

Dogfen ir Cyhoedd



CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL

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

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cyngor - Council Offices
LLANGFNI
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, 2 EBRILL 2014 am 1.00 o'r gloch y prynhawn	WEDNESDAY 2 APRIL, 2014 at 1:00 p.m.	
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGFNI	COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGFNI	
Swyddog Pwyllgor	Ann Holmes 01248 752518	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

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

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 rybudd o benderfyniad i ganiatau neu i wrthod cais.

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Derbyn unrhyw ddatganiad o ddiddordeb gan unrhyw Aelod neu Swyddog parthed unrhyw eitem o fusnes.

3 COFNODION CYFARFOD 5 MAWRTH, 2014_(Tudalennau 1 - 6)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Mawrth, 2014.

4 YMWELIADAU SAFLE_(Tudalennau 7 - 8)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 19 Mawrth, 2014.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 9 - 10)

6.1 41C125B/EIA/RE - Bryn Eryr Uchaf, Porthaethwy

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 11 - 30)

7.1 14C135A – Glasfryn, Tyn Lon

7.2 19C1046C/LB – Soldiers Point, Caergybi

7.3 33C302 – Penffordd, Gaerwen

7.4 44C294B – Plas Newydd, Rhosybol

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried yn y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried yn y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 31 - 48)

10.1 19C452E – Canada Gardens, Ffordd Llundain, Caerdybi

10.2 27C95C – Plas Llanfigael, Llanfigael

10.3 33C125L – Cynlas, Gaerwen

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried yn y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 49 - 68)

12.1 15C116E – 3 Bythynnod Gwenllyr, Malltraeth

12.2 19C967C – Cyfleusterau Chwaraeon Millbank, Caerdybi

12.3 22C40A – Cae Maes Mawr, Llanddona

12.4 34LPA121R/VAR/CC – Ysgol y Bont, Llangefni

12.5 38C237B – Careg y Daren, Llanfechell

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 69 - 104)

13.1 39C285D – Lon Gamfa, Porthaethwy

13.2 46C427K/TR/EIA/ECON – Parc Arfordirol Penrhos, Cae Glas a Kingsland, Caerdybi

This page is intentionally left blank

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Mawrth 2014

PRESENNOL:	Cynghorydd William Thomas Hughes (Cadeirydd) Cynghorwyr John Griffith, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Richard Owain Jones, Jeffrey M.Evans, K P Hughes, Nicola Roberts and Alwyn Rowlands
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (DFJ) Cymorthyddion Cynllunio Uchel Beiriannydd (Rheoli Datblygu) (EDJ) Swyddog Rheoli Datblygu (RE) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorwyr Lewis Davies, Ann Griffith (Is-Gadeirydd)
HEFYD YN BRESENNOL:	Cynghorydd J. Arwel Roberts (Deilydd Portffolio Cynllunio ac Aelod Lleol yng nghyswllt cais 12.1), Cynghorydd R.Ll.Jones (Aelod Lleol – cais 12.1) Cynghorydd R.G.Parry (Aelod Lleol – cais 7.1); Cynghorydd Richard Dew (Deilydd Portffolio Prifffyrdd, Eiddo a Rheoli Gwastraff)

1 YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau am absenoldeb a'u nodi fel uchod.

Cyfeiriodd y Cadeirydd at absenoldeb yr Is-Gadeirydd a gofynnodd i'r Pwyllgor a oedd yn dymuno penodi Is-Gadeirydd ar gyfer y cyfarfod hwn. Barnodd yr Aelodau nad oedd angen gwneud hynny.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Ni chafwyd unrhyw ddatganiad o ddiddordeb.

3 COFNODION Y CYFARFOD A GYNHALIWDYD AR 5 CHWEFROR

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir gofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Chwefror 2014.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir gofnodion yr ymweliad safle a gynhaliwyd ar 19 Chwefror 2014.

Tynnodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio sylw'r Pwyllgor at y ffaith bod Llywodraeth Cymru wedi rhyddhau'r chweched argraffiad o Bolisi Cynllunio Cymru ers i'r adroddiadau ar gyfer cyfarfod heddiw gael eu drafftio. Oherwydd bod y newidiadau yn yr argraffiad diweddaraf o'r Polisi Cynllunio Cymru yn ymwneud yn bennaf â materion rheoli gwastraff, roedd Swyddogion Cynllunio'n fodlon nad oedd angen adolygu'r argymhellion a wnaed yn yr adroddiadau o ganlyniad.

5 AELODAU O'R CYHOEDD YN SIARAD

Nid oedd unrhyw Aelodau o'r Cyhoedd yn Siarad yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 37C187 – Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer codi annedd ynghyd a gwaith altro i'r fynedfa bresennol ar dir ger Bryn Garth, Brynsiencyn

Adroddwyd a nodwyd bod y cais wedi ei dynnu yn ôl.

6.2 41C125B/EIAL/RE – Cais llawn i godi tri tyrbin gwynt 800kw-900kw gydag uchafswm uchder hwb o hyd at 55m, diametr rotor o hyd at 52m ac uchafswm uchder i flaen y llafn o hyd at 81m, gwneud gwelliannau i'r fynedfa bresennol i'r A5025 ynghyd â chodi tri cabinet ar gyfer cadw offer ar dir yn Bryn Eryr Uchaf, Porthaethwy

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau oedd i'w gweld yn yr adroddiad ysgrifenedig.

6.3 42C114A – Cais amlinellol i godi annedd amaethyddol ynghyd â gosod tanc septig yn Tai'n Coed, Pentraeth

Adroddwyd a nodwyd bod y cais wedi ei dynnu'n ôl.

6.4 44C294B – Cais llawn i godi dau dyrbin gwynt 20kw gydag uchafswm uchder hwb o 20.5m, diametr rotor o 13.1m ac uchafswm uchder i flaen y llafn o 27.1m ar dir yn Plas Newydd, Rhosybol

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau oedd i'w gweld yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 14C135A – Cais llawn i godi annedd a garej breifat, creu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd â gosod gwaith trin carthffosiaeth ar dir yn gyfagos i Glasfryn, Ty'n Lon

Roedd y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ofyn yr Aelod Lleol, y Cynghorydd R G Parry OBE. Roedd y Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 6 Tachwedd 2013 wedi penderfynu caniatáu'r cais a hynny'n groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd bod y Pwyllgor o'r farn ei fod yn cydymffurfio â Pholisi PT2 mewn perthynas â chlystyrau gwledig a Pholisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn. Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Rhagfyr 2013 trafodwyd y rhesymau dros ganiatáu'r cais ac yn dilyn hynny fe benderfynwyd gohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn caniatáu i Swyddogion Cynllunio ymgynghori gyda'r ymgeisydd ynglŷn â darparu tystiolaeth bod angen tŷ fforddiadwy. Roedd y broses ymgynghori bellach wedi dod i ben ac roedd gwybodaeth bellach wedi ei darparu gan yr ymgeisydd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wrth y Pwyllgor - ers i'r adroddiad ysgrifenedig gael ei drafftio roedd yr ymgeiswyr wedi cadarnhau eu bod yn barod i dderbyn cytundeb Adran 106 a thrwy hynny ddarparu'r peirianwaith ar gyfer sicrhau y byddai'r annedd arfaethedig yn parhau yn un fforddiadwy yn unol â gofynion Polisi PT2. Felly, yr unig wrthwynebiad i'r cais ar sail cynllunio yw nad yw'r gweledd ymlaen i'r briffordd gyhoeddus yn ddigonol o'r fynedfa sy'n gwasanaethu'r safle gyda'r Swyddogion Priffyrdd yn tybio ei bod yn is-safonol oherwydd nad yw ond hanner yr hyn sy'n cael ei awgrymu o dan y cyfarwyddyd presennol. Safbwynt yr Awdurdod Priffyrdd oedd y byddai'r cynnydd yn y defnydd o'r fynedfa is-safonol ar gyfer defnyddwyr preswyl yn gallu bod yn andwyol i ddiogelwch y ffordd. Yng ngoleuni'r cyngor proffesiynol a roddwyd gan y Swyddog Priffyrdd, dywedodd y Swyddog bod yr argymhelliad yn parhau yn un o wrthod y cais ond am resymau diogelwch y briffordd.

Nododd y Cynghorydd Nicola Roberts, gan siarad fel Aelod Lleol, pan fu i'r Pwyllgor ganiatáu'r cais ym mis Tachwedd 2013 a hynny'n groes i argymhelliad y Swyddog, ac i'r rhesymau am wneud hynny gael eu trafod yn y cyfarfod dilynol ym mis Rhagfyr, mai prif reswm dros wrthwynebu oedd un o gydymffurfio gyda pholisi ar sail fforddiadwyedd. Roedd y mater hwnnw bellach wedi ei ddatrys; roedd y Swyddogion Priffyrdd wedi gweld y safle - roedd dau swyddog wedi bod allan ac wedi rhoi safbwyntiau gwahanol. Roedd y Cynghorydd Roberts am atgoffa'r Pwyllgor mai cwpl ifanc oedd yr ymgeiswyr fydd yn cyfrannu tuag at y gymuned. Pwysleisiodd bod y fynedfa i'r safle eisoes yn cael ei ddefnyddio gan breswylwyr rhai anheddau eraill yn y parthau a'i bod hefyd yn gwasanaethu fferm ac yn fwy diweddar siop. Dywedodd ei bod yn annhebygol iawn y byddai un annedd arall yn cael effaith fawr ar y sefyllfa priffyrdd a'i bod yn nhermau ystyriaethau priffyrdd yn fater o farn broffesiynol oedd yn wahanol. Gofynnodd i'r Pwyllgor ystyried y cais yn ofalus gyda golwg ar ei gymeradwyo.

Tynnodd y Cynghorydd Victor Hughes sylw at fwrriad yr ymgeisydd i dynnu ymaith y gwrychyn conifferaidd ar ochr y ffordd ac y bydd hynny yn gwella'r gwelededd yn fawr iawn o amgylch y fynedfa ac yn helpu'r defnyddwyr presennol. Dywedodd y Cynghorydd Hughes ei fod yn cefnogi'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans ei fod yn teimlo bod y Pwyllgor wedi ei roi mewn sefyllfa ddiddiolch a'i fod yn ei chael yn anodd i gysoni'r sefyllfa fel ag yr oedd ym mis Tachwedd pan na roddwyd unrhyw amlygrwydd i'r mater gwelededd ond gyda'r sefyllfa yn awr ym mis Mawrth pan mae'r mater yn cael ei roi ymlaen fel sail dros wrthod. Dywedodd ei fod yn credu y byddai'n annheg i wrthod y cais, ond ar y llaw arall ni allai ei gefnogi hyd nes y byddai wedi cael eglurhad boddhaol dros y newid mewn safbwynt o fis Tachwedd i fis Mawrth.

Dywedodd yr Uchel Beiriannydd (Rheoli Datblygu) ei bod yn ymddangos fel pe bai camddealltwriaeth oherwydd roedd y safiad a gymerwyd gan Swyddogion Priffyrdd parthed y cais hwn wedi bod yn gyson o fis Tachwedd i fis Mawrth. Roedd y gwelededd yn y fynedfa oedd wedi ei asesu ar y cyfyngiad cyflymder presennol o 40 milltir yr awr sy'n berthnasol i'r rhan honno o'r briffordd fel gwelededd o 50m ac roedd hynny'n disgyn ymhell yn rhy fyr o'r 120m y mae'r cyfarwyddyd yn ei ddweud y dylai fod. Er y byddai symud ymaith y gwrychyn conifferaidd o amgylch y fynedfa i'r safle yn gwella'r sefyllfa, ym marn broffesiynol y Swyddog Priffyrdd byddai'r gwelededd yn parhau i fod yn annigonol yng nghyd-destun y cyfarwyddyd. Cadarnhaodd y Swyddog nad oedd unrhyw hanes o ddamweiniau ffordd yn digwydd yn ardal y cais.

Yn y drafodaeth a ddilynodd, cyfeiriodd yr Aelodau at yr angen i fod yn gyson yn y ffordd yr oeddent yn delio â cheisiadau gan amlygu, yn seiliedig ar y dystiolaeth bod y fynedfa bresennol yn cael ei defnyddio'n rheolaidd heb unrhyw effaith andwyol i ddiogelwch y ffordd. Ar sail hynny roeddent o'r farn y dylid caniatáu'r cais ond roeddent yn amharod i wneud hynny yn groes i farn broffesiynol y Swyddog Priffyrdd oedd yn nodi'r gwelededd is-safonol yn y fynedfa a hefyd y cwestiwn o ddiogelwch y ffordd oedd ynglŷn â hynny. Awgrymwyd y dylid gohirio'r cais unwaith yn rhagor er mwyn cael trafodaethau pellach.

Awgrymodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y byddai o fantais i'r Pwyllgor ystyried mynd i weld y safle. Cytunodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol gyda'r awgrym gan ddweud, pe bai'r Aelodau yn gefnogol i'r cais yna byddai gweld ac asesu'r safle drostynt eu hunain yng ngoleuni barn y Swyddog Priffyrdd fel sylfaen wedyn i wneud penderfyniad ar y cais yna byddai hynny o gymorth o ran lleihau'r risg o weld her neu geisio amddiffyn her i'r penderfyniad pe bai hynny'n codi.

Cynigiodd y Cynghorydd Richard Owain Jones y dylid ymweld â'r safle fel y gallai'r Aelodau asesu'r fynedfa i safle'r cais drostynt eu hunain a hefyd y risgiau cysylltiedig yn ymwneud â diogelwch y ffordd. Eiliodd y Cynghorydd Victor Hughes y cynnig.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle am y rhesymau a roddwyd.

7.2 46C263M – Cais llawn i leoli 11 caban coed i bwrpasau gwyliau, adeiladu mynedfa newydd a thirlunio ym Mharc Carafanau Ty'n Towyn, Lôn St.Ffraid, Trearddur

Yr Aelod Lleol oedd wedi gofyn am i'r cais gael ei ystyried gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Ymwelodd Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio â safle'r cais ar 19 Chwefror 2014.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at y fynedfa i safle'r cais a chadarnhaodd bod y fynedfa yn cydymffurfio â'r safonau priodol ar gyfer mynedfeydd ymlaen i'r briffordd. Argymhelliad y Swyddog oedd un o ganiatáu yn amodol ar wneud Cytundeb Adran 106 i sicrhau rheolaeth o gynefinoedd ar weddill y tir ym mherchnogaeth yr ymgeisydd. Eglurodd y Swyddog, yn dilyn trafodaethau pellach bod swyddogion wedi dod i'r casgliad pe na fyddai cyfraniad ariannol i'w gael gan yr ymgeisydd i greu llwybr troed fel rhan o'r cais, nad oedd hynny yn rheswm dros wrthod y cais ac felly cynigir bod y gofyn hwnnw'n cael ei dynnu o'r Cytundeb Adran 106. Fodd bynnag, ceir ar ddeall bod yr ymgeisydd wedi cytuno mewn trafodaethau gyda'r Awdurdod Priffyrdd i wneud cyfraniad o'r fath.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans mai ei farn bersonol ef, yn dilyn ymweld â'r safle oedd bod y fynedfa ymlaen i'r briffordd yn beryglus ond er hynny roedd yn derbyn barn broffesiynol y Swyddog Priffyrdd ac felly cynigiodd bod y cais yn cael ei ganiatáu.

Dywedodd y Cynghorydd Kenneth Hughes ei fod yn fodlon eilio'r cynnig i ganiatáu ond y byddai'n hoffi gweld darpariaeth drwy amod cynllunio i rwystro i unrhyw gyswllt gael ei wneud rhwng y ffordd fynediad i safle'r cais a'r fynedfa bresennol i'r safle carafannau oedd y tu hwnt. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mewn ymateb i'r pwynt a godwyd ac i gwestiwn ynglŷn â defnydd parhaol o'r fynedfa bresennol nad oedd unrhyw gynlluniau i wneud i ffwrdd â'r fynedfa bresennol. Roedd yr adroddiad ysgrifenedig yn ei gwneud yn glir nad oedd unrhyw gysylltiad yn cael ei wneud rhwng y ddau safle. Dywedodd y Swyddog y gallai darpariaeth o'r fath gael ei chynnwys o fewn y caniatâd.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar wneud Cytundeb Adran 106 i sicrhau rheoli'r cynefin ar weddill y tir ym mherchnogaeth yr ymgeisydd er budd ehangach bywyd gwyllt yn yr ardal a hynny yn fwy na'r hyn a gynigiwyd o fewn safle'r cais ynghyd â'r amodau a restrwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig ac amod i rwystro cysylltu'r fynedfa newydd a'r un bresennol.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni ystyriwyd dim yn y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU TAI FFORDDIADWY

Ni ystyriwyd dim yn y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU YN GROES I BOLISI

Ni ystyriwyd dim yn y cyfarfod hwn.

11 CYNIGION DATBLYGU YN A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Ni ystyriwyd unrhyw yn y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 19C1046C/LB – Cais am ganiatad adeilad rhestredig i ddymchwel rhan o'r ty yn Soldiers Point, Cergybi

Roedd y cais wedi ei gyflwyno i'r Pwyllgor ar ofyn un o'r Aelodau Lleol.

Gofynnodd y Cynghorydd J Arwel Roberts, Deilydd Portffolio Cynllunio ac Aelod Lleol am gynnal ymweliad safle er mwyn gallu bod yn glir ynglŷn â'r hyn sy'n cael ei gynnig oherwydd bod y mater yn un cynhenus yng Nghaergybi. Dywedodd y Cynghorydd Roberts ei fod yn bryderus oherwydd y diffyg ymateb gan fwyafrif o'r cyrff cadwraeth yr ymgynghorwyd â hwy ar y mater hwn.

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts bod y Pwyllgor yn cynnal ymweliad safle ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Penderfynwyd ymweld â'r safle yn unol â'r cais a wnaed gan un o'r Aelodau Lleol am y rhesymau a roddwyd.

12.2 19LPA992/CC – Cais llawn i newid dwy o'r ffenestri presennol ar lawr cyntaf ac ail yn y ffrynt gyda ffenestri coed sash traddodiadaol yn Dafydd Hardy, 9 Stryd Stanley, Caergybi

Roedd y cais wedi ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod yn cael ei wneud gan yr Awdurdod Lleol.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd ef gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a gyda'r amodau oedd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.3 33C302 – Cais llawn i newid y defnydd o annedd (C3) i ran (A3) cludo bwydydd poeth i ffwrdd a rhan (C3) annedd ynghyd â chreu lle parcio ychwanegol yn Penffordd, Gaerwen

Yr Aelod Lleol oedd wedi gofyn am i'r cais hwn gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes y dylid ymweld â'r safle fel y gallai'r Aelodau weld drostynt eu hunain leoliad safle'r cais a'r materion oedd yn codi yng nghyswllt diogelwch y briffordd. Dywedodd y Cynghorydd Hughes bod y Cyngor Cymuned hefyd o blaid cynnal ymweliad safle. Eiliodd y Cynghorydd Nicola Roberts y cynnig.

Penderfynwyd ymweld â'r safle yn unol â'r cais a wnaed gan yr Aelod Lleol ac am y rheswm a roddwyd.

12.4 34LPA993/AD/CC – Cais i godi 31 o wahanol arwyddion ar draws Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni, Llangefni

Roedd y cais wedi ei ddwyn gerbron y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mai'r Cyngor Sir oedd yn cyflwyno'r cais ar dir y Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd hi gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a gyda'r amodau oedd wedi eu rhestru yn yr adroddiad ysgrifenedig.

13 MATERION ERAILL

Nid oedd unrhyw faterion eraill i'w hystyried yn y cyfarfod.

14 GORCHMYNION

14.1 Cyngor Sir Ynys Môn - Caniatâd i Wasanaethu Gorchymyn Pryntiant Gorfodol.

Eglurodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol bod yr awdurdod i wasanaethu gorchymyn pryntiant gorfodol yn gorwedd gyda'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gofynnodd i'r Pwyllgor awdurdodi rhoi a dirprwyo rhoi allan y gorchymyn i'r Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol.

Penderfynwyd bod Gorchymyn Pryntiant Gorfodol yn cael ei wasanaethu yng nghyswllt y tir a ddisgrifiwyd yn yr Atodlen i'r adroddiad a bod y Gorchymyn yn cael ei weithredu gan y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol o dan bwerau a ddarperir o dan Adran 3.4.3.9 o Gyfansoddiad y Cyngor.

**Cynghorydd W.T.Hughes
Cadeirydd**

YMWELIAD SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 19 Mawrth, 2014

PRESENNOL:	Cynghorydd W T Hughes (Cadeirydd) Cynghorwyr Jeff Evans, John Griffith, Ken Hughes, Victor Hughes, Richard O. Jones, Nicola Roberts, Alwyn Rowlands
WRTH LAW :	Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu (NJ) Uwch Beiriannydd (Priffyrdd) (EJ) Swyddog Rheoli Datblygu (Priffyrdd) (RE) Cymhorthydd Gweinyddol / Swyddog Pwyllgor (SC)
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorydd Lewis Davies, Ann Griffith, Vaughan Hughes

1. **14C135A – Cais llawn i godi annedd a garej breifat, creu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd â gosod gwaith trin carthffosiaeth ar dir yn gyfagos i Glasfryn, Ty'n Lon**

Argymhellodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Mawrth 2014, bod ymweliad safle'n cael ei gynnal i'r uchod.

Dywedodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu mai cais oedd hwn am annedd fforddiadwy o dan y Polisi Dros Dro, oedd yn wreiddiol yn annedd marchnad agored. Eglurodd i'r ymweliad safle gael ei drefnu oherwydd pryderon ynglŷn â'r fynedfa i'r safle arfaethedig. Edrychodd yr Aelodau ar y cynlluniau ac ar leoliad y fynedfa a gynigiwyd yn wreiddiol i'r datblygiad, sef yr hyn oedd wedi sefydlu'r angen am yr ymweliad safle. Dywedwyd wrth yr Aelodau bod cynnig arall ar gyfer y fynedfa i gerbydau newydd gael ei dderbyn oedd yn disodli'r cynllun gwreiddiol, ac a fydd yn destun ymgynghori cyhoeddus. Dywedodd y Swyddog y byddai'r fynedfa i'r safle'n cael ei rhannu gyda Glasfryn, eiddo cyfagos. Dangoswyd y fynedfa a'r cynllun a'r anghenion llain gweledd i'r Aelodau ar y safle.

Dywedodd y Swyddog Rheoli Datblygu (Priffyrdd) bod yr ymgeiswyr wedi dod i drefniant gyda'r cymdogion i wella'r fynedfa i'r ddau eiddo. Eglurodd y byddai'r ffordd yn cael ei lledu gydag un llain ar bob ochr i'r fynedfa, oherwydd bod y gweledd ar hyn o bryd yn is-safonol. Eglurodd y byddai pileri, waliau a gwrychoedd oedd yn achosi rhwystr ar hyn o bryd, yn cael eu symud oddi yno.

2. **19C1046C/LB - Cais am ganiatad adeilad rhestredig i ddymchwel rhan o'r ty yn Soldiers Point, Cergybi**

Yn dilyn argymhelliad y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 5 Mawrth 2014, cynhaliwyd ymweliad safle i'r adeilad rhestredig Graddfa II.

Eglurodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu mai'r bwriad oedd dymchwel rhan ganolog unllawr yr eiddo nad oedd yn rhan o'r adeilad gwreiddiol. Roedd y rhan hon wedi ei hychwanegu yn hwyrach er mwyn cysylltu â'r adeiladau castello gwreiddiol. Eglurodd y Swyddog bod tu mewn yr adeilad wedi ei ddifrodi yn dilyn tân yn 2011 ac i gysylltiad gael ei wneud â Thîm Tanau Bwriadol Llywodraeth Cymru i ganfod ffyrdd o rwystro mynediad pellach heb awdurdod, difrod a gwaethgiad yng nghyflwr yr adeilad. Dangosodd gynllun graddedig i'r Aelodau o'r datblygiad arfaethedig ac eglurodd y byddai'r adeilad yn

rhan o gynllun datblygu blaen y dŵr yn y dyfodol, gyda'r bwriad o droi'r adeilad yn amgueddfa.

3. 33C302 – Cais llawn i newid y defnydd o annedd (C3) i ran (A3) cludo bwydydd poeth i ffwrdd a rhan (C3) annedd ynghyd â chreu lle parcio ychwanegol yn Penffordd, Gaerwen

Ymwelwyd â'r safle ar argymhelliad y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Mawrth 2014.

Eglurodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu mai cynnig oedd hwn i newid defnydd byngalo preswyl i le coginio bwydydd poeth i'w cludo i ffwrdd, a hefyd ystafelloedd byw. Cyfeiriodd y Swyddog at y safle fel un oedd ar groeslon ar yr A5, gydag eiddo masnachol y tu ôl, gyferbyn ac i'r ochr. Dangoswyd cynllun graddfa i'r Aelodau o'r datblygiad arfaethedig gyda llefydd parcio o fewn y safle. Eglurodd y Swyddog bod yr asiant yn nodi y byddai 60-70% o'r bwyd a werthir ar gyfer ei ddanfôn i gartrefi, tra y byddai 30-40% yn cael ei archebu ar yr eiddo.

Nododd yr Arweinydd Tîm bod dau arosfan bws yn ardal yr eiddo, un gydag arosfan ar yr A5 a'r llall ar Stryd y Capel heb le i dynu i mewn.

Eglurodd yr Uwch Beiriannydd (Priffyrdd) bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio gyda'r Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol o safbwynt darpariaeth barcio a bod y datblygiad yn bwriadu lledu'r fynedfa i'r safle.

