

Cyfoeth Naturiol Cymru - dim gwrthwynebiad i’r cais. Mae’r adroddiad ecolegol yn gynhwysfawr ac nid ystyrir y byddai’r datblygiad yn cael effaith ar statws cadwraeth ffafriol y rhywogaethau a ddiogelir. Mae’r datblygiad arfaethedig 2.7km i ffwrdd o’r AHNE. Ar yr amod fod y tir dan bob panel yn parhau i fod yn hydraidd, ni fydd angen cymryd mesurau pellach i gael gwared ar ddŵr rhag ofn llifogydd. Mae’r brif afon (Bryn Coch) yn llifo ar hyd ffin dde-orllewin y safle a dylai unrhyw waith a strwythurau gan gynnwys ffens ddiogelwch fod 4m i ffwrdd o’r arglawdd i ganiatáu ar gyfer mynediad a chynnal a chadw.

Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor – Gellir lliniaru’r effaith ecolegol drwy reoli a dylai hynny fod yn amod mewn unrhyw ganiatâd.

Awdurdod Priffyrdd – Dim gwrthwynebiad. Mae llwybr cyhoeddus rhif 52 wedi’i leoli ger y datblygiad.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – bydd rhan o’r safle i’r gogledd-ddwyrain lle mae nifer o nodweddion wedi cael eu nodi yn cael ei gadael allan o’r datblygiad. Yn achos gweddill y safle, bydd angen

agor ffosydd mewn modd pwrpasol a chofnodi hynny.

UPCC: Mae polisïau Cynllun Datblygu yn darparu fframwaith cadarn y gellir asesu ceisiadau unigol yn ei erbyn. Nid oes unrhyw reidrwydd statudol i asesu capasiti cyn gwneud penderfyniad ar gais unigol.

Y Weinyddiaeth Amddiffyn: Yn gofyn am fwy o fanlyion.

Cyngor Cymuned Llangristiolus: Yn gwrthwynebu'r cais

Uned Datblygu Economaidd – yn cefnogi'r cais.

Disgwylir sylwadau gan yr aelodau lleol
Cynghorau Cymuned (Aberffraw a Trewalchmai). SP Power Systems, Y Gymdeithas Frenhinol Er Gwarchod Adar, Swyddog AHNE,

Yn ogystal, mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi rhoi cyhoeddusrwydd i'r cais yn unol â'r gofynion statudol.

Derbyniwyd 5 llythyr o wrthwynebiad a deiseb yn codi pryderon ynghylch:

Effaith o ran traffig oherwydd y bydd y panelau'n cael eu danfon i'r safle ar hyd lonydd cul;

Bydd y gwaith adeiladu, gan gynnwys danfon y panelau yn achosi styrbans sŵn;

Effaith weledol o eiddo oherwydd agosrwydd y datblygiad;

Effaith ar dwristiaeth oherwydd bod modd gweld y safle o'r prif ffyrdd, ee gwibffordd yr A55 a llwybr beicio gwledig Giach ynghyd â phwyntiau gwybodaeht i dwristiaid ar y cilfannau ar yr A55.

Nid oes unrhyw bolisïau cenedlaethol na lleol i ddelio gydag araeau solar ar raddfa fawr ac ni ddylid gwneud unrhyw benderfyniadau ynghylch ceisiadau o'r fath hyd oni fydd polisïau priodol ar gael – angen polisi strategol ynghyd ag asesiad capasiti mewn perthynas â thechnoleg adnewyddadwy;

Mae'r cynnig yn gwrthdaro gyda mesurau cyfredol i ddiogelu'r dirwedd a pholisïau ynni adnewyddadwy.

Bydd y cynnig yn arwain at golli cynefin pwysig;

Mae'r cais yn awgrymu, ac yn anghywir felly, bod y rhan fwyaf o'r tir o gwmpas y safle yn ffurfio rhan o Stad Bodorgan – mae nifer o ddaliadau tir preifat yn yr ardal.

Bydd y cynnig yn achosi llifogydd ar dir trydydd parti;

Awgrymwyd y bydd y cynllun yn cymryd yr holl gapasiti yn y grid – os yw'r cynllun hwn yn mynd yn ei flaen, efallai na fydd modd i gynlluniau eraill fynd yn eu blaenau, ond mae'n hanfodol dan amgylchiadau o'r fath, ystyried yn strategol y prosiectau hynny a ddylai gymryd y capasiti sbâr – oherwydd aneffeithlonrwydd y dechnoleg, bydd capasiti'r grid wedi ei ymrwymo i'r cynllun ond ni fydd ond yn cynhyrchu cyfran fechan o'r trydan disgwyliedig;

Dim manteision o ran cyflogaeth;

Mae honiad wedi ei wneud hefyd nad yw'r tir a ddangosir ar y cynllun cais yn gyfan gwbl ym mherchnogaeth yr ymgeisydd a bod y cais o'r herwydd yn annilys. Mae ymchwiliadau wedi eu gwneud ac mae'r asiantiaid wedi cynhyrchu tystiolaeth o berchnogaeth. Ni chafwyd tystiolaeth i'r gwrthwyneb gan y person sy'n honni bod y cais yn annilys, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

10C118/SCR - Penderfynwyd barn sgrinio ar gyfer gosod fferm araE heulol ar 17.10.13 pryd benderfynwyd nad oedd angen asesiad o'r effaith ar yr amgylched.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

A yw'r egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol o ran polisi cynllunio.

Noda Polisi C7 Cynllun Fframwaith Gwynedd: "Bydd rhagdybiaeth o blaid prosiectau gydag ynni y gellir ei adnewyddu, ar yr amod fod yr effaith ar yr ardal yn dderbyniol i'r awdurdod cynllunio lleol. Lle bo hynny'n briodol, dylid cefnogi'r cynigion gan asesiad o'r effaith ar yr amgylchedd."

Noda Polisi 45 Cynllun Lleol Ynys Môn; "Bydd caniatâd yn cael ei roddi i brosiectau ynni adnewyddol pan fo modd dangos yn glir na chânt effaith annerbyniol ar :-

i. Gymeriad y dirwedd.

ii. Safleoedd o bwysigrwydd rhyngwladol,
cenedlaethol neu leol o safbwynt diogelu natur.

iii. Rhywogaethau pwysig o safbwynt diogelu natur.

iv. Safleoedd a henebion hanesyddol o bwys.

v. Safon y pleserau y mae preswylwyr ac ymwelwyr yn eu mwynhau.

vi. Sustemau cysylltu hanfodol a gwasanaethau cyhoeddus hanfodol.

Noda Polisi 8B- Datblygiadau Ynni Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd: "Caniateir ceisiadau ar gyfer datblygu adnoddau ynni adnewyddadwy ac adnewyddadwy lle y gellir dangos na fydd unrhyw effaith andwyol annerbyniol ar yr amgylchedd. Rhoddir y flaenoriaeth i ddatblygu ffynonellau ynni glan ac adnewyddadwy, ond gellir caniatáu cynigion ar gyfer prosiectau ynni anadnewyddadwy os byddant yn hyrwyddo manteisio i'r eithaf ar effeithlonrwydd ynni yn eu cynllun."

Ceir eglurhad o fewn y fersiwn diweddaraf o Polisi Cynllunio Cymru fod y dybiaeth o blaid datblygu gynaliadwy wedi'i gryfhau. Mae'r Adran 12.8.1 Polisi Cynllunio Cymru (Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel) yn nodi'r targedau ac yn rhoi cefnogaeth gref i brosiectau ynni adnewyddadwy yn unol â Datganiad Polisi Ynni Llywodraeth Cynulliad Cymru (2010). Mae Polisi Cynllunio Cymru, paragraff 12.8.15 yn dweud y bydd yr effeithiau oddi wrth ddatblygiadau ynni adnewyddadwy yn amrywio gan ddibynnu ar eu lleoliad a'u maint a bydd angen eu hystyried yn wahanol o ran polisi a rheoli datblygu.

Dywed paragraff 12.9.2 Polisi Cynllunio Cymru 'Dylai awdurdodau cynllunio lleol roi arweiniad i ddatblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel drwy gynnal asesiad o botensial yr holl adnoddau ynni adnewyddadwy a chyfleoedd ynni adnewyddadwy a charbon isel yn eu hardal, a dylent gynnwys polisïau priodol yn eu cynlluniau datblygu.' Er nad oes rheidrwydd statudol i wneud hynny, comisiynwyd Astudiaeth Capasiti Ynni Adnewyddadwy i hysbysu'r Cynllun Datblygu ar y Cyd. Ar gyfer yr astudiaeth, mabwysiadwyd Methodoleg a ddatblygwyd gan Lywodraeth Cymru ond oherwydd fod araeau PV solar masnachol yn dechnoleg sy'n esblygu, nid oes yn y canllawiau cyfredol (rhai Llywodraeth Cymru neu DECC) wybodaeth ynghylch sut I asesu eu potensial. Serch hynny, mae polisïau yn y cynllun datblygu y gellir archwilio cynlluniau o'r fath yn eu herbyn.

Fel fferm heulol 15MW mae'r un sy'n destun yr adroddiad hwn yn cael ei gategoreiddio fel "Yr Awdurdodau Lleol" ym Mholisi Cynllunio Cymru sy'n cynnwys datblygiadau rhwng 5MW a 50MW yn ôl ffigwr 12.3 Fel gosodiad "Yr Awdurdodau Lleol" mae maint y fferm heulol yn dderbyniol mewn egwyddor o ran termau polisi yn y lleoliad hwn ond y mae yna hefyd ystyriaethau manwl o fewn yr ystyriaethau polisi fel y manylir arnynt isod. Mae Adran12.10.1 a atgynhyrchir isod yn tynnu sylw at faterion y dylai'r awdurdod cynllunio lleol eu hystyried wrth ymdrin â datblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel a seilwaith cysylltiedig. Mae hyn yn cynnwys agweddau cadarnhaol megis cyfrannu at gwrdd â thargedau cenedlaethol, y DU ac Ewropeaidd, ac yn ehangach buddiannau amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd. Mae hefyd yn amlygu'r angen i ystyried yr effaith ar y dreftadaeth naturiol, yr arfordir a'r amgylchedd hanesyddol a'r angen i leihau'r effeithiau ar gymunedau lleol. Amlygir materion eraill hefyd o fewn yr adran hon, megis lliniaru a materion seilwaith h.y. y cysylltiad â'r grid a'r rhwydwaith cludiant, fel a ganlyn:

"12.10.1 Wrth benderfynu ar geisiadau am ddatblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel a seilwaith cysylltiedig, dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried:
- cyfraniad y cynnig at fodloni targedau a'r potensial a bennwyd yn genedlaethol, a chan y DU ac Ewrop, ar gyfer ynni adnewyddadwy, gan gynnwys y cyfraniad at dorri allyriadau nwyon tŷ gwydr;
- y manteision a'r cyfleoedd amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd ehangach yn sgil datblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel;
- yr effaith ar y dreftadaeth naturiol (gweler Adran 5.5), yr arfordir (gweler Adran 5.6) a'r amgylchedd hanesyddol (gweler Adran 6.5);

- yr angen i leihau'r effeithiau ar gymunedau lleol er mwyn diogelu ansawdd bywyd cenedlaethau heddiw ac yfory;
- ffyrdd o osgoi neu liniaru effeithiau andwyol a nodwyd, neu i wneud yn iawn amdanynt;
- effeithiau'r newid yn yr hinsawdd ar leoliad a dyluniad datblygiad ynni adnewyddadwy a charbon isel, y modd y caiff ei adeiladu a'r modd y caiff ei weithredu. Wrth wneud hynny, dylai ystyried a ydy'r mesurau i ymaddasu i effeithiau'r newid yn yr hinsawdd yn arwain at effeithiau eraill (gweler 4.5);
- materion sy'n ymwneud â'r cysylltiad â'r grid, pan gynigir datblygiadau ynni adnewyddadwy (trydan);
- gallu'r seilwaith trafnidiaeth, a'r effeithiau arno, yn gysylltiedig ag adeiladu neu weithredu'r cynnig".

Mae Nodyn Cyngor Technegol 8 Ynni Adnewyddadwy (2005) (paragraff 1.4) yn datgan fod gan Lywodraeth y Cynulliad darged o 4TWh o drydan y flwyddyn i gael ei gynhyrchu o ynni adnewyddadwy erbyn 2010 a 7TWh erbyn 2020. Mae paragraff 3.15 o TAN 8 yn nodi "other than in circumstances where visual impact is critically damaging to a listed building, ancient monument or a conservation area vista, proposals for appropriately designed solar thermal and PV systems should be supported". Mewn llythyr o eglurhad dyddiedig Gorffennaf 2011 dywed Gweinidog yr Amgylchedd a Datblygu Cynaliadwy "er mwyn osgoi unrhyw amheuon yn y dyfodol, wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio o dan ddeddfwriaeth cynllunio gwlad a thref ar brosiectau sy'n gysylltiedig ag ynni yng Nghymru (ar wahân i rai gosodiadau ynni penodol), y fframwaith polisi cynllunio pwysicaf yw cynllun datblygu mabwysiedig yr awdurdod cynllunio lleol, ac os yn fwy diweddar, Bolisi Cynllunio Llywodraeth Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 8".

Mae Adran 2 Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy yn cynnwys y canllawiau canlynol:

"2.1.1 Mae gan y system gynllunio rôl allweddol i'w chwarae wrth gefnogi cyflenwad cymunedau gwledig cynaliadwy. Gall helpu sicrhau y cyflawnir datblygiadau priodol yn y man cywir ar yr adeg gywir drwy sicrhau bod digon o dir ar gael i ddarparu cartrefi a chyfleoedd gwaith i bobl leol, gan helpu cynnal gwasanaethau gwledig. Ar yr un pryd, rhaid i'r system gynllunio ymateb i'r heriau sy'n codi yn sgil newid yn yr hinsawdd, er enghraifft drwy gynnwys yr angen i gynhyrchu ynni adnewyddadwy. Rhaid iddo hefyd warchod a gwella'r amgylchedd naturiol a hanesyddol a diogelu cefn gwlad a mannau agored. Nod cyffredinol y system gynllunio yw cefnogi cymunedau gwledig sy'n fyw ac yn gweithio er mwyn iddynt fod yn gynaliadwy yn economaidd, yn gymdeithasol ac yn amgylcheddol. Dylai awdurdodau cynllunio geisio cryfhau cymunedau gwledig, drwy helpu i sicrhau bod modd i'w trigolion presennol weithio a defnyddio gwasanaethau yn lleol, gan ddefnyddio dulliau teithio carbon isel a chael cyfran uwch o'u hynni o ffynonellau adnewyddadwy lleol. Yng nghyswllt arallgyfeirio ar ffermydd mae Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy yn cynnwys y canllawiau canlynol: "3.7.2 Mae'n bosibl lleoli nifer o weithgareddau economaidd yn gynaliadwy ar ffermydd. Mae gweithrediadau bach ar y fferm, megis prosesu bwyd a choed a phecynnu bwyd, ynghyd â gwasanaethau (e.e. swyddfeydd, gweithdai, llogi a chynnal a chadw offer), gwasanaethau chwaraeon a hamdden, cynhyrchu cnydau heblaw am fwyd a chynhyrchu ynni adnewyddadwy i gyd yn debygol o fod yn ddefnyddiau priodol."

Mae'n amlwg bod y polisïau a restrir uchod yn darparu tybiaeth o blaid datblygiadau ynni adnewyddadwy wrth gyfarfod â thargedau a nodwyd ar gyfer cynhyrchu ynni carbon isel. Mae maint y datblygiad a ddosbarthir fel "Yr Awdurdodau Lleol" yn dderbyniol mewn egwyddor yn y lleoliad hwn. Fel y manylir yn y polisïau a restrir, mae yna ystyriaethau amgylcheddol eraill sydd angen eu hasesu, ac fe'u hystyrir isod.

A yw'r cynnig yn cael effaith dderbyniol ar yr amgylchedd ai peidio, yn arbennig mewn perthynas â thirwedd, a threftadaeth ddiwylliannol ac ecolegol.

Tirwedd a Gweledol – Mae Asesiad o'r Effaith ar y Dirwedd a'r Effaith Weledol wedi cael ei ddarparu gyda' cais – Mae'r asesiad yn ymwneud ag ardal astudiaeth o 1km o gwmpas y safle gan gynnwys y golygfeydd o lwybr beicio cenedlaethol Mae'r safle y tu allan i'r AHNE ond mae mewn Ardal Tirwedd Arbennig ac mae'n cael ei disgrifio yn yr asesiad fel tirwedd o bantiau a bryniau, twmpathau creigiog, llystyfiant prysgdir, coedlannau bychain, ffosydd gwlyb a ffiniau caeau. Mae safle ei hun ar dir ffermio agored ag anghysbell yn y dirwedd hon. Mae'r asesiad o'r effaith weledol yn cynnwys eiddo ar boncen ar y B4422 ger Llangristiolus lle ceir golygfeydd eang ar draws y safle am dros 2km.

Mae'r asesiad yn darogan y bydd effaith andwyol fechan yn y lle cyntaf ar y dirwedd a'r olygfa ond bod modd i'r yr ardal gymryd y datblygiad oherwydd topograffi'r safle a chadw ffiniau'r caeau cyfredol. Bydd yr effeithiau hyn yn gostwng dros amser wrth i'r mesurau tirweddu arfaethedig sefydlu ac aeddfedu. Nodir hefyd na fydd y safle'n cael ei oleuo yn ystod oriau o dywyllwch. Ystyrir mai effaith weledol ychydig yn andwyol a geir ac y bydd yr effaith yn gostwng i niwtral erbyn blwyddyn 15 wrth i'r cynigion tirlunio aeddfedu. Nid oes unrhyw effeithiau sylweddol eraill o'r tu draw i'r safle (fel o'r AHNE) wedi eu nodi a'r casgliad cyffredinol yw nad yw hwn yn ddatblygiad annerbyniol. Mae'n anochel y byddai'r datblygiad yn cael effaith

fwy yn ystod y gwaith adeiladu a dadgomisiynu oherwydd gweithgareddau gydag offer a pheiriannau yn y safle. Fodd bynnag, cyfnodau byr fydd y rhain (10-12 wythnos bob tro) a byddant yn dod i ben. Mae effeithiau cronnol gyda chynllun Tai Moelion wedi cael eu hasesu. Dan amgylchiadau naturiol, ni fyddai'r safleoedd yn amlwg oherwydd y pellter o'r derbynyddion, y pellter rhwng y ddau safle a nodweddion y datblygiad ei hun. Mae'r Awdurdod cynllunio lleol yn ystyried bod yr asesiad a ddarparwyd ar y dirwedd a'r effaith weledol yn gadarn ac yn fodlon nad yw'r cynnig mor ddifrodol fel na ddylid ei gefnogi. Gellir defnyddio amod priodol mewn perthynas â thirlunio.

Ecoleg - Mae Asesiad Ecolegol gyda'r cais sy'n casglu bod gwerth y safle yn adlewyrchu gwerth tir pori sydd wedi ei wella; sef gwerth ecolegol isel. Y prif feysydd diddordeb yw'r gwrychoedd, waliau cerrig, pyllau a thir corsiog ac nid yw'r un o'r rhain yn cael ei golli. Collir rhywfaint o gynefin ar gyfer adar ar y caeau agored ond mae digonedd o'r fath gynefin yn yr ardal. Mae'r safle'n cael ei ffensio i ffwrdd ac, o ganlyniad, mae cynllun pori gyda mwy o reolaeth, ynghyd â chreu ymylon na fyddir yn tarfu arnynt o gwmpas ffiniau'r caeau yn creu cyfleon ar gyfer bioamrywiaeth. Mae'r asesiad yn casglu bod unrhyw dir a gollid yn dir o werth isel a ddefnyddir yn bennaf ar gyfer casglu porthiant ac mae digonedd ohono yn yr ardal. Heb gymryd camau lliniaru, mae effaith andwyol fechan ar fioamrywiaeth. Fodd bynnag, cynigir camau lliniaru trwy gadw'r cynefinoedd allweddol a nodir uchod ac fe gânt eu gwella trwy well rheolaeth. Cynigir Cynllun Rheoli Cynefin ac ystyrir bod y camau lliniaru hyn yn ddigonol. Nid yw Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor na Cyfoeth Naturiol Cymru yn codi unrhyw wrthwynebiadau ar sail ecolegol. Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn cytuno gyda'r asesiad a gyflwynwyd ac yn ystyried y gellid delio gyda'r mater yn foddhaol trwy osod amod.

Treftadaeth ddiwylliannol - Mae'r Asesiad Treftadaeth Ddiwylliannol yn cydnabod nad amherir yn fawr ar y tir a bod hynny wedi ei gyfyngu'n bennaf i osod coesau'r modiwlau yn y tir. Cyfrifir bod y treiddiad tir yn 0.08 hectar. Gall ffosydd bas ar gyfer ceblau i ffiniau caeau achosi rhywfaint o ddifrod ond gellir bod yn hyblyg ynghylch lleoliad a'r dulliau o gloddio'r fath ffosydd. Mewn asesiad gwaelodlin, nodwyd llecyn o ddiddordeb posibl o fewn y safle a chytunwyd i osgoi'r ardal hon wrth ddatblygu – awgrymir amod i'r perwyl hwn. Mae angen asesiad ar gyfer rhannau o'r safle ac mae'r awdurdod cynllunio lleol yn cytuno gyda'r asesiad hwn ac yn ystyried y gellid delio â'r mater yn foddhaol gydag amod.

Dwr, risg llifogydd, mwynderau a chludiant Dwr a risg llifogydd - Dywed y cais mai prin iawn fydd yr effaith oherwydd bod y rhan fwyaf o'r tir gwyrdd ar ôl. Ni ragwelir unrhyw newidiadau amlwg i batrymau draenio. Mae'r adeiladau arfaethedig yn fychan a byddant yn draenio'n uniongyrchol i'r tir ac ni fydd unrhyw lygredd oherwydd bod y panelau heulol wedi eu hadeiladu o ddeunyddiau anadweithiol. Ymddengys bod Cyfoeth Naturiol Cymru'n cytuno gyda'r dadansoddiad hwn ac nid ydynt yn gwrthwynebu'r cais. Nid oes gan yr awdurdod cynllunio lleol unrhyw dystiolaeth i'r gwrthwyneb.

Mwynderau - Dywed y cais nad yw'r panelau heulol na'r gwrthdroydd/trawsnewidydd yn gwneud unrhyw sŵn ac na fyddant chwaith yn codi llwch pan fyddant yn gweithredu. Mae'r unedau wedi eu gorffen gydag wyneb sydd ddim yn adlewyrchu ac sydd am sugno golau ac nid ydynt yn cynhyrchu arogleuon. Bydd yr effeithiau cyfyngedig hyn yn cael eu lliniaru ar unwaith gan waith plannu cyfredol ac fe gânt eu lliniaru ymhellach dros amser wrth i waith tirlunio ychwanegol aeddfedu. Mae peth potensial ar gyfer niwsans yn ystod y gwaith adeiladu a digomisiynu ond cyfnodau byr fydd y rhain (10-12 wythnos bob tro) a gelir eu rheoli trwy arferion gorau a rheolaeth dda. Prif Swyddog Iechyd yr Amgylchedd - dim sylwadau i'w gwneud ac mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried na fydd unrhyw effaith andwyol sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos yn ystod oes weithredol y datblygiad.

Cludiant - Mae Cynllun Cludiant gyda'r cais sy'n nodi mai'r prif weithgaredd fydd ar adeg adeiladu a digomisiynu'r gwaith. Unwaith y bydd yn weithredol, ni fydd ond angen mynediad ar gyfer diogelwch, gwasanaethu a chynnal. Danfonir deunyddiau yn y lle cyntaf i Trac Môn/Anglesey Circuit sydd â mynediad uniongyrchol i rwydwaith priffyrdd da; yr A4080 a'r A55. Wedi hynny caiff deunyddiau eu danfon i safle'r datblygiad gan ddefnyddio offer fferm a cherbydau ysgafn. Mae'n anochel y bydd rhywfaint o amharu ar ddefnyddwyr ffyrdd cyfredol yn ystod y cyfnodau hyn (10-12 wythnos bob tro). Fodd bynnag, cyfnodau byr fydd y rhain a byddant yn cael eu rheoli. O'r herwydd, nid yw'n fwriad codi gwrthwynebiad ar y sail hon.