**Y CYNGHORYDD W T HUGHES
CADEIRYDD**

6.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

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

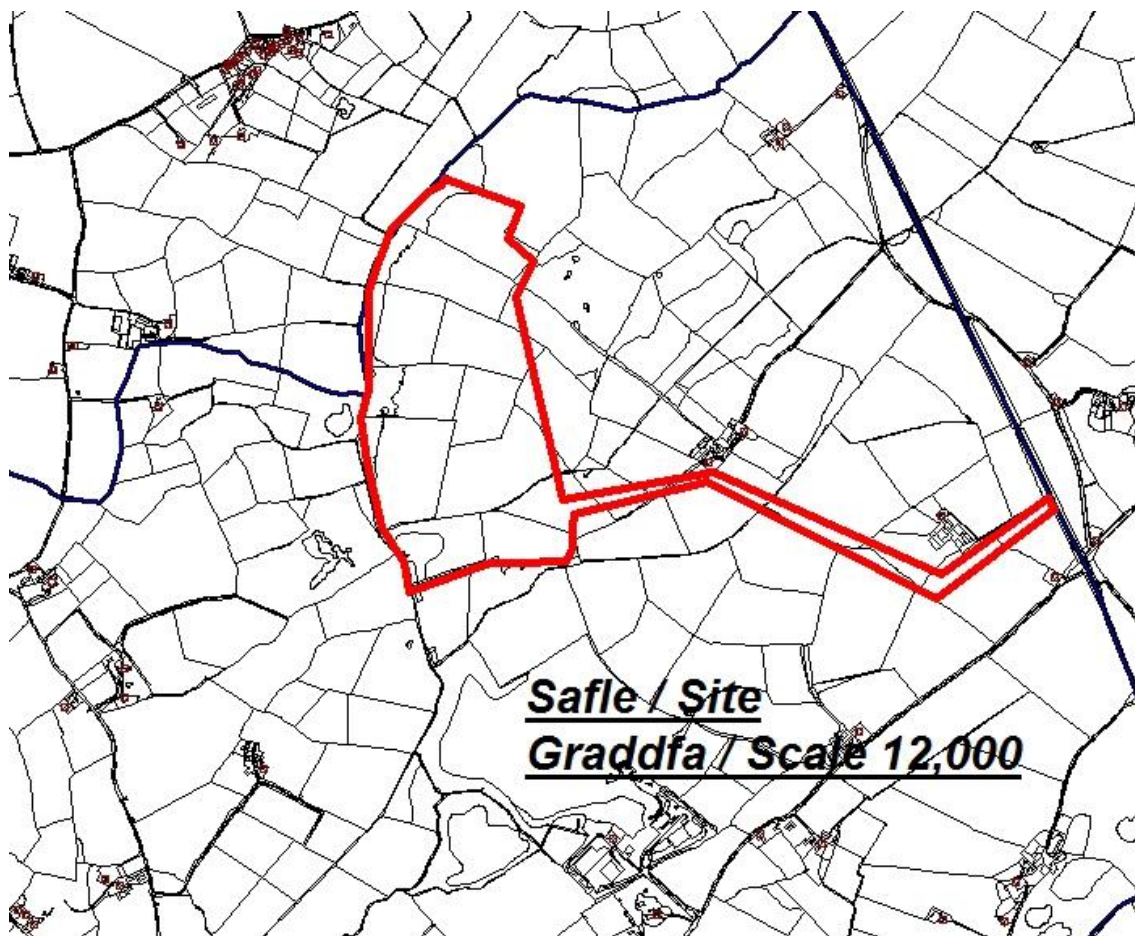
Ymgeisydd Applicant

**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 twrbîn 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: 02/04/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno fel 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 Bryn Eryr Uchaf, Porthaethwy.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Rhagfyr 2013 penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion y byddai'n ymweld â'r safle cyn penderfynu'r cais. Ymwelwyd â'r safle ar 20 Rhagfyr.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 8 Ionawr 2014 penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ohirio rhoi sylw i'r cais er mwyn cael yr ymatebion yr oedd yn disgwyl amdanynt gan yr ymgynghorwyr ac i gael rhagor o wybodaeth gan yr ymgeisydd. Parheir i ddisgwyl am y rhain.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Chwefror, penderfynodd y Pwyllgor, unwaith yn rhagor, y byddai'n gohirio rhoi sylw i'r cais oherwydd nad oedd wedi cael ymateb gan rai o'r ymgynghorwyr ac am ei fod yn disgwyl am wybodaeth bellach gan yr ymgeisydd. Cafwyd gwrthwynebiad i'r cais erbyn hyn gan Cyfoeth Naturiol Cymru ac anfonwyd y manylion i'r ymgeisydd. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad mae'r ymgeisydd wedi ymateb i CNC ac mae'r ymateb hwnnw yn cael sylw ar hyn o bryd. Disgwylir am fanylion ynghylch mesurau lliniaru gan yr ymgeisydd mewn perthynas â chysylltiadau radio.

7.1

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: 02/04/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

The application was submitted to the Planning and Orders Committee at the request of the Local Member, Cllr Bob Parry.

At its meeting held on 6th November 2013 the Planning and Orders Committee resolved to approve the application contrary to officer recommendation on the basis that the application complies with Policy PT2 in relation to housing in rural clusters and complies with Policy 50 of the Ynys Môn Local Plan.

At its meeting held on 6th December discussion of the reasons for approving the application contrary to officer recommendation was undertaken. It was resolved to defer consideration of the application in order to allow the Planning Officer to consult with the applicant regarding the provision of evidence of an affordable housing need.

That consultation has now been completed and additional information has been provided by the applicant.

Fodd bynnag, yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Mawrth penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle er mwyn asesu'r cynnig ac yn arbennig felly'r mynediad arfaethedig i'r safle, cyn gwneud ei benderfyniad.

Yn y cyfamser mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno cynnig diwygiedig ar gyfer mynediad.

Ymwelwyd â'r safle ar 19 Mawrth 2014.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i godi annedd ddeulawr ar wahân a chreu mynedfa newydd i gerbydau. Roedd yr Awdurdod Prifffyrdd wedi gwrthwynebu'r mynediad gwreiddiol a gynigiwyd oherwydd gwelededd is-safonol. Ar ôl cael trafodaethau pellach gyda'r Awdurdod Prifffyrdd mae cynnig diwygiedig ar gyfer mynediad wedi ei gyflwyno ac mae'n destun ymgynghoriad ar hyn o bryd. Mae'r safle i'r gogledd- orllewin o anheddiad Llynfaes ac o fewn clwstwr o anheddau. Mae'r tir yn ffurfio rhan o gwrtil yr annedd elwir yn Glasfryn ac mae'n ffryntio'r B5109. Bwriedir creu mynedfa newydd ymlaen i'r trac presennol sy'n gwasanaethu'r eiddo presennol.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais hwn yw - a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r polisiau presennol ar ddarparu tai fforddiadwy, a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos ac a fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 - Polisi Cynllunio

Polisi 31 - Tirlunio

Polisi 50 - Pentrefi Rhestredig

Polisi 53 - Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllyn Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 - Tai

Polisi D4 - Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D28 - Dyluniad Polisi

D29 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 - Canllawiau Rheoli Cynllunio

Polisi GP2 - Dyluniad

Polisi HP5 - Pentrefannau a Chlystyrau

Polisi HP6 - Tai yn y Cefn Gwlad Agored

Polisi EN1 - Cymeriad y Tirlun

Polisi Cynllunio Cymru, 6ed Argraffiad

Polisi Dros Dro- Tai Mewn Clwstwr Gwledig (Rhagfyr, 2011)

Nodyn Cyngor Technegol 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynghorwyd gyda'r holl ymgynghoreion ar ôl derbyn y cynnig diwygiedig ar gyfer mynediad i'r datblygiad ond nid oedd unrhyw ymatebion wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Nodir isod yr ymateb a gafwyd i'r ymgynghoriad cyn y cynnig diwygiedig ar gyfer mynediad:

Cyngor Cymuned - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Y Cynghorydd Bob Parry - Ei alw i mewn - Mae lleoliad yr annedd mewn clwstwr a dylid ei ganiatau.

Y Cynghorydd Dylan Rees - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Y Cynghorydd Nicola Roberts - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Dwr Cymru - Sylwadau / gwybodaethau safonol.

Cyfoeth Naturiol Cymru - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Priffyrdd - Wedi argymhell gwrthod y cais gwreiddiol oherwydd rhesymau mynediad. Mae cynnig diwygiedig ar gyfer mynediad wedi ei gyflwyno ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn disgwylir argymhelliad yr Awdurdod Priffyrdd ar y cynnig diwygiedig hwnnw.

Draenio - Sylwadau / gwybodaeth

Swyddog Llwybrau - Sylwadau / gwybodaeth safonol. Rhoddwyd cyhoeddusrwydd mewn tair ffordd i'r cais.

Gwasanaeth Tai - Cadarnhawyd bod yr ymgeiswyr yn cydymffurfio â pholisïau anghenion tai fforddiadwy; nid yw darparwyr morgais yn rhoi morgeisi ar hyn o bryd ar gyfer prosiectau hunan-adeiladu gyda chytundebau 106 ar gyfer tai fforddiadwy ond maent yn darparu morgeisi gyda'r cytundeb 106 safonol; efallai y bydd morgeisi ar gael eto yn y dyfodol; nid yw argaeledd morgeisi yn fater sydd o fewn dylanwad y Cyngor ond nid yw'n arwydd bod y polisi ei hun yn aneffeithiol.

Ar ôl derbyn cynnig diwygiedig ar gyfer mynediad, rhoddwyd rhagor o gyhoeddusrwydd i'r cais. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10/04/2014 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw sylwadau wedi cyrraedd yr adran.

Mae'r ymgeiswyr wedi cyflwyno dogfennau cefnogol, gan gynnwys y ffaith nad oes morgais ar gael iddynt oherwydd cyfyngiadau A106. Maent hefyd wedi cyflwyno manylion mewn perthynas â'r angen am yr annedd. Fodd bynnag, adroddwyd i'r cyfarfod o'r Pwyllgor hwn ar 5 Mawrth bod yr ymgeisydd yn fodlon gwneud cytundeb A106 yn unol â gofynion Polisi PT2. Mae'r ymgeiswyr wedi cael eu hasesu gan y Gwasanaeth Tai ar sail gwybodaeth a gyflwynwyd i ddangos angen am dy fforddiadwy.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

14C135 - Codi byngalo ynghyd â gwaith altro i'r fynedfa bresennol ar ran o OS rhif 4775, Glasfryn Bodwrog - Gwrthod 04/08/97. Un o'r rhesymau dros wrthod oedd y byddai'r cynnig yn ychwanegu at ddatblygu tameidiog heb unrhyw berthynas i ganol pentref ac y byddai felly yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a chymeriad yr ardal.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Polisi: 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, mabwysiadodd y Cyngor ei Bolisi Cynllunio Interim – Tai mewn Clystyrau Gwledig. Mae safle'r cais o fewn anheddiad Gorllewin Llynfaes, sydd wedi ei gynnwys yn y Rhestr o Glystyrau Gwledig yn y Polisi. Mae cynnwys yr anheddiad o fewn y polisi Tai mewn Clystyrau Gwledig yn cydnabod ac yn derbyn nad yw'r ardal yn disgyn o fewn y diffiniad o Bolisi 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 ymgeiswyr wedi eu hasesu yn unol â'r meini prawf yn y polisi tai fforddiadwy ac ystyrir eu bod angen ty fforddiadwy. Darparwyd manylion ynghylch pam nad yw annedd sydd ar gael yn yr ardal am bris fforddiadwy yn addas a chyflwynwyd cyfiawnhad ar gyfer maint yr annedd a gynigir yn y cais hwn.

Mae'r ymgeiswyr wedi darparu tystiolaeth nad yw morgeisi hunan-adeiladu ar gael yn rhwydd ar hyn o bryd ar gyfer tai fforddiadwy lle mae cytundebau cyfreithiol A106 wedi eu gwneud.

Y cais gwreiddiol a gyflwynwyd oedd cais am ganiatâd llawn am annedd fel eithriad dan Bolisi PT2 Tai mewn Clystyrau Gwledig ond heb y cyfyngiad 'ty fforddiadwy' ynghlwm wrtho. Fodd bynnag, adroddwyd ar lafar i'r cyfarfod ym mis Mawrth fod y cais wedi ei ddiwygio yn yr ystyr bod yr ymgeisydd wedi cadarnhau ei fod yn derbyn yr egwyddor o gytundeb A106 i gyfyngu'r annedd fel annedd fforddiadwy yn unol â gofynion Polisi PT2.

Mae'r ymgeiswyr yn cydymffurfio gyda pholisïau tai fforddiadwy ac ystyrir bod y cyfiawnhad ar gyfer yr annedd yn dderbyniol. Mae'r cais wedi ei newid yn yr ystyr bod yr ymgeiswyr yn derbyn bod angen cytundeb A106 i sicrhau y bydd yn annedd fforddiadwy i'r dyfodol i gwrdd ag anghenion tai lleol am byth.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos - Mae yna ddigon o le ar y safle i allu cymryd yr annedd, darparu lle parcio a lle troi ac ardal fwynderol preifat heb effeithio ar y mwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo oddi amgylch.

Ystyriaethau Priffyrdd: Yn dilyn trafodaethau gyda'r Awdurdod Priffyrdd, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno cynnig diwygiedig ar gyfer mynediad i'r safle i ddod dros y gwrthwynebiad i'r cais ar sail gweledd is-safonol yn dilyn trafodaeth gyda'r Awdurdod Priffyrdd. Roedd disgwyl argymhelliad ffurfiol gan yr Awdurdod Priffyrdd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

7. Casgliad

Aseswyd yr ymgeiswyr fel pobl sydd angen tŷ fforddiadwy a chyflwynwyd cyfiawnhad ar gyfer yr annedd yn y cyswllt hwn. O'r herwydd mae'r cynnig yn cwrdd â gofynion Polisi PT2.

Mae'r ymgeisydd wedi nodi parodrwydd i wneud cytundeb A106 i sicrhau'r annedd fel un fforddiadwy yn unol â gofynion Polisi PT2.

Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno cynnig diwygiedig ar gyfer mynediad i'r safle er mwyn goresgyn y gwrthwynebiad i'r cynllun oherwydd rhesymau diogelwch priffyrdd. Ar yr amod bod yr Awdurdod Priffyrdd yn ei argymhell, ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol.

8. Argymhelliad

Yn amodol ar y cyfnod ymgynghori ac na fydd unrhyw faterion newydd yn codi nad ydynt eisoes wedi cael

syllw wrth benderfynu'r cais hwn; yn amodol ar bod yr Awdurdod Priffyrdd yn argymhell y cais ac unrhyw amodau ychwnaegol fydd eu hangen mewn perthynas â threfniadau mynediad, ac yn amodol ar gytundeb A106 i gyfyngu defnydd o'r annedd i bobl leol sydd angen ty fforddiadwy yn unol â gofynion Polisi PT2, argymhellir **caniatâu'r** cynnig gyda'r amodau isod:

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

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

(02) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd disgrifiadau masnach o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar y wyneb allanol wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwyir ar gyfer gweithredu'r datblygiad.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(03) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd y fynedfa a'r lleiniau gweledd y manylir arnynt ar gynllun rhif 107 AL.1.02 Diwygiad D a dderbyniwyd ar 16-3-14 dan gyfeirnod cynllunio 14C135A wedi eu cwblhau ac ar gael i'w defnyddio.

Rheswm: Darparu gweledd digonol yn y fynedfa ar gyfer defnyddwyr y safle a'r briffordd gyhoeddus

(04) 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.

(05) 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.

(06) 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.

7.2

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **19C1046C/LB** Application Number

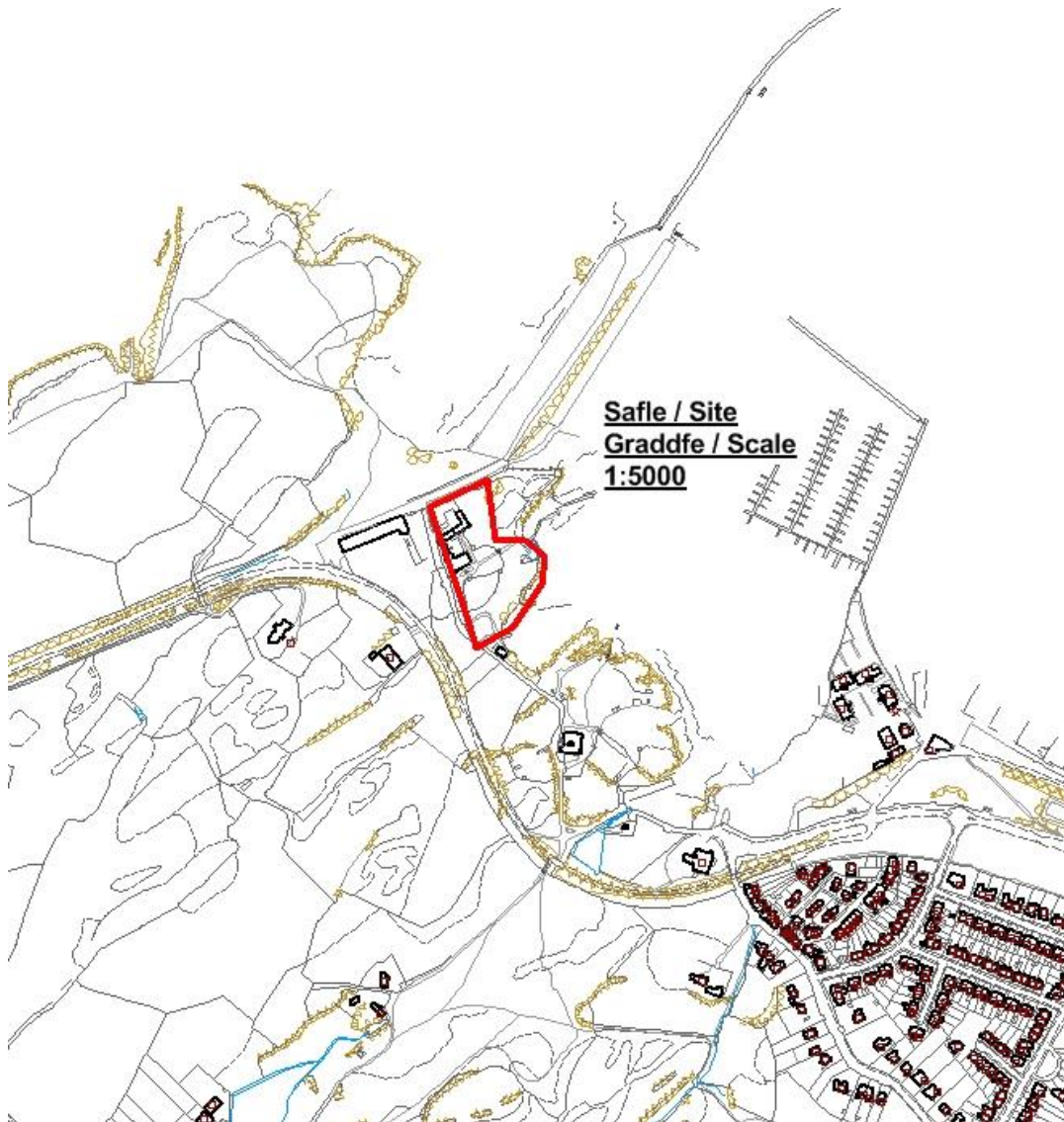
Ymgeisydd Applicant

**Conygar Stena
c/o Mr Jeffrey St Paul
Jeff St Paul Consulting
Tyddyn Sadler
Cerrigceinwen
Bodorgan
Ynys Môn
LL62 5EF**

Cais am ganiatâd adeilad rhestredig ar gyfer
dymchwel rhan o'r ty yn

Application for listed building consent for demolition
of part of the house at

Soldiers Point, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 02/04/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (AMG)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Mawrth 2014 penderfynnodd yr Aelodau i ymweld â'r safle cyn penderfynu'r cais. Ymwelwyd â'r safle ar 19 Mawrth 2014 a bydd yr Aelodau felly'n gyfarwydd gyda'r safle a'r cyffuniau.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle yn gyfagos i'r Morglawdd yng Nghaerdybi ac wedi ei leoli yn Ardal Cadwraeth Caerdybi. Mae'r adeilad wedi ei gynnwys yn y gofrestr statudol o adeiladau rhestredig ym Môn a Chymru fel rhai graddfa II. Mae'r adeilad penodol wedi ei gysylltu'n ffisegol i adeilad rhestredig graddfa II arall sef y waliau sgrin castelllog cywrain a'r adeiladau gwasanaethu sy'n ffurfio dwy iard.

Cais yw hwn am ganiatâd adeilad rhestredig i ddymchwel rhan o'r tŷ yn Soldiers Point Caerdybi.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion cynllunio yw a fydd y cynnig yn cael effaith ar gymeriad yr adeilad rhestredig.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Cyffredinol

Polisi 40 – Diogelu Adeiladau

Polisi 41 – Diogelu Adeiladau

Polisi 42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D3 – Ardaloedd Cadwraeth

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D21 – Adeiladau Rhestredig

Polisi D22 – Adeiladau Rhestredig

Polisi D23 – Dymchwel Adeiladau Rhestredig

Polisi D24 – Dymchwel Mewn Ardaloedd Cadwraeth

Polisi D29 – Safonau Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dylunio

Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 6, February 2014

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

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

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

Gwerthfawrogiad Cymeriad Ardaloedd Cadwraeth – Traeth Caerdybi

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Cynghorydd Robert Llewelyn Jones – Wedi cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w

benderfynu oherwydd bod yr adeilad yn adeilad eiconig i Gaergybi ac mae angen edrych mewn manylder ar yr hyn sy'n cael ei gynnig yn y cais.

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

Cynghorydd Arwel Roberts - Mae ganddo bryderon ynglŷn â faint o'r adeilad fydd yn cael ei ddymchwel.

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

The Ancient Monuments Society - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

The Council for British Archaeology - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

The Georgian Group - Dim sylwadau i'w gwneud.

Comisiwn Brenhinol Henebion Cymru - Ni fydd angen gwneud cofnod arbennig o'r strwythur hwn os rhoddir caniatâd i ddymchwel.

The Society for the Protection of Ancient Buildings - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

The Victorian Society - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymddiriedolaeth Archaeological Gwynedd - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymgynghori Cyhoeddus - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig mewn tair ffordd; rhoi rhybudd safle ger y safle, dosbarthu llythyrau rhybuddion personol i berchnogion/deiliaid yr eiddo gerllaw a rhoi rhybudd yn y wasg yn lleol. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd un llythyr wedi ei dderbyn yn yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion oedd yn cael eu codi fel a ganlyn:

i) Mae'r cais hwn yn edrych fel nad yw'n cyd-fynd a chais cynllunio 19C1046/EIA/ECON oherwydd mae'r cais yn dweud mai cais ydyw i adfer adeilad rhestredig 'Soldiers Point' fel cyfleuster "twristiaid / hamdden / hyfforddi i gynnwys yr amgueddfa Forwrol ar ôl ei adleoli yno a gweithdy, a hefyd ganolfan ymwelwyr tanddaearol newydd. Byddai hyn yn cael ei wneud drwy ddod a'r hen adeiladau Soldiers Point sydd yn mynd a'u pen iddynt ar hyn o bryd, yn ôl i ddefnydd llesol". Nid yw caniatâd cynllunio amlinellol datblygiad Blaen y Dwr Caergybi eto wedi sicrhau unrhyw fanylion cynllunio llawn ac fe ymddengys y cais hwn fel un sy'n groes i'r nodau a ddatganwyd yn y cais gwreiddiol. Dadleuir y dylai unrhyw gynllun ar gyfer Soldiers Point fod o fewn y manylion cynllunio llawn ar gyfer yr holl brosiect. Byddai'r cais hwn yn rhoi gwaith adfer Soldiers Point mewn risg oherwydd y posibilrwydd - heb fod â chynllun ar gyfer yr adeilad cyfan a mesurau cefnogi priodol yn eu lle byddai'r adeilad yn disgyn i lawr. Mae Soldiers Point yn rhan bwysig o dreftadaeth Caergybi a rhaid ei gadw fel canolbwynt i dwristiaeth a budd i'r economi leol.

Ymateb - Cais yw hwn am ganiatâd adeilad rhestredig i ddymchwel yr adain wasanaeth unllawr sy'n cysylltu'r tŷ gwreiddiol i'r bloc gwasanaethu dros dro. Ar 15 Medi 2011 bu tân difaol yn y prif dy ac fe gollwyd bron y cyfan o du mewn yr adeilad. Mae'r gwaith dymchwel a fwriedir yn waith i helpu i ddiogelu y rhan o'r tŷ sy'n parhau ar ei draed rhag i bobl fynd iddo heb awdurdod a'i roi ar dân. Nid ydym yn credu y byddai'r gwaith dymchwel arfaethedig yn cael effaith andwyol ar bwysigrwydd pensaernïol neu hanesyddol yr adeilad, gwerth yr ased treftadaeth na'i osodiad. Bydd y gwaith dymchwel arfaethedig yn cyfrannu tuag at wella diogelwch y safle a pharhad y tŷ. Bydd unrhyw gynigion pellach ar gyfer Soldiers Point yn destun y caniatâd cynllunio angenrheidiol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C1046/SCO - Cais am farn sgopio ar gyfer gwaith sy'n cynnwys: 1) system pontwn o fyrddau cerdded yn arnofio, yn cael eu diogelu gan forglawdd newydd, gyda chapasiti i oddetu 500 o gychoed; 2) swyddfa marina (ystafell y Capten ac ystafell ymolchi); 3) siandleri; 4) tua 400 o unedau preswyl; 5) gwesty; 6) unedau hamdden \ adwerthu; 7) adeilad clwb hwylio newydd; 8) cyfleusterau storio cychod; 9) cyfleusterau cynnal a chadw cychod; 10) lle parcio a thirlunio caled\meddal; 11) isadeiledd yn cynnwys ffyrdd a systemau draenio newydd ac i gynnwys adennill tir o'r môr ar Holyhead Waterfront, Caergybi – Asesiad Effaith Amgylcheddol ei angen 29/01/2010

19C1046A/EIA/ECON - Cais amlinellol ar gyfer datblygiad defnydd cymysg gyda marina newydd, eiddo preswyl, gwesty, defnyddiau masnachol a hamdden ac adwerthu ynghyd â gwaith cysylltiol i adennill tir ac isadeiledd gwasanaethu yn Holyhead Waterfront, Caergybi – Caniatâu 14/02/2014

19C1046B/SCR - Barn sgrinio ar gyfer codi 25 o dyrbinau gwynt echelin verical gydag uchafswm uchder o 23.5m ar dir yn Holyhead Port, Caergybi – Wedi ei dynnu'n ôl 25/08/2011

19C179 – Cadw'r garafan yng nghefn Soldiers Point Hotel, Caergybi – Gwrthodwyd 30/06/1986

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith y cynnig ar gymeriad yr adeilad rhestredig - Mae'r cynnig yn golygu dymchwel yr adain wasanaeth unllawr sy'n cysylltu'r tŷ gwreiddiol a'r bloc gwasanaeth dros dro. Ar 15 Medi, 2011 cafwyd tân difaol yn y prif dy ac fe gollwyd bron y cyfan o du mewn i'r tŷ. Mae'r gwaith dymchwel arfaethedig yn mynd i helpu i ddiogelu'r hyn sydd ar ôl o'r tŷ rhag i bobl fynd i mewn iddo heb awdurdod a dechrau tân. Mae Gwerthusiad Cymeriad Ardal Gadwraeth Traeth Caergybi yn nodi bod yr estyniadau y bwriedir eu dymchwel wedi eu hadeiladu rhwng 1852 a 1900. Nid ydym yn credu y bydd y gwaith dymchwel yn cael effaith niweidiol ar bwysigrwydd pensaernïol neu hanesyddol yr adeilad, gwerth yr ased treftadaeth na'i osodiad. Bydd y dymchwel arfaethedig yn cyfrannu tuag at wella diogelwch y safle a pharhad y tŷ.

7. Casgliad

Mae sylwadau wedi eu derbyn gan ymgynghorwyr ac mae'r holl ystyriaethau o bwys wedi eu hystyried ond nid ydynt wedi altro'r argymhelliad a wneir.

8. Argymhelliad

Caniatáu yn amodol ar beidio â derbyn sylwadau croes gan CADW.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion y Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

(02) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith a awdurdodir yma hyd nes y ceir: rhaglen o gofnodi a dadansoddi adeilad; gwneud cofnod manwl; briff gwyllo yn ystod y gwaith sy'n effeithio ar y ffabrig hanesyddol; wedi ei wneud gan berson neu gorff a gymeradwywyd gan yr awdurdod cynllunio lleol ac yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd gan yr awdurdod cynllunio lleol yn ysgrifenedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad er lles diogelu'r adeilad(au) rhestredig

(03) Cyn bod unrhyw waith yn dechrau, rhaid i'r dull o sicrhau diogelwch a chadarnrwydd yr adeilad a'u ffabrig sydd i'w gadw trwy gydol y cyfnod dymchwel, dyluniadau peirianwyr strwythurol ac/neu ddatganiad dull yn nodi'r dull arfaethedig fod wedi ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol a rhaid gwneud y gwaith yn hollol unol â'r cynllun fydd wedi ei gymeradwyo.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad er lles diogelwch yr adeilad(au) rhestredig

(04) Cyn bod unrhyw waith yn dechrau, rhaid i'r dull o wneud y gwaith dymchwel arfaethedig yn lleoliad y ddau adeilad rhestredig sydd i'w gadw fod wedi ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol gyda'r gwaith yn cael ei wneud yn hollol unol â'r cynllun fydd wedi ei gymeradwyo.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad er lles diogelu'r adeilad(au) rhestredig

(05) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 04/12/2013 a 23/01/2013 o dan cais cynllunio rhif. 19C1046C/LB

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

NODYN: Mae'r rhybudd penderfyniad hwn yn rhoddi caniatâd Adeilad Rhestredig yn unig. Efallai y bydd arnoch angen caniatâd cynllunio hefyd a hyd oni fydd y caniatâd wedi ei roddi, ni chewch symud ymlaen i ddatblygu'r eiddo.