7. Casgliad

Mae polisïau cynllunio cenedlaethol a lleol yn rhagdybio o blaid datblygiadau ynni adnewyddadwy fel ffordd o gyfrannu'n gadarnhaol at yr agenda gynaliadwyedd ehangach. Mae'r cynnig yn dderbyniol o ran y dirwedd a'r effaith weledol, nid yw'n niweidio bioamrywiaeth na threftadaeth ddiwylliannol ac nid yw'n cael effaith andwyol annerbyniol ar fwynderau. Bydd unrhyw effeithiau andwyol (fel amharu ar draffig, sŵn a llwch) yn cael eu cyfyngu i'r cyfnodau adeiladu a digomisiynu. Cyfnodau dros dro fydd y rhain a gellir eu rheoli. Darperir camau lliniaru i sicrhau y bydd unrhyw effeithiau tymor hwy yn gostwng dros oes weithredol y datblygiad. Mae'r caniatâd cynllunio am gyfnod dros do ac mae modd ei wrthdroi; bydd modd dychwelyd y

tir i ddefnydd amaethyddol llawn.

8. Argymhelliad

Bod caniatâd cynllunio yn cael ei roi gyda'r amodau canlynol;

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

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

(02) Bydd raid tynnu'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn oddi ar y tir dim hwyrach na 25 mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn neu pan nad oes unrhyw drydan wedi ei gynhyrchu am gyfnod di-dor o 6 mis, pun bynnag sy'n digwydd gyntaf. Wedi hynny, bydd raid adfer y safle yn unol â chynllun adfer ysgrifenedig y bydd rhaid ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid adfer y safle yn unol â'r manylion y cytunwyd arnynt cyn pen 6 mis i'r caniatâd ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd a sicrhau bod y safle'n edrych yn foddhaol ar ôl i'r datblygiad ddod i ben.

(03) Rhaid i'r holl geblau o fewn y safle sydd eu hangen mewn cysylltiad â'r datblygiad a ganiateir trwy hyn fod wedi'u gosod o dan y ddaear.
Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(04) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad ar y safle hyd nes fo gweithrediad rhaglen o waith archeolegol wedi ei sicrhau yn unol â chynllun ymchwiliad ysgrifenedig a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd mewn ysgrifen gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Mewn perthynas â’r cynlluniau a gyflwynwyd, ni fydd unrhyw waith datblygu’n cael ei wneud yn yr ardal o ddiddordeb archeolegol i’r gogledd-ddwyrain o’r safle. Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion am y modd y bwriedir eithrio a diogelu’r ardal hon wedi cael eu cyflwyno i’r awdurdod cynllunio lleol a’u cymeradwyo ganddo ar bapur. Yna, bydd y datblygiad yn mynd yn ei flaen yn unol â’r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: I gofnodi a gwarchod unrhyw dystiolaeth archeolegol a all fod yn bresennol ar y safle.

(05) Bydd y safle yn cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu yn unol â chynllun i'w gytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn unrhyw waith datblygu ar y safle, oni bai bod cytundeb ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol i'r gwrthwyneb. Bydd yn rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol fod yn fodlon hefo'r holl waith plannu a thirlunio a wneir yn ystod y tymor plannu cyntaf sy'n dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cynnal am gyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu ac os yw unrhyw goed neu lwyni marw, yn cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n cael eu heintio yn ystod y cyfnod hwn, bydd rhai newydd o faint a rhywogaeth debyg i'r rhai gwreiddiol yn cael eu rhoi yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai fod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ar gyfer unrhyw newid.

Rheswm ; I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei integreiddio'n foddhaol yn y dirwedd.

(06) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad ar y safle hyd nes y bydd rhaglen rheoli cynefin wedi ei sicrhau yn unol â chynllun ysgrifenedig a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd ar bapur gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm ; I sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar fioamrywiaeth.

(07) Ni chaniateir i'r safle gael ei oleuo gan olau artiffisial yn ystod oriau tywyllwch.

Rheswm: I sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar gymeriad yr ardal.

(08) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion ynghylch uchder, math a lleoliad y ffensys diogelwch wedi cael eu cyflwyno i’r awdurdod cynllunio lleol a’u cymeradwyo ganddo ar bapur. Yna, bydd y datblygiad yn mynd yn ei flaen yn unol â’r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau fod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(09) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion am adeilad y trawsnewidydd wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Yna, bydd y datblygiad yn mynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau fod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(10) Gan gyfeirio at y cynlluniau a gyflwynwyd, ni fydd unrhyw ran o'r datblygiad yn cael ei lleoli o fewn 4m i Afon Goch.

Rheswm: Diogelu mynediad i'r afon a'i glannau er mwyn sicrhau llif rhydd yr afon er mwyn atal y risg o berygl.

7.2 Gweddill y Ceisiadau | Remainder Applications

Rhif y Cais: **14C135A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs R Gethin Crump
Afallon
Tyn Lon
Holyhead
Ynys Mon
LL65 3BJ

Cais llawn ar gyfer codi annedd a modurdy preifat, chreu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd a gosod tanc trin carthion ar dir ger

Full application for the erection of a dwelling and private garage, creation of a new vehicular access together with the installation of a package treatment plant on land adjacent to

Glasfryn, Tyn Lon

Pwyllgor Cynllunio: : 04/12/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Bob Parry.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Tachwedd 2013 penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog ar y sail ei fod yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Cyflwynir yr adroddiad hwn mewn ymateb i'r penderfyniad hwnnw yn unol â chyfansoddiad y Cyngor.

Y rhesymau a gyflwynwyd dros gymeradwyo oedd bod y cais yn cydymffurfio gyda Pholisi PT2 mewn perthynas â thai mewn clystyrau gwledig a'i fod yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

1. Ymateb i'r rheswm dros gymeradwyo'n groes i argymhelliad y swyddog.

Mae Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi fel arfer ar gyfer anheddau unigol o fewn neu ar ffin aneddiadau rhestredig. Nid yw'r cais hwn yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 oherwydd ei fod yn rhy bell oddi wrth y pentref. Mae Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn dweud y bydd anheddau unigol yn cael eu caniatáu ar safleoedd 'mewnlenwi', neu safleoedd eraill sy'n dderbyniol ac sydd yn union gyfagos i'r rhan ddatblygiedig o anheddiad. Mae'r safle y tu allan i'r rhan ddatblygedig o'r pentref ac felly nid yw'n cydymffurfio gyda Pholisi 50.

Ym mis Rhagfyr 2011, fe fabwysiadodd y Cyngor y Polisi Cynllunio Dros Dro - Tai Mewn Clystyrau Gwledig. Mae safle'r cais yn gorwedd o fewn anheddiad Gorllewin Llynfaes, sydd wedi ei gynnwys yn y rhestr o glystyrau gwledig yn y Polisi.
Drwy ddiffiniad, mae cynnwys yr anheddiad o fewn y Polisi Tai mewn Clystyrau Gwledig yn cydnabod ac yn derbyn nad yw'r ardal yn dod o fewn y diffiniad ym Mholisi 50.

Mae Polisi PT2 yn rhestru'r meini prawf y bydd yn rhaid eu bodloni pan yn ystyried ceisiadau cynllunio, sef : i) Bod angen y gymuned leol am dŷ fforddiadwy wedi ei brofi. ii) Bod y safle wedi ei leoli rhwng neu yn gyfagos i adeiladau cyfredol sydd wedi eu llenwi i mewn ar y mapiau. iii) Bydd angen i'r annedd doddi i mewn yn llwyddiannus gyda phatrwm y datblygiad oddi amgylch o ran ei ddyluniad, maint y plot, gosodiad y plot, ei ddeunyddiau adeiladu ac unrhyw gyfarwyddyd dylunio sy'n berthnasol. iv) Bod maint yr eiddo yn briodol i anghenion tai fforddiadwy'r ymgeisydd. v) Bod yr effaith ar y dirwedd yn cael ei lleihau trwy ddefnyddio a chadw nodweddion naturiol ac unrhyw nodweddion terfynau sy'n bresennol ar safle'r cais.

Mae'r cais sydd dan ystyriaeth ar hyn o bryd yn un am annedd 4 ystafell wely ar y farchnad agored ac felly mae'n gwrthdaro gyda maen prawf i) a iv) yn y polisi hwn. Mae'r polisi yn cefnogi anheddau fforddiadwy. Fe'i datblygwyd fel polisi interim i gwrdd â'r angen am anheddau fforddiadwy mewn cymunedau gwledig. Mae cymeradwyo annedd marchnad agored yn tynnu'n groes i bwrpas y polisi a bydd yn sefydlu cynsail ar gyfer eraill.

Yn ogystal, atgoffir y Pwyllgor yn barchus bod yr
Awdurdod Priffyrdd wedi argymell bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd bod y gwelededd ymlaen i'r briffordd gyhoeddus o'r fynedfa i'r safle yn is-safonol. Mae'r gwelededd yn hanner yr hyn a gynghorir yn y canllawiau cyfredol. Gallai'r cynnydd yn y defnydd o'r fynedfa is-safonol hon i ddefnyddwyr preswyl fod yn niweidiol i ddiogelwch y ffordd.

2. Casgliad

Nid yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r polisïau cyfredol a byddai'n andwyol i ddiogelwch y ffordd.

3. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn bod y gweledeedd ymlaen i'r briffordd gyhoeddus o'r fynedfa sy'n gwasanaethu'r safle yn is-safonol ac fe allai'r cynnydd yn y defnydd o'r fynedfa fod yn andwyol i ddiogelwch y ffordd. Mae'r cynnig felly yn gwrthdaro gyda Pholisi 1 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi GP1 Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. (02) Cais yw hwn i godi annedd marchnad agored ac y mae'n gorwedd y tu allan i anheddiad Llynfaes. Mae'r cynnig felly yn groes i Bolisi 50 a 53 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP5 a HP6 Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a Pholisi PT2 y Polisi Cynllunio Dros Dro : Tai mewn Clystyrau Gwledig.

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

Rhif y Cais: **19C1052C** Application Number

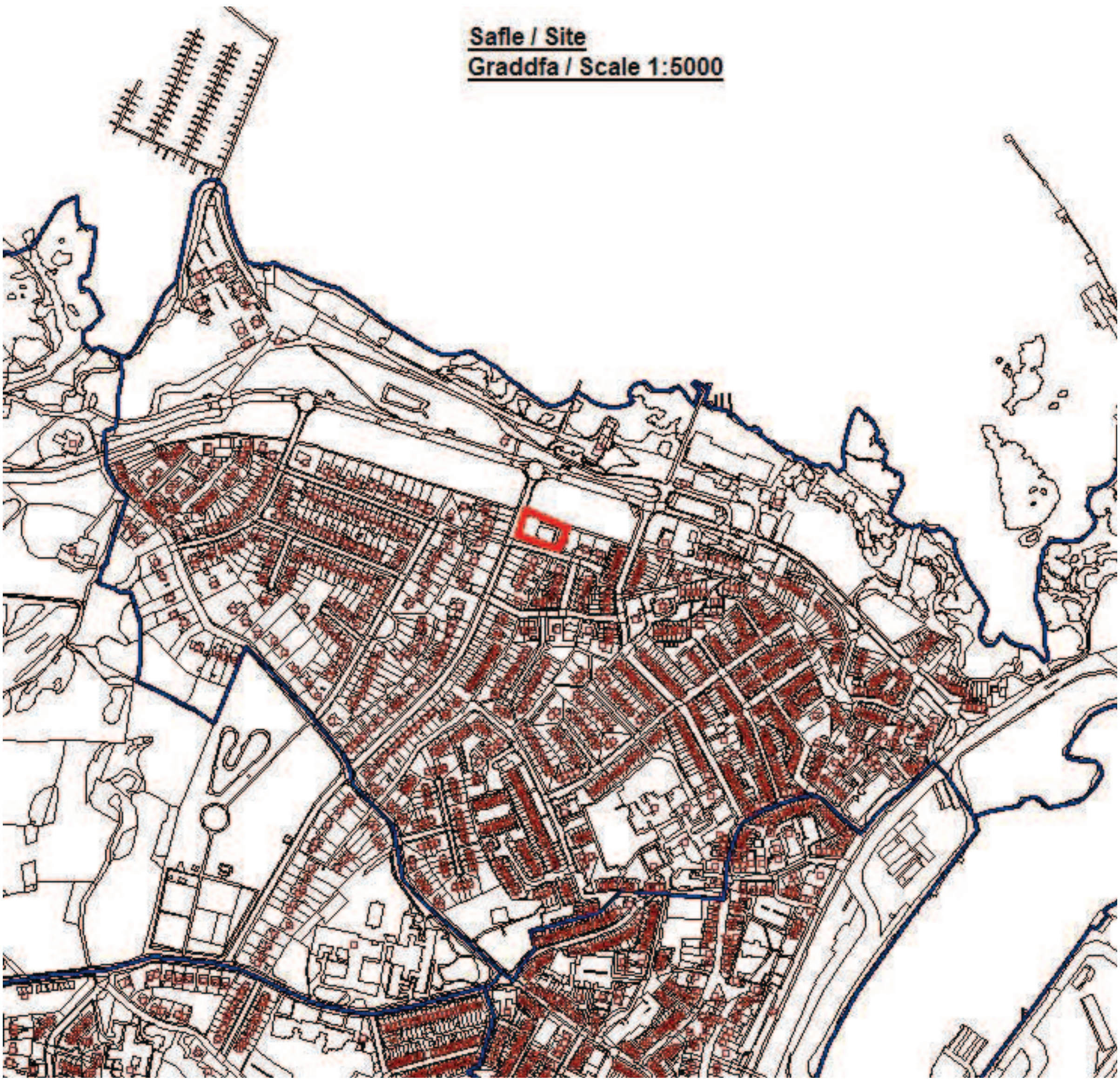
Ymgeisydd Applicant

Mr D Mann
c/o Mansfield
Penrhos
Holyhead
Anglesey
LL65 2TS

Cais llawn ar gyfer codi 12 fflat dau lofft a tri fflat un llofft ynghyd a chreu mynedfa newydd ar safle'r hen

Full application for the erection of 12 two bedroomed flats and 3 one bedroomed flats together with the construction of a new access on the site of the former

RNA Club, St. Davids Road, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 04/12/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cafodd y cais ei gyflwyno i'r Pwyllgor ar ofyn yr Aelod Lleol y Cynghorydd R Ll Jones. Oherwydd dryswch gweinyddol, ni ddywedwyd wrth y Cynghorydd Jones am ddyddiad y Pwyllgor perthnasol ac ni fynychodd Bwyllgor mis Tachwedd.

Mae'r Gwasanaeth Cynllunio wedi cyfleu ei ymddiheuriadau llwyraf i'r Cynghorydd Jones ac i'r ymgeisydd am yr amryfusedd. Mae'r adroddiad yn cael ei ailgyflwyno i'r Pwyllgor fel y gall y Cynghorydd Jones ymarfer ei ddymuniad i siarad gerbron yr aelodau.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle yn nhref Caergybi ac mae'r egwyddor o ailddatblygu'n dderbyniol o ran polisi. Nid yw'r safle wedi ei leoli yn yr Ardal Cadwraeth ac nid oedd yr adeilad a arferai fod ar y safle hyd yn ddiweddar, yn adeilad rhestredig. Roedd y clwb fe ymddengys wedi bod yn wag am beth amser ac roedd yn mynd a'i ben iddo. Nid oedd yn cael ei ystyried ei fod yn werth ei gynnwys yn yr Ardal Gadwraeth pan gafodd y terfynau eu hadolygu'n ddiweddar fel rhan o'r Gwerthusiad Cymeriad. O ystyried ei leoliad agored ac amlwg ar ffin yr Ardal Cadwraeth, roedd yn tynnu oddi ar ansawdd y dynodiad. Mae'r safle yn awr yn wag ac mae'r cais sydd wedi ei gyflwyno yn un i ddatblygu 15 o fflatiau i gyd, mewn dau adeilad ar wahân. Bydd Adeilad A mewn safle canolog yn y safle gyda 9 fflat (3 1-ystafell wely a'r gweddill yn unedau 2 ystafell wely) ar 3 llawr tra bod Adeilad B wedi ei leoli yn fwy agos at yr eiddo yn Elenfa a bydd iddo 6 o fflatiau 2 ystafell wely ar dri llawr. Mae llefydd parcio wedi eu darparu yn uniongyrchol oddi ar Ffordd Dewi Sant tra bo bwriad i greu maes parcio i gerbydau oddi ar Walthew Avenue. Bydd 4 o unedau yn darparu tai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol.

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 : Tir ar gyfer Tai
Polisi A3 : Maint a Chyfnod
Polisi D4 : Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D22 : Datblygu yn agos i Adeilad Rhestredig
Polisi D26 : Datblygu yn agos i Ardal Gadwraeth
Polisi D29 : Safon y Dyluniad
Polisi D32 : Gosodiad y Safle a Thirlunio
Polisi FF12 : Safonau Parcio

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 : Polisi Cyffredinol
Polisi 40 : Cadwraeth Adeiladau
Polisi 41 : Cadwraeth Adeiladau
Polisi 42 : Dyluniad
Polisi 48 : Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 49 : Anheddau Diffiniedig

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 : Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 : Dyluniad
Polisi EN1 : Cymeriad y Dirwedd

Polisi EN13 : Cadwraeth Adeiladau
Polisi HP2 : Dwysedd Tai
Polisi HP3 : Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd
Polisi SG6 : Rhediad Dwr Wyneb

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol - Dylunio yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol - Safonau Parcio

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol - Gwerthusiad Cymeriad Ardal Gadwraeth Traeth Caergybi

Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 5)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Robert Ll. Jones - Yn gofyn am i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd pryderon ynglŷn â'r dyluniad, yr effaith ar yr ardal gadwraeth, dim digon o lefydd parcio, gwrthdaro traffig, y dyluniad ddim o ansawdd digon da i'r safle, penderfyniad apêl blaenorol.

Y Cynghorydd Raymond Jones - Dim ymateb

Y Cynghorydd Arwel Roberts - Dim ymateb

Cyngor Tref – Dim gwrthwynebiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim gwrthwynebiad

Adain Draenio - Yn gofyn am fwy o fanylion. Cafwyd y manylion ac ystyrir eu bod yn dderbyniol.

Y Gwasanaeth Tai – Ystyrir bod 4 uned fforddiadwy yn dderbyniol mewn egwyddor.

Priffyrdd – Dim gwrthwynebiad

Dwr Cymru-Welsh Water - Angen lle clir o 3m i'r naill ochr i'r offer. Mae'n awgrymu'r amodau arferol. Ceir ar ddeall bod yr ymgeisydd wedi trafod ail-leoli un o'r adeiladau gyda'r ymgymerwr statudol a bod cynllun newydd wedi ei gyflwyno.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Rhoddwyd rhybudd safle ger y safle, cyhoeddwyd rhybudd yn y wasg yn lleol a rhoddwyd rhybuddion personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 88 o lythyrau yn gwrthwynebu wedi eu derbyn yn yr adran. Y prif faterion a nodwyd oedd :

Bydd uchder y cynnig yn tynnu oddi wrth gymeriad Fictorianaidd / Edwardaidd yr ardal ac yn newid cymeriad yr ardal - mae eiddo traddodiadol hefo ystafelloedd gwely yn y to tra bod y fflatiau arfaethedig yn dri llawr llawn;
Mae'r cynnig yn cyfateb i orddatblygu;
Mae 12 o'r fflatiau arfaethedig yn ymwthio fel nad ydynt mewn llinell gyda Scratby House a byddant yn cau allan y golygfeydd i mewn ac allan o'r Ardal Gadwraeth – dylai'r datblygiad gael ei gyfyngu i faint yr hen glwb RNA;
Rhaid darparu 30 o lecynnau parcio ar y safle – mae yna gyfyngiad ar barcio yn Walthew Avenue tra bod angen y llefydd parcio a'r ffyrdd eraill yn lleol ar gyfer defnyddiau cyfredol – bydd cynnydd yn fwy ac annerbyniol mewn tagfeydd traffig os caiff mynedfa newydd ei hadeiladu ar Walthew Avenue;
Nid yw'n bosibl gweld pa rai o'r fflatiau a fwriadwyd fel unedau fforddiadwy.

Hefyd, mynegir pryderon mewn perthynas ag effaith y datblygiad ar brisiau eiddo a phroblemau a ragwelir pe bai'r safle yn cael ei ddatblygu'n rhannol neu fod y fflatiau heb eu gwerthu am beth amser.

Mae Adeilad A (sydd agosaf i Walthew Avenue) wedi ei symud yn ôl yn y safle (tuag at Ffordd Dewi Sant) i roi lle i anghenion Dwr Cymru Welsh Water mewn perthynas â chael mynediad i'r offer sy'n croesi'r safle. Nid yw'r newid hwn o ran lleoliad yn cael effaith ar gymeriad cyffredinol y cynllun ond mae ymgynghorwyr a chymdogion wedi eu hysbysu.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau ychwanegol yn gwrthwynebu wedi eu derbyn ac yn lleisio materion nad ydynt wedi eu hystyried eisoes.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C1052A - Dymchwel yr adeilad presennol a chodi 3 annedd 3 llawr ar wahân yn y Clwb RNA, Ffordd Dewi Sant, Caergybi - Gwrthod 6.04.2010

19C1052B - Codi 3 annedd tri llawr ar wahân yn y Clwb RNA, Ffordd Dewi Sant, Caergybi - Gwrthodwyd 15.12.2011. Gwrthod Apêl 25.06.2012.

19C1052D/SCR – Cais am farn sgrinio i godi 12 o fflatiau dwy ystafell wely a 3 fflat ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd yn yr hen Glwb RNA – Dim angen Asesiad Effaith Amgylcheddol 22.07.2013

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu: Mae'r safle yn safle tir llwyd sydd yn wag ac o fewn ffin ddatblygu Caergybi ac y mae'n addas ar gyfer datblygiad preswyl. Fe benderfynodd yr Arolygwr Apêl :

Mae safle'r apêl wedi ei osod mewn ardal sydd gan mwyaf yn ardal breswyl ac y mae datblygiad preswyl ar y tir yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae'r safle yn gyfagos i ac yn edrych dros y stribyn hir o le agored i'r gogledd sy'n ffurfio rhan o Ardal Gadwraeth Traeth Caergybi. Mae'r eiddo pâr ac annibynnol dau a thri llawr i'r de o'r llecyn agored yn darparu cefndir diddorol i'r Ardal Gadwraeth. Nid wyf yn credu y byddai dyluniad cyfoes modern o anghenraid yn ffurf annerbyniol o ddatblygu, cyn belled a'i fod yn creu cyfraniad cadarnhaol i'r pethau o'i gwmpas ac i'r Ardal Gadwraeth. Rwyf yn derbyn y byddai datblygiad 3 llawr yn gweddu gydag uchdwr cyffredinol y datblygiad arall yn y parthau".

Dyluniad ac Effaith ar yr Ardal Gadwraeth ac Adeilad Rhestredig: Nid oedd cynlluniau blaenorol ar y safle, er o ddwysedd is, yn adlewyrchu maint a phatrwm y datblygiad presennol yn yr ardal ac fe'u gwrthodwyd gan yr Awdurdod Cynllunio a gan yr Arolygaeth Gynllunio. Gan gyfeirio at y cynllun blaenorol fe ddywedodd yr arolygwr :

"..... byddai steil syth a chul y tair annedd yn groes i'r pwyslais llorweddol sy'n cael ei ddarparu gan y rhan fwyaf o'r eiddo arall sy'n ffryntio Traeth y Newry. Ymhellach i hyn, byddai'r bwlch sydd heb ei ddatblygu rhwng y tair annedd a'r annedd tri llawr i'r dwyrain, Elfena, yn creu perthynas weledol anfoddhaol rhwng y tair annedd a'r pethau o'i gwmpas. Byddai'r pwyslais fertigol cryf sydd i'r ffenestri arfaethedig ar y drychiadau sy'n wynebu Ffordd Dewi Sant yn rhoi anghymarus o ffurf ddatblygu fyddai allan o'i le gyda'r datblygiadau eraill sy'n wynebu'r ffordd hon."