7.3

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **33C302** Application Number

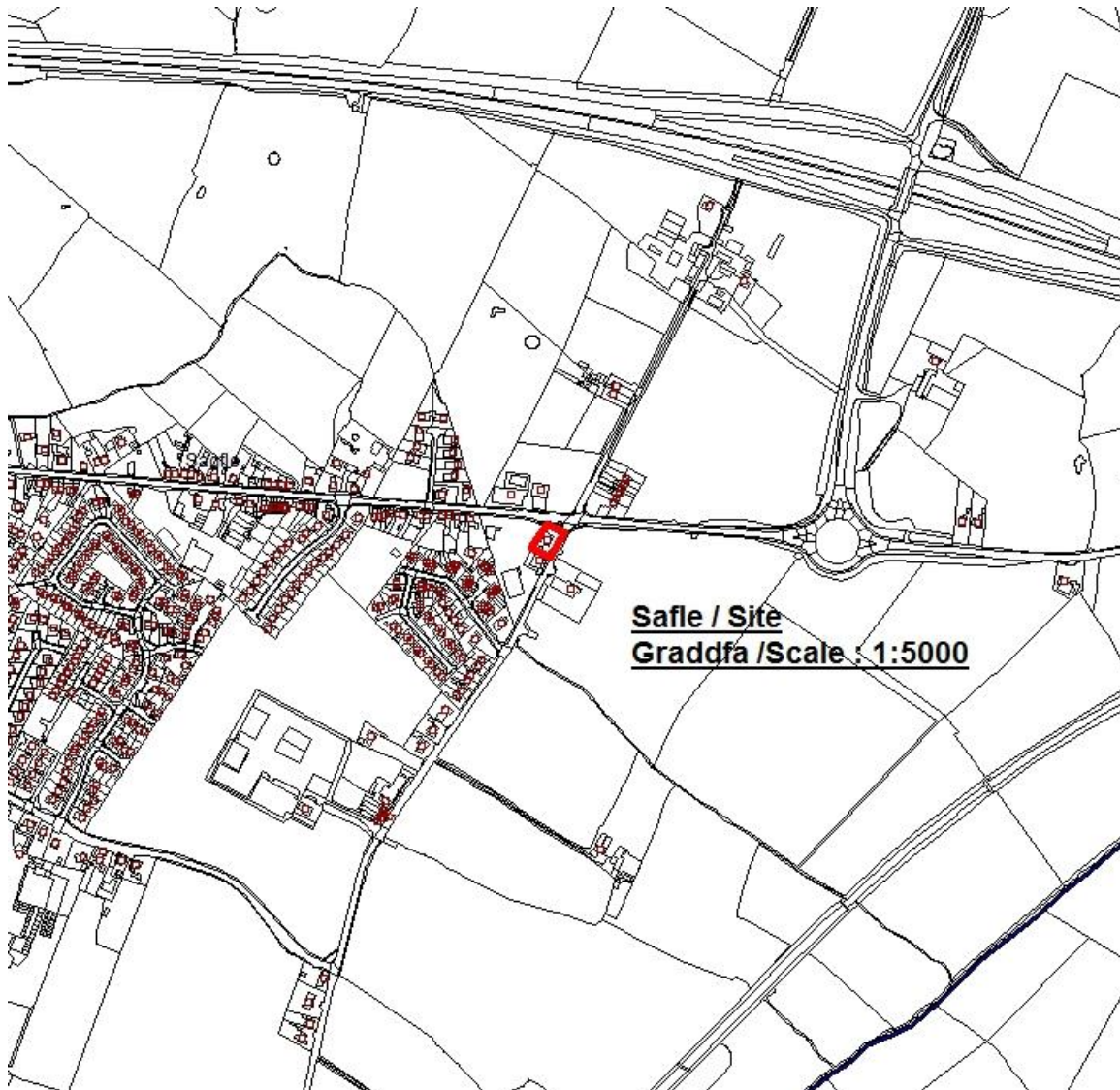
Ymgeisydd Applicant

**Mr S. C. Lee
c/o ERW Consulting
Llys Elwen,
Engedi,
Bryngwran,
Anglesey,
LL65 3RR**

Cais llawn i newid defnydd o annedd (C3) i fod yn rhan o (A3) siop i werthu pethau poeth i fwyta allan a rhan annedd (C3) ynghyd a chreu ychwanegiad i safle parcio yn

Full application for change of use from a dwelling (C3) into a part (A3) hot food takeaway and part (C3) dwelling together with creation of additional parking at

Penffordd, Gaerwen



Pwyllgor Cynllunio: 02/04/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cafodd y cais ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn y lle cyntaf ar gais yr Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 5 Mawrth, penderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad. Ymwelwyd â'r safle ar 19 Mawrth.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu pentref Gaerwen ac wrth groesffordd ar yr A5, ar Ffordd yr Orsaf, ger Garej Ty Crwn a gyferbyn â'r Gaerwen Arms. Mae garej gwerthu ceir y tu cefn i'r eiddo ac mae siop a gorsaf betrol Stermat ar yr ochr arall i'r A5.

Byngalo yw'r eiddo ar hyn o bryd. Cynnig ydyw i newid y defnydd o fngalo i ddefnydd cymysg, sef lle byw a siop sy'n gwerthu prydau poeth i'w bwyta gartref. Mae darpariaeth parcio ar y safle.

2. Mater(ion) Allweddol

Materion allweddol y cais yw a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos neu ar ddiogelwch y briffordd.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 2 – Swyddi Newydd

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 21 – Siopau Prydau Poeth Parod

Polisi 26 - Safonau Parcio

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi B1 – Swyddi

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi E1 – Datblygiadau Mân-werthu newydd

Polisi FF1 – Cynhyrchu Traffig

Polisi FF12 – Darpariaeth Barcio

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Cynllunio

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi TR10 – Safonau Parcio

Polisi EP13 – Siopau Prydau Poeth Parod

Polisi Cynllunio Cymru (Atodiad 6)

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

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Safonau Parcio

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol - Siopau Prydau Poeth Parod

Nodyn Cyngor Technegol 18 – Cludiant

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Y Cynghorydd V. Hughes: yn gofyn i'r Pwyllgor ymweld â'r safle er mwyn rhoi sylw llawn i'r lleoliad mewn perthynas â materion diogelwch priffyrdd.

Y Cynghorydd H.E. Jones – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

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

Dwr Cymru – yn argymhell caniatâd gydag amodau.

Priffyrdd - mynegwyd pryderon mewn perthynas â'r cynlluniau gwreiddiol. Disgwylir am ymateb ffurfiol ar adeg ysgrifennu'r adroddiad i'r cynigion parcio diwygiedig ond yn ystyried y byddai'n anodd cyfiawnhau gwrthod y cais ar apêl. Gallai Gorchymyn Traffig i gyflwyno cyfyngiadau parcio fod o gymorth ond ni all fod yn amod ar unrhyw ganiatâd ac mae'n destun proses ffurfiol ar wahân.

Draenio - wedi gofyn am ragor o wybodaeth mewn perthynas â'r dull o reoli dŵr wyneb.

Gwasanaethau Amgylcheddol – sylwadau ar gyfer y cyfnod gweithredol.

UPCC – dim gwrthwynebiad mewn egwyddor.

Heddlu Gogledd Cymru – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymateb i Gyhoedduswydd

Rhodddwyd cyhoedduswydd i'r cais trwy gyfrwng rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 18 Chwefror 2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd un llythyr yn gwrthwynebu wedi dod i law yn yr adran. Y prif faterion a godwyd oedd:

i) Diogelwch y garej oherwydd mwy o bobl yn y lleoliad gyda bwyd yn cael ei werthu'n hwyr gyda'r nos pan fo'r garej wedi cau.

ii) Mae'r eiddo ar gyffordd beryglus a bydd parcio ceir yn achosi problemau gyda llif traffig. Nid oes digon o le ar y safle ar gyfer parcio a bydd yn arwain at barcio ar y ffyrdd a'r palmentydd yn y cyffiniau.

Yn ychwanegol at hyn, derbyniwyd llythyr o gefnogaeth gan yr asiant yn cynnwys gwybodaeth ychwanegol i ddweud bod siopau prydau poeth parod o'r math yma'n gweithredu ar y sail y bydd 60/70% o'r archebion yn cael eu danfon i gartrefi cwsmeriaid a rhwng 30 a 40% yn cael eu casglu'n uniongyrchol gan gwsmeriaid.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar eiddo cyfagos - mae'r eiddo yn wag ar hyn o bryd. Mae'n rhannu ffin gyda chanolfan profion MOT/garej a llecyn gwerthu ceir; mae tŷ tafarn y Gaerwen Arms gyferbyn â'r fynedfa; mae siop a gorsaf betrol Stermat ar yr ochr arall i'r A5. Mae datblygiad masnachol o gwmpas yr eiddo. Mae safle bws yn agos i'r fynedfa i'r safle a ffin y safle ar yr A5.

Mae tai teras gyferbyn â siop Stermat ac mae anheddau ar Stad Ty'n Rhos i'r de ac wrth yr A5 rai cannoedd o fetrau i ffwrdd.

Ni ragwelir y bydd defnyddio'r eiddo fel siop prydau parod poeth yn cael effaith ar fwynderau preswyl nac ar fwynderau cyffredinol yn yr ardal i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod. Mae'r eiddo mewn ardal fasnachol ac ni fydd gweithgareddau yn hwyrach gyda'r nos hyd yn oed yn cael effaith ar fwynderau preswyl i'r graddau a fyddai'n ddigonol i gyfiawnhau gwrthod y cais.

Mynegwyd pryder ynghylch diogelwch eiddo cyfagos oherwydd mwy o brysurdeb yn yr ardal yn hwyrach gyda'r nos. Mae tŷ tafarn gyferbyn â'r safle ac nid yw'n glir pam y dylai fod mwy o risg o siop prydau parod nag o'r sefydliad hwnnw. Mae'r cynnig yn cynnwys lle byw a fyddai'n sicrhau presenoldeb ar y safle dros nos.

Effaith ar Ddiogelwch y Briffordd - cyflwynodd yr Awdurdod Priffyrdd wrthwynebiad i'r cynllun gwreiddiol oherwydd gwrthdaro rhwng cerddwyr/cerbydau yn y cynllun gwreiddiol a cherbydau'n manwro ger y gyffordd. Mae cynllun gosodiad diwygiedig wedi ei gyflwyno erbyn hyn sy'n cwrrd â'r safonau parcio mewn perthynas â llecynnau parcio o fewn y cwrtil.

Mae'r safle ar groesffordd brysur nad oes arni unrhyw gyfyngiadau parcio. Er bod yr Awdurdod Priffyrdd yn ystyried y byddai cyfyngiadau parcio o gymorth, mae'r Awdurdod Priffyrdd yn ystyried na ellid gorfodi cyfyngiadau trwy amod neu gytundeb cyfreithiol oherwydd y byddai'n rhaid dilyn proses ar wahân lle gellid cyflwyno gwrthwynebiadau. Roedd yr Awdurdod Priffyrdd yn ystyried y byddai'n anodd cyfiawnhau gwrthod ar apêl.

Mae'r asiant wedi cyflwyno gwybodaeth ychwanegol i ddweud bod siopau prydau poeth parod o'r math yma'n gweithredu ar y sail y bydd 60/70% o'r archebion yn cael eu danfon i gartrefi cwsmeriaid a rhwng 30 a 40% yn cael eu casglu'n uniongyrchol gan gwsmeriaid.

Manylion Technegol – Cafwyd rhagor o fanylion draenio ac roedd y rheini'n cael

7. Casgliad

Mae'r safle mewn ardal fasnachol yn y pentref ac nid yw'n debygol o gael effaith annerbyniol ar fwynderau.

Mae'r trefniadau parcio wedi eu diwygio yn dilyn trafodaethau gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac nid oes unrhyw wrthwynebiad ar sail diogelwch priffyrdd.

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 fydd yr adeilad ar agor cyn 12pm hanner dydd nac ar ôl 10pm gyda'r nos.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(03) Bydd raid echdynnu'r holl fygdarth o'r ardal paratoi bwyd gyda system echdynnu fecanyddol ac iddi hidlydd dadarogli; bydd rhaid gosod yr holl ffaniau a phympiau fel nad ydynt yn achosi unrhyw niwsans sŵn. Cyn cychwyn ar y datblygiad bydd raid cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, i'w cymeradwyo ganddo, fanylion llawn am y dull o gael gwared ar fygdarth o'r eiddo i'r tu allan, gan gynnwys lleoliad unrhyw ddwythellau allanol, agorfeydd neu ffaniau echdynnu.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(04) Ni chaniateir defnyddio'r adeilad ar gyfer gwerthu bwyd poeth hyd nes y bydd trefniadau parcio a'r llecynnau troi a ddangosir ar ddyluniad rhif AL.0.02 Diwygiad B dyddiedig 22 Ionawr 2014 ar gael i'w ddefnyddio.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

7.4

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

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

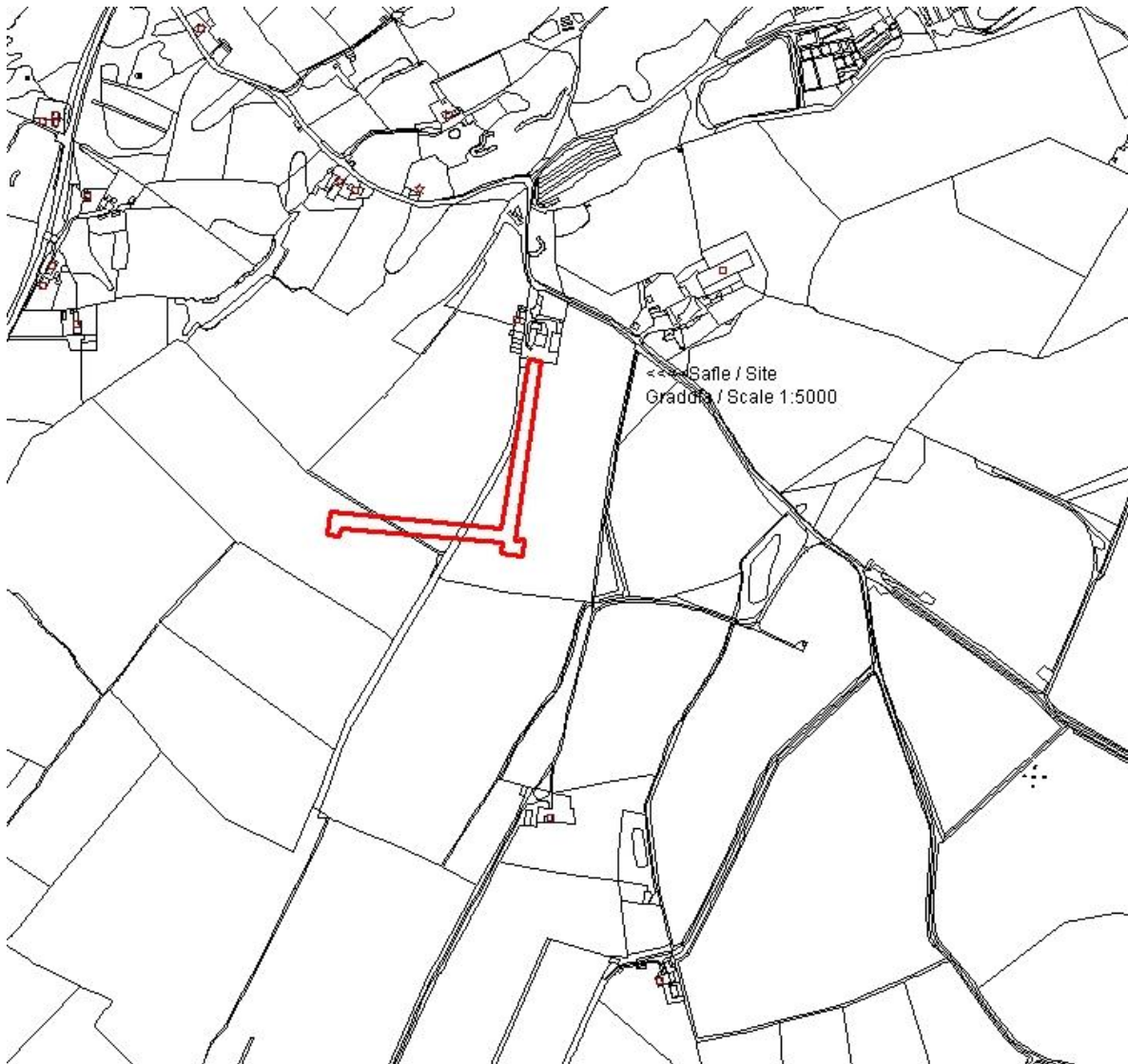
Ymgeisydd Applicant

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

Cais llawn i godi 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 a 20kW wind turbine 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: 02/04/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

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.

Bydd yr Aelodau yn cofio ymweld â'r safle ar 16 Hydref 2013.

1. Y Safle a'r Bwriad

Roedd y cais gwreiddiol yn un am 2 dyrbin gwynt hyd at 21.7 metr i flaen y llafn a rotor 13.1 metr ar ei draws. Mae'r 2 dyrbin yn rhoi 20kw o ynni.

Yn dilyn gwrthwynebiad gan GATS, mae'r cynllun yn awr wedi cael ei ddiwygio i fod yn un ar gyfer 1 tyrbिन sydd wedi'i leoli i'r dwyrain o'r trac.

2. Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor y datblygiad
- Tirwedd ac Effaith Weledol
- Amwynder Preswyl.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

C7 Ynni Adnewyddadwy
D3 Ardal Gadwraeth Tirwedd
D10 Gwarchod Treftadaeth Naturiol

Cynllun Lleol Ynys Môn

31 Tirwedd
45 Ynni Adnewyddadwy

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

EP 18 Ynni Adnewyddadwy
EN1 Cymeriad y Dirwedd

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 6

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

Nodyn Cyngor Technegol 8 Ynni Adnewyddadwy (2005)

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

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

Canllawiau Cynllunio Atodol Datblygiadau Ynni Gwynt ar y Tir (Ionawr 2013).

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Cyngor Cymuned – Dim Sylwadau

Draenio – Sylwadau

Gwasanaethau Amgylcheddol – Amodau

Ymgynghorydd Amgylcheddol – Dim gwrthwynebiad

Tirlun – Dim gwrthwynebiad

Y Weinyddiaeth Amddiffyn – Dim gwrthwynebiad

Cyfoeth Naturiol Cymru - Dim gwrthwynebiad

Cafwyd 73 o lythyrau gyda'r pwyntiau a godir yn cynnwys:

Mae Ardal Wyddonol Arbennig yn agos iawn ac mae tybiaeth yn erbyn unrhyw ddatblygiadau sy'n debygol o niweidio safle o'r fath;

Mae 3 heneb restredig gerllaw;

Mae fferm wynt Trysglwyn yn agos a byddai'r cynnig yn groes i TAN8;

Dylid asesu'r effaith gronnol;

Mae'n amheus a yw capasiti 20kw y tyrbinau yn ddigon mewn perthynas â'u heffeithiau cysylltiedig ar y dirwedd ehangach.

Bydd un tyrbîn gwynt anferth yn cael ei greu;

Pam fod angen 2 ar gyfer defnydd domestig;

Bydd angen gwneud gwaith adeiladu mawr i'r fynedfa;

Bydd mwynderau'n cael eu niweidio

Gwneir niwed i fynydd Parys;

Bydd twristiaeth yn cael ei niweidio.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

44C294/SCR - Barn sgrinio ar gyfer codi un tyrbîn gwynt gyda uchder hwb hyd at 20.5m, diamedr rotor hyd at uchafswm 13.1m ac uchder blaen unionsyth vertigol hyd at uchafswm o 27.1m ar dir yn Plas Newydd, Rhosybol.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor datblygu

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. Systemau 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 glân 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."

Mae Polisi EP18 (Ynni Adnewyddadwy) o Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn datgan bydd prosiectau ynni adnewyddadwy yn cael eu caniatáu lle gellir yn glir gellir dangos na fydd unrhyw effaith

andwyol sylweddol ar y meini prawf a restrir.

Effaith ar y Dirwedd ac Effaith Weledol

Mae hyn wedi ei asesu ac ystyrir ei fod yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith annerbyniol ar y dirwedd. Ddylir nodi fod y safle 0.3km o'r A.H.N.E

Mwynderau Preswyl

Mae'r CCA Ynni Gwynt ar y Tir yn gosod pellter o 500m o wahaniad rhwng tyrbinau maint canolig ac anheddau. Er bod anheddau o fewn y pellter hwn gyda'r agosaf ohonynt 228m i ffwrdd, o ystyried natur y dirwedd a sgrinio nid ydym yn ystyried y byddai niwed gormodol yn digwydd i'r eiddo hynny.

Mae hyn yn cyd-fynd â'r asesiad mwynderau preswyl a wnaed yng nghyflwyniadau'r ymgeiswyr.

7. Casgliad

Ystyrir y gall y safle gymryd y tyrbinau arfaethedig heb greu niwed gorfodol i fwynderau preswyl na mwynderau gweledol

8. Argymhelliad

Caniatáu

(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 tyrbîn "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 tyrbîn sydd yn cael ei gymeradwyo yma dros:

27.1 metr	Uchder mwyaf y llafn *(i ben y llafn pan mae'n fertigol)
20.5 metr	Uchder mwyaf yr hwb
13.1 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 pŵer, lefelau sŵn, gorffenwaith allanol a lliw'r tyrbîn 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 tyrbîn 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 tyrbîn, bydd cynllun ysgrifenedig ar gyfer adfer y safle ("y cynllun 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 tyrbîn 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 cyflawni'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 mwynderau'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 gymeradwyo'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 ganddo. 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 milwrol 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 i gynnal a'i gadw'n unol ag argymhellion y gwneuthurwr a gall yr awdurdod cynllunio lleol ofyn am gadarnhad ysgrifenedig o gydymffurfiaid â gwasanaethu o'r fath ar gais rhesymol.

3) Ni fydd lefel y sŵn a gynhyrchir gan y tyrbinau a ganiateir yma pan gaiff ei fesur 3.5m o ffasâd unrhyw annedd sydd wedi cael ei hadeiladu'n gyfreithlon neu y mae caniatâd cynllunio ar ei chyfer ar ddyddiad y caniatâd cynllunio hwn yn uwch na 33dB LA90, 10 min neu 5dB(A) uwchlaw LA90 arferol,

10 min o lefelau sŵn cefndirol (gan gynnwys unrhyw gosb donyddol y cytunwyd arni'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol), gwynt ar gyflymder o 10 m/s ar uchder o 10m uwchlaw lefel y ddaear mewn lleoliad ger y tyrbîn. Bydd yr holl offer a methodoleg ar gyfer asesu cydymffurfiaeth gyda'r amod hwn a lleoliadau'r holl fesuriadau sŵn a chyflymder y gwynt wedi cael eu cymeradwyo ar bapur gan yr awdurdod cynllunio cyn cychwyn y gwaith datblygu.

4) Ni fydd y tyrbînau 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 chychwynir unrhyw waith datblygu (gan gynnwys unrhyw waith daear neu glirio'r safle) hyd oni fydd manyleb archeolegol wedi cael ei chyflwyno i ymgynghorwyr archeolegol yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chytuno ganddynt. Bydd y gwaith datblygu a'r holl waith archeolegol yn cael ei wneud a'i gwblhau'n unol â'r manylion a gymeradwywyd oni fydd ymgynghorwyr archeolegol yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn caniatáu fel arall ar bapur.

Rheswm: Sicrhau rhaglen briodol ar gyfer mesurau lliniaru archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2012 a Chylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymreig, Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg.

(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 tyrbîn oni bai iddo gael ei gytuno'n wahanol gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Gwybodaethau.

Cynghorir yr ymgeisydd i geisio caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Priffyrdd ynglŷn 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. Polisiau Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd

FF11 (Traffig)

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 (Polisi Cyffredinol)

35 (Diogelu Natur)

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)

EN4 (Bioamrywiaeth)

Nodyn Cyngor Technegol 5 Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 11 Sŵn (1997)

This page is intentionally left blank

10.1

Ceisiadau'n Tynnu'n Groes

Departure Applications

Rhif y Cais: 19C452E Application Number

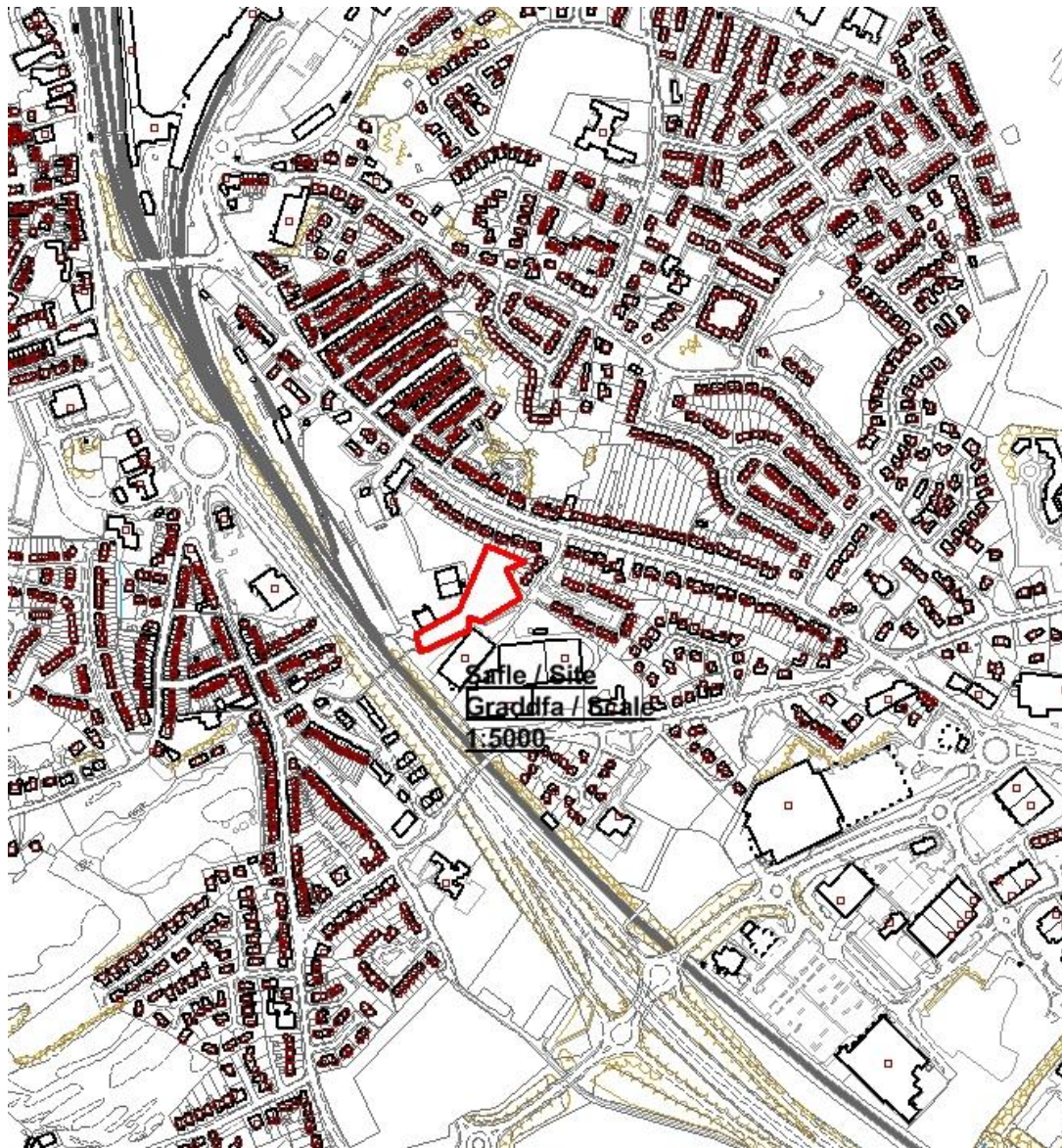
Ymgeisydd Applicant

**WJD Developments
c/o Penseiri Russell-Hughes Architects
56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Môn.
LL77 7HH.**

Cais amlinellol ar gyfer codi 18 o anheddau ar dir yn

Outline application for the erection of 18 dwellings on land at

Canada Gardens, London Road, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 02/04/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Byddai caniatáu tai ar safle sydd wedi ei neilltuo ar gyfer busnesau'n tynnu'n groes i Bolisi 2 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisïau B2 a B4 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Darn o dir gwag yw'r safle a gellir cael ato oddi ar Ffordd Llundain drwy Morrison Crescent. Mae llwybr cyhoeddus yn croesi'r safle ac yn rhedeg o Ffordd Llundain ac ar draws yr A55 i Penllech-Nest. Ceir mynediad i'r unedau diwydiannol cyfredol ar hyd yr un lôn fechan. Mae'r safle mewn lleoliad uchel o gymharu â'r A55 ac mae'n edrych dros ddepo Gwynedd Shipping i'r cefn. Mae'r rhan fwyaf o'r safle yn nyraniad cyflogaeth S8 dan Bolisi 2 y Cynllun Lleol sy'n neilltuo tir ar gyfer datblygu busnesau / diwydiant.

Cais amlinellol yw hwn ar gyfer codi tai ar y safle gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer eu cymeradwyo'n nes ymlaen. Mae'r cynllun a gyflwynwyd yn dangos 18 o anheddau wedi eu gosod fel tai pâr. Mae'r cynllun o'r safle a gyflwynwyd yn wreiddiol wedi cael ei ddiwygio i roi sylw i bryderon ynghylch yr effaith ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r materion allweddol yn gorbwyso polisïau'r cynllun datblygu.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A3: Maint a Chyfnod Adeiladu

Polisi A9: Tai Fforddiadwy

Polisi B2: Cyflogaeth

Polisi B4: Gwarchod Tir Cyflogaeth

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 2: Swyddi Newydd

Polisi 48: Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 49: Anheddau Diffiniedig

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi EP3: Ardal Gweithredu Lleol

Polisi HP2: Dwysedd Tai

Polisi HP7: Tai Fforddiadwy

Polisi SG7: Sŵn

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol

Tai Fforddiadwy (Mai 2004)

Polisïau Cenedlaethol neu Leol Perthnasol

Argraffiad 6 Polisi Cynllunio Cymru

NCT 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy

NCT 11: Sŵn

NCT 12 : Dyluniad

NCT 15: Datblygiad a'r Perygl o Lifogydd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Y Cyng J A Roberts – dim gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig oherwydd hanes cynllunio ac apêl. Gwrthwynebu oni ddilynir y gweithdrefnau arferol mewn perthynas â thai fforddiadwy.

Y Cyng R Jones ac R LI Jones: Yn dilyn cyfarfod gyda thrigolion lleol, codwyd y pryderon isod:

Bydd y traffig ychwanegol yn cael effaith ar drigolion lleol a fydd efallai'n cael anhawster parcio y tu allan i'r tai eu hunain;

Dylai'r llwybrau ar y datblygiad fod yn ddigon llydan ar gyfer pramiau a cherbydau eraill a ddefnyddir oddi ar y lôn;

Mae angen i'r ffensys fod yn ddigon cryf i wrthsefyll fandaliaeth;

A fedrir gofyn i'r datblygwr gyfrannau tuag at wella'r lle chwarae;

A fyddai'r fynedfa i'r lle chwarae'n cael ei chadw fel y mae;

A fydd yna dai fforddiadwy ac a fyddant yn cael eu trosglwyddo i gymdeithas dai?

A fydd y lôn sy'n arwain ar y safle'n cael ei gwella?

Mae llawer o fywyd gwylt yn yr ardal – a oes asesiad wedi cael ei gynnal?

Traffig yn ymuno â'r lôn gyferbyn â garej brysur sy'n trwsio ceir – pa fesurau diogelwch fydd yn cael eu sefydlu i sicrhau diogelwch cerbydau a cherddwyr?

Cyngor Tref Caergybi: Dim gwrthwynebiad. Gofynnwyd am fudd cymunedol o ran yr offer chwarae yn lle chwarae Ffordd Llundain ac mae'r datblygwr wedi cytuno mewn egwyddor.

Cyfoeth Naturiol Cymru – angen arolwg o'r rhywogaethau a ddiogelir; awgrymwyd amodau ynghylch lefelau er mwyn osgoi peryglon o ran llifogydd yn y dyfodol; cyngor safonol ynghylch llygredd posibl.

Adain yr Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd: Mae'r safle'n ymylu ar Bont Penllech Nest sy'n strwythur rhestredig Graddfa II. Pryderon ynghylch effaith y ffens acwstig arfaethedig ar yr ardal o gwmpas y bont ond cadarnhawyd bod hwn yn fater y gellir ei drafod ar adeg trafod y materion a gadwyd yn ôl.

Swyddog Llwybrau – mae'r ymgeisydd wedi cynnwys manylion ynghylch 'llwybr wedi ei wyro' – bydd angen caniatâd ffurfiol ar gyfer hynny.

Adain Ddraenio – gofynnwyd am fanylion ychwanegol; cafwyd y manylion hynny ac maent yn dderbyniol mewn egwyddor.

Awdurdod Priffyrdd – glynu wrth yr argymhelliad blaenorol – caniatâd gydag amodau.

Adain Iechyd yr Amgylchedd – Cafwyd asesiad sŵn gyda'r cais blaenorol a oedd yn nodi mesurau y byddai eu hangen i warchod pobl a fydd yn byw yma yn y dyfodol rhag sŵn. Dylid mynnu ar amodau tebyg yn yr achos hwn. Angen amod tir llygredig hefyd.

Dŵr Cymru – amodau safonol

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol: sylwadau ynglŷn â'r manylion ecolegol a gyflwynwyd, nodwyd nad arolwg llawn mohonynt.

Ymgynghori cyhoeddus – Derbyniwyd dau lythyr o ganlyniad i'r ymgynghori. Mae un yn cadarnhau nad oes gan awdur y llythyr unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig ond mae'n holi ynglŷn â'r bwriad yn y dyfodol ynghylch cael prydles ar gyfer yr unedau diwydiannol cyfagos a'r trefniadau parcio – mae ceir sy'n defnyddio'r unedau diwydiannol yn defnyddio'r safle gwag ar hyn o bryd i barcio. Anfonwyd copi o'r llythyr at yr asiant oherwydd mae'r cynnwys yn ymwneud â materion preifat sydd y tu allan i sgôp y system gynllunio. Mae'r datblygiad fel y caiff ei gynnig golygu y byddai mynedfa ar wahân i'r unedau diwydiannol. Mae'r ail lythyr yn codi pryderon ynghylch parcio a materion traffig sydd eisoes yn bodoli ar Ffordd Llundain a'r gyffordd gyda Morrison Crescent a chafwyd trafodaethau gyda'r Awdurdod Priffyrdd ynghylch ffyrdd posibl o ddatrys y problemau. Bydd y datblygiad arfaethedig yn gwneud pethau'n waeth. Ystyrir hefyd na fedr isadeiledd y system ddraenio ymdopi ac mae llifogydd wedi peri problem yn y gorffennol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

H/349C/TR – Newid defnydd rhan o'r Anglesey Knitting Factory a defnyddio'r tir o gwmpas y ffatri fel warysau ac i ddibenion storio – Cymeradwywyd _23/12/80

19C452 – Defnyddio oddeutu hanner yr hen ffatri fel cyfleuster storio ar gyfer busnes llogi peiriannau ac, yn achlysurol, gwaith cynnal a chadw a glanhau'r offer sy'n cael ei storio yn Canada Gardens – Gwrthodwyd 24/1/91

19C452A – Newid defnydd gweddill yr adeilad o fod yn un ar gyfer storio a dosbarthu i fod yn un a ddefnyddir i ddibenion diwydiannol ysgafn yn Canada Gardens, Caerdybi – Cymeradwywyd 5/1/96

19C452B – Cais amlinellol ar gyfer codi tai ar dir yn Canada Gardens, Caerdybi – Tynnwyd y cais yn ôl 5/12/05

19C452C - Cais amlinellol ar gyfer codi tai ar dir yn Canada Gardens, Caerdybi – Gwrthodwyd 25/4/07

19C452D - Cais amlinellol ar gyfer codi tai ar dir yn Canada Gardens, Caerdybi – Gwrthodwyd 12/12/2008
Caniatawyd yr Apêl 2/11/2009

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae'r cynllun datblygu'n cynnwys Cynllun Lleol Ynys Môn a Chynllun Fframwaith Gwynedd fel y cawsant eu mabwysiadu. Mae Polisi 2 y Cynllun Lleol ar Swyddi Newydd yn dweud y bydd y Cyngor yn cefnogi cynigion sy'n creu swyddi ar safleoedd a neilltuwyd ar y Map Cynigion ac y manylwyd arnynt yng Nghynigion S1 i S34 – mae'r rhan fwyaf o'r safle datblygu fel y caiff ei gynnig yn awr yn y cais hwn o fewn y dyraniad S8 ar gyfer busnes / defnydd diwydiannol. Dywed Polisi B2 Cynllun Fframwaith Gwynedd y bydd darparu swyddi'n cael ei annog drwy sicrhau cyflenwad digonol o dir mewn lleoliadau addas. Ym Mholisi B4 y Cynllun Fframwaith, dywedir 'bydd safleoedd a nodwyd yn unol â Pholisi B2 yn cael eu gwarchod rhag mathau eraill o ddatblygiad gan gynnwys tai a siopau'. Fel cynnig ar gyfer tai, mae'r cais yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu.

Mae'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd wedi newid pwyslais o ran datblygiad economaidd yng Nghaerdybi gyda dyraniadau tir mawr i bwmpas cyflogaeth yn cael eu lleoli yn ne-ddwyrain y dref ym Mhenrhos a Tŷ Mawr. Nid yw safle'r cais bellach wedi cael ei neilltuo'n benodol yn y CDU. Fodd bynnag, mae wedi ei gynnwys yn yr Ardal Gweithredu Lleol a ddynodwyd dan bolisi cyflogaeth EP3 sy'n dweud

'Dynodwyd Ardal Gweithredu Lleol yng Nghaerdybi ac o fewn yr ardal honno, caniateir datblygiad newydd a gwaith ailddatblygu, adfywio a gwelliannau sy'n gwella tref a phorthladd Caerdybi'.

Mae Paragraff 11.17 y CDU yn egluro

'Pwmpas yr Ardal Weithredu yw atgyfnerthu strategaeth y cynllun hwn sy'n ceisio hyrwyddo gweithgaredd economaidd a gweithgaredd arall a fydd yn gwrthbwysu'r dirywiad sy'n effeithio cymunedau lleol'.

Mae'n arwyddocaol fod y polisi hwn wedi'i gynnwys yn y bennod o'r Cynllun sy'n ymwneud â chyflogaeth ac er nad yw'r dynodiad fel Ardal Gweithredu Lleol yn cau datblygiad preswyl allan yn benodol fel rhan o'r broses o ailddatblygu'r ardal, mae'r ffocws a'r pwyslais yn amlwg ar ddatblygiad economaidd. Er y gellid dadlau bod datblygiad preswyl a gwaith gwella ffisegol cyffredinol ar y safle ynghyd ag ymateb i'r angen am dai yn yr ardal fel rhan o'r cais yn gydnaws â'r cyngor sydd ym Mholisi EP3, mae gosodiad ffisegol y safle a'r ffaith ei fod yn agos at ddatblygiad diwydiannol wedi arwain yn y gorffennol at wrthod caniatâd cynllunio oherwydd ystyriwyd bod y safle'n ffisegol anaddas ar gyfer tai oherwydd problemau sŵn.

Yn groes i argymhelliad y swyddog, gwrthododd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ganiatáu datblygiad preswyl yn 2008 er bod y cynllun fel y cafodd ei gyflwyno bryd hynny wedi rhoi sylw i bryderon ynghylch sŵn er enghraifft. Yn yr apêl, ni chafwyd unrhyw dystiolaeth bod angen y tir i ddibenion economaidd mwyach a chaniatâd yr Arolygwr y cais gyda rhai amodau. Nid yw'r amgylchiadau wedi newid rhyw lawer ers y penderfyniad hwnnw yn yr apêl.

Y Cynnig: Mae'r cais yn gynnig amlinellol ar gyfer codi hyd at 18 o anheddau ar y safle. Mae'r safle'n mesur oddeutu 0.78 ha i gyd ac mae'r dwysedd ychydig yn llai na'r cyfartaledd ond mae'n adlewyrchu patrwm y datblygiad yn yr ardal sydd union gerllaw.

Effaith Sŵn: Mae'r Rheilffordd rhwng Caerdybi a Chaer a'r A55 yn rhedeg oddeutu 20m i'r gorllewin o'r safle. Mae'r safle uwchben y rhain ac mae uwchlaw Depo HGV Gwynedd Shipping i'r gogledd orllewin. Ar adeg delio gyda'r cais blaenorol am ddatblygiad preswyl ac ar gais y Gwasanaeth Cynllunio, cynhaliodd yr Adain lechyd yr Amgylchedd arolwg monitro sŵn am 24 awr i asesu ffynonellau sŵn yn y safle. Dengys y canlyniadau fod y safle o fewn Categori Sŵn Lefel B (NCT 11) sy'n golygu y dylid cymryd sŵn i ystyriaeth

wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ac y pennu amodau lle mae hynny'n briodol er mwyn sicrhau lefel ddigonol o ddiogelwch. Mae hyn yn gyson â Pholisi SG7 yn y CDU sy'n dweud na fydd cynigion i ddatblygu'n cael eu caniatáu mewn achosion lle byddai hynny'n arwain at fod yn agored i lefelau annerbyniol o sŵn. Dywedir ym Mharagraff 17.27 y CDU 'where difficulties are experienced in separating noise-sensitive form noise-generating developments, proposals should contain mitigation measures to minimise any detrimental impact...In the event that mitigation measures are considered unable to overcome potentially unacceptable noise problems, planning permission will not normally be granted'.

Mae Asesiad Sŵn a gynhaliwyd ar ran yr ymgeisydd ynghlwm wrth y cais fel y mae wedi ei gyflwyno'n awr er mwyn asesu effeithiau tebygol y ffynonellau sŵn cyfredol ar y datblygiad. Yn ôl yr adroddiad, mae sŵn traffig yn effeithio'r safle yn ystod y dydd a'r nos. Gan dybio y byddai'r tai yn cael eu codi o frics a blociau traddodiadol, dylai lefelau'r sŵn fod yn dderbyniol gyda ffenestri thermol dwbl safonol ac awyrwyr hidlo acwstig. Fodd bynnag, byddai rhai plotiau'n fwy agored i lefelau annerbyniol o sŵn gyda'u ffenestri'n rhannol agored a disgwylir i lefelau'r sŵn yn y gerddi fod uwchlaw'r meini prawf a argymhellir. Plotiau 5 a 6 a 17 ac 18 sy'n cael eu heffeithio fwyaf gan ffynonellau sŵn allanol. Rhoddwyd ystyriaeth bellach i systemau awyru acwstig ar gyfer y plotiau hyn ynghyd â chodi rhwystr acwstig ym mhen de orllewinol y safle. Mae'r Adain Iechyd yr Amgylchedd wedi ystyried canlyniadau'r asesiad ac ystyrir eu bod yn dderbyniol gyda'r camau lliniaru a argymhellir. Oherwydd y gofynion tymor hir o ran cynnal a chadw'r ffens acwstig, cynigir cytundeb A106.

Wrth ymdrîn â'r apêl, roedd yr Arolygydd yn derbyn y gellid datrys y problemau sŵn gydag amodau priodol.

Effaith ar Ddraenio: Ystyrir bod y cynigion draenio'n dderbyniol mewn egwyddor. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru'n awgrymu amod ynghylch codi lefelau'r tir o fewn 4m i'r cwrs dŵr fel gwarchodaeth rhag llifogydd yn y dyfodol.

Effaith ar y Briffordd – Caiff cerbydau a cherddwyr fynediad i'r safle o Ffordd Llundain ond mae llwybr cyhoeddus y gwneir cryn ddefnydd ohono'n croesi'r safle i bont i gerddwyr sy'n mynd dros y Rheilffordd rhwng Caerdybi a Chaer a'r A55 ac sy'n arwain i Kingsland. Byddai angen gwyrô'r llwybr yn ffurfiol fel rhan o'r cynllun. Mae lleiniau gwelededd ar y safle ei hun wedi cael eu dangos ar y cynllun yn unol â chais yr Awdurdod Priffyrdd. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi mynegi unrhyw bryderon ynghylch traffig ychwanegol yn mynd i Ffordd Llundain o'r safle. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn awgrymu rhai amodau. Nid oedd yr Arolygydd o'r farn bod y pryderon a godwyd yn yr apêl yn rhai digonol i wrthod caniatâd cynllunio.

Rhywogaethau a Ddiogelir: Disgwylir ymateb gan Gyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas â'r adroddiad ecolegol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais. Daw'r adroddiad i'r casgliad ei bod yn annhebygol fod rhywogaethau a ddiogelir yn bresennol ar y safle ond mae'n awgrymu methodoleg ar gyfer mesurau osgoi rhesymol petai unrhyw ymlusgiaid yno. Mae'n awgrymu hefyd y dylid osgoi clirio'r safle yn ystod y tymor nythu.

Tir Llygredig: Mynegwyd pryderon eisoes y gall y tir fod wedi'i lygru. Nid yw Asiantaeth yr Amgylchedd yn codi unrhyw bryderon ond mae'n awgrymu cyngor safonol. Mae'r Adran Iechyd yr Amgylchedd wedi awgrymu y dylid pennu amod sy'n mynnu ymchwiliad (ynghyd ag unrhyw fesurau lliniaru petai raid) cyn cychwyn unrhyw waith datblygu. Ystyrir bod hyn yn warchodaeth addas ac yn gyson amodau y mynnwyd arnynt ar ddatblygiadau eraill ar hen safleoedd diwydiannol yng Nghaerdybi. Mae gwarchodaeth ar gael mewn deddfwriaeth amgylcheddol mewn perthynas â Chanclwm Japan yn ystod y cyfnod adeiladu.

Llecyn Chwarae – bydd y cynllun yn darparu 18 o dai newydd ac mae'n debygol mai teuluoedd fydd yn byw yn y rhan fwyaf ohonynt ac y byddant efallai'n defnyddio'r llecyn chwarae yn Ffordd Llundain. Gofynnwyd am gyfraniad ariannol gan y datblygwr ac mae wedi cytuno i hynny mewn egwyddor. Bydd y taliad hwn yn cael ei sicrhau fel rhan o cytundeb A106.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn tynnu'n groes i'r Cynllun Lleol. Fodd bynnag, mae'r safle yn ddarn o dir gwag yn y dref nad oes digon o ddefnydd yn cael ei wneud ohono ac mae polisi cynllunio cenedlaethol yn annog defnyddio safleoedd o'r fath ar gyfer codi tai. Mae'r pwyslais lleol ynghylch lleoliad datblygiadau diwydiannol wedi newid. Yn unol â'r cynllun, bydd 30% o'r unedau'n rhai fforddiadwy. Nid ystyrir y byddai cymeradwyo'r cynllun yn niweidiol i'r cynllun datblygu. Profwyd hynny yn y penderfyniad apêl a wnaed yn 2009.

8. Argymhelliad

Caniatáu gyda'r amodau isod a chyda chytundeb A106 mewn perthynas â darparu tai fforddiadwy'n unol â gofynion polisi ynghyd â chyfraniad ariannol tuag at y llecyn chwarae yn Ffordd Llundain.

(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) Bydd manylion llawn am y lefelau a'r croestoriadau i bwynt datwm yn nodi lefelau'r slabiau a lefelau gorffenedig y llawr yn cael eu cyflwyno i'r ACLI a'u cymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig fel rhan o unrhyw gais a gyflwynir ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl. Ni fydd unrhyw waith llenwi i mewn neu godi lefelau'r ddaear yn cael ei wneud o fewn 4m i'r cwrs dŵr presennol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol ac er mwyn osgoi'r perygl cynyddol o lifogydd.

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

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

(06) Ni chychwynir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd disgrifiadau masnach o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar arwynebeddau allanol y datblygiad wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Bydd y deunyddiau a gymeradwywyd yn cael eu defnyddio wrth wneud y gwaith.

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

(07) i chychwynir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion am adeiladwaith y tai wedi cael eu cyflwyno i'r ACLI a'u cymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig sy'n dangos y cynigion lliniaru o ran effaith y sŵn a ddaw o'r datblygiad cyfagos, fel y manylir ar hynny yn yr adroddiad ar yr Asesiad Sŵn a baratowyd gan Atkins ac a gyflwynwyd ar 27 Medi 2007 ac yn yr Adroddiad Atodol a gyflwynwyd ar 11 Ionawr 2008 dan gais 19VC452D. Bydd gwaith ar y datblygiad yn mynd rhagddo'n unol â'r manylion a gymeradwywyd. Bydd unrhyw ffenestri, gwydr neu offer awyru newydd y bydd yn rhaid eu gosod yn lle'r hen rai o fath cyfatebol fel y cawsant eu cymeradwyo neu fel y cytunwyd arnynt fel arall yn ysgrifenedig gyda'r ACLI.

Rheswm: Er lles mwynderau trigiannol.

(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) Mae darpariaethau Dosbarth A,B, C, D, E ag F o'r Rheolau Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad

Cyffredinol a Ganiateir) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu ac yn ail ddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael ei eithrio.

Rheswm: Yn niddordebau mwynderau preswyl a gweledol.

(10) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion am adeiladwaith y fynedfa gan gynnwys graddiant, goleuo, adeiladu troedffyrdd, gwelededd wrth y gyffordd gyda Morrison Crescent a manylion am yr arwynebedd gorffenedig wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Gwneir y gwaith datblygu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau mynedfa foddhaol ac isadeiledd ffyrdd ar gyfer y datblygiad.

(11) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd:

i) Manylion am gynllun i asesu natur a graddfa unrhyw lygredd ar y safle wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur;

ii) Canlyniadau'r arolwg a gynhaliwyd dan amod uchod wedi cael eu cyflwyno'n ysgrifenedig i'r awdurdod cynllunio lleol;

iii) Bod cynllun i roi sylw i unrhyw lygredd a nodwyd yn yr arolwg wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur.

Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl ac ansawdd dŵr.

(12) Pe deuir o hyd i lygredd yn ystod y gwaith datblygu na chafodd ei nodi eisoes, rhaid rhoi gwybod ar unwaith i'r awdurdod cynllunio lleol a hynny ar bapur. Bydd archwiliad yn cael ei gynnal i asesu natur a graddfa unrhyw lygredd ac ymdrinnir â'r llygredd yn unol â chynllun a fydd yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig cyn y bydd unrhyw un yn symud i fyw i'r anheddau a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl ac ansawdd dŵr.

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

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

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

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

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

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

(16) Mae carthffos gyhoeddus yn croesi safle'r datblygiad arfaethedig ac mae lleoliad bras y garthffos wedi'i farcio ar y Cofnod Statudol o Garthffosydd Cyhoeddus sydd ynghlwm. Yn unol â Deddf Diwydiant Dŵr 1991, mae gan Dŵr Cymru hawl i gael at ei offer ar unrhyw adeg. Ni chaniateir i unrhyw ran o'r adeilad fod o fewn 3 metr naill ochr i linell ganol y garthffos gyhoeddus.

Rheswm: Diogelu cyfranrwydd y garthffos cyhoeddus ac osgoi difrod iddi.

(17) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd y datblygwr wedi paratoi cynllun ar gyfer draenio'r safle mewn modd cynhwysfawr ac integredig gan ddangos sut y bwriedir ymdrîn â dŵr budr, dŵr wyneb a draenio'r tir a bod y cynllun hwnnw wedi cael ei gymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Sicrhau y darperir cyfleusterau draenio effeithiol ar gyfer y datblygiad arfaethedig ac nad oes

unrhyw effeithiau andwyol ar yr amgylchedd na'r carthffosydd cyhoeddus presennol.

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

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

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

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

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

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

(21) Bydd y safle'n cael ei ddatblygu'n unol ag Adroddiad Clwydian Ecology ar Rywogaethau a Ddiogelir dyddiedig 10 Chwefror 2014.

Rheswm: Er budd ecoleg.

Rhif y Cais: **27C95C** Application Number

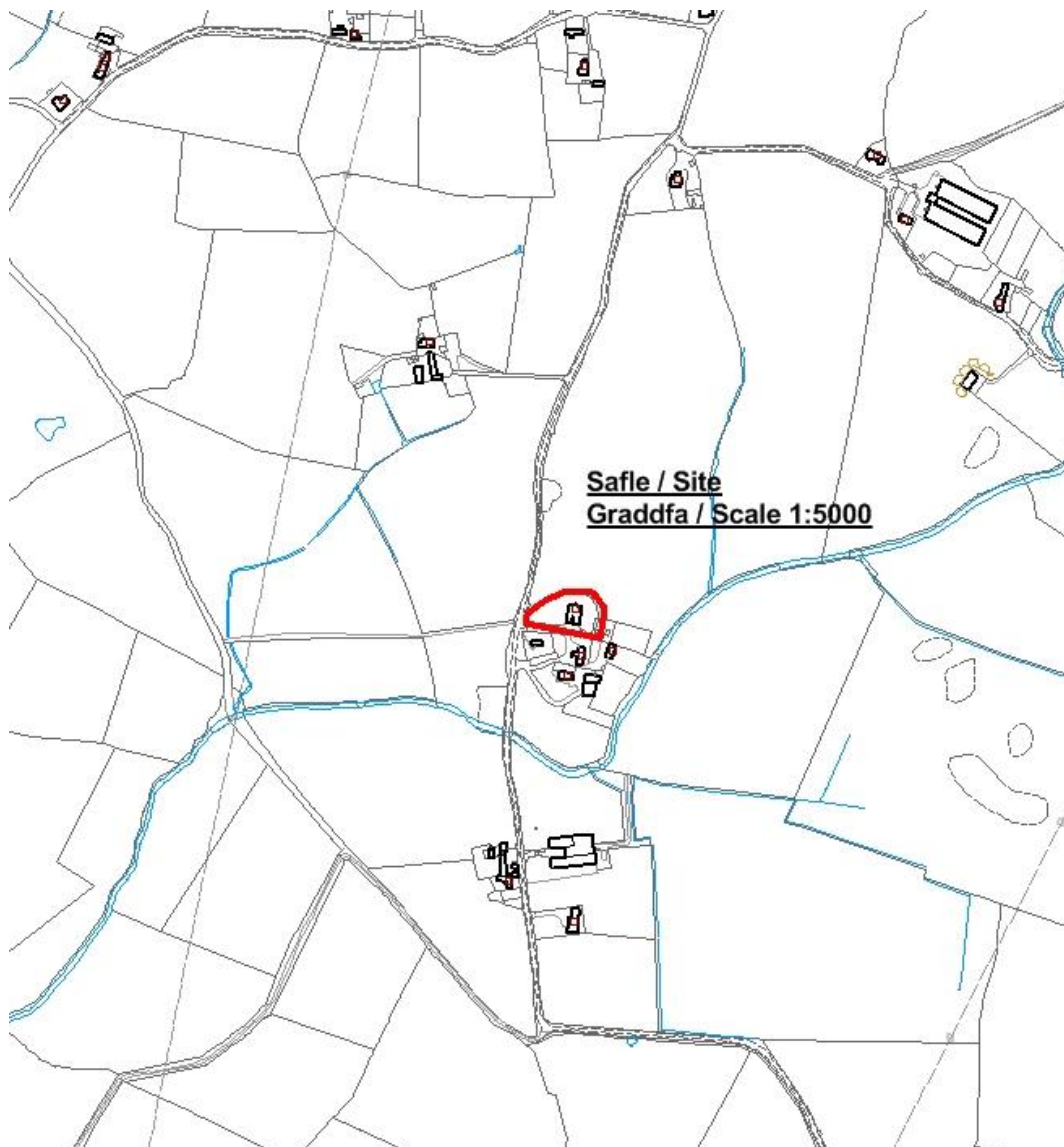
Ymgeisydd Applicant

**Miss Deborah Newbold
c/o Mr Jeffrey St. Paul
Jeff St Paul Consulting
Tyddyn Sadler
Cerrigceinwen
Bodorgan
Ynys Môn
LL62 5EF**

Cais llawn ar gyfer ail-godi'r annedd a ddifrodwyd
â tân ynghyd a chodi estyniad yn

Full application for the re-building of the fire
damaged dwelling together with the erection of an
extension at

Plas Llanfigael, Llanfigael



Pwyllgor Cynllunio: 02/04/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (AMG)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais yw hwn i ail-adeiladu eiddo a gafodd ei ddifrodi'n helaeth gan dân ac sydd yn codi materion polisi.