Mae'r cynllun sy'n cael ei ailgyflwyno'n awr yn ganlyniad ail-ddylunio'r safle sy'n cymryd i ystyriaeth brif elfennau'r dyluniad a nodweddion sy'n ffurfio rhan hon o'r dref. Mae Swyddog Cadwraeth y Cyngor yn dweud :

"Mae'r pwysigrwydd o ledu'r llinellau adeiladu i lawr ac ar hyd Walthew Avenue a sicrhau bod y rhain yn cael eu cadw heb eu niweidio wedi ei gyflawni'n llwyddiannus yn fy marn i drwy gadw'r lle parcio cyfredol ar gyfer y datblygiad yn y pen hwn o'r safle. Rwyf o'r farn bod y fynedfa i'r briffordd yn y cynnig newydd yn dderbyniol gyda gwelededd da i'r ddwy ffordd ac y mae'n gweddu'n dda gyda'r safle, y topograffi cyfredol a'r ardal oddi amgylch. Nid oedd yr uchder yn broblem cyn hyn ac nid yw'n broblem yn awr ond mae dyluniad maint a mas y ddau adeilad arfaethedig ar y safle'n gweddu ac yn harmoneiddio'n dda gyda'r adeiladau eraill sydd yna yn fframio'r safle. Nid yw'r dyluniad yr un gorau y gellid bod wedi gobeithio amdano ond er hynny mae'n adlewyrchu cymysgedd o fanylion pensaernïol amserol a nodweddion a welir yn yr ardal sydd yn fy marn i yn briodol ac yn addas i'r pwrpas".

Ni leisiwyd unrhyw bryderon mewn perthynas â'r Ardal Gadwraeth na'r adeilad rhestredig yng nghefn y safle yn Scratby House. Ystyrir bod y cynllun yn ymateb mewn ffordd gadarnhaol i'r materion a arweiniodd ar apêl i wrthod caniatâd i ddatblygu'r safle hwn.

Materion Technegol: Ceisiwyd cael manylion draenio ychwanegol - cafwyd hwy ac maent yn dderbyniol. Mae Dwr Cymru Welsh Water wedi gofyn am gael lle o 3m y naill ochr i'r mynediad i'r garthffosiaeth ac y mae hynny wedi golygu bod Adeilad A (sydd wedi ei leoli agosaf i Walthew Avenue) wedi cael ei symud yn ôl (tuag at Ffordd Dewi Sant) er mwyn cadw'r pellter hwn. Ni chafwyd unrhyw ymateb gan yr Awdurdod Priffyrdd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ond roedd nifer o'r gwrthwynebiadau a godwyd yn ymwneud â cholli llefydd parcio ar Walthew Avenue o ganlyniad i'r fynedfa newydd arfaethedig (dim ond ychydig o lefydd parcio sydd yn yr ardal i drigolion lleol) ac effeithiau'r llefydd parcio ychwanegol yn cael eu cymryd gan breswylwyr newydd ar ffyrdd lleol eraill fel Ffordd Dewi Sant ynghyd â'r broblem o ddiffyg llefydd parcio i'w ddarparu ar y safle. Mae i'r fynedfa newydd arfaethedig ddigon o welededd a bydd y ddarpariaeth o lefydd parcio ceir a lle troi ar y safle yn lleihau pwysau ar y ffyrdd lleol. Roedd y safle yn gweithredu fel clwb cyn hyn a byddai hynny wedi denu nifer o ddefnyddwyr ac y mae'r defnydd hwn yn y gorffennol yn ystyriaeth o bwys. Mae'r polisi cynllunio yn annog datblygiadau cynaliadwy lle rhoddir llai o bwyslais ar geir preifat. Mae'r safle wedi ei leoli yn ganolog ac yn cael ei wasanaethu'n dda gan gludiant cyhoeddus. Mae'n darparu digon o lefydd parcio i geir

7. Casgliad

Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Caergybi ac yn safle ailddatblygu tir llwyd. Mae polisi cynllunio yn cefnogi ei ddatblygu i ddefnydd preswyl. Mae'r cynllun fel ag y mae wedi ei gyflwyno yn awr yn mynd i'r afael â'r effeithiau o ran dyluniad, ardal cadwraeth ac adeilad rhestredig a'r pryderon a godwyd cyn hyn. Nid oes unrhyw wrthwynebiadau technegol i'r datblygiad.

8. Argymhelliad

Caniatáu yn amodol ar i'r cyfnod rhybuddio cymdogion a'r cyfnod ymgynghori ddod i ben a chyn belled ag na fydd unrhyw faterion newydd yn cael eu codi o ganlyniad i'r ymgynghoriadau hyn nad ydynt wedi eu trafod yn barod yn yr adroddiad hwn, ynghyd â chytundeb A106 ar dai fforddiadwy a gyda'r amodau a ganlyn:

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

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

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

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

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

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

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

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

(05) Rhaid gosod allan y fynedfa a'r llefydd parcio ceir a pheri eu bod ar gael i'w defnyddio cyn bod neb yn byw yn y datblygiad.

Rheswm: I gyfyngu nifer o fannau mynediad ar hyd terfyn y safle er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y brifffordd.

(06) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo manylion am y deunyddiau gorffen sydd i'w defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun fynd yn ei flaen wedi hynny yn hollol unol â'r manylion fydd wedi eu cytuno oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig cyn hynny i unrhyw newid.

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(07) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo manylion am y triniaethau i derfynau'r

safle wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun fynd yn ei flaen wedi hynny yn hollol unol â'r manylion fydd wedi ei gytuno oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig cyn hynny i unrhyw newid.

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(08) Bydd y safle yn cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu yn unol a chynllun i'w gytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn unrhyw waith datblygu ar y safle, onibai bod cytundeb ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol i'r gwrthwyneb. Bydd yn rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol fod yn fodlon hefo'r holl waith plannu a thirlunio a wneir yn ystod y tymor plannu cyntaf sy'n dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cynnal am gyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu ac os yw unrhyw goeden neu lwyn yn marw neu'n cael ei difrodi neu ei niweidio a chlefyd yn ystod y cyfnod hwn, bydd un newydd o faintioli a rhywogaeth debyg i'r un wreiddiol yn cael ei rhoi yn ei lle yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai fod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ar gyfer unrhyw newid.

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(09) 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.

(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 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.

(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 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.

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

Rhif y Cais: **28C483** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Peter Doyle
c/o Mr Richard Vodrey
34 Stapleton Road
Fermry
Liverpool
Merseyside
L37 6YN

Cais llawn ar gyfer gosod caban log yn / Full application for the siting of a log cabin at

Sea Forth, Warren Road, Rhosneigr

Pwyllgor Cynllunio: 04/12/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (AMG)

Argymhelliad:

Caniatau.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Tachwedd 2013 penderfynnodd yr Aelodau i ymweld â'r safle cyn penderfynu'r cais. Ymwelwyd â'r safle ar 20 Tachwedd 2013 a bydd yr Aelodau felly'n gyfarwydd gyda'r safle a'r cyffuniau.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle ar hyd Warren Road yn Rhosneigr ac o flaen yr annedd o'r enw Sea Forth ac yn wynebu'r môr.

Mae'r cynnig yn golygu gosod caban pren ar gyfer defnydd atodol o fewn cwrtil Sea Forth, Warren Road, Rhosneigr.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion i'w hystyried yw effaith y cynnig ar y dirwedd gyfagos ac ar fwynderau'r eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Cyffredinol
Polisi 34 – Diogelu Natur
Polisi 42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D10 – Cadwraeth Natur
Polisi D29 – Safonau Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi EN5 – Safleoedd Rhyngwladol

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 5, Tachwedd 2012

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Richard Dew – Wedi gofyn am i'r cais gael ei gyflwyno i'r pwyllgor cynllunio. Ei reswm yw bod yna wrthwynebiad lleol i'r datblygiad.

Cynghorydd Gwilym O Jones – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

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

Cyfoeth Naturiol Cymru – Nid ydynt yn dymuno gwneud sylwadau.

Dwr Cymru - Argymell caniatáu'n amodol.

Ymgynghori Cyhoeddus - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig mewn dwy ffordd. Codwyd rhybudd ger y safle ac ysgrifennwyd at berchenogion/deiliaid eiddo yn yr ardal gyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 12 Medi 2013. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 5 llythyr yn cyflwyno sylwadau. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd fel a ganlyn:

i) Agosrwydd sylfeini'r datblygiad arfaethedig i'r eiddo cyfagos.

Ymateb – Bydd y caban pren arfaethedig yn cael ei osod ar bad concrid. Bydd rhaid gwneud y gwaith adeiladu â llaw oherwydd bod cyfyngiad ar fynediad ar gyfer peiriannau. Nid yw difrod posib i unrhyw diroedd neu dir o ganlyniad i'r cynnig yn ystyriaeth cynllunio o bwys.

ii) Ni chynigir unrhyw drefniadau glanweithdra na draeniau.

Ymateb - Bydd y caban pren yn cael ei ddefnyddio fel tŷ haf ac i aros ynddo dros nos o bryd i'w gilydd. Ni chynigir unrhyw gysylltiad i'r garthffos gyhoeddus nac i'r prif gyflenwad dŵr ac nid oes ond cysylltiadau trydanol.

iii) Mae'r cynnig yn risg tân uchel.

Ymateb – Nid ystyrir bod hon yn ystyriaeth gynllunio o bwys.

iv) Agosrwydd y datblygiad i fflora a ffawna'r twyni tywod.

Ymateb – Ymgynghorwyd gyda Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor ac nid ydynt wedi codi unrhyw bryderon.

v) Bydd y datblygiad arfaethedig yn creu styrbans ychwanegol a sŵn yn ystod y gwaith adeiladu.

Ymateb - Disgwylir y bydd y gwaith adeiladu yn creu peth amhariad ond ystyrir mai am gyfnod byr yn unig fyddai hynny.

vi) Bydd y cynnig yn golygu mwy o sŵn a styrbans i eiddo cyfagos.

Ymateb – Bydd y caban pren arfaethedig yn cael ei ddefnyddio fel tŷ haf ac i aros ynddo dros nos o bryd i'w gilydd. Gosodir amod gyda'r caniatâd yn dweud na chaniateir ond defnyddio'r caban i ddibenion sy'n gysylltiedig â mwynhad o'r annedd. O'r herwydd, nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael dim mwy o effaith andwyol ar fwynderau nag sy'n digwydd ar hyn o bryd yn sgil eiddo sy'n agos i'w gilydd.

vii) Mae Sea Forth yn gartref gwyliau ac felly byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar yr ymdeimlad cryf o gymuned a naws yr ardal.

Ymateb - Defnyddir y cynnig i ddibenion sy'n gysylltiedig â mwynhad o'r annedd o'r enw Sea Forth. Does dim tystiolaeth y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar yr ardal leol.

viii) Bydd y cynnig yn golygu mwy o draffig a phroblemau parcio.

Ymateb – Defnyddir y cynnig i ddibenion sy'n gysylltiedig â mwynhad o'r annedd o'r enw Sea Forth. Nid ystyrir felly y byddai'r cynnig yn golygu cynnydd annerbyniol yn y traffig. Mae darpariaethau i barcio oddi ar y ffordd yn yr eiddo.

ix) Bydd y datblygiad arfaethedig yn golygu gorddatblygu'r safle.

Ymateb – Mae digon o le yng nghwrtil yr eiddo ar gyfer y cynnig heb iddo edrych fel safle sydd wedi ei orddatblygu neu safle sydd yn rhy gyfyng.

x) Datblygiad amhriodol ar gyfer y safle.

Ymateb - Fel y dywedwyd eisoes defnyddir y cynnig fel tŷ haf gyda defnydd achlysurol ar gyfer aros dros nos. Gosodir amod ar y caniatâd yn dweud na fydd y caban ond yn cael ei ddefnyddio i ddibenion sy'n gysylltiedig â mwynhad o'r annedd. Ystyrir felly bod y cynnig yn dderbyniol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

28C403 - Cais llawn ar gyfer dymchwel y modurdy presennol ynghyd â chodi annedd deulawr yn Sea Forth, Rhosneigr – Caniatau 02/08/2007

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith y cynnig ar y dirwedd gyfagos - Mae'r cynnig yn golygu gosod caban pren gweddol fychan (9m o hyd x 3.5m o led x 2.43m o uchder) i'w ddefnyddio fel tŷ haf ac i aros ynddo dros nos o bryd i'w gilydd. Cydnabyddir y bydd y caban pren arfaethedig yn cael ei osod yn is i lawr ac o flaen yr annedd cyfredol yn wynebu'r môr. Fodd bynnag, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar y dirwedd gyfagos i'r fath raddau a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Byddai'r caban pren arfaethedig o fewn cwrtil preswyl yr eiddo o'r enw Sea Forth. Mae digon o le o fewn cwrtil yr eiddo ar gyfer y cynnig heb i'r safle edrych yn rhy gyfyng neu fel safle sydd wedi ei orddatblygu.

Effaith y cynnig ar fwynderau eiddo cyfagos - Gosodir amod gyda chaniatâd yn dweud y bydd rhaid defnyddio'r caban pren yn unig i ddibenion sy'n gysylltiedig â mwynhad o'r annedd. Bydd y caban pren ar lefel is na'r anheddau cyfagos a bydd yn cael ei guddio'n rhannol o olwg eiddo cyfagos. Nid ystyrir felly y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ychwanegol ar fwynderau eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Ystyrir fod y cynnig yn dderbyniol gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

(02) Caiff y caban log a ganiateir trwy hyn, ei defnyddio fel caban log preifat yn unig, yn gysylltiedig â defnydd yr annedd gyfagos o'r enw Sea Forth, Ffordd Warren, Rhosneigr ac nid am unrhyw fath o ddefnydd masnachol na busnes.

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

(03) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 13/08/2013 o dan cais cynllunio rhif. 28C483.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

Rhif y Cais: **30C713** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Dewi Roberts
c/o CDN Planning
1 & 2 Connaught House
Riverside Business Park
Benarth Road
Conwy
LL32 8UB

Codi un twrbin wynt 10KW gyda uchder hwb hyd at uchafswm o 15.5m, diamedr rotor hyd at uchafswm o 7.5m a uchder blaen unionsyth vertigol hyd at uchafswm o 19.25m ar dir ger

Erection of one 10KW wind turbine with a maximum hub height of up to 15.5m, rotor diameter of up to 7.5m and a maximum upright vertical tip height of up to 19.25m on land at

Bryn Mair, Llanbedrgoch

Pwyllgor Cynllunio: 04/12/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Caniatau.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cafodd y cais ei alw i mewn cyn hyn gan Barrie Durkin oedd yn Gynghorydd ar y pryd. Fe benderfynwyd cyfeirio pob cais am dyrbinau gwynt i'r pwyllgor.

Ni chafwyd unrhyw ymateb gan y Cynghorwyr V Hughes, I Williams na D Hughes yng nghyswllt ail-hysbysebu'r newidiadau.

Bydd yr Aelodau yn cofio ymweld â'r safle ar 16/10/2013

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn am un tyrbin gwynt gydag uchder hwb o 15.5 metr, diamedr rotor o 7.5 metr ac uchafswm uchder i flaen y llafn o 19.25 metr ar dir yn Bryn Mair sydd ar gyrion pentref Llanbedrgoch.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw:

- Egwyddor y datblygiad
- Effaith ar y dirwedd ac effaith weledol
- Mwynderau preswyl
- Materion Radar y Weinyddiaeth Amddiffyn a Hedfan Isel
- Cadwraeth Natur

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
C7 Ynni Adnewyddadwy
D3 Ardal Cadwraeth Tirwedd

Cynllun Lleol Ynys Môn
31 Tirwedd
41 Cadwraeth Adeiladau
45 Ynni Adnewyddadwy

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd
8b Datblygiadau Ynni
EP 18 Ynni Adnewyddadwy
EN1 Cymeriad y Dirwedd

Polisi Cynllunio Cymru Cyfryw 5

Nodyn Cyngor Technegol 8 Ynni Adnewyddadwy (2005)

Goblygiadau Cynllunio Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel (Chwefror 2011)

Canllawiau Cynllunio Atodol Ynni Gwynt ar y Tir (2013)

Yr Aelod Lleol Blaenorol – Yn gofyn am i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio i'w ystyried a'i benderfynu.

Cyngor Cymuned - Argymell gwrthod ar y sail fod y tyrbin yn rhy fawr a fuasai yn cael effaith andwyol ar y

cefn gwlad agored o amgylch y safle.

Priffyrdd - Sylwadau, gwybodaeth ynglŷn â'r llwybr march cyfagos.

Lleolir llwybr march rhif 19 ger y safle a ni ddylid y datblygiad effeithio symudiad.

Draenio – Argymhellir gwybodaeth.

Gwasanaethau Amgylcheddol – Dim gwrthwynebiad cyn belled fod cydymffurfiaeth a'r meini prawf a restrir.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol - Nodir a ddylai'r tyrbin ei leoli o leiaf 50m oddi wrth wrychoedd oni bai fod Cyfaoeth Naturiol Cymru yn dynodi fel arall.

Y Weinyddiaeth Amddiffyn – Dim gwrthwynebiad.

Cyngor Naturiol Cymru – Dim gwrthwynebiad.

RSPB - Wedi nodi rhai pethau perthnasol sef canllawiau "Scottish National Heritage" ynghylch "Survey Methods for Use in Assessing the Impacts of Onshore Windfarms on Bird Communities" a "Natural Heritage assessment of small scale wind energy projects which do not require formal Environmental Impact Assessment (EIA)"

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd -
Mae'r tyrbin wedi ei leoli mewn ardal o bosibiliadau archeolegol uchel ac y mae felly wedi gofyn am i amodau archeolegol gael eu rhoi ar unrhyw ganiatâd.

Dwr Cymru – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

CADW – Ni fydd y cynigion yn cael unrhyw effaith andwyol sylweddol uniongyrchol ar Henebion Rhestredig sydd gerllaw.

Asiantaeth yr Amgylchedd - Cyngor safonol.

Arqiva – Dim gwrthwynebiad.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd.

Derbyniwyd 12 llythyr yn gwrthwynebu'r cais am y rhesymau a ganlyn:

- Bydd y tyrbin yn ddolur llygad yn y dirwedd oherwydd ei uchder.
- Pryderon y bydd yn arwain at fwy o geisiadau am dyrbinau gwynt os caiff ei ganiatáu.
- Mae tyrbinau yn swnllyd ac efallai bod risgiau iechyd cysylltiol i bobl ac anifeiliaid.
- Mae tyrbinau wedi lladd llawer o adar a bywyd gwyllt ac nid ydynt yn amgylcheddol gyfeillgar.
- Bydd tyrbinau yn cael effaith niweidiol ar dwristiaeth.

Efallai y byddant yn tynnu sylw defnyddwyr y ffordd ac yn taflu rhew
Bydd mwynderau preswyl yn cael eu niweidio a niwed i adeilad rhestredig

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y datblygiad

Dywed Polisi C7 Cynllun Fframwaith Gwynedd:." "There will be a presumption in favour of renewable energy projects provided that the impacts upon the locality is acceptable to the local planning authority. Where applicable, the proposals should be supported by an environmental assessment."

Dywed Polisi 45 Cynllun Lleol Ynys Môn:
"Renewable energy projects will be permitted where it can be clearly demonstrated that there will not be any unacceptable impact on i. Landscape character, ii. Sites of international, national or local importance for nature conservation, iii. species which are of nature conservation importance iv. the standard of amenity

enjoyed by the resident and tourist population and vi. Essential public services and communications.

Dywed Polisi 8B – Datblygiadau Ynni, Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd “.
Applications for the development of renewable and non-renewable energy resources will be permitted where it can be demonstrated that there will be no unacceptable adverse impact upon the environment. Preference will be given to the development of clean and renewable energy sources, but proposals for non-renewable energy projects will be permitted if they encourage the maximum use of energy efficiency within their design

Mae Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol y Cyngor 2013 yn amlinellu meini prawf ar gyfer tyrbinau gwynt ac felly fe ddylid nodi yng nghyswllt y tyrbin hwn ei fod yn cael ei ddosbarthu fel un bychan gan ei fod o dan 20m i'r llafn. Nid ydym o'r farn bod darpariaethau'r ddogfen hon yn rhwystro i ganiatad gael ei roi yn yr achos hwn.

Mae'r polisïau a restrir uchod yn rhagdybio o blaid datblygiadau ynni adnewyddadwy. Mae hyn yn amodol ar gwrdd â'r meini prawf a restrwyd,

Y Dirwedd ac Effaith Weledol

Mae'r tyrbin arfaethedig wedi ei leoli o fewn ardal sydd yn ardal o dirwedd arbennig o dan Bolisi 31 Cynllun Lleol Ynys Môn, D3 Cynllun Fframwaith Gwynedd ac EN1 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd.

Mae'r safle arfaethedig ychydig yn uwch oherwydd gosodiad naturiol y tir ac ni fyddai llawer o olygfeydd amlwg o'r tyrbin.

Yn dilyn asesiad bernir mai bychan a lleol fydd yr effaith ar y dirwedd o ddiddordeb hanesyddol.

Mwynderau Preswyl

Byddai'r tyrbin arfaethedig i'w weld o eiddo lleol gyda'r annedd agosaf tua 160 metr i'r de. Fodd bynnag, mae safle carafannau rhyw 80m i'r dwyrain. Nid yw'r carafannau yn wynebu'r safle a bwriedir cynnwys gwaith plannu fel sgrin i liniaru unrhyw olygfeydd o'r tyrbin. Mae amod wedi ei eirio i sicrhau bod hyn yn digwydd.

O ystyried y pellter o'r eiddo a'i gosodiadau a'r sgrinio a fwriedir nid ydym yn credu y byddai'r cynnig yn cael effaith annerbyniol ar olygfa'r anheddau hyn nac ar fwynderau preswyl. Nid yw'r effaith ar werth eiddo yn ystyriaeth o bwys a gellir rhoi sylw mawr iddo yn yr asesiad hwn.

Mae'r term “fflachiadau cysgodion” yn cyfeirio at y fflachiadau pan fydd llafnau'r tyrbin yn troi ac yn creu cysgodion ar eiddo cyfagos wrth iddynt droi, ond o ystyried lleoliad y safle nid ydym yn credu y bydd unrhyw niwed yn cael ei greu yn y cyswllt hwn.

Radar ac Awyrennau'n Hedfan yn Isel

Mae'r Weinyddiaeth Amddiffyn wedi cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r cynigion ar y sail y byddent yn creu rhwystr ffisegol i awyrennau milwrol neu'n tarfu ar osodiadau Rheoli Traffig Awyr a radar Amddiffyn yr Awyr.

Cadwraeth Natur

Mae'r RSPB wedi dweud y dylid cymryd sylw o Ganllawiau'r Alban sy'n cynnwys canllawiau ar yr effeithiau tebygol ar gynefinoedd rhywogaethau a ddiogelir.

Cynhaliwyd arolwg ac asesiad ystlumod yng nghyswllt y cais ac nid oes unrhyw wrthwynebiad yn cael ei leisio i'r cynnig.

Materion Eraill

Deallir nad yw tyrbinau gwynt bychan gyffredinol yn arwain at broblemau o ran derbyn rhaglenni ar y teledu. Argymhellwyd gosod amod sy'n golygu y byddai'n rhaid i'r datblygwr gywiro unrhyw broblemau o ran derbyn rhaglenni teledu.

Wedi ystyried y cyngor sydd yn Atodiad C, paragraffau 2.19 a 2.20 TAN 8 nid yw'r cynigion, o safbwynt Iechyd a Diogelwch, yn agos at unrhyw ffyrdd neu adeiladau.

Deellir y bydd cais ar wahân yn cael ei gyflwyno gan yr ymgymerwr statudol o ran cysylltu i'r grid ac o'r herwydd, nid oes angen gwneud penderfyniad ar hyn wrth ystyried y cais cyfredol.

7. Casgliad

Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o osod amodau.

8. Argymhelliad

Caniatau.

(01) Cychwynnir gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

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

(02) Mae'r caniatâd cynllunio am gyfnod a fydd ddim yn hwy na 25 blynedd ("y cyfnod 25 blynedd") o'r dyddiad y bydd y datblygiad yn cael ei gysylltu i'r grid trydan ("y grid") am y tro cyntaf. Hysbysir yr awdurdod cynllunio lleol yn ysgrifenedig am ddyddiadau'r (a) cyswllt cyntaf i'r grid a (b) gweithrediad llawn y tyrbin "y comisiynu" a hynny o fewn 28 diwrnod i'r ddau beth hyn ddigwydd.

Rheswm: Fel y gall yr Awdurdod Cynllunio Lleol adolygu'r sefyllfa yn wyneb yr amgylchiadau sy'n bodoli ar ddiwedd y cyfnod.

(03) Ni fydd y dyrbin sydd yn cael ei gymeradwyo yma dros:

19.25 metr	**Uchder mwyaf y llafn *(*i ben y llafn pan mae'n fertigol)**
15.5 metr	**Uchder mwyaf yr hwb**
7.5 metr	**Diamedr mwyaf y rotor**

Ni fydd unrhyw dyrbin gwynt yn cael ei osod ar y safle hyd oni fydd manylion am y gwneuthuriad, model, dyluniad, maint, lleoliad y trawsnewidydd, graddfa pwer, lefelau swn, gorffenwaith allanol a lliw'r tyrbin arfaethedig wedi cael ei gyflwyno'n ysgrifenedig i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd yn wyneb effaith y datblygiad fel y cafodd ei asesu.

(04) Ar ddiwedd y cyfnod 25 blynedd, bydd y tyrbin yn cael ei dadgomisiynu a bydd yr holl strwythurau sydd uwchben y ddaear yn cael eu symud o'r safle. 12 mis cyn dadgomisiynu'r tyrbin, bydd cynllun ysgrifenedig ar gyfer adfer y safle ("y cynnlun dadgomisiynu") yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ar gyfer ei gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y cynllun dadgomisiynu yn cynnwys darpariaeth ar gyfer gwneud i ffwrdd â'r tyrbin wynt a'i hoffer cysylltiedig ategol i ddyfnder a fydd o leiaf 1m dan y ddaear. Bydd yr holl waith dadgomisiynu ac adfer yn cael eu gyflawni'n unol â'r cynllun dadgomisiynu fel y cafodd ei gymeradwyo ac yn unol â'r amserlen ynddo.

Rheswm: Sicrhau bod y safle'n edrych yn foddhaol wedi i'r datblygiad ddod i ben.

(05) Os bydd unrhyw dyrbin gwynt a ganiateir yma yn methu cynhyrchu trydan ar gyfer ei gyflenwi i'r grid am gyfnod di-dor o 12 mis, yna bydd y tyrbin gwynt a'i offer cysylltiedig ategol yn cael eu tynnu i lawr i ddyfnder a fydd o leiaf 1m dan y ddaear a'u symud o'r safle a bydd y tir yn cael ei adfer o fewn cyfnod o 6 mis o'r cyfnod 12 mis hwnnw yn unol â chynllun ("y cynllun symud ymaith") a fydd wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo cyn cychwyn gwaith ar y datblygiad. Bydd y datblygwr yn darparu gyflwyno gweithredol ysgrifenedig ar gyfer y tyrbin i'r awdurdod cynllunio wedi derbyn cais rhesymol ysgrifenedig am y wybodaeth honno.

Rheswm: Er budd mwyderau'r ardal leol.

(06) O fewn 6 mis o'r "comisiynu" ac wedi derbyn cais ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol

gan gynnwys unrhyw amserlenni a bennir ynddo, bydd cynllun lliniaru ysgrifenedig gan gynnwys amserlen ("y cynllun lliniaru) yn nodi manylion am y gwaith sy'n angenrheidiol i liniaru unrhyw effeithiau andwyol ar signalau teledu a radio domestig yn yr ardal a achosir gan y datblygiad yn cael ei gyflwyno i a'i gymeradwy'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun lliniaru yn cynnwys darpariaeth ar gyfer ymchwilio i a delio gydag unrhyw hawliad gan unrhyw berson am unrhyw golled neu ymyriad domestig yn eu cartref a bydd rhaid gwneud unrhyw waith lliniaru yn unol â'r cynllun lliniaru a gymeradwywyd.

Rheswm: Gwarchod mwynderau'r ardal.

(07) O fewn 12 mis o'r "comisiynu" ac wedi derbyn cais ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol gan gynnwys unrhyw amserlenni ynddo; bydd cynllun ysgrifenedig i liniaru unrhyw achosion o fflachiadau cysgodion mewn unrhyw eiddo a effeithir gan gynnwys amserlen ("y cynllun lleddfu") yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig danddo. Bydd y datblygiad yn cael ei weithredu wedyn yn unol â'r "cynllun lleddfu".

Rheswm: Gwarchod mwynderau trigolion yr eiddo cyfagos.

(08) Bydd yr holl geblau ar y safle rhwng y tyrbin wynt a'r is-orsaf ar y safle yn cael eu gosod dan y ddaear.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(09) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y datblygiad hyd oni fydd yr isod wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

- **Dyddiadau cychwyn a gorffen y gwaith adeiladu.**
- **Uchder eithaf unrhyw offer adeiladu pan fo wedi'i ymestyn.**
- **Lledred a hydred y tyrbin**

Bydd y datblygiad wedyn yn cael ei weithredu'n gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod awyrennau militaraidd yn osgoi'r ardal ac yn osgoi perygl gwrthdrawiad.

(10) Ni fydd unrhyw dyrbin gwynt yn cael ei osod ar y safle hyd oni fydd manylion yn cadarnhau'r isod wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo:

1) Dim ond person addas, cymwys fydd yn cael gosod y tyrbin a hynny'n unol a chyfarwyddiadau'r gwneuthurwr ac arolwg safle a bydd cadarnhad ysgrifenedig o gydymffurfio yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol o fewn 14 diwrnod i gwblhau gosod y tyrbin.

2) Bydd y tyrbin gwynt yn cael eu chynnal a'i chadw'n unol ag argymhellion y gwneuthurwr a gall yr awdurdod cynllunio lleol ofyn am gadarnhad ysgrifenedig o gydymffurfiad â gwasanaethu o'r fath ar gais rhesymol.

3) Ni fydd y swn o'r tyrbin yn uwch na 40dB $L_{Aeq\ (5\ mun)}$ neu 5dB(A) uwchlaw lefelau'r swn cefndirol o L_{90} o ffasâd unrhyw eiddo cyfagos y mae rhywun yn byw ynddo ac sydd ddim ym mherchenogaeth yr ymgeisydd. Lle mae'r rhan agosaf o unrhyw eiddo cyfagos uwchlaw lefel y ddaear, bydd lefel y swn yn cael ei fonitro 1m o'r ffasâd a chywiriad ffasâd o 3dB(A) yn cael ei wneud. Bydd data monitor yn cael ei gadw gan y datblygwr am chew mlynedd a chopiau ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol ar gais rhesymol.

4) Ni fydd y tyrbinau gwynt o naws donyddol.

Bydd y datblygiad o hyn allan yn cael ei weithredu a'i gadw'n unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan y ddarpariaeth yn yr amod.

Rheswm: Er bydd mwynderau deiliaid anheddau cyfagos.

(11) Ni fydd gwaith datblygu yn digwydd hyd oni fydd yr ymgeisydd neu ei asiant neu yr olynwyr mewn teitl wedi sicrhau ar raglen o waith archeolegol yn unol gyda chynllun ysgrifenedig o ymchwil - cynllun wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd / asiant i'r awdurdod cynllunio lleol a'r ddwy ochr wedi

cytuno arno.

Rheswm: I gofnodi a gwarchod unrhyw dystiolaeth archeolegol a all fod yn bresennol ar y safle.

(12) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo cynllun tirlunio / sgrinio wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid gweithredu'r cynllun o fewn 1 mis i godi'r tyrbin oni bai iddo gael ei gytuno'n wahanol gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Gwybodaethau.

Cynghorir yr ymgeisydd i geisio caniatad ysgrifenedig yr Awdurdod Priffyrdd ynglyn â lleoliad iard y safle, cynllun rheoli traffig, cyfleusterau golchi olwynion cerbydau (os yn briodol), oriau a dyddiau gweithredu a rheolaeth a gweithrediad cerbydau adeiladu.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd
FF11 (Traffig)

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 (Polisi Cyffredinol)

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd
GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)

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

Rhif y Cais: **45C438** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr John Henryd Williams
c/o Cadnant Planning Ltd
1 Connaught House
Riverside Business Park
Benarth Road
Conwy
LL32 8UB

Cais amlinellol gyda rhai faterion wedi ei gadw'n ôl ar gyfer codi annedd, chreu mynedfa i gerbydau ynghyd a gosod tanc septic ar dir ger

Outline application with some matters reserved for the erection of a dwelling, the construction of a vehicular access together with the installation of a septic tank on land adjacent to

Bryn Gwyn, Newborough

Pwyllgor Cynllunio: 04/12/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol. Mae'r cais wedi cael ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Tachwedd fe dderbyniodd y Pwyllgor gais gan yr Aelod Lleol y Cynghorydd Peter Rogers i ohirio'r cais oherwydd nad oedd yr ymgeisydd yn ymwybodol bod y cynnig yn cael ei gyflwyno i'w ystyried ar y dyddiad hwnnw. Roedd wedi gofyn i'r Cynghorydd annerch y Pwyllgor ond nid oedd yn gallu bod yn bresennol y bore hwnnw. Penderfynodd y Pwyllgor ohirio'r cais ar ofyn yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais ar ffurf amlinellol yw hwn, gyda mynediad i'r safle a gosodiad y safle'n cael eu hystyried fel rhan o'r cais cyfredol. Cynnig yw hwn i godi annedd deulawr annibynnol ar dir ger yr annedd o'r enw Bryn Gwyn, Niwbwrch. Mae'r safle oddeutu 370 o fetrau o ffin ddatblygu pentref Niwbwrch.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a fyddai annedd yn y lleoliad hwn yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio cyfredol ac a fyddai'r cynnig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 - Polisi Cyffredinol
Polisi 49 - Anheddau Diffiniedig
Polisi 53 - Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 - Tai
Polisi A6 - Anheddau Newydd yn y Cefn Gwlad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
Polisi HP3 - Prif ag Uwchradd Ganolfan
Polisi HP6 - Anheddau yn y Cefn Gwlad Agored

Polisi Cynllunio Cymru (5ed Argraffiad), Tachwedd 2012

Nodyn Technegol Cymru 6 - Cynllunio ar gyfer Cymuniadau Gwledig Cynaliadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd A Griffith - Dim ymateb hyd yma

Y Cynghorydd P Rogers – Gofynnwyd am i'r cais gael ei ohirio yng nghyfarfod mis Tachwedd y Pwyllgor.

Cyngor Cymuned - Dim ymateb hyd yma

Dŵr Cymru - Sylwadau safonol

Priffyrdd - Dim ymateb hyd yma

Draenio - Wedi gofyn am fwy o wybodaeth. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd y wybodaeth wedi ei derbyn yn yr adran

Ymateb i Gyhoeddusrwydd: Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Codwyd rhybudd ger y safle, ysgrifennwyd at berchnogion eiddo cyfagos a rhoddwyd rhybudd yn y wasg leol. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 30 Hydref 2013. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Mae'r safle oddeutu 370 o fetrau o ffin ddatblygu Niwbwrch fel y diffinnir honno ym Mholisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac felly ystyrir bod y cais yn tynnu'n groes i'r polisiau cyfredol. Mae Polisi A2 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn dweud y bydd tir ar gyfer codi tai o fewn neu ar gyrion aneddiadau cyfredol. Mae Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn dweud y bydd y Cyngor yn gwrthod caniatâd ar dir yn y cefn gwlad agored ac eithrio lle bodlonwyd y meini prawf a restrwyd. Mae Polisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn caniatáu datblygu tai yn y cefn gwlad mewn amgylchiadau eithriadol, er enghraifft, lle dangosir bod angen amaethyddol neu goedwigaeth am annedd yn y lleoliad penodol hwnnw. Cadarnheir hyn ym Mholisi Cynllunio Cymru ac yn y cyngor a roddir yn Nodyn Cyngor Technegol 6: Amaeth a Datblygu Gwledig. Nid oes angen y gellir ei gyfiawnhau am annedd newydd yn y lleoliad penodol hwn. Nid oes unrhyw dystiolaeth o'r fath wedi ei chyflwyno fel rhan o'r cais. Dywed yr ymgeisydd yn y Datganiad Dylunio a Mynediad bod y safle o fewn clwstwr o anheddau a'i fod yn cydymffurfio felly gyda gofynion Polisi PT2 ynghylch Tai a Chlystyrau Gwledig. Mae'r ddogfen yn dwyn sylw at glystyrau sy'n cwrdd â gofynion PT2 ac nid yw'r safle'r cais cyfredol yn un o'r aneddiadau a gydnabyddir. O'r herwydd, nid yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda gofynion y Polisi Cynllunio Interim: Tai mewn Clystyrau Gwledig.

7. Casgliad

Mae'r cais yn tynnu'n groes i bolisïau tai sy'n ceisio rheoli datblygiadau newydd yn gaeth mewn lleoliadau cefn gwlad a'u cyfyngu i'r rheini y mae angen amdanynt ac y gellir eu cyfiawnhau.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried y byddai'r cynnig yn cyfateb i godi annedd newydd yn y cefn gwlad nad oes angen tymor hir amdano i bwrpas amaeth neu goedwigaeth; byddai'r datblygiad felly'n tynnu'n groes i Bolisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (5^{ed} Argraffiad, 2012) a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

8.1 **Ceisiadau'n Economaidd** **Economic Applications**

Rhif y Cais: **46C149N/ECON/FR** Application Number

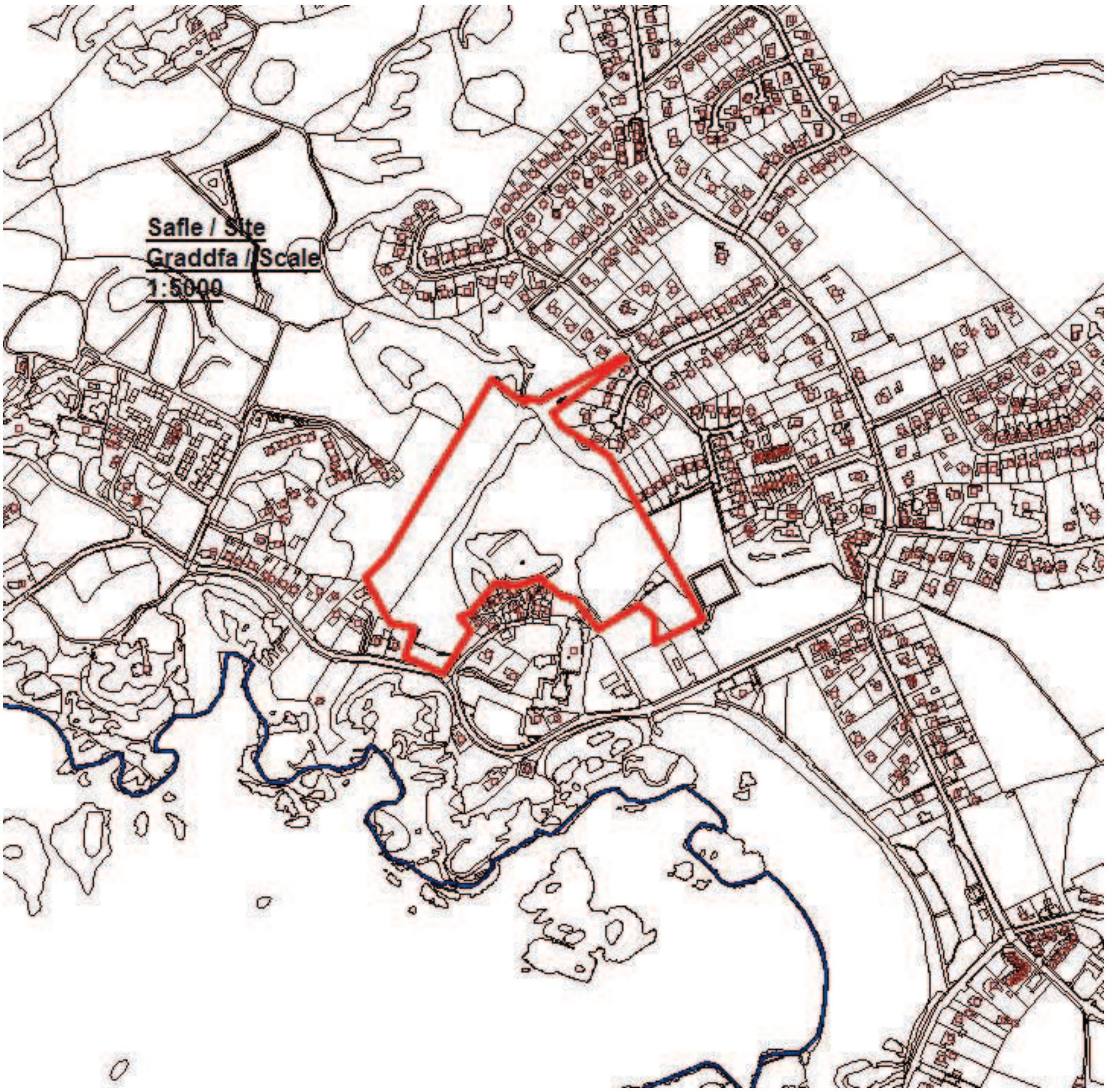
Ymgeisydd Applicant

J W Lees & Co (Brewers) Ltd
c/o Charles F Jones & Son LLP
16 Grosvenor Court,
Foregate Street,
Chester,
CH1 1HN

Cais llawn ar gyfer codi 27 o fythynod gwyliau, 9 o ysfatelloedd gardd fel estyniad i'r llety gwesty, adeilad swyddfa i'r derbynfa, creu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr ynghyd â thirlunio yn

Full application for the erection of 27 holiday cottages, 9 garden rooms as an extension to the hotel accommodation, reception office building, creation of a new vehicular and pedestrian access together with landscaping at

Trearddur Bay Hotel, Lon Isallt, Trearddur Bay



Pwyllgor Cynllunio: 04/12/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi ei alw i mewn gan yr Aelod Lleol (Y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes)

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi ei leoli oddi ar Lôn Isallt yn Nhrearddur ac y mae iddo ddwy brif ran – estyniad anecs 9 uned i lety Gwesty Trearddur Bay, gyda mynedfa oddi ar brif faes parcio'r gwesty; complecs llety gwyliau ansawdd uchel gyda 27 uned ynghyd â porthdy warden / adeilad derbyn gyda mynediad oddi ar stad Parc Isallt.

Mae'r cais wedi ei gefnogi gan adroddiadau arbenigol yn cynnwys adroddiad ecolegol, Asesiad Canlyniad Llifogydd ac Asesiad Effaith ar y Dirwedd ac Effaith Weledol. Mae'r cynnig yn rhagweld creu 5 swydd amser llawn.

2. Mater(ion) Allweddol

Effeithiau ar fwynderau gweledol a phreswyl a materion ecoleg a draenio.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi B1: Datblygiadau Cynyrchu Gwaith
Polisi CH1: Datblygiad Hamdden a Thwristiaeth
Polisi CH2: Llety Gwyliau Ansawdd Uchel
Polisi D3: Ardaloedd Cadwraeth y Dirwedd
Polisi D4: Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D9: Ardaloedd Amgylcheddol Sensitif
Polisi D29:Safon y Dyluniad
Polisi D31: Manau Agored
Polisi D32: Tirlunio
Polisi FF12: Safonau Parcio Ceir

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1: Polisi Cyffredinol
Polisi 5: Dyluniad
Polisi 8: Llety Gwyliau
Polisi 26: Parcio Ceir
Polisi 31: Ardal o Dirwedd Arbennig
Polisi 32: Tirlunio
Polisi 34: Cadwraeth Natur
Polisi 35: Cadwraeth Natur
Polisi 41: Cadwraeth Adeiladau
Polisi 42: Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1: Polisi Cyffredinol
Polisi GP2: Dyluniad
Polisi TR10: Safonau Parcio
Polisi TO1: Atyniadau Newydd ac Estyniadau i Atyniadau Presennol
Polisi TO2: Llety Gwyliau
Polisi TO10 : Llwybrau Hamdden
Polisi EN1: Cymeriad y Dirwedd

Polisi EN4: Bioamrywiaeth
Polisi SG4: Cael gwared o Garthffosiaeth
Polisi SG6: Rhediad Dwr Wyneb

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol
Cyfarwyddyd Dylunio
Llety Gwyliau

Polisi Cenedlaethol Neu Leol Sy'n Berthnasol
Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 5)
TAN 5: Cadwraeth Natur
TAN 12: Dyluniad
TAN 13: Twristiaeth
TAN 15: Risg Llifogydd
TAN 18: Trafnidiaeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes: Yn gofyn am i'r Pwyllgor wneud penderfyniad ar y cais gan nad yw'r datblygiad yn gweddu i'r ardal

Yr Aelod Lleol - Y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas: Dylai'r cynnig ddarparu rhyw fath o fantais gynllunio i gymuned Trearddur

Yr Aelod Lleol – Y Cynghorydd J M Evans: Dim ateb hyd yn hyn

Cyngor Cymuned: Pryder oherwydd colli mwy o dir gwyrdd agored. Mae'r 27 bwthyn gwyliau yn or-ddatblygu ac yn gorboblogi'r ardal.

Adain Priffyrdd: Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ond cyfarfod wedi ei gynnal gyda'r asiant i drafod manteision tebygol y cynllun lle y ceir ar ddeall bod y gwelliannau i'r brifffordd yn cynnwys man croesi ar y B4545 gwelliannau i'r fynedfa i gerddwyr ar Lôn Isallt gyda'r holl gost oddeutu £30,000 - hyn wedi ei gytuno mewn egwyddor.

Adain Draenio: Yn gofyn am fwy o fanylion ynglŷn â'r ffordd y bwriedir cael gwared o ddŵr wyneb. Y manylion wedi eu cyflwyno ac ystyrir eu bod yn dderbyniol.

Dwr Cymru-Welsh Water – Dim ateb hyd yn hyn

Cyfoeth Naturiol Cymru - Yn fodlon bod yr adroddiad ecolegol yn ddigonol a bod y mesurau lliniaru a fwriedir yn addas. Nid yw lefelau'r llawr gorffenedig a fwriedir yn bodloni'r safonau cyfredol a gofynnir am eu newid er mwyn sicrhau y gellir lliniaru unrhyw risgiau llifogydd. Mae'r newidiadau yn cael eu trafod ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Adain Iechyd Amgylcheddol: Dim ateb hyd yn hyn

Swyddog Llwybrau - Darpariaeth ddigonol wedi ei gwneud ar gyfer llwybrau o fewn y cynllun. Sylwadau ar gyfer y cyfnod datblygu.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Dim ymateb hyd yn hyn

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Dylid dilyn y Mesurau Lliniaru Ecolegol yn llawn

Uned Datblygu Economaidd – Dim ymateb hyd yn hyn

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd – dim ymateb hyd yn hyn

Ymateb y Cyhoedd i'r Ymgynghori: Cafwyd 28 o lythyrau yn gwrthwynebu'r cynllun. Mae'r gwrthwynebiadau yn seiliedig ar:

Yr angen am fwy o lety gwyliau;
tagfeydd traffig;
colli ardaloedd gwyrdd;
cyfleustodau eisoes dan straen;

gwanhau’r gymuned oherwydd y gymhareb o eiddo gwyliau / preswyl yn y pentref;
effaith ar y dirwedd;
dyluniad amhriodol;
mwy o lygredd sŵn;
mwy o lygredd goleuni;
bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar dwristiaeth;
troi ymwelwyr i ffwrdd oherwydd bod yr ardal yn cael ei difetha;
risg llifogydd;
bydd y cynnig yn difetha bywyd gwyllt;
colli goleuni;
colli preifatrwydd a mwynderau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C149M/SCR: Cais am farn sgrinio ar gyfer codi 27 o fythynod gwyliau, 9 o ystafelloedd gardd fel estyniad i lety’r gwesty, adeilad swyddfa dderbyn, creu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr a gwneud gwath tirlunio yng Ngwesty Trearddur Bay - Dim angen AEA 16-7-13

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu: Mae polisïau’r Cynllun Datblygu yn caniatáu ar gyfer creu llety gwyliau a gwella cyfleusterau twristiaeth. Mae polisïau’r Cynllun Datblygu hefyd yn edrych i ddiogelu’r dirwedd a mwynderau lleol. Rhaid pwyso a mesur y cynnig yn erbyn yr holl bolisïau cynllunio sy’n berthnasol er mwyn ystyried a yw’n dderbyniol. Rhaid taro ar safbwynt cytbwys wrth ddod i benderfyniad ar y cais hwn.

Mae’r safle wedi ei leoli ar dir nad yw wedi ei ddatblygu ar hyn o bryd rhwng Gwesty Trearddur Bay a Parc Isallt ac mae llwybrau cyhoeddus yn ei groesi. Mae’n gorwedd yn is na’r datblygiad tai ar “the Rise” sy’n edrych dros y safle. Mae adeilad rhestredig (strwythur Rhyfel Byd II) wedi ei leoli ar ran o’r safle. Mae’r safle y tu allan i ffin ddatblygu Trearddur ond nid yw’r polisïau cynllunio perthnasol yn dibynnu ar ffiniau tra bod y CCA ar Lety Gwyliau yn argymell agwedd hierarchaidd, gan ffafrio safleoedd o fewn anheddiad neu ar ffin aneddiadau. Mae rhan o’r safle (lle y bwriedir adeiladu’r estyniad ystafell gwesty) yn destun risg llifogydd. Mae polisïau cynllunio yn cynghori yn erbyn lleoli datblygiadau newydd mewn ardaloedd o risg llifogydd. Mae TAN 15 yn rhoi mwy o gyfarwyddyd. Mae’r ystafelloedd gardd fodd bynnag yn estyniad o ddefnydd a wneir ar hyn o bryd yn hytrach na datblygiad preswyl unigol ac ar wahân. Mae’r 27 uned gwyliau wedi eu lleoli mewn Parth A fel sy’n cael ei ddiffinio gan y mapiau DAM ac nid ydynt mewn risg o lifogydd.