Mae'r cais yn un sydd yn tynnu'n groes i Gynllun Lleol Ynys Môn gyda'r swyddogion yn bwriadu ei ganiatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle yn ardal Llanfigael. Mae'r adeilad sy'n destun y cais wedi ei gynnwys ar y gofrestr statudol o adeiladau rhestredig ym Môn ac yng Nghymru fel un graddfa II ac y mae hefyd wedi ei leoli yng ngosodiad Eglwys Sant Figael sydd gerllaw ac yn adeilad graddfa II. Arferai'r eiddo fod yn gyn –reithordy deulawr.

Mae'r cynnig yn golygu ail-adeiladu'r annedd a ddifrodwyd gan dân ynghyd â chodi estyniad yng nghefn Plas Llanfigael, Llanfigael.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol i'w ystyried yw - a yw amgylchiadau esgusodol yr achos yn gwarantu rhoi caniatâd o ystyried bod y cynnig yn gwrthdaro â pholisïau tai a'r effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Cyffredinol

Polisi 41 – Diogelu Adeiladau

Polisi 42 – Dylunio

Polisi 53 – Tai Yng Nghefn Gwlad

Polisi 54 – Codi Tai Newydd yn Lle Hen Rai

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A6 – Anheddau yng Nghefn Gwlad

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D21 – Addasu Adeilad Rhestredig

Polisi D23 – Dymchwel Adeilad Rhestredig

Polisi D29 – Safonau Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dylunio

Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 6, Chwefror 2014

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

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

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd John Griffith - Gan ystyried cyflwr y Plas ar ôl y tân, mae'n braf gweld bwriad y perchennog

yn y fan hyn i'w ail adeiladu yn ôl i'w gyflwr gwreiddiol yn y 18^{fed} Ganrif a gobeithiaf y bydd yn cadw at ei haddewid. Dwi'm yn hollol siŵr os yw estyniad y pwll nofio/tŷ haul yn gweddu yn hollol efo'r tŷ mawr ond teimlaf mae yna le i ystyried hynny. Addas am benderfyniad gan swyddogion yn ôl polisïau perthnasol.

Cynghorydd Kenneth Hughes – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Llinos Huws - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymdeithas – Dim gwrthwynebiad.

Dŵr Cymru – Sylwadau

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

Priffyrdd – Dim argymhelliad.

Draenio – Sylwadau

Ymgynghori Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig mewn tair ffordd; rhoi rhybudd safle ger y safle, dosbarthu llythyrau rhybuddion personol i berchnogion/deiliaid yr eiddo gerllaw a rhoi rhybudd yn y wasg yn lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd yr 17 Chwefror 2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd un llythyr wedi ei dderbyn yn yr adran. Gellir crynhoi y prif faterion oedd yn cael eu codi fel a ganlyn:

i) Yn bryderus nad yw'r tanc septig presennol yn ddigonol.

Ymateb – Derbyniwyd manylion am y tanc septig presennol ac rydym yn disgwyl am sylwadau'r Adran Draenio.

ii) Pryderus sut y gellir cyflawni'r bwriadau mewn ffordd fydd yn gweddu gyda'r cynlluniau a'r estyniadau arfaethedig oherwydd bod cyfreithiau cynllunio'n rhwystro unrhyw waith dymchwel dilyffethair, nac altro ac ymestyn adeilad rhestredig.

Ymateb – Mae polisïau cynllunio yn caniatáu i adeiladau rhestredig gael eu haltro, eu hymestyn a'u dymchwel lle bo yna gyfiawnhad digonol i'r cynigion.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

27C95/LB - Cais Adeilad Rhestredig i godi ystafell haul yn Plas Llanfigael, Llanfigael - Wedi ei dynnu'n ôl 21/06/2011

27C95A - Cais i godi modurdy newydd yn Plas Llanfigael, Llanfigael – Caniatáu 08/10/2009

27C95B/LB - Cais adeilad rhestredig ôl-weithredol ar gyfer newid ffenestri a rendro allanol yn Plas Llanfigael, Llanfigael – Gwrthod a chaniatau 28/06/2010

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Amgylchiadau'r achos - Mae'r cynnig yn golygu ail-adeiladu'r annedd a ddifrodwyd gan dân a hefyd godi estyniad unllawr yn y cefn. Bydd edrychiad allanol yr hen reithordy yn ail-greu edrychiad yr adeilad gwreiddiol, gydag estyniad unllawr modern ategol yn y cefn i ddarparu ystafell haul a phwll nofio. Nid yw'r safle wedi ei leoli o fewn unrhyw anheddiad a nodir yng Nghynllun Lleol Ynys Môn. Mae Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y bydd y Cyngor yn gwrthod rhoi caniatâd ar dir yn y cefn gwlad agored i anheddau newydd ac eithrio lle bo'r meini prawf rhestredig i gyd wedi eu bodloni. Difrodwyd yr annedd bresennol gan dân yn Ebrill 2011 a chollwyd y cyfan o gymeriad arbennig y tu fewn i'r adeilad a hefyd y tu allan, difrodwyd y to yn gyfan gwbl, y waliau i lefel is na lefel y walblad mewn llefydd, y ffenestri a nifer o nodweddion o ddi-ddordeb. Mae'r adeilad hwn hefyd wedi ei gynnwys yn y gofrestr statudol o adeiladau rhestredig fel un graddfa II. Felly, ystyrir bod yna amgylchiadau esgusodol yn yr achos hwn sy'n gwarantu rhoi caniatad. Mae'r cynnig yn un fydd yn adfer adeilad rhestredig a ddiogelir yn statudol ac yn ei ail-fywiogi fel y gall cenedlaethau'r presennol a'r dyfodol ei fwynhau.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos: Nid ydym yn credu y bydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar y

mwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Mae'r cynnig yn golygu ail-adeiladu'r annedd a ddinistriwyd gan dân. Bydd edrychiad allanol yr hen reithordy yn ail-greu edrychiad yr adeilad gwreiddiol. Bydd yr estyniad unllawr a fwriedir yn y cefn wedi ei sgrinio'n rhannol oddi wrth eiddo cyfagos oherwydd y waliau cerrig sydd yno'n barod ar hyd terfyn yr eiddo.

7. Casgliad

Er bod y cais yn un sy'n groes i bolisiau cynllunio lleol a chenedlaethol, ystyrir bod yna amgylchiadau esgusodol yn yr achos hwn sy'n gwarantu rhoi caniatad. Mae'r cynnig yn un fydd yn adennill adeilad rhestredig gyda diogelwch statudol ac yn ei ail-fywiogi fel bod cenedlaethau'r presennol a'r dyfodol yn gallu ei fwynhau.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

(02) Cyn bod gwaith yn dechrau rhaid cymeradwyo samplau o fariau gwydro ffenestri gyda graddfa, yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol a rhaid i'r gwaith gael ei wneud yn hollol unol â'r manylion fydd wedi eu cymeradwyo.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y gwaith yn foddhaol o safbwynt ardal gadwraeth ac o safbwynt pensaernïol.

(03) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 08/01/2014, 06/02/2014 a 13/02/2014 o dan cais cynllunio rhif 27C95C

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

10.3

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **33C125L** Application Number

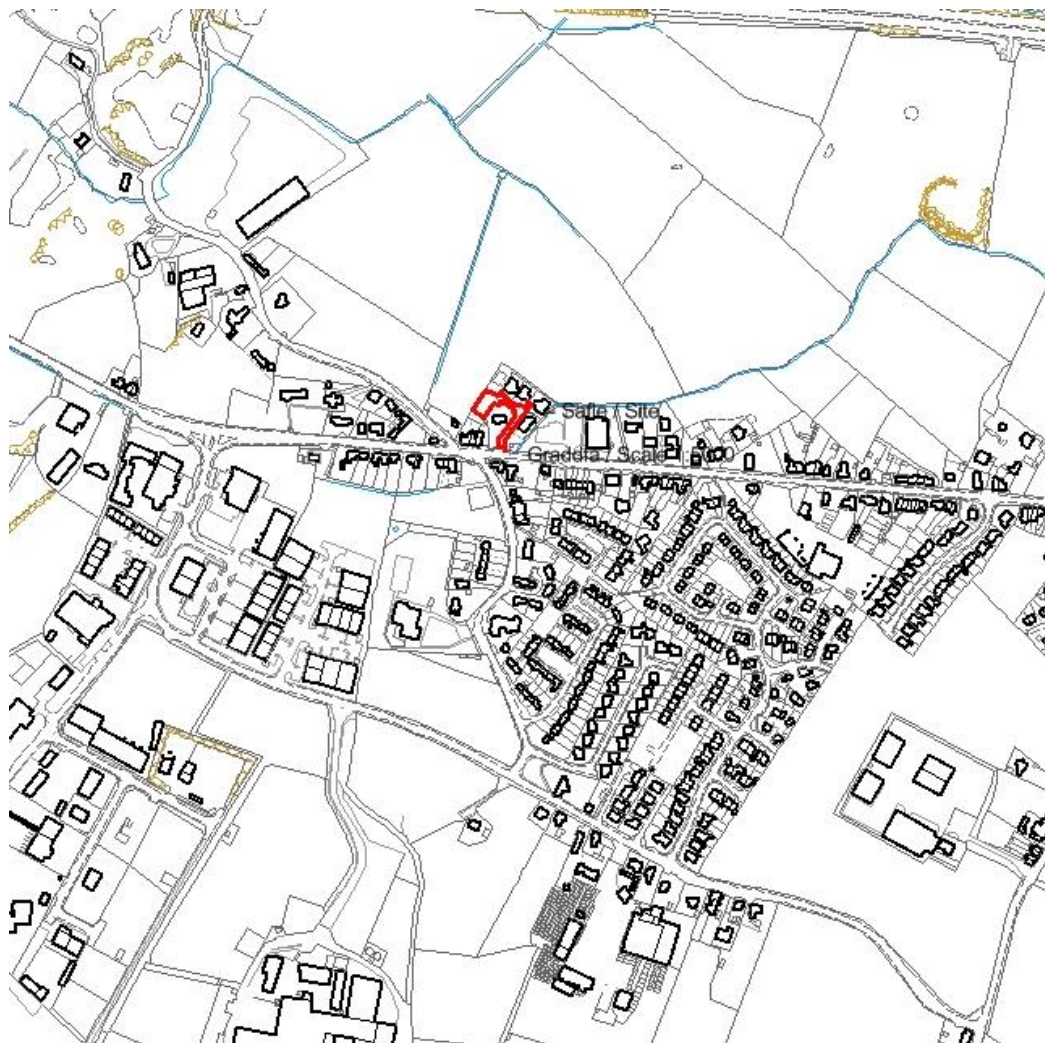
Ymgeisydd Applicant

**Rev Emlyn Williams
c/o Penseiri Russell-Hughes Architects
56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Môn.
LL77 7HH**

Cais llawn i dymchwel modurdy presennol, codi annedd newydd sydd yn cynnwys balconi ar yr ochr ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd a chadw'r fynedfa l'r anedd presennol yn

Full application for the demolition of the existing garage, erection of a new dwelling which includes a balcony to the side together with the construction of a new vehicular access together with retention of the access to the existing dwelling at

Cynlas, Gaerwen



Pwyllgor Cynllunio: 02/04/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn un sy'n tynnu'n groes i Bolisi 53 y Cynllun Lleol a Pholisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle yn rhan o ardd y byngalo elwir yn Cynlas. Mae caniatâd cynllunio wedi ei roi i'r tir sydd o amgylch Cynlas i godi 5 byngalo, sydd bellach bron wedi eu cwblhau a dim ond un ar ôl heb unrhyw un yn byw ynddo. Y cynnig yw adeiladu annedd yn ochr Cynlas, gyda mynedfa ar ddiwedd y cul-de-sac yng nghefn byngalo Cynlas, gyda ffordd y stad hefyd yn rhoi mynediad i'r 5 byngalo newydd.

Fel rhan o osodiad gwreiddiol y stad cafodd y fynedfa wreiddiol i fyngalo Cynlas yn syth ymlaen i'r A5 ei gau gyda ffordd stad newydd yn rhoi mynediad i'r holl blotiau yn cynnwys y byngalo gwreiddiol o ben pellaf ffordd y stad. Yn hytrach na darparu mynedfa'n cael ei rhannu i'r byngalo gwreiddiol a'r plot arfaethedig ym mhen y cul-de-sac, mae'r cais wedi cael ei newid i roi mynedfa ar wahân i'r byngalo gwreiddiol yn agosach i'r groeslon gyda'r A5 gyda'r plot newydd arfaethedig yn cael mynedfa o'r cul-de-sac.

Cynnig yw hwn am annedd ddeulawr gyda llefydd parcio a gardd.

2. Mater(ion) Allweddol

Ystyriaethau o bwys yn gorbwyso polisïau'r cynllun datblygu.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A3 : Graddfa a Chyflwyniad

Polisi A6: Tai yng Nghefn Gwlad

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 48: Meini Prawf Codi Tai

Polisi 49: Pentrefi Diffinedig

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi HP3 – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd

Polisi Cenedlaethol neu Leol Perthnasol

Polisi Cynllunio Cymru (Cyfres 6)

Canllawiau Cynllunio Atodol - Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Lleol: Dim ymateb i'r ymgynghori.

Cyngor Cymuned: Yn gwrthwynebu oherwydd pryderon ynglyn â'r fynedfa a dwr wyneb.

Dwr Cymru/Welsh Water: Amodau safonol Cyfoeth Naturiol Cymru.

JPPU: Mae Gaerwen wedi ei nodi fel anheddiad diffiniedig o dan Bolisi 49 y Cynllun Lleol a Chanolfan Eilaidd o dan y CDU a stopiwyd. Er nad yw wedi ei fabwysiadu'n ffurfiol, oherwydd y camau pell yr aethpwyd gyda'i baratoi, y mae'n ystyriaeth o bwys y gellir rhoi cryn bwysau iddo wrth ddelio â'r ceisiadau presennol. Mae'r safle y tu mewn i ffin ddatblygu'r CDU a stopiwyd ar gyfer Gaerwen. Yn amodol ar ystyriaethau rheoli

datblygu manwl, nid oes unrhyw wrthwynebiad ar sail polisi.

Priffyrdd: Ni fwriedir gwneud unrhyw argymhelliad.

Draenio: Angen manylion ychwanegol

Ymgynghori gyda'r Cyhoedd:

Cafwyd 4 llythyr yn gwrthwynebu gan berchnogion / ddeiliaid y byngalos newydd ar stad Cynlas. Mae'r gwrthwynebiadau yn seiliedig ar:

Y fynedfa sy'n cael ei bwriadu drwy'r stad bresennol gyda'r cynlluniau yn awgrymu trigfan sylweddol i deulu allai olygu nifer o gerbydau'n defnyddio'r safle. Nid oes ond lle cyfyngedig i droi ar lôn y stad a bydd traffig ychwanegol yn arwain at dagfeydd.

Nid yw'r dyluniad deulawr yn gweddu gyda stad o fyngalos.

Gwrthwynebiad i beiriannau trwm ddefnyddio ffordd y stad yn ystod yr adeiladu oherwydd bod y stad bron â chael ei gorffen a bydd y wyneb terfynol yn cael ei roi ar y lôn yn fuan; pryderon ynglŷn â draenio a chyfrifoldebau isadeilwaith mewn perthynas â hyn.

Colled annerbyniol o breifatrwydd i'r byngalo yng nghefn y safle;

Dylid rhoi mynediad i ffrynt y byngalo gwreiddiol yn Cynlas yn hytrach nai' ddarparu trwy'r stad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

33C125C – Cais amlinellol i godi 4 byngalo a chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir yn Cynlas, Gaerwen – caniatáu 13/5/04.

33C125D – Cais amlinellol i godi 5 byngalo ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ar dir yn Cynlas, Gaerwen – caniatáu 11/12/06

33C125E/DA – Cais manywl – caniatáu 28/4/08

33C125G – Cais llawn i godi 5 byngalo a chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir yn Cynlas, Gaerwen – caniatáu 28/07/11.

33C125H – Cais amlinellol i ddymchwel yr annedd presennol a garej a chodi dwy annedd yn Cynlas, Gaerwen – caniatáu 8/3/12.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu : O fewn y cynllun datblygu fe geir Cynllun Lleol Ynys Môn a Chynllun Fframwaith Gwynedd sydd wedi eu mabwysiadu. Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i ffin y cynllun datblygu fel y mae ym Mholisi 49 y Cynllun Lleol.

Mae caniatâd eisoes ar y safle ar gyfer 5 byngalos sydd bron a'u cwblhau yng nghefn byngalo gwreiddiol Cynlas. Yn 2012 rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol i ddymchwel y byngalo gwreiddiol a chodi dwy annedd ar y safle (33C125H).

Mae'r cais yn awr fel y mae wedi ei gyflwyno yn cadw'r byngalo gwreiddiol ac yn ceisio cael caniatâd cynllunio llawn i godi annedd wrth ei ochr.

Mae'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn cynnwys y safle o fewn y ffin ddatblygu. Mae caniatâd cynllunio wedi ei roi yn flaenorol ar sail y pwysau a roddir i'r CDU a stopiwyd. Mae'r plot yn rhan o'r safle sy'n cael ei dan-ddefnyddio ac fe fyddai yn blot mewnlenwi fyddai'n gorffen y stad. Mae caniatâd amlinellol yn bodoli ar y safle sy'n cynrychioli sefyllfa y gellir disgyn yn ôl arni ac mae iddo gryn bwysau cynllunio.

Y Cynnig : Cais cynllunio llawn yw hwn i godi annedd deulawr. Er bod y stad newydd wedi ei datblygu fel anheddau unllawr, mae yna gymysgedd o uchderau a steiliau o fewn cyd-destun ehangach y pentref. Mae'r safle ger yr eglwys leol sydd o ddyluniad modern ac i'r ffrynt mae elfennau deulawr ymlaen i'r A5. Ni chredir bod y dyluniad cyffredinol allan o'i le yn y gosodiad hwn. Mae safle'r cynnig wedi ei wahanu oddi wrth y

byngalos ar y stad gan ffordd y stad ac y mae pellteroedd gwahanu wedi eu hystyried. Mae ffenestr eilaidd ar dalcen byngalo Cynlas ond o ystyried y pellteroedd, y dyluniad a chynigion i sgrinio nid ydym yn credu y byddai'r datblygiad yn cael effaith ar fwynderau i'r fath raddau ac y gellir gwrthod y cais. Yn yr un modd, ystyriwyd hefyd yr eiddo rhwng y plot arfaethedig a'r A5 yn nhermau edrych drosodd a cholli preifatrwydd.

Roedd y caniatâd amlinellol a roddwyd yn 2012 o dan gyfeirnod 33C125H yn un am fyngalo newydd ynghyd ag annedd ddeulawr ar y safle mewn gosodiad tebyg i'r hyn a gafwyd o dan y cais hwn. Mae'r cynsail o gael annedd ddeulawr eisoes wedi ei dderbyn.

Effeithiau Draenio : Mynegwyd pryder wrth ddelio gyda'r caniatâd cynllunio amlinellol gwreiddiol ynglŷn â draenio dŵr wyneb a'r tebygrwydd y gallai'r safle weld llifogydd. Mae'r Cyngor Cymuned yn lleisio pryderon amhenodol ynglŷn â dŵr wyneb. Mae cynllun draenio wedi ei gyflwyno ar gyfer y cynnig ac mae hwnnw'n cael ei ystyried.

Effeithiau Priffyrdd : Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw bryderon ynglŷn â'r cynnig. Roedd y caniatâd cynllunio amlinellol gwreiddiol yn cadw byngalo Cynlas gyda mynediad o ben cul-de-sac ffordd y stad oedd hefyd yn gwasanaethu'r 5 byngalo newydd oedd yn cael ei fwriadu bryd hynny. Yn y caniatâd amlinellol 33C125H i dymchwel byngalo Cynlas a chodi byngalo ac annedd ddeulawr ar y safle roedd un eiddo efo mynediad oddi ar ben cul-de-sac ffordd y stad a'r llall bron iawn ger groeslon ffordd y stad gyda'r A5.

Mae'r cais sy'n cael ei gynnig yn awr yn cadw byngalo Cynlas ac yn darparu mynedfa i gerbydau iddo yn nechrau ffordd y stad. Bydd mynedfa i'r plot newydd arfaethedig o ddiwedd cul-de-sac ffordd y stad. Ni fydd unrhyw gerbydau ychwanegol yn defnyddio ffordd y stad na'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol pan roddwyd caniatâd cynllunio i'r stad yn y lle cyntaf.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn un sydd yn groes i'r Cynllun Lleol. Fodd bynnag, mae'r safle wedi ei gynnwys o fewn ffin ddatblygu'r CDU a stopiwyd; mae'n cynrychioli plot mewnlenni ar stad breswyl ac mae i'r safle hefyd fantais o fod â chaniatâd amlinellol am annedd ddeulawr. Nid oes unrhyw mwy o draffig yn cael ei greu ar ben y cul-de-sac na'r hyn a gafodd ei gynnig yn wreiddiol. Mae manylion draenio yn cael eu trafod ar hyn o bryd ond ni ragwelir na ellir cytuno ar ddatrysiad, yn arbennig o ystyried i ganiatâd cynllunio diweddar gael ei roi ar gyfer datblygiad tebyg ar y safle hwn.

8. Argymhelliad

Caniatáu gyda'r amodau a ganlyn a hefyd ddatrys y manylion draenio ac unrhyw amodau ychwanegol fydd eu hangen:

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

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r system 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 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.

(06) 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 greydau 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.

(07) 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.

This page is intentionally left blank

12.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: 15C116E Application Number

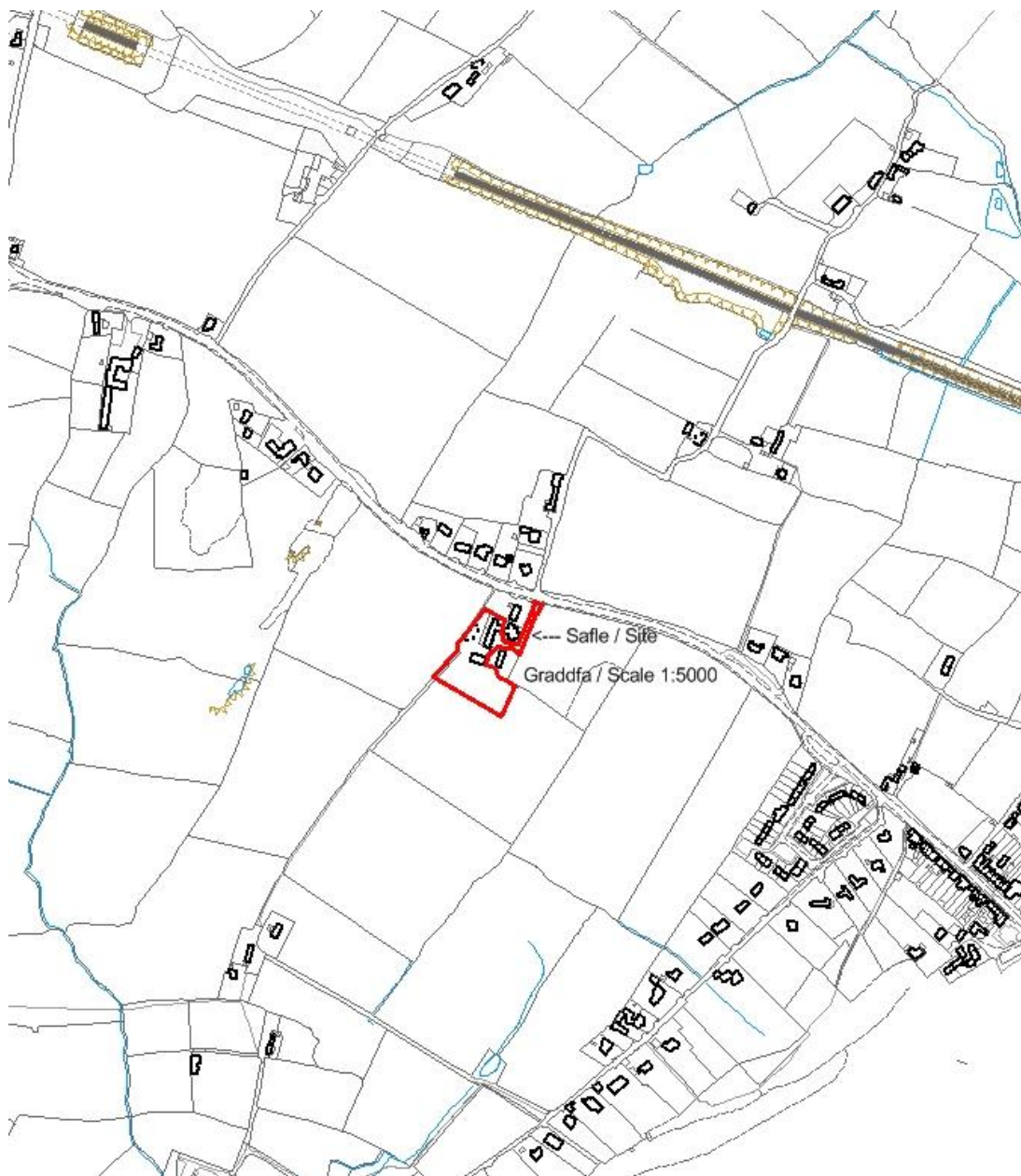
Ymgeisydd Applicant

**Mr Walter Hughes
3 Bythynnod Gwenllyr
Malltraeth
Bodorgan
Ynys Mon
LL62 5AF**

Cais llawn am addasu ag ehangu yn

Full application for alterations and extensions at

3, Bythynnod Gwenllyr, Malltraeth



Pwyllgor Cynllunio: 02/04/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (AMH)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r Aelod Lleol wedi gofyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r pwyllgor cynllunio.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais ar gyrion pentref Malltraeth i gyfeiriad Hermon/Bethel. Nid yw'r gwaith addasu ar yr adeilad allanol y mae wnelo'r cais ag ef wedi cael ei gwblhau, fodd bynnag mae'r adeiladau allanol eraill wedi cael eu haddasu'n llwyr. Mae'r safle yn yr AHNE.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r estyniad arfaethedig yn tanseilio'r ddarpariaeth yn y polisiau a fabwysiadwyd gan y Cyngor ar addasu adeiladau yn y cefn gwlad ac a ydyw'n cael effaith ar yr AHNE ai peidio.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

- 1 – Polisi Cyffredinol
- 30 – Tirwedd
- 42 – Dylunio
- 55 – Addasu
- 58 - Ehangu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

- D1 – Diogelu a gwella'r amgylchedd
- D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio
- D25 – Datblygiad newydd neu newidiadau i'r adeiladau presennol
- D29 - Sicrhau bod datblygiadau newydd neu waith addasu ar adeiladu cyfredol i safon uchel

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

- GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
- GP2 – Tirwedd
- EN1 – Cymeriad Tirwedd
- EN2 – AOHNE
- EN13 – Addasu
- HP8 – Addasu

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Aelod Lleol (Peter Rogers) – Galw'r cais i bwyllgor.