Effeithiau ar y Briffordd: Mynegwyd pryderon gan breswylwyr bod ffordd y stad yn Parc Isallt yn gul a’i bod yn gwasanaethu’r datblygiad preswyl cyfredol a hefyd yn gwasanaethu fel mynedfa fasnachol i Westy’r Trearddur Bay ac yn cael ei defnyddio bob dydd gan gerbydau trwm yn danfon pethau ac ati. Ystyrir y byddai’r llwyth ychwanegol fyddai’n deillio o’r defnydd gan ddeiliaid y 27 bwthyn gwyliau yn annerbyniol. Nid yw’r Awdurdod Priffyrdd wedi mynegi unrhyw bryderon hyd yn hyn mewn perthynas â’r fynedfa na ffordd y stad. Mae’r gweledigaeth yn y groeslon yn ddigonol. Yn ogystal ag estyniad bychan i lwybr i fel mantais i gerddwyr ar y safle (i’w sicrhau drwy amod cynllunio) mae’;r datblygwr wedi cytuno mewn egwyddor i ariannu estyniad i lwybr troed ger y maes parcio cyhoeddus / parc cychod ar Lôn Isallt yn ogystal â chyswllt croesi i gerddwyr ar Lôn St Ffraid i helpu cerddwyr. Bydd y cyfraniad, fydd oddeutu £30,000 yn cael ei sicrhau drwy gytundeb cyfreithiol a bydd o fudd i’r gymuned ehangach yn ogystal â defnyddwyr y datblygiad ei hun.

Ystyriaethau Polisi ac Effaith ar y Dirwedd ac ar Fwynderau: Mae Polisi 8 y Cynllun Lleol yn caniatáu datblygu unedau o’r fath yn arbennig lle eu bod yn ffurfio rhan o gynllun integrol sy’n ychwanegu at gyfleusterau twristiaeth a hamdden yn yr ardal. Mae’r estyniad ystafell gardd yn estyniad o’r cyfleusterau presennol y gwesty. Bydd yr unedau gwyliau ar wahân yn gweithredu o dan ymbarél y gwesty.

Mae’r ardal hon sydd heb ei datblygu ac sydd y tu allan i’r ffin ddatblygu wedi ei ddynodi yn Ardal o Dirwedd Arbenig yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, gyda Pholisi 31 yn dweud bod disgwyl i gynigion datblygu mewn ardaloedd o’r fath dalu sylw arbennig i gymeriad arbennig y pethau o’u cwmpas. Wrth ystyried effaith y cynnig ar y dirwedd bydd angen i’r Cyngor fod wedi ei fodloni y gall y datblygiad ffitio i mewn a gweddu gyda’r pethau o’i gwmpas heb greu niwed annerbyniol i gymeriad cyffredinol y dirwedd, cyn y rhoddir caniatâd cynllunio.

Mae Polisi EN1 yn y CDU a stopiwyd yn dweud y bydd angen i ddatblygiad ffitio i mewn a gweddu gyda’r pethau o’i gwmpas heb greu niwed sylweddol i Ardaloedd Cymeriad y Dirwedd. Mae’r ddau bolisi yn gosod cyfyngiad - maent yn dweud niwed **annerbyniol** neu niwed **sylweddol.** Ni fydd cynnig, felly, o anghenraid

yn cael ei ystyried yn annerbyniol o dan y polisïau hyn os mai dim ond niwed bychan fydd yna neu y gall unrhyw niwed gael ei liniaru. Yn y CDU a Stopiwyd mae Ardal Cymeriad Tirwedd 1 yn cyfeirio at Ynys Gybi lle y mae'r cymeriad yn cael ei ddiffinio'n gryf gan y ddaeareg. Disgrifir Trearddur fel lle y gellir datblygu twristiaeth gyda pharciau carafannau a gwestai. Y nodau allweddol yw gwella ffiniau aneddiadau a choridorau traffig a chynnal a chadw ardaloedd o gynefinoedd er enghraifft.

Fe ddywed TAN 13 Twristiaeth ym mharagraff 13 "mae'r galw am safleoedd wedi canolbwyntio ar yr ardaloedd gwyliau mwyaf poblogaidd, yn enwedig ar yr arfordir, er bod yna alw cynyddol yn y wlad. Dylid sgrinio safleoedd newydd ac estynedig yn effeithiol, a'u cynllunio fel nad ydynt yn weledol ymwthiol. Ni ddylid caniatáu safleoedd yn union wrth y môr fel rheol, ond yn hytrach dylid eu lleoli yn ôl ychydig tua'r tir lle nad ydynt i'w gweld ar hyd yr arfordir nac o'r arfordir".

Cefnogir y cais gydag Asesiad Effaith Weledol a thirwedd sy'n nodi plannu sensitif fel rhywbeth allweddol i liniaru effeithiau gweddilliol o ystyried y gwaith mawr a wnaed yn y broses ddylunio i sicrhau bod y safle yn gweddu gyda'r pethau o'i gwmpas. Ystyrir bod y newidiadau yn niwtral neu'n niweidiol, ond yn rhai bychan, tra bydd mesurau lliniaru yn meddalhau'r effeithiau.

Mynegwyd pryderon gan wrthwynebwyr ynglŷn ag effeithiau gweledol; sŵn a styrbans oddi wrth ddefnyddwyr ac effeithiau ar fwynderau oherwydd mwy o oleuo a hefyd ddiffyg capasiti isadeiledd. Mynegir pryderon hefyd am ba mor briodol yw'r dyluniad. Dylid nodi bod polisi cynllunio a chyfarwyddyd yn caniatáu ar gyfer datblygu cabanau gwyliau. Mae'r cynllun wedi ei ddylunio fel dehongliad modern o nodweddion brodorol mewn dyluniad distaw. Mae wedi ei leoli er mwyn parchu'r strwythur rhestredig a'i osodiad ac i leihau unrhyw effaith ecolegol.

Nid ydym yn credu y bydd yr unedau yn achosi problemau edrych drosodd fydd yn annerbyniol nac yn effeithio ar fwynderau. Dywedir yn y cais bod y goleuo yn debygol o fod yn oleuo bolard lefel isel a gellir gosod amod i reoli hyn. Bydd y cynllun yn dod a datblygiad i gae agored a bydd yn golygu newid i ddeiliaid lleol. Fodd bynnag, mae'r cynllun wedi ei ddylunio i gael yr effeithiau lleiaf ar fwynderau a hynny drwy leoliad a dyluniad yr adeiladau a thrwy wneud gwaith tirlunio pwrpasol.

Cynefinoedd: Cafwyd adroddiad ecolegol ynghyd â'r cais sy'n nodi bod amrywiol gynefinoedd pwysig a rhywogaethau yn bresennol ar y safle neu gerllaw. Mae'n cael ei gydnabod y bydd rhai effeithiau negyddol yn digwydd o ganlyniad i droedbrint y datblygiad ond gellir lliniaru'r effeithiau hyn yn foddhaol gyda'r bwriadau tirlunio arfaethedig yn ogystal â rheolaeth ffurfiol yr ardal yn y dyfodol y gellir ei sicrhau drwy amod cynllunio.

Effeithiau Economaidd: Mae'r datblygiad fel ag y mae ar hyn o bryd yn rhoi gwaith llawn amser i 30 swydd yn ogystal â llafur ychwanegol yn y tymor brig. Mae'r cynllun yn rhagweld y byddir yn creu 5 swydd amser llawn parhaol. Mae'r cais yn awgrymu sgil-fendithion i'r economi leol tra bo rhai gwrthwynebwyr yn ystyried bod yr ardal eisoes yn llawn gyda llety gwyliau ac y bydd y datblygiad yn difetha'r ardal, ac yn annog twristiaid i beidio â dod yma. Mae'r cynllun yn cydymffurfio â pholisi ac nid ydym yn credu y bydd yn cael effeithiau annerbyniol ar y dirwedd nac yn weledol. Mae gosod eiddo yn llwyddiannus yn fater ar gyfer y farchnad.

Adeilad Rhestredig: ar y safle fe geir caer danddaearol Rhyfel Byd II ar greigen yn edrych dros y safle. Mae'r cynllun wedi ei ddylunio fel ei fod yn parchu gosodiad yr adeilad rhestredig ac y mae'r datblygiad wedi ei leoli mewn pant yn y safle er mwyn sicrhau na fydd amlygrwydd y strwythur yn cael ei ragfarnu.

Risg Llifogydd a Draenio: Mae rhan o'r safle o fewn Parth C2 fel sy'n cael ei ddiffinio gan Nodyn Cyngor Technegol 15. Dywed y Cyngor yn y TAN na ddylid lleoli datblygiadau hynod fregus fel unedau preswyl neu unedau gwyliau o fewn ardaloedd o'r fath. Mae rhan o droedbrint arfaethedig yr unedau gardd (sy'n hongian dros dir is er mwyn cadw'r cynefinoedd gwlybtir oddi tanodd, yn y Parth hwn, ond mae gweddill y safle mewn Parth A lle nad oes unrhyw gyfyngiadau polisi yn berthnasol. Mae ystafelloedd yr ardd yn estyniad i lety'r gwyliau yn hytrach na datblygiad newydd yn sefyll ar ei ben ei hun ac y mae asesiad canlyniad llifogydd boddhaol yn cefnogi'r cais. Yn amodol ar lefelau'r llawr gorffenedig, nid oes unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun.

Mae cynllun draenio boddhaol ar gyfer y safle wedi ei gyflwyno a bydd yn ddigonol i'r datblygiad heb achosi niwed i eraill.

7. Casgliad

Bydd y cynnig yn cael rhai effeithiau ond fe ellir lliniaru'r rhain drwy osod amodau a chytundeb Adran 106. Mae cyd-destun polisi cynllunio yn caniatau'r math hwn o ddatblygu yn amodol ar feini prawf. Mae rhai o

breswylwyr Trearddur yn gwrthwynebu'r cais hwn ond nid yw swm y pryderon cyhoeddus yn ddigon ynddynt eu hunain i ddylanwadu ar wneud penderfyniad ar y cais. Yn amodol ar osod amodau a chytundeb Adran 106, ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol.

8. Argymhelliad

Caniatau'r datblygiad gydag amodau a gyda chytundeb Adran 106 (i ddarparu manteision cymunedol ehangach yn cynnwys estyniad i'r llwybr troed ar Lôn Isallt a lle croesi i gerddwyr ar Lôn St Ffraid ynghyd â sicrhau ystafelloedd gardd fel rhan o gomplecs y gwesty).

(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) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd cynllun ar gyfer cyswllt llwybr troed i gerddwyr ar y safle, ynghyd ag amserlen ar gyfer ei ddarparu, wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen wedi hynny yn unol â'r manylion fydd wedi eu cytuno oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig cyn hynny i unrhyw newid.

Rheswm: Er lles diogelwch cerddwyr.

(03) Ni chaniateir i'r datblygiad a ganiateir yma gael ei ddefnyddio ond fel unedau gwyliau a rhaid cadw cofrestr o osodiadau a pheri ei bod ar gael i'w harchwilio gan yr awdurdod cynllunio lleol pan fydd yn gofyn am hynny.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd cynllunio ac i rwystro defnyddio'r adeiladau heb awdurdod.

(04) Ni chaniateir gosod unrhyw oleuadau allanol hyd nes y bo cynllun goleuo wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen wedi hynny yn hollol unol â'r manylion fydd wedi eu cytuno oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig cyn hynny i unrhyw newid.

Rheswm: Er lles mwynderau trigiannol.

(05) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu ar y safle hyd nes y bo cynllun rheoli cynefinoedd wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen wedi hynny yn hollol unol â'r manylion fydd wedi eu cytuno oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig cyn hynny i unrhyw newid.

Rheswm: Er lles prydferthwch yr ardal.

(**06) Bydd y safle yn cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu yn unol â chynllun i'w gytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn unrhyw waith datblygu ar y safle, oni bai bod cytundeb ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol i'r gwrthwyneb. Bydd yn rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol fod yn fodlon hefo'r holl waith plannu a thirlunio a wneir yn ystod y tymor plannu cyntaf sy'n dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cynnal am gyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu ac os yw unrhyw goeden neu lwyn yn marw neu'n cael ei difrodi neu ei niweidio a chlefyd yn ystod y cyfnod hwn, bydd un newydd o faintioli a rhywogaeth debyg i'r un wreiddiol yn cael ei rhoi yn ei lle yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai fod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ar gyfer unrhyw newid.**

Rheswm: Er lles prydferthwch yr ardal.

(07) Ni chaniateir i lefelau'r lloriau gorffenedig ar gyfer yr unedau gwyliau a ganiateir yma fod yn is na 4.7m AOD neu fel all gael ei gytuno yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn i unrhyw waith datblygu ddigwydd.

Rheswm: I ddiogelu'r datblygiad rhag risgiau llifogydd.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Gweithredu Bioamrywiaeth

TAN 15 Datblygu a Risg Llifogydd

This page is intentionally left blank

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

Rhif y Cais: **24C288A** Application Number

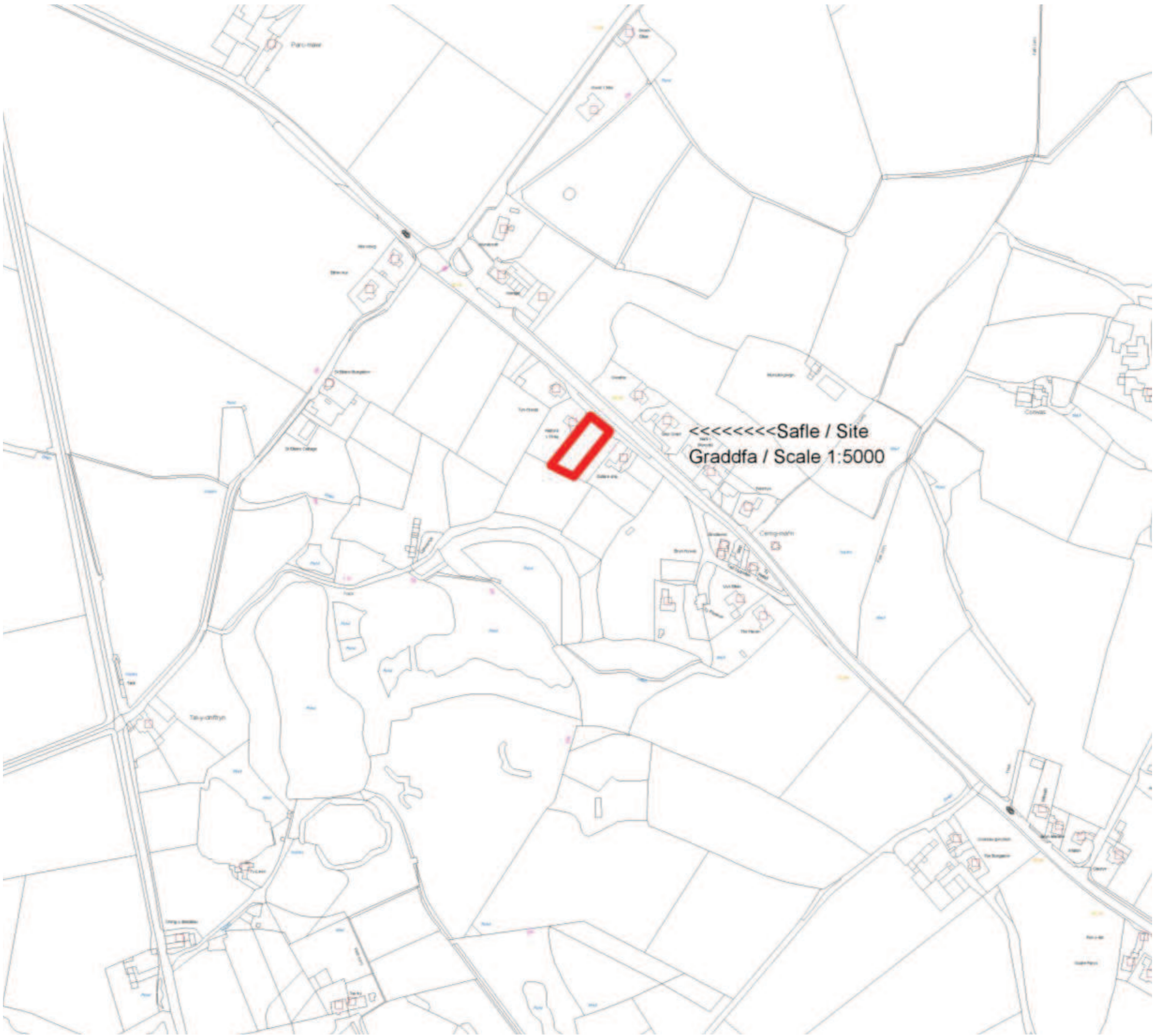
Ymgeisydd Applicant

Mr G Hughes
c/o Paul Roberts
Sylfaen Associates Ltd
Bryn Isaf
Llanfaethlu
Holyhead
Anglesey
LL65 4NW

Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a gosod system trin carthffosiaeth yn

Full application for the erection of a dwelling, together with the installation of a private treatment plant at

Hafod Y Grug, Cerrigman



Pwyllgor Cynllunio: 04/12/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(DO)

Argymhelliad:

Caniatau.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r pwyllgor fel cais sy'n groes i Gynllun Lleol Ynys Môn ond fel un all gael ei gefnogi o dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn ddarn o dir ger Hafod y Grug ym mhentref Cerrigman a Penysarn.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw – a yw'r datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisi ynghyd a'r effeithiau ar fwynderau eiddo cyfagos, ac a yw dyluniad yr annedd arfaethefig yn adlewyrchu cymeriad yr ardal o gwmpas.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 – Cyffredinol
42 - Dyluniad
48 – Meini Prawf Codi Tai
53 – Tai yng Nghefn Gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
A6 – Tai yng Nghefn Gwlad
D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio
D29 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cynllunio
GP2 - Dyluniad
HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 5)

TAN 12 - Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyng W Hughes – Dim Ymateb

Cyng A M Jones – Dim Ymateb

Cyng R O Jones – Dim Ymateb

Dwr Cymru – Sylwadau Cyffredinol

Planning Committee: 04/12/2013

Report of Head of Planning Service (DO)

Recommendation:

Permit.

Reason for Reporting to Committee:

The application is submitted to the committee as an application which is contrary to the adopted Ynys Mon Local Plan but that can be supported under the Stopped Unitary Development Plan.

1. Proposal and Site

The application site is a parcel of land adjoining Hafod y Grug in the village of Cerrigman between Amlwch and Penysarn.

2. Key Issue(s)

The key issues is whether the proposal is acceptable in terms of policy together with the effect on the amenities of neighbouring properties, and whether the design of the proposed dwelling reflects the character of the surrounding area.

3. Main Policies

Ynys Mon Local Plan
1 – General
42 - Design
48 – Housing Development Criteria
53 – Housing in the Countryside

Gwynedd Structure Plan
A6 – New Dwellings in the Open Countryside
D4 – Location, Siting and Design
D29 - Design

Stopped Unitary Development Plan
GP1 – Development Control Guidance
GP2 - Design
HP5 – Countryside Hamlets and Clusters

Planning Policy Wales (5^{th} Edition)

TAN 12 - Design

4. Response to Consultation and Publicity

Cllr W Hughes – No response

Cllr A M Jones – No response

Cllr R O Jones – No response

Welsh Water – Standard Comments

Cyngor Cymuned – Caniatau

Cyfoeth Naturiol Cymru - Dim sylwadau

Priffyrdd – Argymell caniatad amodol

Draenio – Sylwadau

Nid oedd unrhyw lythyrau gyda sylwadau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

24C288 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd a gosod system trin carthffosiaeth newydd ar dir ger Hafod Y Grug, Cerigman. Cymeradwy 02/03/2011

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu

Ystyrir fod safle'r cais yn un sydd yn y cefn gwlad o dan ddarpariaethau Cynllun Lleol Ynys Môn, ond, mae'n cael ei nodi fel Hamled a Chlwstwr Cefn Gwlad o dan bolisi HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopwyd.

Mae'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopwyd yn parhau yn ystyriaeth cynllunio o bwys o ystyried y ffordd bell yr aed gyda phroses fabwysiadu'r Cynllun Datblygu Unedol a hefyd gan iddo fod yn destun sgriwtini mewn ymchwiliad cyhoeddus a'i gefnogi yn Adroddiad yr Arolygwr yn 2004.

Mae'r egwyddor o ddatblygu felly yn dderbyniol gan fod y cynnig yn dderbyniol o dan ddarpariaethau polisi HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopwyd ac mae hyn yn ystyriaeth bwysig y gellir rhoddi cryn bwysau iddi.

Mae caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y tir. Mae hynny'n sefydlu'r egwyddor o ddatblygu ac yn ystyriaeth o bwys sylweddol.

Yr Effaith ar bethau o gwmpas

O safbwynt y tirlun ystyrir for y safle yn cyfateb i fewnlenwi derbyniol nad yw'n achosi niwed i'r gosodiad tirlun ehangach.

Mae'r cynnig felly yn dderbyniol o safbwynt tirlun ac mae wedi ei integreiddio'n dda gyda phethau sydd yn union o'i gwmpas.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos –

Cynigir y bydd yr annedd yn cael ei hadeliadu mewn

Community Council – Approval

Natural Resources Wales – No observations

Highways – Recommended conditional approval

Drainage - Comments

No letters of representation have been received at the time of writing this report.

5. Relevant Planning History

24C288 - Outline application for the erection of a dwelling together with the construction of a new access and installation of a private treatment plant on land adjacent to Hafod Y Grug, Cerrigman. Approved 02/03/2011

6. Main Planning Considerations

Principle of Development

The application site is considered as being in the countryside under the provisions of the Ynys Mon Local Plan; however, it is identified as a Countryside Hamlet and Cluster under Policy HP5 of the Stopped Unitary Development Plan.

The Stopped Unitary Development Plan remains a material planning consideration in view of the advanced stage reached in the Unitary Development Plan adoption process and since it has been subject to scrutiny at a Public Enquiry and supported in the Inspectors Report of 2004.

The principle of development is therefore accepted as the proposal is acceptable under the provisions of policy HP5 of the Stopped Unitary Development Plan and this is a material consideration of significant weight.

An extant planning permission also exists on the land which establishes the principle of development and is also a material consideration of significant weight.

Impact on the Surroundings

In landscaping terms it is considered that the site forms an acceptable infilling that does not cause detriment to the wider landscape setting.

The proposed is therefore acceptable in broad landscape terms and is well integrated with its immediate surroundings.

Effect on amenities of the surrounding properties –

The dwelling is proposed to be built in line with the

llinell â'r eiddo cyfagos. Bydd yr annedd arfaethedig o fewn 3m i'r annedd o'r enw Hafod y Grug. Fodd bynnag, nid ystyrir y byddai gan yr annedd arfaethedig effaith negyddol ar Hafod y Grug ond cydnabyddir bod ffenestr ar y llawr gwaelod sy'n wynebu Hafod y Grug. Fodd bynnag, ffenestr garej yw hon ac felly nid ystyrir bod ganddi effaith negyddol yn sgil edrych drosodd.

Mae'r anheddau sydd o flaen y datblygiad arfaethedig oddeutu 40m i ffwrdd ac wedi eu gwahanu gan yr A5025 a gwrychoedd.

Mae'r annedd o'r enw Dafarn Drip (i'r de- ddwyrain o'r annedd arfaethedig) oddeutu 13 metr o'r annedd arfaethedig. Cydnabyddir bod y Canllawiau Cynllunio Atodol: Agosrwydd Datblygiadau yn dweud y dylid bod 21m rhwng dwy brif ffenestr. Fodd bynnag, canllawiau yn unig yw'r rhain ac ar ôl ymweld â'r safle ystyrir bod pellter o 13m yn dderbyniol yn yr achos hwn oherwydd y sgrinio naturiol a thopograffi'r tir.

Dylunio - Anheddau preswyl annibynnol yw'r eiddo yng nghyffiniau safle'r cais yn bennaf ac maent o wahanol ddyluniad a maint ac yn gyfuniad o adeiladau unllawr a deulawr. Oherwydd bod amrywiaeth o ddyluniadau eisoes yn yr ardal nid ystyrir y byddai'r dyluniad arfaethedig yn edrych allan o gymeriad. Mae'r deunyddiau a gynigwyd ar gyfer y gwaith adeiladu yn debyg i'r rheini a welir yn yr ardal.

Priffyrdd a Draenio

Nid yw'r Adran Priffyrdd wedi lleisio unrhyw gwyn i'r datblygiad arfaethedig, ac maent wedi argymell nifer o amodau.

Mae'r Adain Ddraenio wedi darparu sylwadau cyffredinol, ac wedi cadarnhau fod y cynllun carthffosiaeth yn foddhaol mewn egwyddor.

7. Casgliad

Tra bo'r cynllun yn groes i Bolisi 53 geir yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi A6 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, mae'r cynllun yn dderbyniol o dan ddarpariaethau Polisi HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae digon o le ar y safle i gynnwys yr annedd, lle parcio a throi a lle ar gyfer mwynderau preifat. Ystyrir bod maint a dyluniad y cynnig yn dderbyniol.

8. Argymhelliad

Caniatau

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r

existing adjacent property. The proposed dwelling will be within 3m of the existing dwelling known as Hafod y Grug. However it is not considered that the proposed dwelling will have a negative effect on Hafod y Grug, it is acknowledged that there is a ground floor window facing Hafod y Grug however this is a garage window therefore it is not considered to have a negative impact by virtue of overlooking.

The existing dwellings to the front of the proposed development are some 40m away and are separated by the A5025 and existing hedging.

The existing dwelling known as Dafarn Drip (to the south east of the proposed) is located some 13 meters from the proposed dwelling. It is acknowledged that the Supplementary Planning Guidance: Proximity of Development states that there should be 21m between two main windows, however this is only a guidance, having visited the site it is considered that the distance of 13m is acceptable in this instance due to the natural screening and the topography of the land.

Design – The properties located in the vicinity of the application site are mainly detached residential dwellings of various design and scale, and are a mixture of single storey and two storey. As there are already various designs in the area, it is not considered that the proposed design will look out of character. The materials to be used in the construction of the dwelling are similar to those found in the locality.

Highways and Drainage

The Highways Department have raised no objection to the proposed development, and have recommended a number of conditions.

The Drainage Section have provided general comments, and have confirmed that the drainage scheme seem satisfactory in principle.

7. Conclusion

Whilst the proposal is contrary to Policy 53 of the Ynys Mon Local Plan and Policy A6 of the Gwynedd Structure Plan, the proposal is acceptable under the provisions of Policy HP5 of the Stopped Unitary Development Plan.

There is ample space within the site to accommodate the dwelling, parking and turning area and private amenity space. The scale and design of the proposed is considered acceptable.

8. Recommendation

Permit

(01) The development to which this permission

caniatâd hwn a fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

relates shall be begun not later than the expiration of five years beginning with the date of this permission.

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

Reason: To comply with the requirements of the Town and Country Planning Act 1990.

(02) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 16/08/2013 o dan cais cynllunio rhif.24C288A.

(02) The development permitted by this consent shall be carried out strictly in accordance with the plan(s) submitted on the 16/08/2013 under planning application reference 24C288A.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

Reason: For the avoidance of doubt.

(03) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y BrifforDd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dŵr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio'n berffaith cyn preswylio yn yr annedd.

(03) The access shall be completed with a bitumen surface for the first 5 metres from the nearside edge of the County Highway with the surface water drainage system completed and in perfect working order before the dwelling is occupied.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

Reason: To comply with the requirements of the Highway Authority.

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

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

Reason: To comply with the requirements of the Highway Authority.

(05) 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.

(05)   The highway boundary wall/hedge/fence or any new boundary erected fronting the highway shall at no time be higher than 1 metre above the level of the adjoining county road carriageway along the whole length of the site's boundary with the adjoining highway and nothing exceeding this height erected within 2m. of the said wall.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

Reason: To comply with the requirements of the Highway Authority.

(06) Ni chaniateir i ddŵr 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.

(06) No surface water from within the curtilage of the site to discharge onto the County Highway. The drainage of the highway at the access along the frontage to be carried out to the requirements of the Highway Authority before any work on the remainder of the development is commenced.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

Reason: To comply with the requirements of the Highway Authority.

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

(07) The car parking accommodation shall be completed in full accordance with the details as shown in red on the attached plan before the use hereby permitted is commenced and thereafter retained solely for those purposes.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

Reason: To comply with the requirements of the Highway Authority.

This page is intentionally left blank

11.1 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes — Departure Applications

Rhif y Cais: **18C215** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Miss Shoned Ann Roberts
c/o Penseiri Russell-Hughes Architects
56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Môn.
LL77 7HH.

Cais amlinellol gyda mynediad wedi'w gynnwys ar gyfer codi annedd fforddiadwy, creu mynedfa newydd ynghyd a gosod system trin carthffosiaeth ar dir ger

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

Swn yr Afon, Llanrhwydrus, LL68 0SR

Pwyllgor Cynllunio: 04/12/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle tua hanner cilometr i'r gorllewin o'r A5025 ar un o nifer o lonydd bychan sy'n arwain i Llanfairynghornwy sydd bron i gilometr i ffwrdd tua'r gorllewin fel yr hed y fran, o safle'r cais. Cae amaethyddol wedi ei amgáu yw'r safle ac mae yna rhyw lond llaw o anheddau yn y parthau.

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno fel un amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar wahân i'r fynedfa i'r safle. Mae'r ffurflenni cais yn disgrifio'r cynnig fel cais am annedd fforddiadwy. Mae'r Datganiad Dyluniad a Mynediad yn nodi y bydd yr adeilad yn ymestyn o rhwng 6-10m x 6-12m ar y cynllun gydag uchder i'r grib 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 – Dylunio
Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 49 – Trefi / Pentrefi Diffinedig
Polisi 52 – Safleoedd Eithriad

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

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP3 – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd
Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy

Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 5)

NCT 2 – Cynllunio a Thai Fforddiadwy
NCT 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cnaliadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Tai – dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Bro Cylch y Garn - dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cydbwyllgor Cynllun Datblygu ar y Cyd – yn gwrthwynebu ar y sail mae'r datblygiad yn groes i polisi.

Adain Draenio – sylwadau

DCWW – yr amodau arferol

Priffyrdd – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais yn unol â gofynion statudol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 4 Rhagfyr. Nid oedd unrhyw ymateb wedi ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr egwyddor o Ddatblygu - Mae polisïau cynllunio, yn cynnwys Polisi 52 y Cynllun Lleol yn caniatáu rhyddhau tir ychwanegol i bwrpas tai fforddiadwy yn ychwanegol i unrhyw dir sydd ar gael i gyfarfod a'r galw am dai cyffredinol. Bydd safleoedd o'r fath yn cael eu rhyddhau lle nad yw pobl leol yn gallu cystadlu yn y farchnad agored ac na all eu hangen am dai fforddiadwy gael ei fodloni trwy ddulliau eraill.

Mae Polisi 52 fodd bynnag yn nodi 'yn ychwaneg i dir sydd ar gael i gyfarfod â'r galw cyffredinol am dai bydd y Cyngor yn ystyried rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer tai fforddiadwy i bobl leol, nad ydynt yn gallu cystadlu yn y farchnad agored, ar safleoedd priodol o **fewn neu yn union gyfagos i aneddiadau presennol'.**

Mae Polisi A8 Cynllun Fframwaith Gwynedd a Pholisi HP7 y CDU a stopiwyd yn gosod cyfyngiadau lleoliadol tebyg. Mae'r safle fel y'i bwriadwyd yn y cefn gwlad agored lle mae polisïau llym yn berthnasol ac y bydd yn rhaid dangos cyfiawnhad ar gyfer datblygu unrhyw dai newydd. Nid oes eithriadau ar gyfer y rhai sydd angen tai yn bodoli o dan bolisïau o'r fath. 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 â hwy, sef safleoedd na chaent eu neilltuo fel arfer yn y cynllun datblygu, at ddiben datblygu tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol, yn eithriad i'r polisïau ar gyfer y ddarpariaeth cyffredinol 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 gefnogol sy'n cael ei adolygu gan Wasanaeth Tai y Cyngor. Hyd yn oed pe bai amgylchiadau personol yr ymgeisydd yn ei rhoi mewn angen am dai, nid oes unrhyw asesiad wedi ei wneud i bennu a fyddai unrhyw annedd a fwriedir ar gyfer y safle mewn gwirionedd yn un fforddiadwy. Ar wahân i fforddiadwyaeth, nid oes unrhyw gyfiawnhad arall yn cael ei gynnig i gefnogi'r cais ac fe ellid ei ystyried o dan bolisïau tai perthnasol yn y cefn gwlad. Mae paragraff 4.2.4 TAN 6 y n dweud 'rhaid i awdurdodau lleol sicrhau bod eiddo a adeiledir yn fforddiadwy i'r gymuned gyfan, ac nid yn unig i'r deiliaid cychwynnol' fel sy'n cael ei gefnogi gan gyngor TAN 2.

Effaith ar y lleoliad – Mae'r safle wedi ei leoli mewn lle amlwg yn y cefn gwlad lle byddai datblygu annedd newydd yn cael effaith andwyol ar gymeriad y dirwedd. Mae rhai anheddau wedi eu lleoli ger safle'r cais ond maent yn fychan o ran maint. Byddai'r annedd fel ag y mae wedi ei chynnig yn cyflwyno datblygiad amlwg ac anghymarus ar y safle hwn a byddai'n cael ei ddarllen fel annedd newydd mewn lleoliad cefn gwlad agored. 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 ac y dylid ei farnu yn erbyn yr holl feini prawf sy'n berthnasol i ddatblygu tai yn gyffredinol. Nid yw'r safle yn bodloni'r polisiau o ran safle o eithriad ac y mae'n anaddas i'w ddatblygu oherwydd ei leoliad amlwg.

7. Casgliad

Mae'r cais yn un sy'n tynnu'n groes i bolisïau tai sydd a'r bwriad o reoli yn llym unrhyw ddatblygiad newydd mewn lleoliadau cefn gwlad gan ganiatáu y rhai sydd yn angenrheidiol ac wedi eu cyfiawnhau yn unig. Nid yw'r datblygiad yn cydymffurfio yn lleoliadol â pholisïau safle o eithriad a byddai ei ganiatau yn gosod cynsail

ar gyfer cynlluniau eraill tebyg ac yn arwain at erydu credinedd y polisiau tai yn ogystal â chymeriad ac edrychiad y cefn gwlad y maent yn ceisio ei ddiogelu.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r safle wedi ei leoli ymhell y tu allan i unrhyw ffin anheddiad ac y mae mewn lleoliad o gefn gwlad agored 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 (Fersiwn 5). Byddai datblygu annedd ar y safle yn rhywbeth heb ei gyfiawnhau, yn groes i ofynion 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 (Fersiwn 5) a Nodyn Cyngor Technegol 6.

11.2 Gweddill y Ceisiadau — Remainder Applications

Rhif y Cais: **34C655** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Daley Thomas
2 Ty'n Coed Uchaf
Llangefni
Anglesey
LL77 8WB

Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn — Full application for alterations and extensions at

2, Ty'n Coed Uchaf, Llangefni

Pwyllgor Cynllunio: 04/12/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(GJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae’r ymgeisydd yn perthyn i ‘gynghorydd cyfredol’ fel y diffinnir hynny ym mharagraff 4.6.10 o’r Cyfansoddiad.

Mae’r cais wedi cael ei archwilio gan y Swyddog Monitro fel sy’n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 o’r Cyfansoddiad

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae’r cais yn un i altro ac ymestyn 2 Ty’n Coed Uchaf, Llangefni.

Mae’r safle’r cais wedi’i leoli mewn stad sefydledig a adwaenir fel Ty’n Coed Uchaf, Llangefni.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol sydd angen eu hystyried yw’r dyluniad a’r effaith ar eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 58 – Estyniad

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

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 –Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi EN1 – Tirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad

Aelod Lleol (Cynghorydd Bob Parry) - Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad

Aelod Lleol (Cynghorydd Nicola Roberts) – Datgan Diddordeb

Aelod Lleol (Cynghorydd Dylan Rees) - Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad

Dwr Cymru - Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad

Cyfoeth Naturiol Cymru - Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad

Priffyrdd - Dim ymateb adeg ysgrifennu yr adroddiad

Rhoddwyd rhybudd yn ymyl y safle a rhoddwyd gwybod drwy lythyr i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 10/12/13. Nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un am estyniad un llawr ar ochr yr eiddo. Bydd y deunyddiau'n matsio deunyddiau'r annedd gyfredol. Bydd y fynedfa'r cael ei symud rhyw ychydig ar hyd y safle. Mae dyluniad yr estyniad yn cydweddu â'r eiddo a'r ardal o'i gwmpas.

Rhoddwyd gwybod i ddeiliaid eiddo cyfagos am y datblygiad. Ni chafwyd unrhyw sylwadau gwrthwynebus o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd. Nid ystyrir y bydd yr estyniad yn cael unrhyw effaith ar unrhyw eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Mae digon o le ar y safle ar gyfer y cynnig heb iddo edrych fel petai wedi ei wasgu i mewn neu fel petai'r safle wedi'i orddatblygu ac yn cael effaith andwyol ar yr ardal leol neu ar fwynderau eiddo cyfagos. Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar Ddyluniad yn yr Amgylchedd Trefol a Gweledig. Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad, Paragraff 4.11 – Hyrwyddo cynaliadwyedd drwy ddylunio da. Canllawiau Polisi Cynllunio (Cymru) Argraffiad 5 a pholisïau yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

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

(02) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 11.11.2013 o dan cais cynllunio rhif 34C655.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

11.3 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes — Departure Applications

Rhif y Cais: **37C187** Application Number

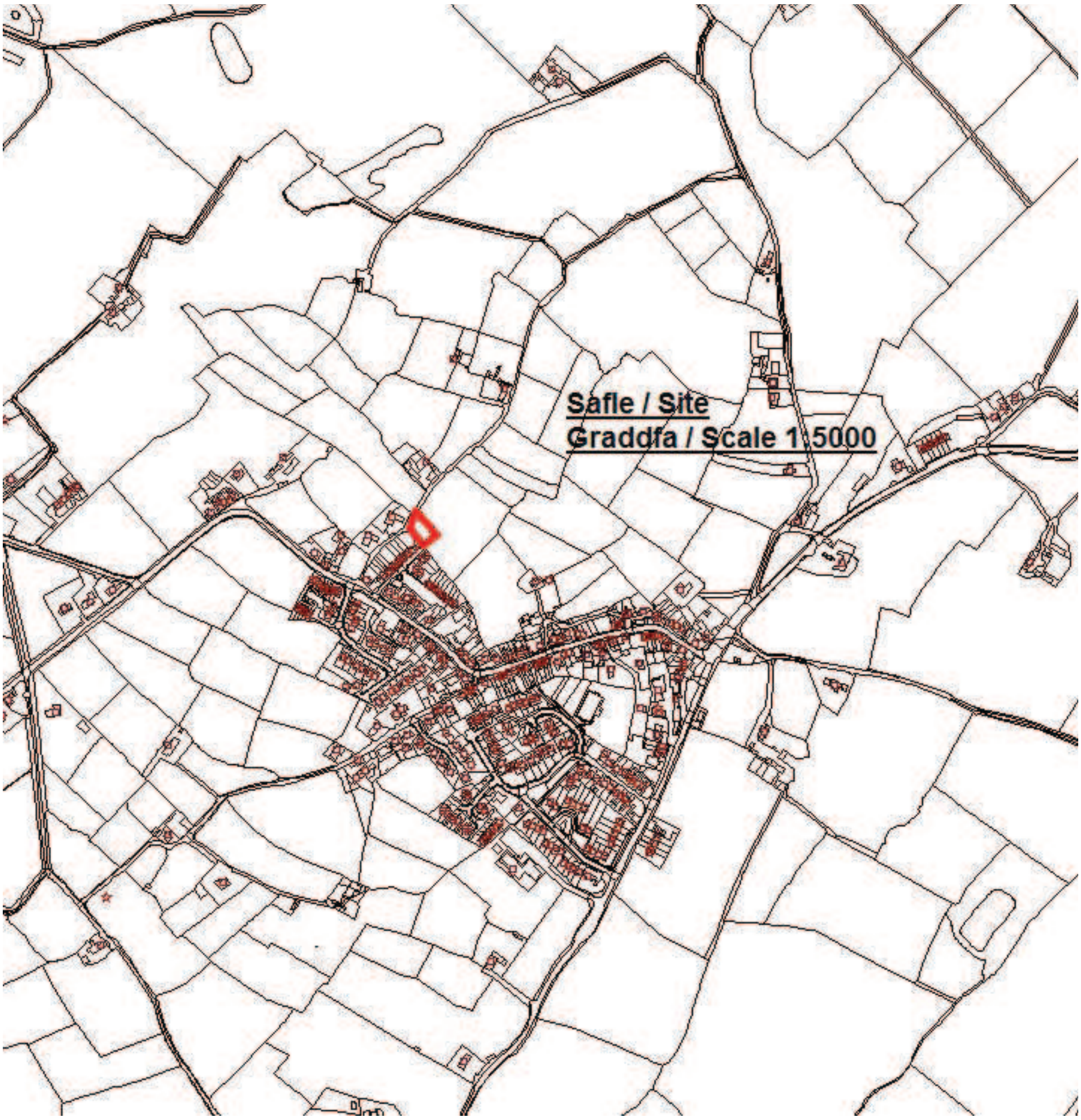
Ymgeisydd Applicant

Mrs Ffion Wyn Jones
65 Pennant
Llangefni
Ynys Mon
LL77 7NS

Cais amlinellol i godi annedd gyda rhai faterion wedi eu cadw yn ôl ynghyd ag addasu y fynedfa presennol ar dir ger

Outline application with some matters reserved for the erection of a dwelling, together with alterations to the existing access on land adjacent to

Bryn Garth, Brynsiencyn



Pwyllgor Cynllunio: 04/12/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn aelod perthnasol o staff. Mae'r cais wedi cael sylw gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais ar ffurf amlinellol ac mae mynediad i'r safle'n cael sylw fel rhan o'r cais. Cynnig yw i godi annedd deulawr annibynnol ar dir wrth ymyl yr annedd o'r enw Bryn Garth, Brynsiencyn. Mae'r cynlluniau wedi eu diwygio fel y bydd yr anedd arfaethedig yn cysylltu gyda'r brif garthffos yn hytrach na gosod carthbwll.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a fyddai annedd yn y lleoliad hwn yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio cyfredol ac a fyddai'r cynnig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 49 – Anheddau Diffiniedig
Polisi 53 – Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Tai
Polisi A6 – Anheddau Newydd yn y Cefn Gwlad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi HP3 – Prif ag Uwchradd Ganolfan
Polisi HP6 – Anheddau yn y Cefn Gwlad Agored

Polisi Cynllunio Cymru (5ed Argraffiad), Tachwedd 2012

Nodyn Technegol Cymru 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Victor Hughes – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Ers yr ymgynghoriadau 1af mae'r cais wedi ei newid. Hyd yma, ni chafwyd 2ail ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Y Cynghorydd Hywel Jones – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Ers yr ymgynghoriadau 1af mae'r cais wedi ei newid. Hyd yma, ni chafwyd 2ail ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad. Ers yr ymgynghoriadau 1af mae'r cais wedi ei newid. Hyd yma, ni chafwyd 2ail ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Ers yr ymgynghoriadau 1af mae'r cais wedi ei newid. Sylwadau safonol bellach wedi eu derbyn.

Swyddog Llwybrau Troed – Sylwadau safonol.

Dŵr Cymru – Sylwadau ac amodau safonol.

Priffyrdd – Argymell amodau gyda'r fynedfa. Ers yr ymgynghoriadau 1[af] mae'r cais wedi ei newid. Hyd yma, ni chafwyd 2[ail] ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Draenio - Cyfiawnhad ynghylch pam bod angen carthbwll pan fo system carthffos gyhoeddus yn y cyffiniau. Angen rhagor o wybodaeth. Ers yr ymgynghoriadau 1[af] mae'r cais wedi ei newid a ma'r trefn draenio bellach yn ymddangos i fod yn foddhaol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Codwyd rhybudd ger y safle, ysgrifennwyd at berchenogion eiddo cyfagos a rhoddwyd rhybudd yn y wasg leol. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 20/11/2013 a 13/11/2013. Ers yr ymgynghoriad 1[af] gyda'r cyhoedd mae'r cynlluniau wedi eu diwygio. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 04/12/2013. Ni chafwyd unrhyw lythyrau yn gwrthwynebu erbyn amser ysgrifennu'r adroddiad hwn .

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Cyd-destun Polisi - Mae'r safle y tu allan i ffin anheddiad Brynsiencyn ac felly mae yn y cefn gwlad. Mae'r cae yn wag ar hyn o bryd ac nid yw wedi ei ddatblygu. Mae'r cais yn tynnu'n groes i Bolisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn a Polisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac felly nid yw'n cydymffurfio a'r polisiau cyfredol.

Mae Polisi A2 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn dweud y bydd tir ar gyfer codi tai o fewn neu ar gyrion aneddiadau cyfredol. Mae Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn dweud y bydd y Cyngor yn gwrthod caniatâd ar dir yn y cefn gwlad agored ac eithrio lle bodlonwyd y meini prawf a restrwyd.

Mae Polisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a Polisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn caniatáu tai yn y cefn gwlad mewn amgylchiadau eithriadol, er enghraifft, lle dangosir angen an yr annedd i bwrpas amaethyddol neu goedwigaeth. Cadarnheir hyn hefyd ym Mholisi Cynllunio Cymru a'r cyngor yn Nodyn Cyngor Technegol 6: Amaeth a Datblygiadau Gwledig. Fodd bynnag – nid oes y fath achos yn cael ei wneud yma ac nid oes angen y gellir ei gyfiawnhau i godi annedd newydd yn y lleoliad penodol hwn. Ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth gadarn arall fel rhan o'r cais.

Yn y Datganiad Dylunio a Mynediad mae'r ymgeisydd yn dweud fel a ganlyn -'will be a modest dwelling, of an appropriate scale and form for its settings'. Fodd bynnag, o'r ffigurau terfyn uchaf ac isaf a gyflwynwyd, mae'n dangos nad yw'r annedd yn un bychan ac y bydd yn dominyddu'r tai yn Stryd y Cae a'r annedd o'r enw Bryn Garth oherwydd bod cae yn codi rhyw ychydig.

7. Casgliad

Mae'r cais yn tynnu'n groes i bolisïau tai sy'n ceisio rheoli datblygiadau newydd yn gaeth mewn lleoliadau cefn gwlad a'u cyfyngu i'r rheini y mae angen amdanynt ac y gellir eu cyfiawnhau.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried y byddai'r cynnig yn cyfateb i godi annedd newydd yn y cefn gwlad nad oes angen tymor hir amdano i bwrpas amaeth neu goedwigaeth; byddai'r datblygiad felly'n tynnu'n groes i Bolisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (5ed Argraffiad, 2012) a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

11.4 Gweddill y Ceisiadau — Remainder Applications

Rhif y Cais: **47C121A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr John Rowlands
Mynydd Adda
Llanddeusant
Holyhead
Ynys Mon
LL65 4AD

Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi ei gadw yn ôl ar gyfer codi annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd ar dir ger

Outline application with all matters reserved for the erection of a dwelling together with the consturction of a new vehicular access on land adjacent to

Hen Blas, Llanddeusant

Pwyllgor Cynllunio: 04/12/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Gwneir y cais gan tad swyddog perthnasol. Mae'r cais wedi ei adolygu gan y Swyddog Monitro yn unol â chyfansoddiad y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Fe wnaed y cais yn wreiddiol am ganiatâd amlinellol am 2 annedd a dau bwynt mynediad ar wahân. Yn dilyn trafod, newidiwyd y cais i gais cynllunio amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl i godi un annedd a mynedfa ar dir yn gyfagos i Hen Blas, Llanddeusant.