Aelod Lleol (Ann Griffiths) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Swyddog Llwybrau – Sylwadau

Rhodddwyd cyhoedduswydd i'r cais mewn tair ffordd. Rhodddwyd rhybudd ger y safle a chyhoeddwyd rhybudd yn y wasg leol. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 7 Ebrill 2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd un llythyr o gefnogaeth wedi cyrraedd yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

15C116 – Gwaith addasu ac ehangu yn Tŷ Pigyn, Malltraeth CANIATAU 16/08/2001

15C116A – Dymchwel yr adeilad ffrâm haearn presennol. Addasu ac ehangu'r bwthyn gwyliau presennol

ynghyd ag addasu'r adeilad allanol yn 2 fwthyn gwyliau ac yn un annedd breswyl yn Tŷ Pigyn, Malltraeth GWRTHOD 25/05/2004

15C116B – Cynlluniau llawn ar gyfer dymchwel y tŷ gwair presennol, addasu ac ehangu'r bythynod gwyliau presennol ynghyd ag addasu'r adeilad allanol presennol i greu dwyu uned wyliau ac un annedd yn Tŷ Pigyn, Malltraeth CANIATAU 09/08/2004

15C116C – Cais i ddileu amodau (09), (10), (11) a (12) o ganiatâd cynllunio 15C166B er mwyn gallu defnyddio'r unedau fel unedau byw parhaol yn Tŷ Pigyn, Malltraeth CANIATAU 10/12/2007

15C116D – Cais llawn i addasu ac ehangu yn 5 Bythynod Gwenllyr, Malltraeth Cais wedi ei DYNNU'N ÔL

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr effaith ar fwynderau

Mae'r cynnig yn un i godi estyniad mawr yng nghefn yr eiddo ynghyd â chreu llawr cyntaf ar gyfer yr adeilad allanol presennol. Y brif ystyriaeth gynllunio yw a fyddai'r cais gwreiddiol wedi cael ei gymeradwyo petai wedi cynnwys y cynnig hwn i godi estyniad ar yr adeilad a dyluniad yr estyniad arfaethedig. Rhaid ystyried unrhyw ychwanegiadau i'r annedd sydd wedi'i haddasu yn erbyn Polisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn. Mae ôl-troed yr adeilad gwreiddiol ar hyn o bryd yn 85.5 metr sgwâr. Er y dywedir ym Mholisi 55 y gellir cefnogi estyniadau bychain gan ddbynnu ar eu maint, lleoliad a dyluniad, byddai'r cynnig hwn yn creu 255 o fetrau sgwâr ychwanegol, sef bron i dair gwaith yn fwy na'r adeilad allanol presennol. Oherwydd maint yr estyniad, ni fedr yr adain gefnogi'r cais oherwydd caiff effaith ar yr adeilad allanol cyfredol ac ar adeiladau allanol eraill yn yr ardal o'i gwmpas oherwydd y byddai'n nodwedd ormesol; o'r herwydd, ni fedrir cefnogi'r cais hwn ac mae'n tynnu'n groes i Bolisi 55 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn.

7. Casgliad

Oherwydd nifer yr estyniadau a gymeradwywyd eisoes, ni fedr yr adain gefnogi'r cais am estyniad pellach dan Bolisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn a pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

8. Argymhelliad

Gwrthod

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn credu bod yr estyniad arfaethedig yn groes i ddarpariaethau Polisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac y byddai'n tanseilio integriti'r polisiau hyn ynghyd â'r cyfarwyddyd a geir yng Nghyfarwyddyd Cynllunio Atodol y Cyngor – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig ac Addasu Adeiladau yn y Cefn Gwlad.

12.2

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **19C967C** Application Number

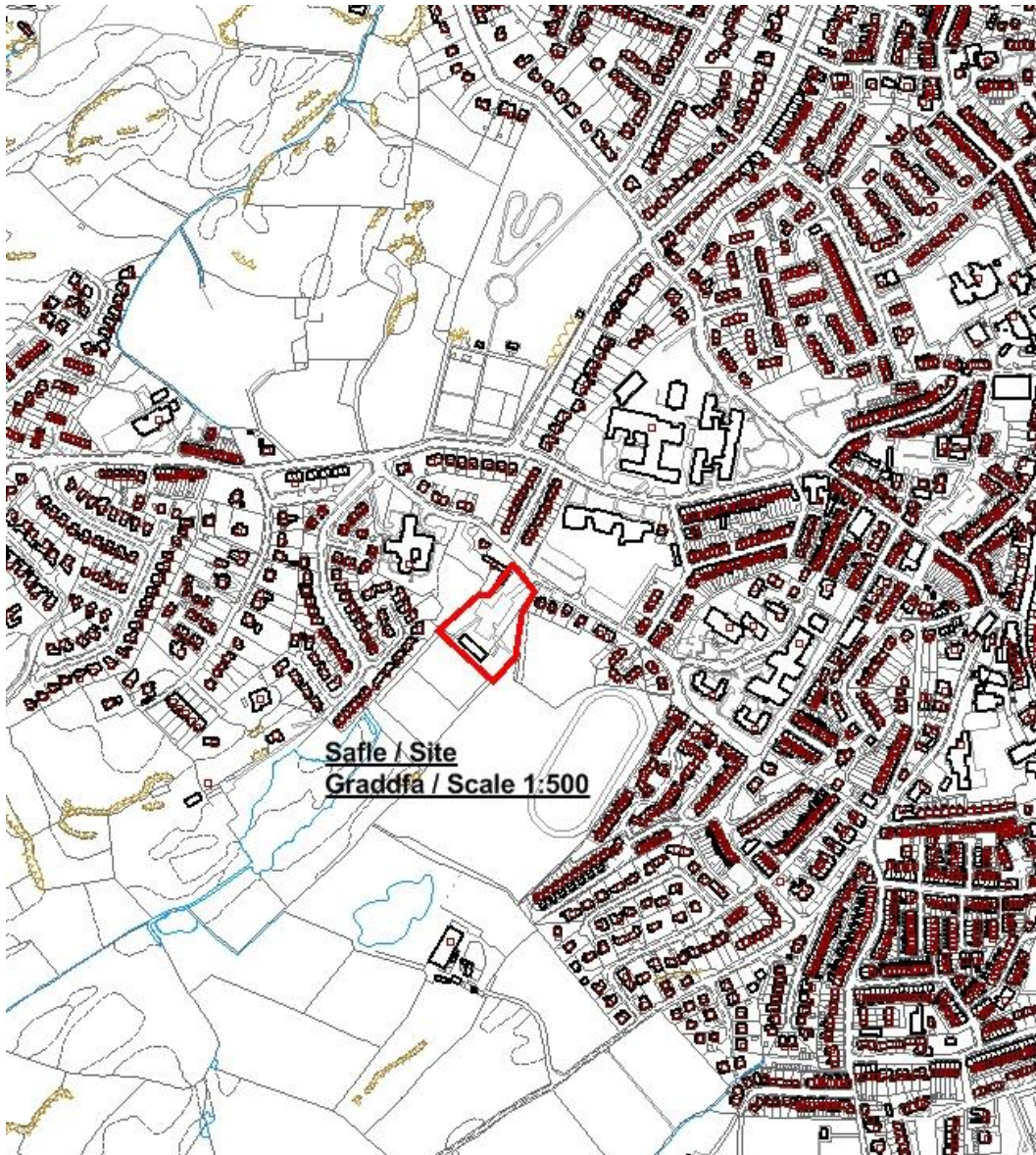
Ymgeisydd Applicant

**Holyhead and Anglesey Weightlifting and Fitness Centre
c/o J.S Allan
3 Stad Castellor
Cemaes Bay
Anglesey
UK
LL67 0NP**

Cais llawn am addasu ag ehangu yn

Full application for alterations and extensions at

Millbank Sports Facilities, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 02/04/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (OWH)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei wneud ar dir y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle yn nhref Caergybi ger ochr Ffordd Garreglwyd ac yng nghefn yr hen Ysgol Uwchradd Caergybi. Mae maes parcio mawr ar y safle. Mae'r adeilad ar hyn o bryd yn cael ei ddefnyddio fel cyfleuster codi pwysau a ffitrwydd.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais hwn yw penderfynu a yw'r gwaith addasu ac ymestyn yn dderbyniol o ran ei leoliad, edrychiad a'i effaith ar eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 42 - Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 - Safle

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 - Dyluniad

Polisi Cynllunio Cymru (6ed Argraffiad), Chwefror 2014

Nodyn Technegol Cymru 12 - Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Robert Llewelyn Jones – Dim ymateb wedi ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Cynghorydd Raymond Jones – Dim ymateb wedi ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Cynghorydd Arwel Roberts – Yn cefnogi'r cais.

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Ymgynghori Cyhoeddus - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle a rhoddwyd rhybuddion personol i berchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 02/04/2014. Nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C967 – Lleoli cynhwysydd i storio offer athletau yng Nghae Chwaraeon Millbank, Caergybi – CANIATAU 09/11/2006

19C967A – Codi estyniad i greu ardal hyfforddi codi pwysau yng Nghanolfan Chwaraeon Millbank, Caergybi CANIATAU 28/07/2010

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Safle a Chyd-destun – Mae lleoliad yr estyniad arfaethedig ym mlaen yr adeilad sy'n cael ei ddefnyddio fel cyfleuster chwaraeon codi pwysau a ffitrwydd. Bydd rhan fechan o'r maes parcio ceir yn cael ei ddefnyddio fel lle i adeiladu'r cynnig ond mae digon o lefydd yn y maes parcio i allu cymryd y nifer o aelodau o'r cyhoedd a fydd yn defnyddio'r cyfleusterau. Bychan yw maint y cynnig ac yn fy marn i ni fydd yn cael effaith ar y mwnderau oddi amgylch. Bydd yr estyniad arfaethedig yn creu ystafell ffisiotherapi newydd ac ystafell dderbyn newydd ac ystafelloedd newid i ddynion / merched. Rydym yn credu hefyd y bydd y deunyddiau yn dderbyniol oherwydd y bydd yn matsio'r adeilad presennol. Rwy'n credu bod dyluniad y cynnig yn addas .

Effaith ar eiddo cyfagos – Oherwydd mai estyniad bychan yw'r cynnig ar yr adeilad presennol sydd eisoes yn cael ei ddefnyddio fel Canolfan Chwaraeon, nid wyf yn credu y bydd y cynnig yn cael effaith ar unrhyw eiddo cyfagos. Ni fydd unrhyw ffenestri newydd yn cael eu ffurfio yn y cynnig ac felly nid yw edrych drosodd yn broblem. Mae tua 35 metr o'r cynnig i'r annedd agosaf. Yn fy marn i, oherwydd bod y cynnig yn un bychan, ni fydd yn cael effaith ar unrhyw eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Estyniad graddfa fechan yw'r cynnig ar ffrynt yr adeilad presennol ac rwyf yn credu bod hynny'n addas. Ni fyddai'r cynnig yn cael effaith ar unrhyw fwynderau nac ar eiddo cyfagos. Mae digon o le yn y maes parcio i allu cymryd y cynnig. Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Felly, rwyf o'r farn y dylai'r cynnig gael ei ganiatáu gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

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

(02) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 10/03/2014 o dan cais cynllunio rhif. 19C967.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

Rhif y Cais: **22C40A** Application Number

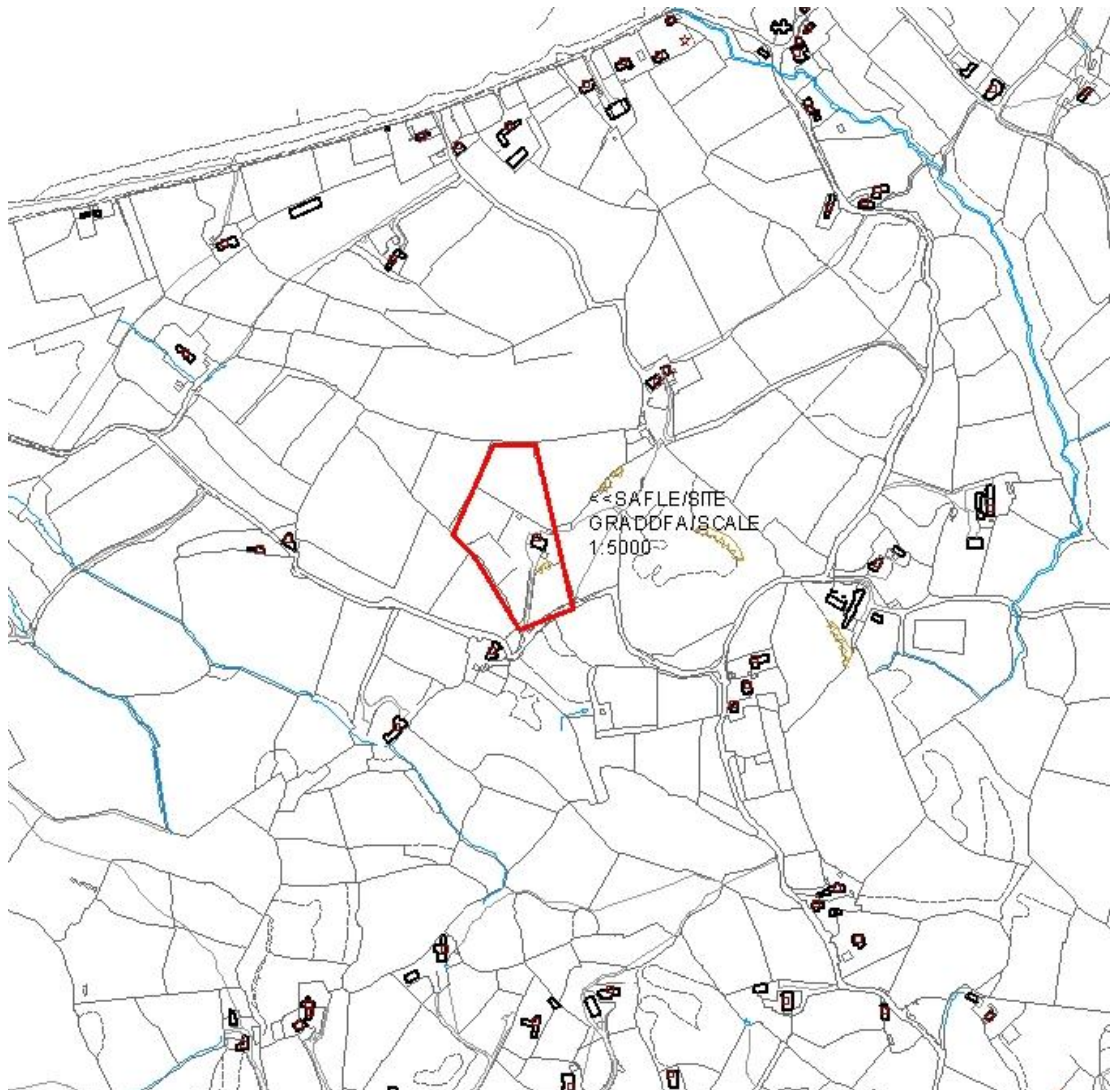
Ymgeisydd Applicant

**Mr Brian Jardine
c/o Mr Ifan Rowlands
Yr Adwy
Llanddeusant
Holyhead
Anglesey
LL65 4AD**

Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd presennol a modurdy a chodi annedd a modurdy newydd, codi stablau, gosod system trin carthffosiaeth a addasu'r fynedfa presennol yn

Full application for the demolition of existing dwelling and garage, together with the erection of a replacement dwelling and garage, stables, installation of a package treatment plant and alterations to the vehicular access at

Cae Maes Mawr, Llanddona



Pwyllgor Cynllunio: 02/04/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (GJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio gan 2 Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i ddymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd yn ei lle, hefo garej, gwaith trin cysylltiol, gwaith addasu i'r trac sy'n rhoi mynediad a chodi stablau.

Mae safle'r cais o fewn parcel o dir y gellir mynd iddo ar hyd ffordd ddi-ddosbarth yn arwain o bentref Llanddona tuag at y traeth.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau cynllunio perthnasol a'r effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 30 – Amgylchedd

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai

Polis 54 – Codi tai newydd yn lle hen rai

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D1 – Amgylchedd

Polisi D3 – Amgylchedd

Polisi D4 – Amgylchedd

Polisi D28 – Defnydd To

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dylunio

Polisi EN2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi HP9 – Codi Tai Newydd yn lle hen rai

Polisi SG5 – Systemau Trin Carthion Preifat

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - Gwrthod ar sail effaith ar Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Aelod Lleol (Cyng Lewis Davies) – Bod y cais cynllunio yn cael ei ddwyn gerbron y Pwyllgor Cynllunio i'w ystyried

Aelod Lleol (Cyng Carwyn Jones) – Bod y cais cynllunio yn cael ei ddwyn gerbron y Pwyllgor Cynllunio i'w ystyried

Aelod Lleol (Cyng Alwyn Rowlands) – Dim ymateb

Dwr Cymru – Sylwadau

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau

Priffyrdd – Sylwadau

Swyddog Llwybrau – Sylwadau yn hysbysu bod llwybr cyhoeddus gerllaw.

Adran Draenio – Sylwadau

Rhoddwyd cyhoedduswydd i'r cais drwy osod rhybudd ger y safle a hefyd hysbysu eiddo cyfagos. Hysbysebwyd y cais yn y wasg yn lleol oherwydd bod llwybr cyhoeddus yn agos i'r safle. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 31 Ionawr 2014.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 1 llythyr yn cefnogi'r cais ac 1 llythyr yn gwrthwynebu'r cais wedi'u derbyn.

Roedd y prif wrthwynebiadau fel a ganlyn:-

- Effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
- Llwybr Cyhoeddus yn agos iawn i safle'r cais
- Bydd annedd ddeulawr yn edrych allan o'i lle yn yr ardal

Ymatebion i'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd:-

- Nid ydym yn credu y bydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
- Nid yw'r datblygiad yn cael effaith o gwbl ar y llwybr cyhoeddus
- Nid ydym yn credu na fydd annedd ddeulawr yn gweddu yn yr ardal oherwydd topograffi a lleoliad yr annedd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

22C40 – Adeiladu garej breifat yn Cae Maes Mawr, Llanddona – Caniatau 9/12/87

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi

Gan roi sylw i ddarpariaethau adran 38(6) Deddf 2004, rhaid gwneud penderfyniad yn unol â'r cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau o bwys yn nodi fel arall. O fewn y cynllun datblygu i Fôn ceir Cynllun Fframwaith Gwynedd (cymeradwywyd Tachwedd 1993) a Chynllun Lleol Ynys Môn (mabwysiadwyd Rhagfyr 1996).

Ar 1 Rhagfyr 2005 pleidleisiodd y Cyngor Sir i weithredu'r trefniadau dros dro oedd i'w gweld yn rheoliadau CDLI Cymru ac i 'stopio gweithio' ar Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (CDU). Mae'r cynllun adneuol o 2001, fel y cafodd ei ddiwygio gan adroddiad yr Arolygwr, yn parhau yn ystyriaeth gynllunio o bwys sydd yn cario pwysau sy'n cyfateb i'r camau a gwblhawyd gyda'r cynllun.

Mae Polisi 54 Cynllun Lleol Ynys Môn yn caniatáu newid anheddau presennol yn y cefn gwlad cyn belled ag y bo'r meini prawf rhestredig wedi eu bodloni sef bod yr annedd arfaethedig ar y un safle ac yn adlewyrchu maint, graddfa a mas yr adeilad presennol. Mae Pholisi HP9 CDU a Stopiwyd Ynys Môn yn cynnwys darpariaethau tebyg ond yn caniatáu mwy o hyblygrwydd ynglyn â maint yr annedd newydd.

Mae Polisi 1 a 42 Cynllun Lleol Ynys Môn, D4 a D29 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi Cynllunio Cymru, TAN 12 (Cymru): Dylunio, GP1 a GP2 CDU a Stopiwyd Ynys Môn yn ystyriaethau pwysig o ran dyluniad ac edrychiad allanol y datblygiad.

Mae Polisi 30 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi D1 a D3 Cynllun Fframwaith Gwynedd a Pholisi EN2 CDU Ynys Môn a Stopiwyd yn bwysig o ran yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Mae safle'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol o dan ddarpariaethau Polisi 30 Cynllun Lleol Ynys Môn a D1 Cynllun Fframwaith Gwynedd a Pholisiau EN1 a EN2 y CDLI a Stopiwyd. Nid ydym yn credu

y byddai'r cynnig yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad y dynodiad tirwedd hwn.

Mae'n cael ei gydnabod bod y safle o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac rydym wedi rhoi sylw i'r sylwadau a wnaed gan y gwrthwynebydd a'r Cyngor Cymuned ynglŷn â'r effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae i'r annedd arfaethedig do llechi a bydd edrychiad ffrynt a rhannau o'r drychiad gogleddol a dwyreiniol wedi eu cladio mewn gwaith cerrig naturiol. Mae'r gwydro ar y drychiad gogleddol wedi ei leihau er mwyn caniatáu i fwy o gerrig fod yn weladwy. Ychydig iawn o rinwedd pensaernïol sydd i'r adeilad gwreiddiol ac rydym o'r farn bod yr annedd newydd arfaethedig o ansawdd uchel ac o ddyluniad a fydd yn gweddu gyda'r pethau o'i gwmpas ac yn gwneud cyfraniad cadarnhaol i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Effaith ar Fwynderau

Mae Polisi 1 Cynllun Lleol Ynys Môn, GP1 yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a Pholisi Cynllunio Cymru yn ymwneud â'r effaith ar fwynderau preswyl, problemau llygredd a niwsans fydd yn cael eu hasesu wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio. Nid ydym yn credu y bydd y datblygiad yn cael effaith o bwys ar fwynderau unrhyw eiddo cyfagos.

Tirlunio / Coed

Nid yw'r coed sydd ar y safle yn destun Gorchymyn Cadw Coed. Mae'r coed sydd yno yn darparu sgrinio ychwanegol o ochr y ffordd ond nid ydynt o bwysigrwydd yn unigol, ac yn llai amlwg na'r rhai ar ffin y safle. Mae gwaith wedi ei wneud yn ddiweddar ac mae coed wedi eu torri cyn cyflwyno'r cais.

Mae'r cais yn golygu altro'r trac presennol. Yn wreiddiol roedd mwy o goed yn cael eu heffeithio gan y cynnig, ond mae'r trac wedi ei ddiwygio fel bod llai o goed yn cael eu heffeithio. Y cynnig yn awr yw y bydd angen torri 2 goeden fel rhan o'r cynnig. Bydd amod yn cael ei roi ar y caniatâd bod y coed yn cael eu harchwilio cyn dechrau unrhyw waith i weld a oes unrhyw ystumod yn bresennol. Mae'r tebygrwydd y gwelir ystumod yn y coed yn isel oherwydd nad yw'r coed yn arbennig o fawr nac yn arbennig o hen .

Nid oes unrhyw dirlunio arall wedi ei gynnig fel rhan o'r cais. Mae'r safle eisoes yn cael ei sgrinio gan goed a gwrychoedd.

Mae'r Swyddog Bioamrywiaeth wedi gwneud sylwadau ar y cynnig a'r dewis fyddai cael arbenigwr i archwilio'r 2 goeden y bwriedir eu torri i weld a oes ystumod ynddynt, cyn gwneud penderfyniad ar y cais. Er gwaethaf hyn, ystyrir y byddai amod wedi ei eirio'n addas yn gweithredu fel diogelwch boddhaol o ran y rhywogaethau a ddiogelir.

Arolwg Rhywogaethau

Mae arolwg ystumod eisoes wedi ei wneud ar yr annedd bresennol. Canlyniad yr arolwg oedd bod ystum wedi ei weld yn dod allan o'r adeilad ac mae yna dystiolaeth bod ystumod yng ngwagle'r to a bydd angen trwydded datblygu gan Cyfoeth Naturiol Cymru i wneud gwaith fydd yn difrodi neu'n niweidio clwydfa ystumod. Ni ellir gwneud y cais am drwydded ond ar ôl i ganiatâd cynllunio gael ei roi. Bydd arbenigwr yn bresennol ar y safle cyn dechrau unrhyw waith. Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd fel y gall y 2 goeden y bwriedir eu torri gael eu harchwilio hefyd cyn dechrau unrhyw waith ar y safle.

Llwybr Troed

Mae Llwybr Troed Rhif 11 yn mynd drwy gwrtil yr ymgeisydd ac y mae'n gyfagos i'r datblygiad arfaethedig.

Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau na fydd y llwybr troed na'r giât bresennol yn cael eu styrbio.

Draenio

Bydd dŵr wyneb yn cael ei arllwys o'r safle drwy ddyfrgwrs sydd yno'n barod. Bydd dŵr budr yn cael ei arllwys i Becyn Trŷn Carthffosiaeth. Nid oes unrhyw wrthwynebiadau wedi eu lleisio gan Cyfoeth Naturiol Cymru na'r Adran Draenio i'r cynigion hyn ac ystyrir y gallant gael eu hasesu o dan y Rheoliadau Adeiladu.

Cyfiawnhad

Ynghyd â'r cais fe gafwyd Arolwg Strwythurol sy'n egluro'r diffygion a ganfuwyd yn yr eiddo.

- Strwythur y To
- Llawr isaf yn Fewnol
- Waliau cerrig allanol
- Sylfeini annigonol

Nid ydym yn credu bod unrhyw werth pensaernïol o bwys i'r annedd bresennol.

Mae'r cynnig wedi ei leoli ar droedbrint yr annedd bresennol. Mae troedbrint yr annedd a fwriedir tua 30% yn fwy na'r gwreiddiol

7. Casgliad

Mae'r datblygiad yn cydymffurfio gyda'r holl bolisiâu a restrwyd uchod ac nid ydym yn credu y bydd yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad nac edrychiad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

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'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.

(03) 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.

(04) 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.

(05) Ni chaniateir dechrau unrhyw ran arall o'r datblygiad a ganiateir yma hyd nes y bydd yr annedd bresennol wedi ei dymchwel yn llwyr.

Rheswm: I osgoi amheuaeth ac oherwydd na fyddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn derbyn annedd ychwanegol ar y safle hwn oherwydd y lleoliad yn y cefn gwlad agored.

(06) Mae darpariaethau y Rhestr 2, Rhan 1 Dosbarth A, B, E a F ac Rhestr 2, Rhan 2, Dosbarth B o'r Rheolau Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiaeir) (fel diwygiwyd) (Cymru) Gorchymyn 2013 (sy'n diddymu ac yn ail ddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael ei eithrio.

Rheswm:- Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder ac er lles diogelwch y briffordd.

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

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

(08) Rhaid i'r datblygiad a gymeradwyir yma gael ei wynebu gyda charreg leol naturiol o'r un lliw, ansawdd a nodweddion hindreulio fel a ddangosir ar ddyluniad rhif IPR-2/13/04B Adolygiad B a dderbyniwyd ar 12 Mawrth 2014.

Rheswm: Er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad

(09) Caiff y modurdy a ganiateir trwy hyn, ei defnyddio fel modurdy breifat yn unig, yn gysylltiedig a defnyddio'r annedd gyfagos o'r enw Cae Maes Mawr, Llanddona ac nid am unrhyw fath o ddefnydd masnachol na busnes.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(10) Caiff y stabl a ganiateir trwy hyn, ei defnyddio fel stabl breifat yn unig, yn gysylltiedig a defnyddio'r annedd gyfagos o'r enw Cae Maes Mawr, Llanddona ac nid am unrhyw fath o ddefnydd masnachol na busnes.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(11) Ni chaniateir gwneud gwaith i ddymchwel yr adeilad presennol rhwng 1 Mawrth neu 30 Medi yn unrhyw flwyddyn oni bai bod y safle wedi ei siecio am bresenoldeb adar yn nythu gan ecolegydd cymwys a'i fod wedi ei ardystio fel lle sy'n rhydd o adar yn nythu. Pe bai adar yn nythu yn cael eu gweld yno, ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu hyd nes y bo'r cywion wedi hedfan y nyth.

Rheswm: I ddiogelu unrhyw adar sy'n nythu all fod ar y safle.

(12) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu hyd nes y bo manylion llawn am y lle clwydo ystlumod o fewn gwagle'r to yn y garej a'r dull o gael mynediad iddo, ynghyd ag amserlen i ddarparu hynny, wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r gwaith ganlyn ymlaen wedi hynny yn hollol unol â'r manylion fydd wedi eu cymeradwyo oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig cyn hynny i unrhyw newid. Rhaid i'r ardal clwydo i ystlumod a'r pwyntiau mynediad gael eu cynnal a'u cadw am byth ar ôl eu gosod.

Rheswm: I liniaru colli cyfleon clwydo i ystlumod sy'n bresennol yn yr adeilad presennol.

(13) Bydd y ddwy goeden y bwriedir eu torri yn cael eu harchwilio gan ecolegydd i weld a oes ystlumod yn bresennol. Rhaid cyflwyno'r adroddiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig cyn bod unrhyw waith yn dechrau ar y safle.

Rheswm : Er mwyn sicrhau bod unrhyw risgiau fydd ar ôl i ystlumod/adar yn nythu yn cael eu gostwng.

(14) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 19/12/13, 07/02/14, 12/03/14 o dan cais cynllunio rhif 22C40A

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol

- Safonau Parcio
- Cyfarwyddyd Dylunio Tai

TAN 12: Dyluniad

12.4

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **34LPA121R/VAR/CC** Application Number

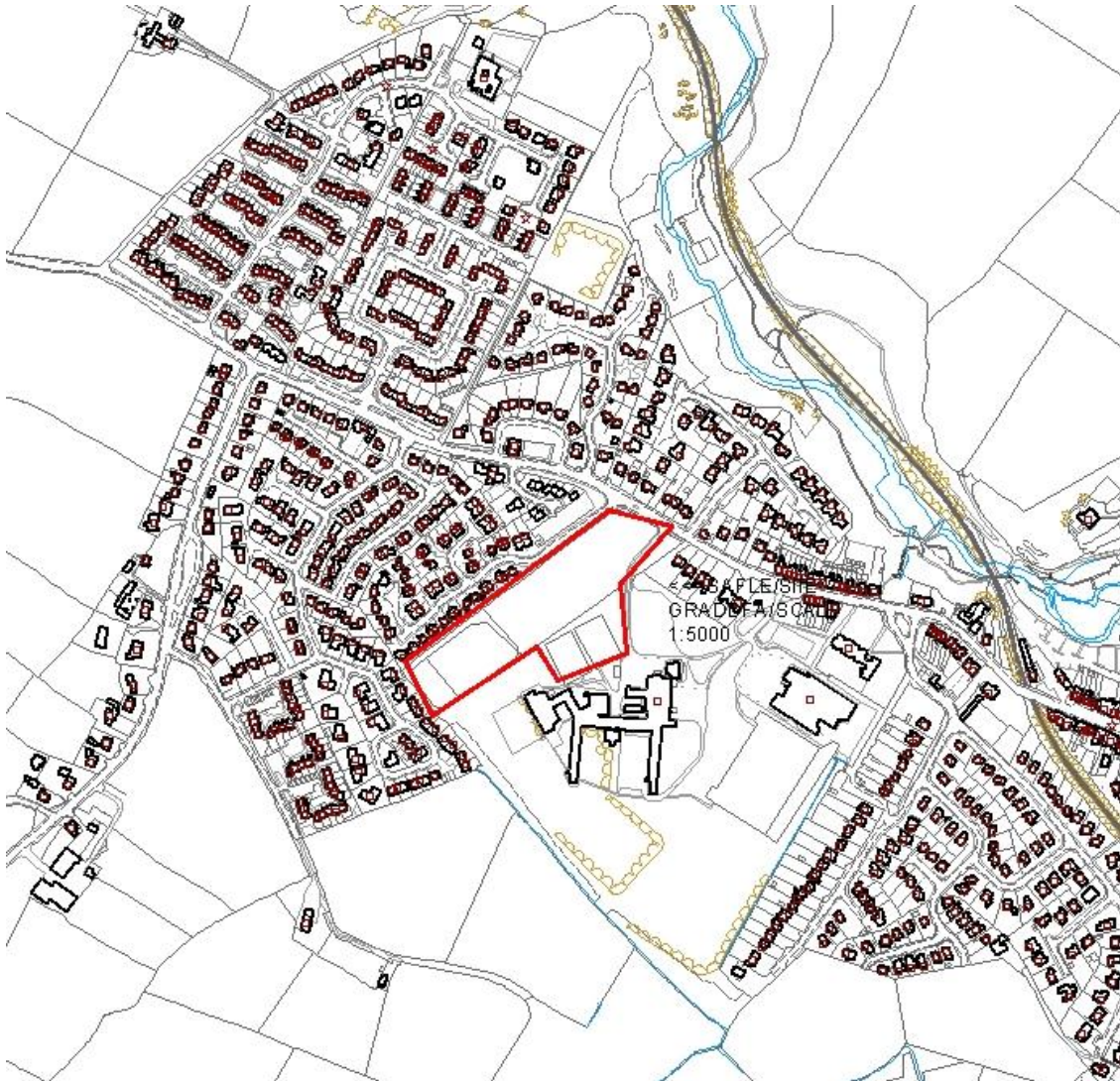
Ymgeisydd Applicant

**Head of Education
c/o Head of Property
Cyngor Sir Ynys Mon
Council Offices
Llangefni
Anglesey
LL77 7TW**

Cais i newid amod (05) ar ganiatad cynllunio rhif 34LPA121Q/CC er mwyn newid lliw y ffliw o wyrdd i ddu gwrthstaen yn

Application to vary condition (05) on planning permission 34LPA121Q/CC so as to change the flue colour from green to stainless steel at

Ysgol y Bont, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 2ail Ebrill, 2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (GJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Daw'r cais gerbron y Pwyllgor Cynllunio oherwydd mai Cyngor Sir Ynys Mon yw'r ymgeisydd a pherchennog y tir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn ymwneud â'r adeilad newydd ar gyfer Ysgol y Bont sydd wrthi'n cael ei godi ar gampws Ysgol Gyfun Llangefni.

Mae'r cais yn un i amrywio amod (05) (newid lliw'r fflw o wyrdd i ddu gloyw) ar gais cynllunio cyf 34LPA121Q/CC yn Ysgol y Bont Llangefni

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r fflw yn gweddu gydag Ysgol y Bont a'i heffaith ar y dirwedd a'r ardal o'i chwmpas.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi D45 – Ynni Adnewyddol

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi C7 – Ynni Adnewyddol

Polisi C8 – Cadwraeth Ynni

Polisi D4 – Safle, Lleoliad a Dyluniad

Polisi D20 – Llygredd

Polisi D29 – Safon Dylunio Uchel

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EP18 – Ynni Adnewyddol

Polisi SG8 – Ansawdd Aer

Polisi Cynllunio Cymru – 6ed Argraffiad Chwefror, 2014

Nodyn Cyngor Technegol 9 Ynni Adnewyddadwy (2005)

Nodyn Cyngor Technegol 12 Dyluniad (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 22 Adeiladau Cynaliadwy (2010)

Canllawiau Ymarfer: Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel – Pecyn Cymorth ar gyfer Cynllunwyr, Llywodraeth Cynulliad Cymru (2010)

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Aelod Lleol (Y Cyng Bob Parry) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Y Cyng Dylan Rees) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Y Cyng Nicola Roberts) – Dim ymateb

Iechyd yr Amgylchedd – Dim sylwadau

Hysbysebwyd y cais drwy arddangos 4 rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau unigol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 20 Mawrth 2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34LPA121M/CC/ECON – Ail-leoli Ysgol y Bont o Stad Ddiwydiannol Llangefni i Gampws Ysgol Gyfun Llangefni. Y gwaith i gynnwys adeiladu Ysgol newydd ar gyfer Anghenion Addysgol Arbennig ynghyd â gwaith galluogi perthnasol gan gynnwys ail-leoli'r cae chwarae a'r maes parcio, addasu'r fynedfa a'r llecyn gemau dan do – Caniatawyd 18/10/11

34LPA121N/CC – Amrywio amodau (06) a (07) yng nghaniatâd cynllunio 34LPA121M/CC/ECON – Caniatawyd 03/08/12

34LPA121P/CC – Gosod bwyler peledi pren biomas mewn perthynas â'r ysgol newydd - Caniatawyd 02/08/12

34LPA121Q/CC – Gosod bwyler peledi pren biomas mewn perthynas â'r ysgol newydd - Caniatawyd 02/08/13

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

Mae egwyddorion datblygiad ynni adnewyddadwy a chadwraeth ynni yn cyd-fynd â'r polisiâu a restrir uchod ar yr amod y rhoddir ystyriaeth fanwl i'r isod.

Edrychiad Allanol yr Adeilad a'i Berthynas gyda'r ardal o'i gwmpas

Cafwyd caniatâd eisoes ar gyfer bwyler biomas gyda fflw hyd at 16 metr o uchder. Roedd y fflw yn wreiddiol o liw gwyrddlas, fodd bynnag, codwyd un o ddrur gloyw.

Mae'r fflw i'w gweld yn fwyaf amlwg o'r prif ddrychiad ac o'r briffordd. Nid ystyrir y bydd newid lliw o wyrddlas i ddrur gloyw'n cael effaith negyddol ar yr ardal. Mae nifer o eitemau ar gampws yr ysgol newydd yn rhai dur gloyw, h.y. colofnau goleuadau, dur yr ardal dan do ger y fynedfa, strwythur y ddihangfa dân, y giatiau a'r ffensys y tu cefn i'r adeilad a'r peipiau dŵr. Ystyrir felly bod y fflw yn dderbyniol mewn dur gloyw.

7. Casgliad

Er y bydd y fflw yn nodwedd amlwg oherwydd ei uchder, sef 16 metr, ystyrir ei bod yn dderbyniol newid y lliw i ddrur gloyw. Nid ystyrir y bydd hyn yn cael effaith ar fwynderau unrhyw eiddo preswyl.

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: Er mwyn cydymffurfio gydag anghenion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid cynnal asesiad ansawdd aer gan ddefnyddio Tiwbiau Gwasgaru Nitrogen Deuocsid a'i gyflwyno yn ysgrifenedig i'r awdurdod cynllunio lleol o fewn 12 mis a 24 mis i ddechrau gweithredu'r datblygiad a ganiateir yma 'y monitro'. Rhaid i ganlyniadau'r 'y monitro' fod wedi ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Lle bo 'y monitro' yn dangos 'effaith negyddol sylweddol ar ansawdd aer' rhaid cynnwys cynllun lliniaru yn cynnwys amserlen ar gyfer ei weithredu

yng nghanlyniadau'r 'monitro'. Bydd 'effaith negyddol sylweddol ar ansawdd yr aer' yn golygu torri unrhyw safon ansawdd aer. Mae effaith negyddol sylweddol ar ansawdd aer yn gyfystyr a thorri unrhyw Safon Ansawdd Aer Lleol.

Rheswm: I ddangos bod uchder simnai'r bwyler biomas yn ddigon i rwystro i allyriadau gael effaith negyddol sylweddol ar yr amcanion ansawdd aer ar gyfer nitrogen deuocsid (NO₂).

(03) Rhaid i'r bwyler biomas a ganiateir yma ddefnyddio fel tanwydd sglodion coed a gafwyd o goed gwryfol neu belenni coed glân sy'n cydymffurfio â safon tanwydd cydnabyddedig. Rhaid i ansawdd y pelenni coed sydd i'w defnyddio yn flynyddol a manyleb tanwydd y paleni coed (yn unol â CEN/TS 14961:2005 neu safon gydnabyddedig debyg sydd yn wedi cael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio) gael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn gosod y bwyler biomas a ganiateir yma. Rhaid i weithrediad y bwyler biomas a ganiateir yma fod yn unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn oni bai iddo gael ei gymeradwyo'n wahanol yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: I rwystro i allyriadau gael effaith negyddol sylweddol ar ansawdd aer.

(04) Bydd y fflw a ganiateir yma yn un o ddir gloyw

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

(05) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir yma gael ei adeiladu gyda lefel slab fel a nodir ar ddyuniad rhif AL(20)54 Rev A dderbyniwyd ar 25.04.13 oddi ar ganiatad cynllunio 34LPA121Q/CC (neu unrhyw ddyuniad arall all gael ei ganiatáu'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol).

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

(06) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 17.02.2014 o dan cais cynllunio rhif 34LPA121R/VAR/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisiau Perthnasol Eraill

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

Nodyn Cyngor Technegol 16 – Chwaraeon, Adloniant a Llecynnau Agored (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 22 – Adeiladau Cynaliadwy (2010)

Rhif y Cais: **38C237B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Huw Eurig Jones
c/o Cadnant Planning Ltd
1 & 2 Connaught House
Riverside Business Park
Benarth Road
Conwy
LL32 8UB**

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

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

Careg y Daren, Llanfechell



Pwyllgor Cynllunio: 02/04/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(MTD)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn safle gwyrdd a gwag a bwriedir codi annedd gyda mynedfa gysylltiol

2. Mater(ion) Allweddol

A fyddai datblygu'r safle hwn yn cydymffurfio â'r polisiau perthnasol

3. Prif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A2 Tai

D3 Tirwedd

D4 Lleoliad, safle a dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 Polisi Cyffredinol

31 Tirwedd

48 Meini Prawf Datblygu Tai

50 Pentrefi rhestredig

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi 1 Polisi Cyffredinol

Polisi EN1 Cymeriad tirwedd

Polisi HP4 Pentrefi

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Yr Aelod Lleol K Jones wedi cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor i drafod materion polisi.

Yr Aelod Lleol J Griffiths wedi gwneud sylwadau ynglŷn â'r cais gan ddweud;

"Fe all arwain at ddatblygu y tu allan i'r ffin ond mae hwn ar gyfer teulu Cymraeg lleol ac fe allai hynny fod yn dderbyniol, y swyddog i wneud argymhelliad'

Yr Aelod Lleol L M Huws heb wneud unrhyw sylw

Priffyrdd Amodau

Draenio Sylwadau

Cafwyd 4 llythyr gyda'r pwyntiau a wnaed yn cynnwys:

Ni fydd y fynedfa yn ddiogel ac y mae wedi ei leoli ar dro/cornel sy'n cael ei ddefnyddio fel lle pasio

Mae'r ardal yn dod yn un adeiledig ac yn fuan bydd yn cysylltu hefo'r pentref

Bydd yn ymestyn ardal i greu treflan

Byddai'n niweidio preifatrwydd

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

38C237 Codi annedd – gwrthod 10/11/2006

38C237A Codi annedd – gwrthod 11/02/2008

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae ceisiadau wedi eu cyflwyno ar gyfer y safle hwn fel a nodir uchod ac maent wedi eu gwrthod. Roedd y rhesymau dros wrthod yn ymwneud â lleoliad y datblygiad arfaethedig mewn perthynas â'r anheddiad presennol.

Ystyrir bod y gwrthwynebiad hwn yn parhau ac felly fe ddylai'r cais gael ei wrthod am y rhesymau a roddwyd yn flaenorol.

7. Argymhelliad

Gwrthod

Byddai'r cynnig yn creu estyniad annerbyniol i'r ffurf bresennol o ddatblygiad ac yn creu datblygiad tameidiog mewn lleoliad gwledig agored gan gael effaith niweidiol ar fwynderau gweledol a chymeriad yr ardal ac o'r herwydd byddai'n groes i bolisiau 31, 48 a 50 Cynllun Lleol Ynys Môn, polisiau HP6 a EN1 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd polisiau A2 a D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd a darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru Chwefror 2014

This page is intentionally left blank

13.1

Materion Eraill

Other Matters

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

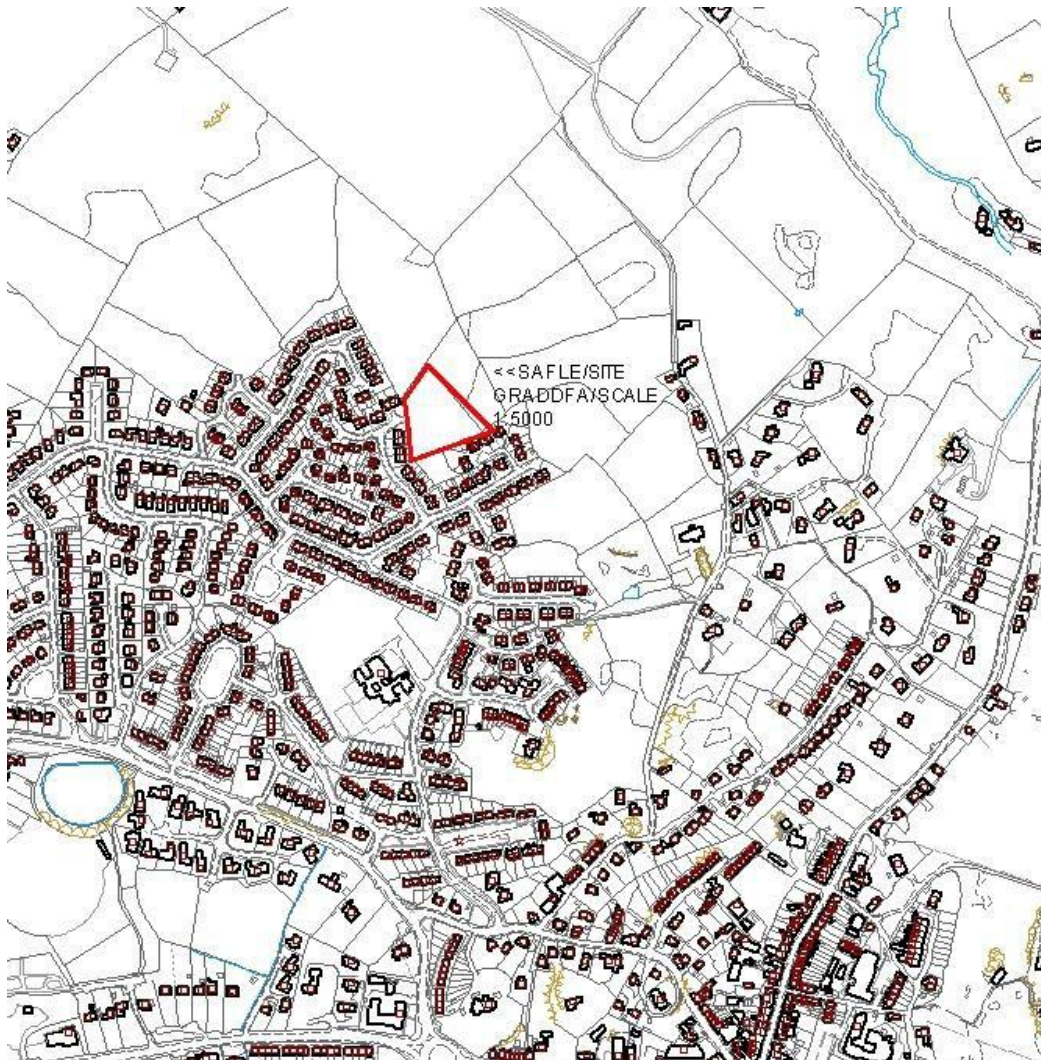
Ymgeisydd Applicant

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

Cais llawn ar gyfer codi 17 o dai ar dir yn

Full application for the erection of 17 dwellings on land at

Lon Gamfa, Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 02/04/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)

Argymhelliad:

Bod yr aelodau yn nodi'r newid yn yr ymrwymiad cynllunio a'r amod a ddisgrifir isod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio ganiatáu'r cais cynllunio yn unol ag argymhelliad yr adroddiad sydd wedi ei amgáu fel Atodiad 1. Daw'r mater yn ôl gerbron y Pwyllgor Cynllunio yn unol â chyngor cyfreithiol am y rhesymau a ganlyn:

- Mae 3 o unedau tai fforddiadwy yn ôl 85% o werth y farchnad i'w darparu. Cytunwyd ar hyn yn dilyn cyflwyno gwybodaeth mewn perthynas ag ymarferoldeb y datblygiad arfaethedig, ac mae 3 yn llai o unedau tai fforddiadwy.

- Amod (23) - Yn dilyn trafodaeth gydag adain Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor cafwyd cytundeb y dylid ail-eirio'r amod hwn fel a ganlyn : (23) Os yn ystod y datblygiad a ganiateir yma y canfyddir neu yr amheuir deunydd o fod wedi ei lygru, yna dylai'r datblygwr gynnal prawf o'r pridd a'i ddadansoddi. Os gwelir bod safle'r cais wedi ei lygru yna rhaid cyflwyno strategaeth adfer addas i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r datblygiad gael ei weithredu wedi hynny yn unol ag unrhyw strategaeth adfer a gymeradwywyd yn ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Cafwyd cytundeb ar y newid i'r amod gynllunio oherwydd bod gwybodaeth sydd ar gael i Wasanaethau Amgylcheddol y Cyngor yn nodi i safle'r cais fod ar bob amser yn gae yn hytrach na safle fasnachol neu safle oedd wedi ei ddatblygu'n flaenorol. Ystyrir hefyd y bydd yr amod newydd yn ddigon i gynnwys unrhyw broblemau allai godi pe bai unrhyw wastraff adeiladwyr wedi ei gladdu neu ei daflu ar y safle.

Pwyllgor Cynllunio: 06/11/2013**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)****Argymhelliad:**

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Adroddir ar y cais cynllunio hwn i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd mae'n tynnu'n groes i'r cynllun datblygu a'r swyddogion yn bwriadu ei ganiatáu.

Ymwelwyd â'r safle gan y Pwyllgor Cynllunio ym mis Ionawr 2013 a chan aelodau cyfredol y Pwyllgor Cynllunio ym mis Hydref.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais cynllunio yn un am 17 o anheddau deulawr, tair llofft a gwaith priffyrdd a draenio cysylltiedig. Mae'r gwaith priffyrdd cysylltiedig yn cynnwys cais am system blaenoriaeth chicane wrth y fynedfa i'r datblygiad a bydd traffig sydd yn mynd i mewn i'r datblygiad arfaethedig yn cael blaenoriaeth.

2. Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor y Datblygiad
- Materion eraill o bwys.

3. Prif Bolisiau**Cynllun Fframwaith Gwynedd**

A2 (Tir ar gyfer Tai)
A3 (Graddfa Datblygiadau Tai)
A6 (Tai Newydd yng Nghefn Gwlad)
A9 (Tai Fforddiadwy)
D4 (Safle)

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 (Polisi Cyffredinol)
26 (Parcio Ceir)
33 (Diogelu Natur)
34 (Diogelu Natur)
42 (Dyluniad)
48 (Meini Prawf Codi Tai)
49 (Trefi/Pentrefi Diffiniedig)
51 (Safleoedd Mawr)
53 (Tai yng Nghefn Gwlad)

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)
GP2 (Dyluniad)
TR10 (Safonau Parcio)
EN14 (Bioamrywiaeth)
EN7 (Safleoedd Lleol)
EN14 (Gorchmynion Gwarchod Coed a Gwrychoedd)

Planning Committee: 06/11/2013**Report of Head of Planning Service (DPJ)****Recommendation:**

Permit

Reason for Reporting to Committee:

The planning application is being reported to the planning committee as it comprises a departure from the development plan which officers are minded to approve.

There have been site visits by the Planning Committee in January 2013 and by the current members of the Planning Committee in October.

1. Proposal and Site

The planning application is made for 17 two storey, three bedroom dwellings and associated highway and drainage works. The associated highway works include a proposal for a chicane priority system at the entrance to the development, with priority for traffic entering the proposed development.

2. Key Issue(s)

- Principle of Development.
- Other Material considerations.

3. Main Policies**Gwynedd Structure Plan**

A2 (Housing Land)
A3 (Scale of Housing Development)
A6 (New Dwellings in the Countryside)
A9 (Affordable Housing)
D4 (Siting)

Ynys Môn Local Plan

1 (General Policy)
26 (Car Parking)
33 (Nature Conservation)
34 (Nature Conservation)
42 (Design)
48 (Housing Development Criteria)
49 (Defined Settlements)
51 (Large Sites)
53 (Houses in the Countryside)

Stopped Anglesey Unitary Development Plan

GP1 (Development Control Guidance)
GP2 (Design)
TR10 (Parking Standards)
EN4 (Biodiversity)
EN7 (Local Sites)
EN14 (Tree Preservation Orders and Hedgerows)

EN16 (Nodweddion Tirwedd o Bwysicwydd Mawr i Fflora a Ffawna)
HP2 (Dwysedd tai)
HP3 (Datblygu Tai Newydd – Prif Ganolfannau a chanolfannau Uwchradd)
HP7 (Tai Fforddiadwy)
SG1 (Tir Halogedig)
SG2 (Perygl o Lifogydd)
SG3 (Dyfroedd a Reolir)
SG4 (Cael Gwared a Charthion Aflan)
SG6 (Rhediad Dŵr Wyneb)

CCA Tai Fforddiadwy (2004)

CCA Cyfarwyddyd dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (Mawrth 2008)

Polisi Cynllunio Cymru Cyfrol 5 (Tachwedd 2012)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)

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

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y **Cyngor Tref** yn argymhell gwrthod am y rhesymau canlynol:

- Dwysedd a gorddatblygu ynghyd â chloi tir a allai olygu bod y Cyngor hwn a'r Cyngor Sir yn torri amodau Adran 17 y Ddeddf Trosedd ac Anhrefn.
- Mae'r fynedfa a'r Priffyrdd i'r stadau cyfredol yn beryglus, yn gul ac yn ansafonol o ran eu lled.
- Ffordd "Ilwybr byr" is-safonol gyda risg gynyddol, yn arbennig i blant, i gael mynediad i'r ysgol gyfagos a'r cae chwarae cyhoeddus.
- Cynnydd yn nwysedd cyfredol y traffig o ran ceir a lorïau masnachol.
- Gwifrau pŵer foltedd uchel - perygl i drigolion a phlant yn arbennig - angen cyngor gan y Cwmni Pŵer ynglŷn â'r ystyriaethau iechyd a diogelwch.
- Llifogydd a ffrydiau naturiol - Hwn oedd y prif gyflenwad dŵr cyntaf i Borthaethwy oherwydd y ffrydiau naturiol. Gwyddys bod yr ardal yn dioddef llifogydd yn rheolaidd.
- Mae gan drigolion yr ardal bryderon mawr ynghylch dŵr wyneb ac ati a gallant ddarparu tystiolaeth ffotograffig.