Mae'r safle ar hyn o bryd yn gae sy'n cael ei ddefnyddio i bori anifeiliaid ac y mae wedi ei wahanu oddi wrth y ffordd gan wrychyn rhywogaethau cynhenid. Mae uchder crib y cynnig ar ei uchaf yn 6m uwch lefel y tir ac ar y cynllun, bydd yn mesur 12 x 7m fel y mesur uchaf.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol y cynllun datblygu; diogelwch y briffordd a draenio; materion ecolegol

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Tir i godi tai
Polisi A3 – Raddfa a chyflwyniad graddol
Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad
Polisi D20 – Cael gwared o garthffosiaeth

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 35 – Cadwraeth nature
Polisi 48 – Meini prawf datblygu tai
Polisi 50 – Pentrefi rhestredig
Polisi 51 – Safleoedd Mawrth

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau rheoli cynllunio
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN4 – Bioamrywiaeth
Polisi HP2 – Dwysedd Tai
Polisi HP4 – Pentrefi
Polisi HP7 – Tai fforddiadwy

Polisi Cynllunio Cymru Cyfres 5 (Tachwedd 2012)

TAN 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio
TAN 12 : Dyluniad
TAN 20: Yr Iaith Gymraeg – Cynlluniau Datblygu Unedol a Rheoli Cynllunio

CCA: Tai Fforddiadwy
CCA: Cyfarwyddyd Dylunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol y Cynghorydd J W Griffith - Er y gellid ystyried bod y cais yn un i lenwi bwlch yn y pentref, byddai effaith weledol y datblygiad yn groes i gymeriad yr anheddau cyfagos os nad ydynt yn cael eu hadlewyrchu yn y cynlluniau terfynol, y swyddog i benderfynu. Y swyddog i benderfynu, dim sylwadau pellach mewn perthynas â'r cynllun newydd.

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Adran Draenio – yn gofyn am fwy o fanylion. Derbyniwyd y manylion ac maent yn cael eu hasesu.

Adran Priffyrdd – yn awgrymu amodau

Dwr Cymru / Welsh Water - yr amodau arferol. Dim ateb pellach ynglŷn â'r manylion newydd.

Ymateb y cyhoedd i'r rhybudd: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau mewn ymateb i'r rhybudd gwreiddiol nac i'r rhybudd pellach yn dilyn diwygio'r cynllun.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu: Mae'r safle ym mhentref Llanddeusant sydd yn anheddiad rhestredig a ddiffinnir o dan bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac sydd fel arfer yn caniatáu ar gyfer datblygu plotiau unigol o fewn neu ar ffin y pentref. Cafodd y cynllun ar gyfer 2 annedd fel a gyflwynwyd yn wreiddiol ei ddiwygio i un annedd er mwyn cydymffurfio â Pholisi 50. Mae'r safle ar ffin ddeheuol y rhan adeiledig o'r pentref. Ymhellach i'r de fe geir fferm ac anheddau gyferbyn a hefyd neuadd pentref. Byddai'r plot yn ffurfio estyniad bychan rhesymol i'r rhan ddatblygedig bresennol o'r pentref.

Priffyrdd a Draenio: Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi awgrymu amodau. Mae Dwr Cymru-Welsh Water wedi awgrymu'r amodau arferol. Ni chyflwynwyd manylion draenio gyda'r cais ond fe ofynnwyd amdanynt ac maent yn cael eu hasesu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Materion Dylunio a Phreifatrwydd: Mae'r plot wedi ei rannu oddi wrth yr annedd agosaf gan gwrtil yr annedd hwnnw. Dim ond un ffenestr sydd i'r annedd ar y llawr cyntaf yn y talcen tra bo'r annedd a fwriedir wedi ei lleoli ym mhen pellaf y plot. Mae'r mesuriadau mwyaf sy'n cael ei rhoi yn y cais (12 x 7 x 6m) yn nodi datblygiad o faint gweddol. Gellir rhoi amodau ynglŷn â deunyddiau a gorffeniad. Gellir trafod y cynllun manwl yn ystod y cyfnod materion a gadwyd wrth gefn.

Yr angen am Annedd: Mae'r Uned Bolisi yn awgrymu y dylid rhoddi ystyriaeth i'r ffaith a fyddai rhoi caniatâd ar y safle yn mynd dros angen y pentref am anheddau newydd. Dim ond twf cyfyngedig a welwyd yn y pentref dros y 10 mlynedd ddiwethaf. Nid yw dyraniad T27 yn y Cynllun Lleol sydd yn rhagweld 5 uned wedi ei ddwyn ymlaen hyn yn hyn. Rhoddwyd caniatâd cynllunio yn ddiweddar ar safle tir llwyd i 8 o unedau (marchnad agored a 3 uned fforddiadwy). Mae'r caniatâd amlinellol diweddar yn ganiatâd amlinellol sydd wedi ei roi ar y farchnad. Nid oes unrhyw beth i nodi pa bryd y gall gael ei roi ymlaen i'w ddatblygu. Nid yw'r dyraniad tai yn y pentref wedi ei ddwyn ymlaen hyd yn hyn. Yn yr amgylchiadau nid ydym yn credu y byddai ychwanegu un annedd yn rhywbeth fyddai'n tanseilio amcanion Polisi 50.

7. Casgliad

Mae'r cynllun yn dderbyniol mewn termau polisi. Nid yw'r ymgynghorwyr wedi lleisio unrhyw bryderon. Roedd manylion draenio yn cael eu hystyried ar amser ysgrifennu'r adroddiad.

8. Argymhelliad

Caniatau'r cais gyda'r 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 cyflawni unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno samplau o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd wrth weithredu'r datblygiad.

Rheswm : I sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(05) Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol fanylion llawn am y ffensys, yr holl waliau neu ddull arall o gau neu farcio'r safle a chael caniatâd ysgrifenedig y cyfryw awdurdod i'r pethau hyn cyn eu gosod.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(06) Rhaid i'r cais materion wrth gefn gynnwys manylion llawn am lefelau a chroestoriadau, fel ag y maent ar hyn o bryd a'r rhai arfaethedig, i bwynt datwm, ynghyd â lefelau lloriau gorffenedig y plotiau.

Rheswm : I sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(07) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo'r datblygwr wedi paratoi cynllun ar gyfer draenio'r safle mewn ffordd gynhwysfawr ac integredig gan ddangos sut y byddir yn delio â dŵr budr, dwr wyneb a dŵr tir a bod hyn wedi ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion fydd wedi eu cymeradwyo oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig cyn hynny i unrhyw newid. Ni chaniateir defnyddio'r anheddau a ganiateir yma hyd nes y bo'r systemau draenio ar gyfer y safle wedi eu cwblhau a'u bod yn weithredol.

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

(08) 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.

(09) 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.

(10) 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.

(11) Ni fydd unrhyw ran arall o'r datblygiad yn cychwyn hyd nes fo'r lleiniau gwelededd wedi cael eu darparu ar bob ochr i'r fynedfa rhwng pwynt 2.4 metr ar hyd llinell ganol y fynedfa a fesurwyd o ochr y gerbydlon a phwynt 43.0 metr ar hyd ochr y gerbydlon a fesurwyd o groestoriad linell ganol y fynedfa. Cedwir yr ardal sydd oddi fewn i'r lleiniau gwelededd yn rhydd o unrhyw rwystr fydd dros 0.9 metr o uchder uwchben lefel y sianel agosaf i'r gerbydlon.

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

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

Rheswm: Er lles mwynderau.

(13) Cyn cychwyn ar unrhyw ddatblygiad rhaid cyflwyno cynlluniau i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio mewn ymgynghoriad â'r Awdurdod Priffyrdd yn dangos manylion y materion isod a gedwir yn ol:

(a) maint a lleoliad y lle troi i gerbydau.

(b) maint a lleoliad y mannau parcio ceir.

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.

This page is intentionally left blank

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

Rhif y Cais: **10LPA980A/FR/CC** Application Number

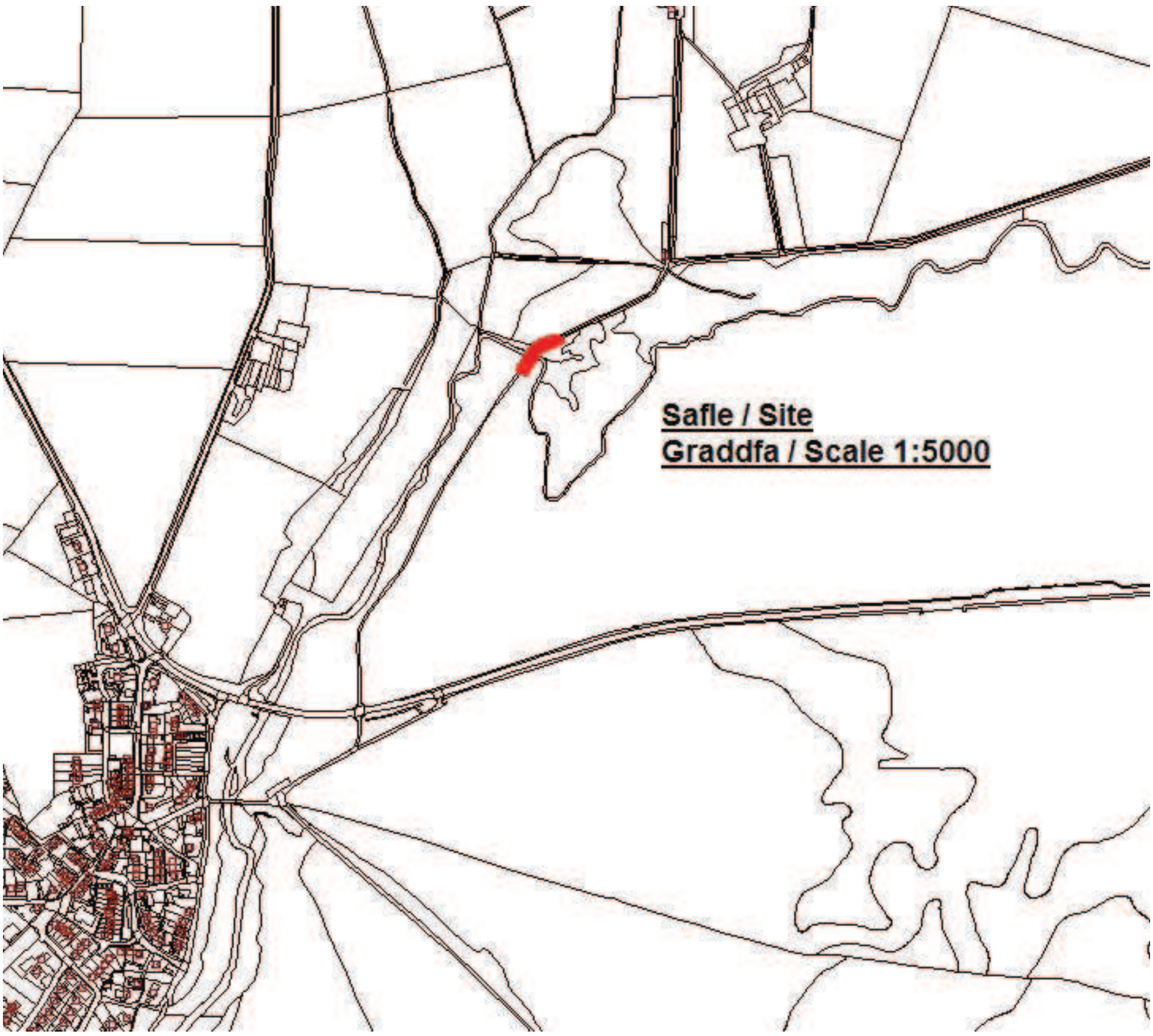
Ymgeisydd Applicant

Head of Service Environment & Technical
Structures Section
Council Offices
Llangefni
Ynys Mon
LL77 7TW

Cais llawn ar gyfer ail-lunio'r lon ac adeiladu pont newydd yn

Full application for the re-alignment of the road and construction of a new bridge at

Pont Ganol, Aberffraw



Pwyllgor Cynllunio: 04/12/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Y Cyngor Sir sy'n cyflwyno'r cais

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi ei leoli ar dir pori ar dwyni agored o fewn yr AHNE dynodedig i'r gogledd ddwyrain o Aberffraw. Mae'r safle o fewn ardal wyddonol arbennig a hefyd yn dir comin.

Mae'r bont ganllaw garreg bresennol mewn cyflwr gwael a bu sawl digwyddiad llifogydd yn yr ardal. Y cynnig yw adeiladu pont newydd ac ail-alinio'r briffordd gyhoeddus.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol gyda'r cais hwn yw'r effeithiau ar safleoedd dynodedig

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 5 – Dyluniad
Polici 28 – Gorlifo Llanw a Llifogydd Afon
Polisi 30 – ABNE
Polisi 33 – Cadwraeth Natur
Polisi 39 – Archaeoleg

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D1 – ABNE
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D12 – Tir Comin
Polisi D15 – Archaeoleg
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Cynllunio
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP3 – Prif Ganolfanau a Chanolfanau Eilaidd
Polisi SG2 – Datblygu a Llifogydd
Polisi EN2 – ABNE

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

TAN 12 – Dyluniad

TAN 15 – Datblygu a Risg Llifogydd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Lleol – Dim ymateb i'r ymgynghori ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ymgynghorydd Ecolegol - Dylid dilyn yr argymhellion. Mae angen cael cytundeb am y datganiad dull ar gyfer gwaith sy'n effeithio ar SAC

Draenio – Y manylion yn dderbyniol mewn egwyddor

GAPS – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

RSPB – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Awdurdod Priffyrdd – Sylwadau

Ymateb i Gyhoeddusrwydd - Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

10LPA980/SCR Cais am farn sgrinio ar gyfer ail-alinio'r ffordd ac adeiladu pont newydd y Pont Ganol, Aberffraw – Dim angen AEA 12/6/13

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu: Mae'r bont bresennol yn dioddef o ddiffygion ac y mae wedi ei hadeiladu yn y fath fodd fel bod ei lled yn rhwystro llif yn yr afon Ffraw a hynny'n cyfrannu tuag at greu llifogydd. Y bwriad yw adeiladu pont hollol newydd a gwneud gwaith cysylltiol i alinio'r ffordd. Bydd i'r bont newydd lefel soffit uwch na'r un bresennol ac ni fydd iddi golofnau yn y canol a hynny'n golygu mwy o gapasiti. Mae'r egwyddor o wella'r bont yn dderbyniol .

Yr Effaith ar yr ardal a'r dynodiadau ecolegol a thirwedd: Mae'r safle yn Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ac yn Ardal Gadwraeth Arbennig yn ogystal â bod yn Dir Comin ac yn rhan o'r dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Mae'r tir sydd ei angen ar gyfer gwneud y cynllun yn ymestyn i safleoedd dynodedig ond trwy ddefnyddio methodoleg addas yn ystod y gwaith adeiladu a gwaith adfer addas, ystyrir y bydd effaith y cynllun yn un niwtral. Bydd mwy o dir yn cael ei gymryd ar gyfer y cynllun (tua 420m sgwar) nag a fydd yn cael ei ddarparu drwy ailadfer y ffordd bresennol (tua 225m sgwar) ond mae'r manteision yn cynnwys creu lle diogel i gerbydau a cherddwyr ar draws y safle, llai o lifogydd oherwydd y capasiti uwch i dderbyn llifoedd; lle parcio dynodedig gyda wal fechan wedi ei hadeiladu gyda cherrig yn dod o strwythur y bont bresennol i gyfeirio defnyddwyr i'r safle dynodedig a thrwy hynny yn lleihau parcio di-gynllun ar wair yr Ardal Gadwraeth Arbennig. Bydd strwythur y bont wedi ei chladio â charreg lleol.

Nid ydym yn credu y bydd y cynllun yn cael effeithiau gweledol o bwys. Bwriedir gosod amodau i sicrhau y ceir cytundeb ynglyn â ierdydd a llefydd gweithio i gyfyngu ar y niwed i'r ardaloedd oddi amgylch a bod gwaith adfer addas yn cael ei wneud ar y ffordd nas defnyddir fel rhan o'r cynllun i wneud iawn am y tir a gymerwyd i wneud y gwaith.

7. Casgliad

Ystyrir bod yn cynnig yn dderbyniol mewn egwyddor. Ystyrir bod yr effeithiau ar y safleoedd dynodedig a diddordebau wedi eu lliniaru'n addas, a gyda'r amodau a awgrymir.

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) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith i ddymchwel y bont bresennol rhwng 1 Mawrth a 30 Medi yn unrhyw flwyddyn oni bai ei fod wedi ei siecio gan ecolegydd cymwys am adar yn nythu a bod y canlyniadau ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol. Lle gwelir bod adar yn nythu, ni chaniateir gwneud unrhyw waith hyd nes y bydd yr adar wedi hedfan y nyth .

Rheswm : I ddiogelu unrhyw rywogaethau a ddiogelir all fod yn bresennol ar y safle.

(03) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu hyd nes y bo Cynllun Rheoli Adeiladu wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig yn manylu ar leoliad yr ierdydd adeiladu a storio deunyddiau a pheiriannau ynghyd ag arferion gwaith adeiladu yn cynnwys y dull o wahanu ardaloedd cynefin oddi wrth ardaloedd gweithio. Rhaid i'r cynllun fynd yn ei flaen wedi hynny yn hollol unol â'r Cynllun Rheoli Adeiladu fydd wedi ei gymeradwyo oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig blaenorol i unrhyw newid.

Rheswm : I ddiogelu ardaloedd sy'n gynefinoedd

(04) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo manylion llawn am ail-adfer safleoedd yr hen lon a'r bont (y Cynllun Ail-adfer) wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r Cynllun Ail-adfer gynnwys manylion am lefydd storio'r deunyddiau fydd yn deillio o'r hen bont a'r dull o Ail-adfer y safle a rhaid iddo gynnwys amserlen ar gyfer y gwaith. Rhaid i'r cynllun fynd yn ei flaen wedi hynny yn hollol unol â'r Cynllun Ail-adfer fydd wedi ei gymeradwyo oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig cyn hynny i unrhyw newid.

Rheswm : I ddiogelu ardaloedd o gynefinoedd

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

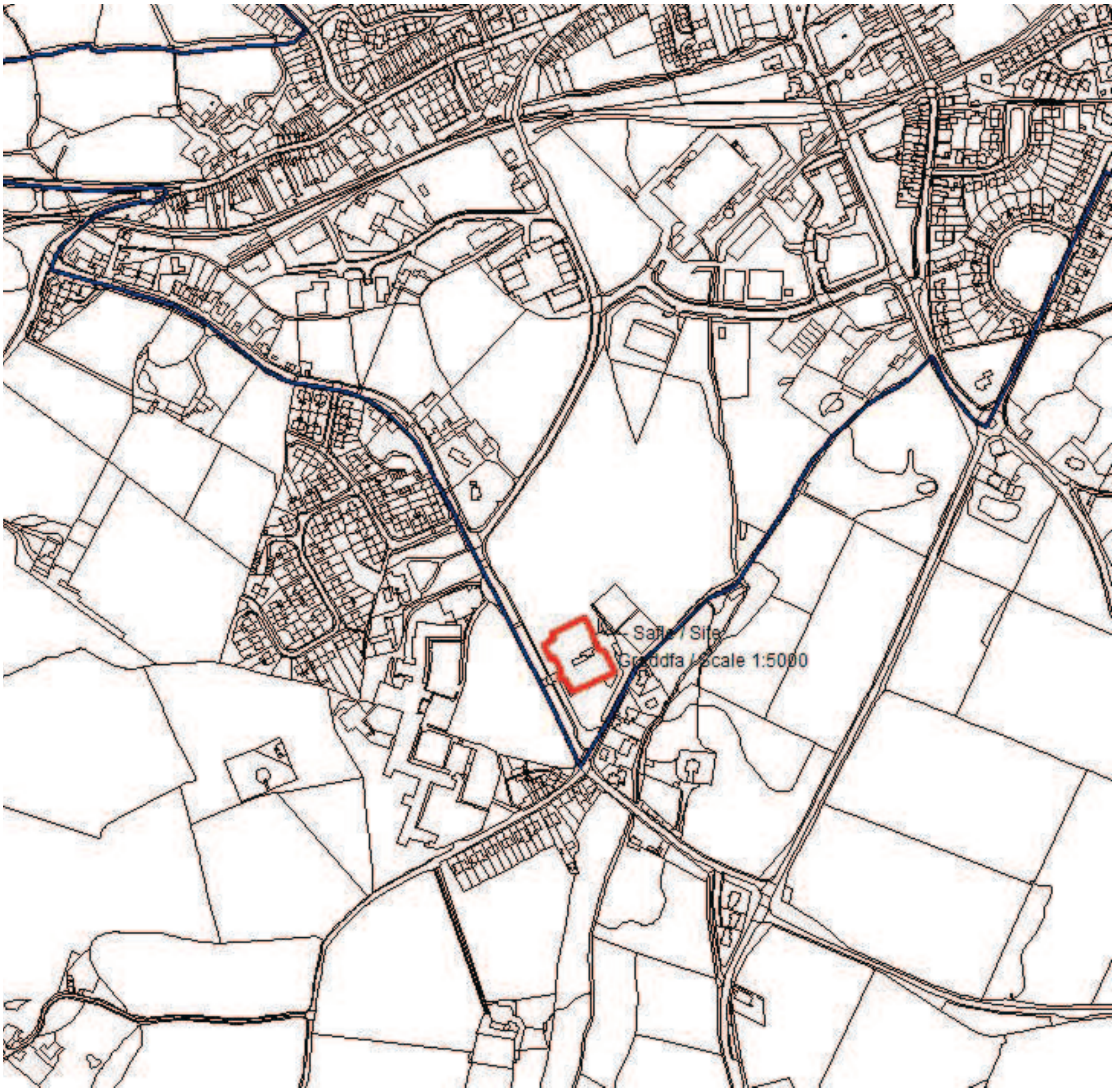
Rhif y Cais: **11LPA533C/AD/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Education and Leisure)
c/o Mr Brian Hughes
Amlwch Leisure Centre
Tan Y Bryn Road
Amlwch
Ynys Mon
LL68 9TH

Codi 6 baner o gwmpas Erection of 6 banners around

Amlwch Leisure Centre, Amlwch



Pwyllgor Cynllunio: 04/12/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (AMH)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i godi 6 o faneri hysbysebu pvc i roi cyhoeddusrwydd i'r gweithgareddau sydd ar gael yng Nghanolfan Hamdden Amlwch.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion i'w hystyried yma yw a fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a diogelwch y briffordd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 – Polisi Cyffredinol
22 – Hysbysebion

Cynllun Fframwaith Gwynedd
D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
SG10 – Hysbysebion.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngh Will Hughes - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngh Richard Owain Jones - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngh Aled Morris Jones - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

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

Priffyrdd – Dim argymhelliad.

Dwr Cymru - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd yn y wasg leol ac wrth y safle ei hun. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 11 Rhagfyr 2013. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law yn yr adran. Cyhoeddir y penderfyniad ar ôl 11 Rhagfyr 2013 wedi i'r cyfnod hysbysu ddod i ben.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

11LPA533/DC Addasu ac ehangu i creu estyniad un llawr

11LPA533A/CC Uwchraddio'r cyrtiau tenis presennol i greu man chwarae amlbwrpas gyda fens perimedr a llif oleuadau

11LPA533B/CC Codi cyntedd newydd i brif fynedfa

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr effaith ar fwynderau

Nid ystyrir y byddai gan y baneri hysbysebu unrhyw effaith annerbyniol ar fwynderau'r ardal nac ar eiddo cyfagos oherwydd bod y baneri ar dir y Ganolfan Hamdden.

Priffyrdd

Nid ystyrir y bydd baneri hysbysebu arfaethedig yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd.

7. Casgliad

Mae angen y baneri hysbysebu i ddibenion sy'n gysylltiedig â'r defnydd a gymeradwywyd ar gyfer y safle. Aseswyd y cais yn wyneb yr anghenion uchod ac ystyrir ei fod yn dderbyniol.

8. Argymhelliad

Caniatau

(01) Mae caniatâd yn cael ei rhoi am gyfnod o 5 MLYNEDD yn cychwyn ar ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I gydymffurfio gyda Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Rheoli Hysbysebion) 2007.

(02) Rhaid cadw unrhyw hysbysebion a arddangosir, ac unrhyw safle a ddefnyddir i arddangos hysbysebion, yn lan a thaclus ac wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(03) Rhaid cadw unrhyw strwythur neu hordin a godir neu a ddefnyddir er mwyn arddangos hysbysebion mewn cyflwr diogel.

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(04) Lle bo angen tynnu hysbyseb i lawr dan y Rheoliadau hyn, rhaid eu tynnu i lawr mewn ffordd a fydd wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(05) Ni chaniateir arddangos hysbyseb heb ganiatâd perchennog y safle neu unrhyw berson arall a budd yn y safle sydd a hawl i roi caniatâd.

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(06) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 16.09.13 o dan cais cynllunio rhif 11LPA533C/AD/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

Rhif y Cais: **19C693A** Application Number

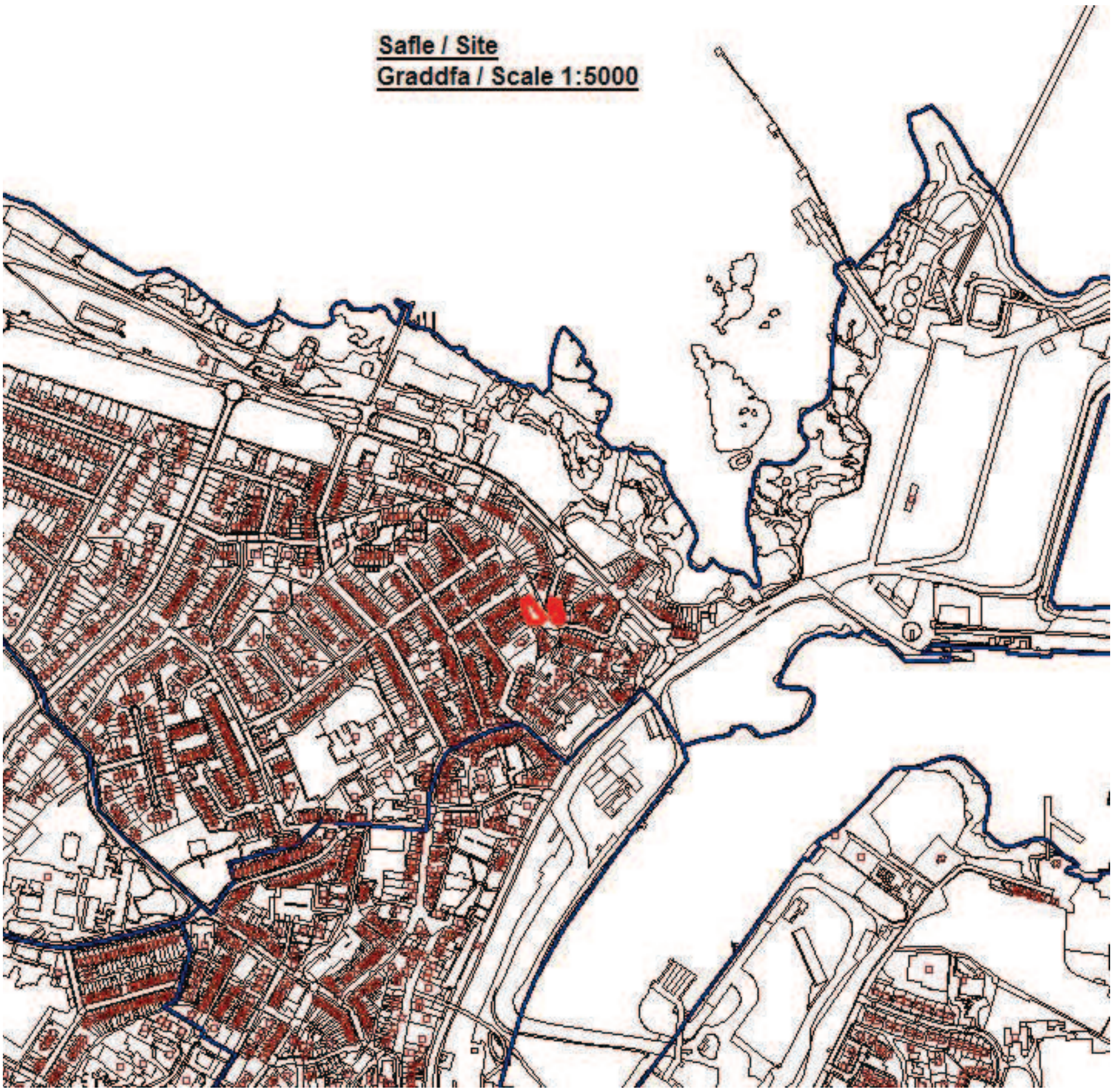
Ymgeisydd Applicant

Mr Brett Collett
c/o Mr Simon Hall
Bodafon
2 Scotland Terrace
Bodffordd
Llangefni
Ynys Môn
LL77 7LQ

Cais llawn ar gyfer codi 5 ty teras dau lawr ynghyd â meusydd parcio oddi ar y ffordd cysylltiedig ar dir gerllaw y safle yn

Full application for the erection of 5 two-storey terraced dwellings together with associated off-road parking on land adjacent to the site at

Former Depot Site, Cross Street, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 04/12/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae’r ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol ac mae’r adroddiad wedi cael ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro a hynny’n unol â chyfansoddiad y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir y safle yn nhref Caergybi ac mae’r egwyddor o ailddatblygu yn dderbyniol o safbwynt polisi. Mae’n dir llwyd a oedd yn cael ei ddefnyddio gynt fel depo bysys.

Nid yw’r safle wedi’i leoli yn Ardal Gadwraeth ddynodedig Traeth Caergybi ond ceir cipolwg o’r ardal o’r safle. Mae’r safle bellach yn wag ac mae’r cais fel y’i cyflwynwyd yn cynnig datblygu 5 o anheddau teras deulawr a lle parcio cysylltiedig oddi ar y stryd.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau’r eiddo o’i gwmpas, cymeriad yr ardal leol a diogelwch ar y briffordd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 : Tir ar gyfer Tai
Polisi A3 : Maint a Chyfnod Adeiladu
Polisi D4: Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D26 : Datblyiadau’n Agos i Ardaloedd Cadwraeth
Polisi D29 : Safon y Dyluniad
Polisi D32: Cyfluniad y Safle a Thirlunio
Polisi FF12 : Safonau Parcio

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 : Polisi Cyffredinol
Polisi 40: Cadwraeth Adeiladau
Polisi 42 : Dyluniad
Polisi 48 : Meini Prawf ar gyfer Datblygiadau Tai
Polisi 49: Anheddiadau Diffiniedig

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
Polisi GP1: Canllawiau Rheoli Cynllunio
Polisi GP2 : Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad Tirlunio
Polisi EN13: Cadwraeth Adeiladau
Polisi HP2: Dwysedd Tai
Polisi HP3: Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd
Polisi SG6: Llif Dŵr Wyneb

Canllawiau Cynllunio Atodol

Dyluniad yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig
Safonau Parcio
Gwerthusiad o Gymeriad Ardal Gadwraeth Traeth Caergybi

Polisiau Cenedlaethol neu Leol Perthnasol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 5)

NCT 12: Dyluniad

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Lleol: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Tref: Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru: Amodau Safonol

Adain Ddraenio: Yn foddhaol mewn egwyddor. Awgrymwyd amod ar reoli a chynnal a chadw yn y dyfodol

Priffyrdd: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais drwy osod rhybudd ar y safle a nifer helaeth o rybuddion personol. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 6 Tachwedd. Ni chafwyd yr un ymateb.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C693 Gwaith altro ac ymestyn i'r garej bresennol yn Nepo Bysus Goodsir, Cross Street, Caergybi – cymeradwywyd 9/6/98

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae'r safle'n dir llwyd gwag o fewn ffin ddatblygu Caergybi ac mae'n addas ar gyfer datblygiad preswyl. Mae Polisi Cynllunio Cymru'n annog datblygu safleoedd tir llwyd a safleoedd gwag nad oes digon o ddefnydd yn cael ei wneud ohonynt mewn trefi.

Dyluniad ac Amwynder: Trefnwyd y cynnig fel teras o 5 annedd ar oleddf yn dilyn cyfuchliniau'r safle sy'n dilyn patrwm y rhan fwyaf o'r datblygiadau yn yr ardal leol. Ceir mynediad i'r gerddi y tu cefn i'r eiddo ar hyd lôn fechan rhwng y safle a Wesley Terrace. Mae modd cael mynediad i'r droedffordd o ffrynt y tai yr un modd ag anheddau eraill yn yr ardal leol.

Mae dyluniad y cynllun yn gywasgedig iawn ond mae'n adlewyrchu patrwm y datblygiad yn yr ardal leol. Lleolir y llefydd parcio arfaethedig ar lain o dir gwag gyferbyn â'r safle. Bwriedir darparu 8 lle parcio i gyd. Bydd angen sgrinio 3 o'r baeau parcio oherwydd mae gan yr eiddo ar ben rhes George Street ffenestr isel sy'n ymylu'n uniongyrchol ar yr ardal. Yn gyffredinol, mae'r cynllun yn gywasgedig ac nid yw'n cydymffurfio'n llwyr gyda'r canllawiau yn y CCA ar bellteroedd gwahanu. Fodd bynnag, oherwydd y gosodiad a'r gogwydd, ystyrir na fydd y cynllun yn cael effaith fawr ar fwynderau eiddo cyfagos.

Materion Technegol: Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roeddid yn disgwyl am ymateb gan yr Awdurdod Priffyrdd. Fodd bynnag, roedd y safle'n cael ei ddefnyddio eisoes fel depo bysus gyda bysus yn cael eu parcio ar y safle ac o'i gwmpas gan gynnwys lle parcio arfaethedig i breswylwyr. Mae'r safle yng nghanol y dref gyda mynediad hwylus i gyfleusterau cludiant cyhoeddus. Mae'r ddarpariaeth o lefydd parcio oddi ar y stryd yn dderbyniol a bydd yn rhyddhau lle i ddefnyddwyr eraill. Mae'r manylion draenio'n foddhaol ond gydag amodau.

7. Casgliad

Lleolir y safle o fewn ffin ddatblygu Caergybi ac mae'n safle ailddatblygu ar dir llwyd. Mae polisi cynllunio'n cefnogi ei ailddatblygu ar gyfer defnydd preswyl. Ni chafwyd unrhyw wrthwynebiadau technegol i'r datblygiad.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

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

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

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

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

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

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

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

(**05) Ni fydd neb yn symud i mewn i'r tai hyd oni fydd cynllun ar gyfer rheoli a chynnal y system storio dŵr wyneb a fydd yn sicrhau ei gweithrediad am oes y datblygiad, wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad wedyn yn mynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd, oni bai y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad.**

Rheswm: Sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n foddhaol.

(06) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion am sgrin rhwng y maes parcio a'r eiddo yn 15 George Street wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi eu cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, ynghyd ag amserlen ar gyfer ei chodi a manylion am y modd y bwriedir ei chynnal gydol oes y datblygiad. Bydd y datblygiad wedyn yn mynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd, oni bai y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er lles mwynderau trigiannol.

(07) 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.

(08) 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.

(09) 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.

12.4 Gweddill y Ceisiadau — Remainder Applications

Rhif y Cais: **19LPA988/TPO/CC** Application Number

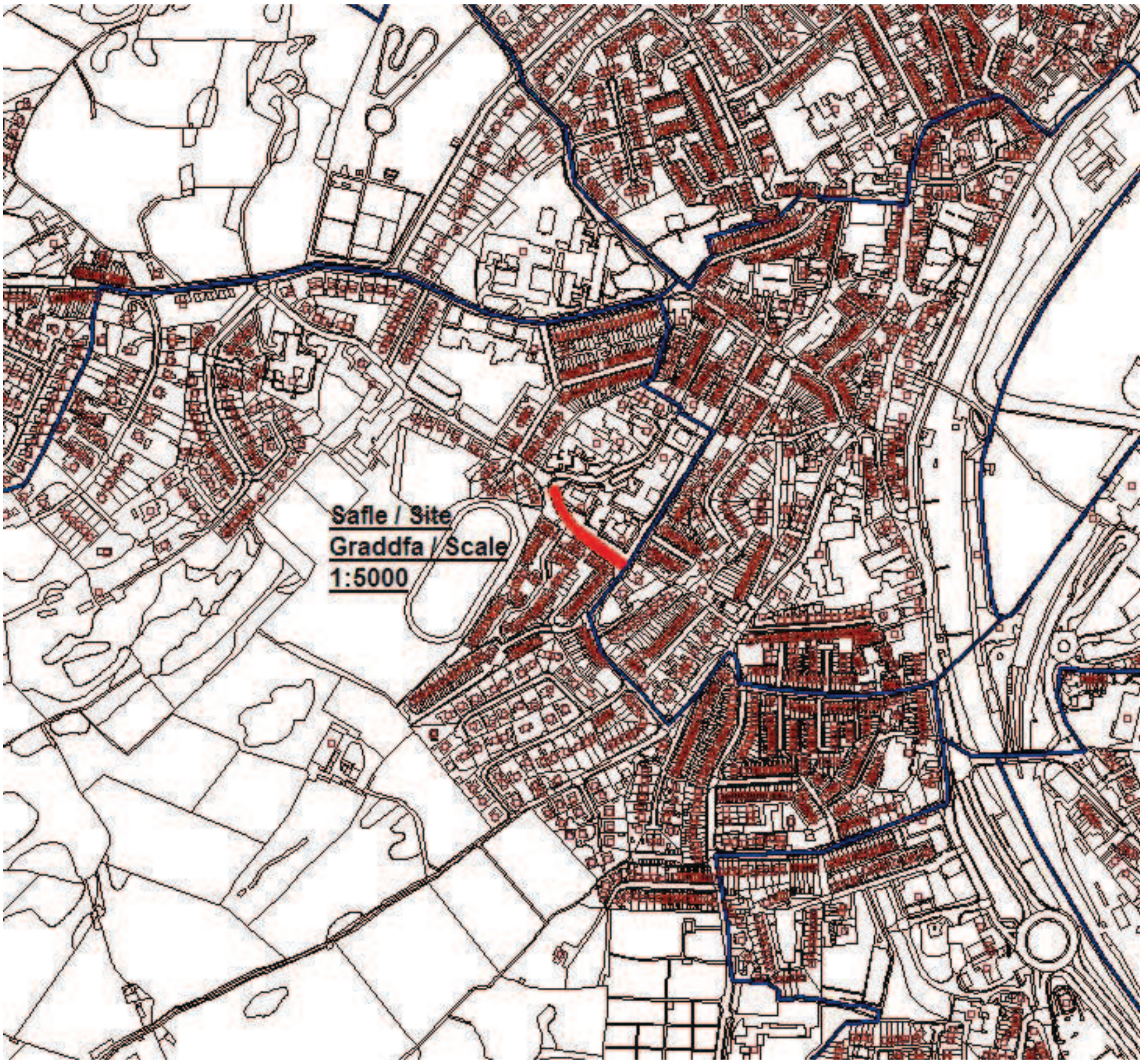
Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Highways)
c/o Mrs Julie Barr
Tarlunbarr Associates
Tan-y-Berllan
Llanbedr-y-Cennin
Conwy
LL32 8UY

Cais am waith i dorri coed sydd wedi'u diogelu o dan Orchymun Gwarchod Coed ar dir yn

Application for works to fell trees which are protected under a Tree Preservation Order on land at

Llys Mair, (Mill Bank Frontage), T'yn-y-Parc, Mill Bank, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 04/12/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (AMH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais ar dir sy'n berchnogaeth y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i dorri 27 o goed jacmor o fewn y grŵp presennol G1 i hwyluso adeiladu llwybr troed newydd fel rhan o'r cynllun llwybrau diogelach i'r ysgol yn Ucheldre Caergybi.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion i'w hystyried yma yw a fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a diogelwch y briffordd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 – Polisi Cyffredinol
31 – Tirwedd

Cynllun Fframwaith Gwynedd
D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
EN1 – Cymeriad Tirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol (Jeffery M Evans) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Trefor Lloyd Hughes) - Dim gwrthwynebiad.

Aelod Lleol (Dafydd Rhys Thomas) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Tref– Dim gwrthwynebiad.

Priffyrdd – Dim argymhelliad.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle a chyhoeddwyd rhybudd yn y wasg yn lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 20 Tachwedd 2013. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw sylwadau wedi eu derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr effaith ar fwynderau

Ystyrir bod y cynllun hwn yn mynd i gael effaith sylweddol ar y mwynderau lleol trwy golli nifer sylweddol o goed ond mae yna gynllun lliniaru trwy ail blannu. Mae'r cais hwn yn un i greu llwybr troed newydd o dan y cynllun llwybrau diogelach i'r ysgol yn Ucheldre Caergybi.

7. Casgliad

Yn seiliedig ar yr ymatebion ymgynghori a dderbyniwyd credaf fod y cais hwn yn dderbyniol gyda gosod yr amodau isod.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Rhaid cytuno a gweithredu cynllun o blannu coed erbyn diwedd y tymor plannu cyntaf yn dilyn torri'r coed neu ar amser fydd wedi ei gytuno'n wahanol gan yr Awdurdod Cynllunio lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(02) Rhaid i unrhyw goed newydd fydd yn cael eu plannu fydd yn marw neu fydd yn cael eu difrodi'n ddifrifol gael eu newid erbyn diwedd y tymor cyntaf canlynol.

Rheswm: Er lles mwynderau.

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

Rhif y Cais: **13C183** Application Number

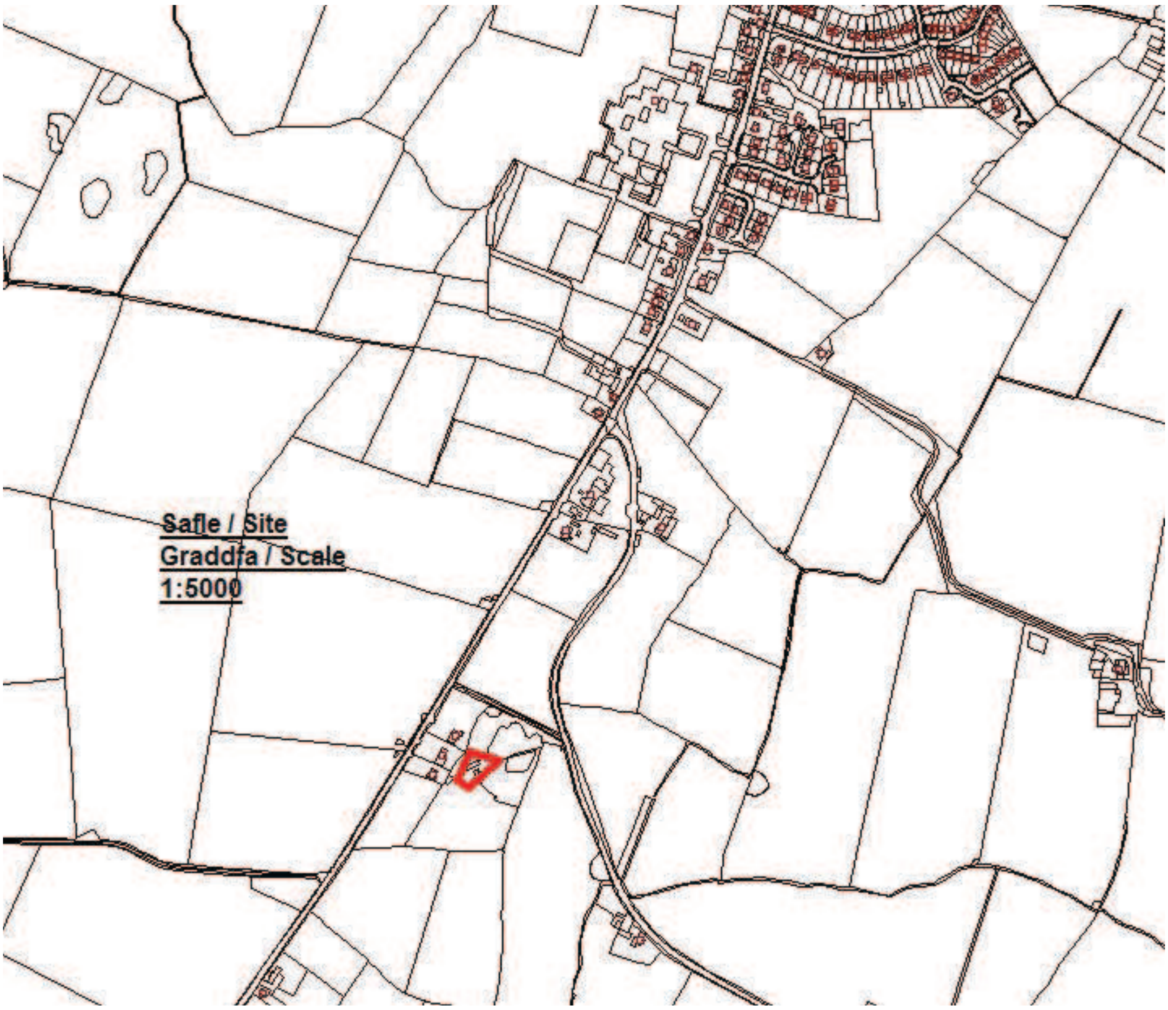
Ymgeisydd Applicant

Mr John Rowlands
Mynydd Adda
Llanddeusant
Caergybi
Ynys Mon
LL65 4AD

Cais i bennu os oes angen caniatad blaenorol ar gyfer codi sied amaethyddol ar gyfer storio bwyd anifeiliaid a peiriannau ar dir ger

Application to determine whether prior notification is required for the erection of an agricultural shed for storage of animal feed and machinery on land adjacent to

Seren Las, Bodedern



Pwyllgor Cynllunio: 04/12/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(OWH)

Penderfynwyd nad oedd angen caniatâd yr Awdurdod cynllunio Lleol ymlaen llaw ar gyfer y datblygiad uchod a'i fod yn gyfystyr â datblygiad a ganiateir.

O'r herwydd, cyflwynir adroddiad ar y mater er gwybodaeth yn unig.

CYNGOR SIR YNYS MÔN	
Adroddiad i	**PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION**
Dyddiad	**4.12.13**
Pwnc	**GORCHYMYN CYNGOR SIR YNYS MÔN (LLEOEDD PARCIO ODDI AR Y STRYD) (AMRYFAL FEYSYDD PARCIO YM MÔN) 2013**
Deilydd(ion) Portffolio	**RICHARD DEW**
Swyddog(ion) Arweiniol	**HUW PERCY**
Swyddog Cyswllt	**ELFED LEWIS**

Natur a rheswm am adrodd

Yn ei gyfarfod ar 6 Tachwedd 2013, trafododd y Pwyllgor eitem 14.1, sef Gorchymyn Cyngor Sir Ynys Môn (Lleoedd Parcio oddi ar y Stryd) (Amryfal Feysydd Parcio ym Môn) 2013. Penderfynodd y Pwyllgor ohirio ystyried yr adroddiad hyd oni fyddai Asesiad Effaith wedi cael ei baratoi.

A - Cyflwyniad / Cefndir / Materion sydd angen sylw

Mae angen cyflwyno gorchymyn parcio oddi ar y stryd i reoli meysydd parcio, i atal parcio dros nos a'r camddefnydd o lecynnau parcio i'r anabl. Mae amheuon y Pwyllgor a'r gwrthwynebiadau a gafwyd gan aelodau'r cyhoedd yn ymwneud â phryderon ynghylch trefniadau parcio talu ac arddangos yn y dyfodol, trefniadau y mae angen gorchymyn parcio oddi ar y stryd ar eu cyfer. Yn ogystal, rhaid cael Gorchymyn Amrywio ar gyfer cyflwyno ffoed parcio ac mae angen hysbysebu'r Gorchymyn yn y wasg leol ac ar y safle.

B – Ystyriaethau

C - Goblygiadau ac Effeithiau		
1	**Cyllid / Adran 151**	
2	**Swyddog Cyfreithiol / Monitro**	
3	**Adnoddau Dynol**	
4	**Gwasanaethau Eiddo** (gweler nodiadau – dogfen ar wahân)	
5	**Technoleg Gwybodaeth a Chyfathrebu (TGCh)**	
6	**Cydraddoldeb** (gweler nodiadau – dogfen ar wahân)	
7	**Gwrthdlodi a Chymdeithasol** (gweler nodiadau – dogfen ar wahân)	
8	**Cyfathrebu** (gweler nodiadau – dogfen ar wahân)	
9	**Ymgynghori** (gweler nodiadau – dogfen ar wahân)	
10	**Economaidd**	
11	**Amgylcheddol** (gweler nodiadau – dogfen ar wahân)	
12	**Trosedd ac Anrhefn** (gweler nodiadau – dogfen ar wahân)	
13	**Cytundeb Canlyniadau**	

CH – Crynodeb

D - Argymhelliad

Gofynnir i'r Pwyllgor gefnogi'r bwriad i gyflwyno gorchymyn parcio oddi ar y stryd ar yr amod fod y Pwyllgor Gwaith yn cymeradwyo unrhyw safleoedd talu ac arddangos newydd.

Enw awdur yr adroddiad: Huw Percy
Swydd: Prif Beiriannydd (Rhwydwaith)
Dyddiad: 22 Tachwedd 2013

Atodiadau:

Papurau Cefndirol:

This page is intentionally left blank