EN16 (Landscape Features of Major Importance to Flora & Fauna)
HP2 (Housing Density)
HP3 (New Housing Development – Main & Secondary Centres)
HP7 (Affordable Housing)
SG1 (Contaminated Land)
SG2 (Flood Risk)
SG3 (Controlled Waters)
SG4 (Foul Sewage Disposal)
SG6 (Surface Water Run Off)

SPG Affordable Housing (2004)

SPG Isle of Anglesey Council Design in the Urban and Rural Built Environment (March 2008)

Planning Policy Wales Edition 5 (November 2012)

Technical Advice Note 2: Planning and Affordable Housing (2006)

Technical Advice Note 5: Nature Conservation and Planning (2009)

Technical Advice Note 12: Design (2009)

Technical Advice Note 18: Transport (2007)

4. Response to Consultation and Publicity

Town Council Recommend refusal on the following grounds:

- Density and over development together with land locking which could result in this Council and the County Council being in breach of Section 17 of the Crime and Disorder Act.
- Road Access and Highways to the existing estates are dangerous, narrow non-standard width roads
- "Rat run" sub-standard road with an increased risk, particularly to children, whilst gaining access to the adjacent school and public playing field.
- The increase in the existing density of traffic for cars and commercial lorries.
- High voltage power lines - danger to inhabitants and particularly children - advice required from Power Company due to health and safety grounds.
- Flooding and natural springs - This used to be the first main water supply to Menai Bridge due to natural springs. The area is subject to flooding and known to flood regularly.
- The residents of the area have great concerns regarding surface water etc. and can provide photographic evidence.

- Fel Cyngor lleol, rydym yn argymhell nad yw'r tir hwn yn addas ar gyfer unrhyw ddatblygiad o gwbl oherwydd y ffrydiau naturiol.
- Y cwlfer yn gorlifo
- Carthffosiaeth - Yr unig wahaniaeth rhwng y cynllun blaenorol a'r cynllun newydd - dygwyd sylw at y ffaith bod y gwaith peipiau gwirioneddol yn sylweddol. Mae'r peipiau cyfredol yn mynd drwy eiddo preifat. Bydd cysylltu 18 o dai at y garthffos breifat gyfredol yn ychwanegu at y problemau a'r risg i dir ac eiddo preifat ac i drigolion cyfredol cyn iddo gyrraedd y garthffos gyhoeddus sydd eisoes wedi ei gorlwytho. Bydd hyn yn achosi llifogydd ym mhrif dref Porthaethwy oherwydd nad yw Dŵr Cymru wedi adnewyddu'r peipiau. Mae datblygwyr eraill yn yr ardal wedi cael eu gorfodi i osod pwmp. Cyfarfu Dŵr Cymru a chynrychiolwyr Cyngor Tref Porthaethwy ynghylch datblygiad Tŷ Mawr, Llanfairpwll, pryd dywedwyd wrth yr Awdurdod Dŵr nad yw'r peipiau cyfredol o Four Crosses i lawr i Garej Britannia wedi cael ei hadnewyddu a dywedwyd na ddylid caniatáu unrhyw ddatblygiadau pellach ym mhen uchaf Porthaethwy oherwydd y diffyg hwn yn Ward Tysilio.

Y Cyngorydd Jim Evans Ni chafwyd unrhyw sylwadau.

Y Cyngorydd Meirion Jones Ni chafwyd unrhyw sylwadau.

Y Cyngorydd Alun Wyn Mummery Ni chafwyd unrhyw sylwadau.

Y cyn Aelod Lleol Cyflwynodd y sylwadau canlynol:

Mae'r cais hwn wedi bod yn yr Adran Gynllunio am nifer o flynyddoedd ac wedi cael ei newid sawl gwaith ers yr adeg yr oedd ef yn aelod lleol. Mae 26 o drigolion yn y cyffiniau sydd â phryderon mawr ac maent wedi cyflwyno eu sylwadau yn ysgrifenedig.

Mae'r cyfan o Penlon wedi cael ei adeiladu dros nifer o ddegawdau gyda ffyrdd cul, mae trigolion yn parcio eu cerbydau ar ochrau'r ffordd sydd yn gyfleus allan o oriau swyddfa ac ar y penwythnosau.

Mae tair mynedfa o'r briffordd i'r stad dai fawr hon o Ffordd Pentraeth (Four Crosses, o Ffordd Pentraeth, Siop Newydd a Chil y Graig. Mae ffordd Cil y Graig yn is-safonol ac yn gul oherwydd y cerbydau sy'n cael eu parcio ar y stryd. Bydd y cais hwn yn creu 50 o symudiadau traffig ynghyd â gwaith danfon cysylltiedig.

- As local Council we recommend that this land development is not fit for any development whatsoever due to natural springs.
- Culvert overflow.
- Sewerage - The only difference between the previous plan and the new plan – it has been highlighted that the actual pipework is substantial. Route of existing pipework goes through private properties. Connecting the 18 houses to the existing private sewer will increase the problems and risk to private land and property and existing householders before it reaches the public sewer which is already overloaded. This will cause flooding within the main town of Menai Bridge due to Dwr Cymru not updating the pipes. Other developers in the area have been forced to install a pump. Dwr Cymru met Representatives of Menai Bridge Town Council regarding the Ty Mawr Development, Llanfairpwll, when it was pointed out to the Water Authority that the existing pipe work from Four Crosses down to Britannia Garage has not been ungraded and it was stated that no further development within the top end of Menai Bridge should be allowed due to this inadequacy in the Tysilio Ward.

Councillor Jim Evans No observations received.

Councillor Meirion Jones No observations received.

Councillor Alun Wyn Mummery No observations received.

Former Local Member Submitted the following observations:

This application has been within the Planning Department for many years & has been subject to many changes since the local member was in office. There are 26 residents in proximity who have grave concerns and have written in with their observations.

The whole of Penlon has been built over many decades with narrow highway widths, residents park their vehicles on the sides of roads, this is a natural convenience for out of office hours and weekends.

There are three highway accesses from this vast housing area from Pentraeth Road (Four Crosses, from Pentraeth Road, Siop Newydd and Cil y Graig. Cil y Graig is sub-standard and narrow due to on-street parking. This application will create 50 vehicle movements together with associated deliveries.

Mae'n debyg y bydd y system blaenoriaeth "Chicane" arfaethedig yn arwain at ddamweiniau oherwydd mae'r dyluniad yn dibynnu ar gwrtseis'r rheini sy'n mynd i mewn/gadael y stad.

Mewn llythyr pellach, eglura bod ganddo bryderon difrifol ynghylch datblygu'r safle.

1. Oherwydd y sefyllfa ddirifol sy'n bodoli drwy'r cyfan o ardal Penlon o ran cael mynediad i'r ffordd fawr oherwydd parcio ar y stryd, ffordd cul a dim ond 3 mynedfa neu ffordd allan i draffig sef Cil y Graig, Penlon i Ffordd Pentraeth a Stad Cae Tros Lon. Mae traffig Teithio i'r Gwaith Menai Môn yn defnyddio'r rhan hon o Borthaethwy fel ffordd fer, naill ai i osgoi tagfeydd yn ymyl Ysgol David Hughes neu i gael i Ysgol y Bont yn Nhyddyn Mostyn bob dydd.
2. Mae i safle'r datblygiad hanes hir o lifogydd oherwydd y tir corsiog. Nifer o flynyddoedd yn ôl, llenwyd y tir gan y perchennog gyda deunydd a oedd wedi ei ddympio gan godi lefel y ddaear. Yn lle lleihau llif y dŵr o'r safle, mae hyn wedi gwneud y sefyllfa'n waeth nag yr oedd o'r blaen.
3. Bydd y tai yn tyrru dros y byngalos cyfredol o gwmpas safle'r datblygiad yn Lôn y Gamfa gan olygu y bydd modd gweld i mewn i ardal breifat y gerddi cyfredol.
4. Mae gennyf bryderon difrifol ynghylch draenio dŵr wyneb o safle'r datblygiad - mae tystiolaeth hanesyddol o lifogydd o'r safle i eiddo cyfagos. Mae eiddo a gerddi rhif 18 Lôn y Gamfa yn dioddef gan lifogydd yn aml, yr un modd â'r eiddo gyferbyn i a gerllaw rhif 18. Mae'r gerddi o gwmpas yr eiddo yn cael eu heffeithio gan lifogydd yn barhaus, yr un modd â'r eiddo cyfagos gyferbyn i a ger rhif 18. Mae'r gerddi o gwmpas yr eiddo yn dioddef gan lifogydd yn barhaus, ni fedrir cael gwared ar y dŵr wyneb na'i ddraenio oherwydd mae 6 modfedd dan y tir. Cafodd yr eiddo hwn ei adeiladu gan ddatblygwyr yr ymgeisydd felly maent yn ymwybodol iawn o'r difrod a wnaed i'r eiddo hwn.
5. Nid yw'r cyfarwyddiadau cynllunio diwygiedig ar gyfer dŵr wyneb (llythyr gan y pensaer i'r Pennaeth Cynllunio 25.10.12) yn rhoddi llawer o hyder i'r bobl sy'n byw yn y cyffiniau.
6. Mae'r tanc teneuo, y celloedd storm a'r casgenni dŵr glaw wedi cael eu codi i rybudd llifogydd 30 blynedd, ni fydd modd i'r rhain ymdopi gyda nerth y dŵr wyneb a ddaw i lawr o'r caeau o'r ardal gyfagos. Mae'r safle datblygu yn "Sinc Gorsio" lle mae'r holl ddŵr wyneb yn mynd i lawr i'r safle. Pan mae'r tanciau hyn yn llawn a fydd y system ddraenio dŵr glaw cyfredol yn

The proposed "Chicane" priority system will likely result in accidents, as the design is dependent on the good nature of those entering/leaving the estate.

In a further letter he explains that he has grave concerns regarding the development of the site.

1. As the highway access throughout the whole Penlon area is at a critical stage with on street parking, narrow width roads, with only 3 access or returns for traffic, ie Cil y Graig, Penlon onto Pentreath Road and Cae Tros Lon Estate. The Menai Mon Travel to work traffic use this part of Menai Bridge as rat runs, to either pass by pass the David Hughes School snarl ups or to access the Ysgol y Bont in Tyddyn Mostyn daily.
2. The development site has a long history of flooding from boggy land; many years ago the landowner filled in the land with dumped material and raised the ground level. Instead of lessening the outfall of water from the site this has made it even worse than before.
3. The houses will tower over the existing bungalows surrounding the development site in Lon y Gamfa, encouraging viewing into the private area of existing gardens.
4. I have grave concerns about the surface water drainage from the development site - there is historical evidence of flooding from the site to adjoining properties. No 18 Lon y Gamfa's properties and gardens are continuously feeling the effect of flooding, and so are neighbouring properties opposite and adjoining no 18. The gardens surrounding the property are continuously feeling the effect of flooding, and so are neighbouring properties opposite and adjoining no 18. The gardens surrounding the property are continuously being flooded; the surface water cannot be removed or drained as the ground has 6 inches of mud under it. This property was built by the applicant developers so they are very much aware of the damage done to this property.
5. The revised planning directions for the surface water (letter from the architect to Head of Planning 25.10.12 does not give much confidence to people living in the vicinity.
6. The attenuation tank, storm cells and rainwater butts have been raised to a 30 year flood warning, these will not be able to cope with the massive strength of surface water coming down from the fields of the surrounding area. The development site is a "Boggy Sink" where all the surface water travels down to the site. When these tanks are full will the existing surface water

- gallu ymdopi gyda'r llif, os bydd y rhain yn cael ei difrodi, pa mor aml fydd y datblygwyr yn dod i siecio/trwsio'r offer. A fydd y rhwystr yn cael ei fonitro'n rheolaidd.
7. Mae'r aelod lleol yn dymuno i aelodau'r Pwyllgor Cynllunio gerdded o gwmpas safle'r datblygiad ac yn eu cynghori i ddod â wellingtons.
 8. Mae gan y rhan fwyaf o'r eiddo cyfagos gyfleusterau carthffosiaeth sydd heb eu mabwysiadu – a ydynt i fyny â safonau cyfreithiol?
 9. Mae yna ardal tir caeedig rhwng tir y datblygiad a Gilfach Goch, yn y gorffennol mae pobl ifanc wedi bod yn gwneud coelcerthi yno, a fydd y datblygwyr yn defnyddio'r ardal hon ar gyfer plotiau adeiladu yn y dyfodol?
 10. A fydd yr eiddo newydd yn dai fforddiadwy a pha ganran o'r tai newydd fydd yn dai fforddiadwy.
 11. Mae perygl mawr y bydd traffig sy'n symud o'r safle yn goryrru ac yn creu damweiniau, a oes bwriad i osod twmpathau yn y ffordd yn y dyfodol ynghyd ag arwyddion priodol ar y briffordd.
 12. Petai'r datblygwr presennol yn gwerthu'r tir i ddatblygwr arall, a oes modd sicrhau y bydd unrhyw amodau ar y cais cynllunio yn cael eu gorfodi'n gadarn.
 13. Mae'n bosib y bydd gan safle'r datblygiad gydag 17 o dai newydd gymaint â 50 o gerbydau, ynghyd â faniau danfon nwyddau, lorïau i'r safle - ni fydd y ffyrdd presennol yn gallu ymdopi gyda'r cynnydd anferthol hwn yn y traffig i'r rhan hon o Penlon
 14. Mewn cyfarfod gyda Dŵr Cymru a Chyngor Tref Porthaethwy nifer o flynyddoedd yn ôl, nododd rheolwyr y bwrdd dŵr y byddai'r dŵr wyneb a'r garthffosiaeth sy'n pasio drwy Borthaethwy o'r stadau tai i lawr i gylchfan Britannia yn golygu na fyddai modd i'r system ymdopi gydag unrhyw ddŵr ychwanegol ac y byddai'n rhaid ystyried buddsoddi yn sylweddol yn y dyfodol.
- drainage cope with the outflow, if these are damaged how often will the developers come and check/repair the equipment. Will the blockage be monitored regularly?
7. The local member wishes the Planning Committee members to walk the development site and advises them to bring their wellingtons.
 8. Most of the surrounding properties have un-adopted sewage facilities – are they up to lawful standards?
 9. There is a land locked area between the development land and Gilfach Goch, in the past youngsters have been building bonfires there, will the developers be using this for building plots in the future?
 10. Will the newly built properties be affordable housing and what percentage of the new build will be?
 11. There is a great danger for traffic moving off the site will cause speeding and accidents to existing property owners, will there be sleeping policemen installed in the future, and appropriate highway signage.
 12. Should the present developer sell off the land to another developer, can we make sure that any conditions on the planning application are strongly enforced.
 13. The development site with 17 new houses may have as many as 50 owner vehicles, plus delivery vans, lorries to the site – the present road structure will not cope with this massive increase in volume of traffic in this part of Penlon.
 14. In a meeting with Welsh Water and Menai Bridge Town Council many years ago, water board managers indicated that the volume of surface water and sewerage passing through Menai Bridge from the housing estates down to the Britannia roundabout would mean that the system would not be able to cope with any extra volume, and that serious investment should be looked at in the future.

Mewn llythyr ar wahân, nododd yr aelod lleol ei fod yn dymuno i'r cais gael ei ystyried gan y pwyllgor cynllunio am resymau priffyrdd.

Priffyrdd Caniatâd amodol yn gofyn am ddarparu 'chicane' wrth y fynedfa i'r datblygiad. Yn ogystal, mae angen i'r archwiliad diogelwch a gynhaliwyd gan beirianwyr allanol ar y 'chicane' fod yn foddhaol.

Draenio Mae'r system ddraenio dŵr wyneb a'r symiau a weithiwyd allan i gefnogi hynny yn foddhaol yn gyffredinol ar yr amod fod amod cynllunio wedi ei eirio'n addas yn cael ei gynnwys

In a separate letter it was indicated the local member wished the application to be reported to the planning committee on highway grounds.

Highways Conditional permission notably requiring the provision of a chicane at the entrance to the development. Also required that the proposed chicane was subject to a safety audit by external engineers which has been undertaken and is acceptable.

Drainage The surface water drainage system and supporting calculations are generally satisfactory subject to a suitably worded planning condition to cover outstanding aspects. In addition the applicant

mewn perthynas â'r agweddau sy'n parhau i fod angen sylw. Yn ychwanegol at hyn, dylid dweud wrth yr ymgeisydd y bydd angen caniatâd penodol gan yr Awdurdod hwn ar gyfer cwlfferti ffosydd cyfredol a hynny yn unol ag adran 23 Deddf Draenio Tir 1991.

Rheoli Adeiladu Bydd y lled o 3.1 metr rhwng cyrbinau fynedfa 'chicane' yn dderbyniol yn yr achos hwn.

Ymgynghorydd Ecolegol yn fodlon gyda'r wybodaeth ecolegol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais cynllunio. Wedi argymhell wedyn y gellir darparu byffer ar gyfer y safle fel rhan o ddarpariaethau'r cynllun tirlunio ar hyd y ffin a fyddai'n cadw'r coed aeddfed a nodwyd yn yr adroddiad ecolegol.

Mae'r Ymgynghorydd Ecolegol hefyd wedi ymateb i un o'r gwrthwynebiadau isod ac wedi egluro pam na fedrir cyfiawnhau gofyn am arolwg ystumod mewn perthynas â'r datblygiad ar y safle hwn.

Ymgynghorydd Tai Fforddiadwy Yn argymhell bod 6 tŷ fforddiadwy ar 85% o bris y farchnad yn cael eu darparu gydag adolygiad manwl o incwm a chostau ar ôl eu cwblhau.

Cyfoeth Naturiol Cymru Mae'r cynigion dŵr wyneb yn dderbyniol ar yr amod bod y dŵr wyneb yn cael ei deneuo a'i storio ar y safle yn unol â'r amod a argymhellir, nad yw'r cyfraddau arllwysiadu'n cael eu newid ac na ddylid cynyddu'r risg o ran llifogydd/draenio. Maent hefyd wedi ymchwilio i'r trwyth olchion sy'n tarddu o safle'r cais ac wedi penderfynu nad oes angen cymryd unrhyw gamau yn y cyswllt hwn.

Nid oes unrhyw wrthwynebiadau i'r datblygiad ar sail cadwraeth natur ond maent wedi gwneud nifer o sylwadau ar yr adroddiad ecolegol ac mae'r rheini wedi cael eu cynnwys fel amodau neu gynghorion fel sy'n briodol.

Gwasanaethau Amgylcheddol Yn argymhell amodau a chynghorion o ran gweithgareddau adeiladu a thir llygredig.

Dwr Cymru Caniatâd amodol ac wedi cadarnhau bod y trefniadau carthffosiaeth yn dderbyniol. Maent hefyd wedi cadarnhau y gall y system garthffosiaeth gyhoeddus yng nghyffiniau'r datblygiad ymdopi gyda llif y garthffosiaeth o'r datblygiad ac wedi gwneud sylwadau ar yr achosion penodol o rwystrau yn y gwrthwynebiadau a gafwyd.

Gwasanaeth Tân Dim sylwadau o ran cyflenwad dŵr neu fynediad i'r datblygiad gan yr injan dân.

Scottish Power Dim sylwadau.

should be advised that culverting of the existing ditches will require the express approval of this authority under section 23 of the Land Drainage Act 1991.

Building Control The 3.1 meter width between the kerbs of the "chicane entrance" will be acceptable in this instance.

Ecological Adviser Satisfied with the ecological information submitted as part of the planning application. Subsequently also recommended that the buffer for the site could be achieved as part of the provisions of a landscaping scheme along the boundaries which retains mature trees noted in the ecological report.

The Ecological Adviser has also responded to one of the objections below and explained why requesting a bat survey in connection with the development could not be justified on this site.

Affordable Housing Adviser Recommended that 6 affordable homes at 85% of the market value are provided, with a detailed review of income and costs after completion.

Natural Resources Wales The surface water proposals are acceptable subject to surface water being attenuated and stored anon site as per the condition recommended, then the discharge rates should remain unchanged and flood/drainage risk should not be increased. Have also investigated leachate originating from the application site and decided not to instigate any proceedings in this regard.

No objections are raised to the development on nature conservation grounds but they have made a number of observations as regard the ecological report which have been included as conditions or informatives as appropriate.

Environmental Services Conditions and informatives recommended as regards construction activities and contaminated land.

Welsh Water Conditional permission and have confirmed that the foul drainage arrangements are acceptable. They have also confirmed that the public sewerage system in the vicinity of the development can accommodate foul drainage flows from the development and they have commented on specific instances of blockage in the objections received.

Fire Service No observations as regards water supplies or access to the development by fire appliances.

Scottish Power No observations received.

Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Gogledd Cymru

Mae safle'r datblygiad arfaethedig yn union gerllaw Gwarchodfa Natur Caeau Pen y Clip ar hyd y ffin dde orllewinol. Mae'r ardal hon o'r warchodfa yn gorsiog ac mae dŵr yn sefyll ar y tir ar wahanol adegau o'r flwyddyn. Byddem yn croesawu arwydd o'r modd y byddir yn rhwystro'r dŵr sy'n llifo o'r datblygiad rhag mynd i mewn i'r warchodfa; mae'n debygol y gallai'r llif hwn fod yn llygredig am amryw rhesymau. Caiff y warchodfa natur ei phori am oddeutu 5-6 mis y flwyddyn ac rydym yn pwysleisio na ddylai fod unrhyw fychau ar y ffin ar unrhyw adeg. Un o nodweddion allweddol ein gwarchodaf natur yw'r rhywogaethau o wrychoedd. Ymddengys fod y cynllun tirlunio yn awgrymu y byddai gwrychyn llydan o rywogaethau amrywiol nad ydynt yn rhai cynhenid yn cael eu plannu o gwmpas y datblygiad. Rydym yn argymhell yn gryf y dylid plannu rhywogaethau cynhenid yn lle'r rhain yn arbennig ar y ffin dde orllewinol.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Derbyniwyd 43 o lythyrau yn gwrthwynebu'r cais cynllunio am y rhesymau isod:

- Ystyriaethau mynediad a thraffig yn ystod ac yn dilyn y gwaith adeiladu
- Pwy fydd yn gyfrifol am drwsio Lôn y Gamfa yn dilyn ei defnyddio gan draffig adeiladu.
- Mae tagfeydd eisoes ym Mhenlon. Mae'r awduron yn dwyn sylw at bwynt peryglus wrth gornel Penlon/Cil y Graig.
- Mae cerbydau'r gwasanaethau argyfwng, loriau lludw a cherbydau masnachol eisoes yn cael anhawster cael at eiddo yn y rhan hon o'r stad.
- Pryderon ynghylch y fynedfa yn 55 Lôn y Gamfa a'r ffaith bod y fynedfa i'r datblygiad yn gul. Mae lled lôn arferol y stad yn 8.5 metr ond y tu allan i rif 55, mae wedi ei ostwng i 4.150. Dywed yr awdur hefyd y dylid cael pafin o flaen ei heiddo ond y byddai hynny yn gostwng y lled ymhellach i 2.650 metr. Mae diffyg llwybr troed o flaen eiddo'r awdur yn golygu y bydd pobl yn gadael y stad ar ochr eiddo'r awdur.
- Dywed un awdur bod y cynlluniau yn gamarweiniol o ran y 'chicane' ac mae'n werth nodi bod y llwybr troed yn dod i ben wrth wal yr ardd ac nad oes unrhyw fynediad i gerddwyr yn union y tu allan i fynedfa'r eiddo.
- Risg i blant sy'n chwarae yn y stryd.
- Mynedfa beryglus i feicwyr a cherddwyr.
- Goblygiadau o ran parcio
- Carthffosiaeth - Dywed un awdur bod un prif garthffos wedi blocio a bod y cynnwys wedi

North Wales Wildlife Trust The proposed development lies immediately adjacent to our Caeau Pen y Clip Nature Reserve along its south-west boundary. This area of the reserve is marshy with areas of standing water at various times of the year. We would welcome an indication of how surface run-off from the development will be prevented from entering the reserve; it is likely that this run-off could be contaminated in various ways. The nature reserve is grazed for 5-6 months of the year and we stress that the boundary must remain intact at all times. One of the key features of our nature reserve is its species rich hedgerows. The Landscaping Plan appears to indicate that a 2m wide hedge of various non-native species will be created around the development. We would strongly recommend that these are replaced with native species, especially on the south-western boundary.

Response to Publicity

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

- Access & traffic considerations, during and following construction.
- Who will be responsible for the repair of Lon y Gamfa following the use by construction traffic?
- Penlon is already congested. Writers point to a danger spot at the corner of Penlon/Cilgraig.
- Emergency services refuse vehicles and commercial vehicles currently have difficulty accessing properties in this part of the estate.
- Concern regarding ingress and access at 55 Lon y Gamfa and the narrowness of the access to the development. The normal road width in the estate is 8.5 meters whereas outside 55 it is reduced to 4.150. The writer states that there should also be a pavement in front of their property but that this would reduce the width further to 2.650 meters. The lack of a footpath in front of the writers property means that people will leave the estate on the writer's side.
- One writer states that the drawing are deceptive regarding the chicane and it is noteworthy that the footpath ends at the garden wall with no pedestrian access immediately outside the entrance to the property
- Risk to children playing in the street.
- Unsafe access for cyclists and pedestrians.
- Parking implications
- Sewerage - One writer states that they had the main sewer backing up and releasing

llifo ar draws eu heiddo ac 17 o gartrefi eraill a oedd yn cysylltu i'r garthffos ac y byddai hyn eto yn rhoddi pwysau difrifol ar system sydd eisoes yn methu ymdopi gyda'r tai presennol.

- Colli preifatrwydd ac edrych dros yr ystafelloedd gwely.
- Llifogydd. Nodwyd bod y ffrwd sy'n rhedeg i gwlfert yn Lôn y Gamfa yn gorlifo i erddi ac i'r lon. Mae pobl efail yn cyfeirio at y ffaith fod ffrydiau ar y safle.
- Effaith ar lif y ffrwd.
- Tân oherwydd nid oes mynediad uniongyrchol i'r tir.
- Dwysedd y datblygiad.
- Dim newid ers y ceisiadau cynllunio diwethaf.
- Holi a ddylid adeiladu yn ymyl polyn trydan. Gallai hyn fod yn andwyol i iechyd y deiliaid.
- Bydd y datblygiad yn andwyol i fywyd gwylt a phlanhigion ar y llecyn glaswelltog
- Effaith ar fwynderau eiddo cyfredol yn yr ardal oherwydd edrych drosodd, traffig, sŵn, llygredd, anhwylystod.
- Yr elfen tai fforddiadwy yn cael ei gwestiynu.
- Mae'r safle y tu allan i ffin Cynllun Datblygu Lleol Ynys Môn. Roedd y CDLI mwy diweddar yn dangos llinell o gwmpas y safle ond ni chafodd y llinell ei chymeradwyo.
- Mae tai eisoes ar werth yn yr ardal.
- Y rhagolygon economaidd yn golygu y byddai'r tai yn wag.
- Eiddo gweigion yn arwain at fwy o drosedd.
- Dyluniad y system ddraenio a gyflwynwyd yn annerbyniol ac ni fyddai'r datblygwyr yn ei chynnal.
- Mae'r datblygiad mewn ardal gadwraeth/llain las yn ardal Porthaethwy.
- Cynnydd yn y sbwriel a'r gwastraff a fydd yn cael ei adael.
- Dywed yr awdur eu bod o'r farn y byddai datblygu'r tir yn cael effaith ar eu gallu i werthu eu tai
- Mae'r stad yn ddigon mawr eisoes
- Pris eiddo cyfagos yn mynd i lawr
- Gofynnwyd a yw'r arolwg ystumod wedi cael ei gynnal ac mae'r awdur yn dweud ei fod wedi gweld ystumod yn yr ardal.
- Ymholiad ynghylch digonolrwydd y trefniadau o ran rheoli dŵr wyneb.
- Diogelwch plant sy'n chwarae.

Derbyniwyd llythyr gan y cyn Aelod Cynulliad yn gofyn am i sylwadau'r etholwyr gael eu hystyried yn llawn wrth benderfynu ar y cais cynllunio. Mewn llythyr pellach, caiff gwrthwynebiadau etholwyr eu

its contents all over their property a further 17 homes linking into the sewer this would again put severe pressure on a system that is already at its limits and not large enough to cope with the houses there at present.

- Invasion of privacy & overlooking of bedrooms.
- Flooding. Noted that the stream that runs to a culvert in Lon y Gamfa floods into gardens and the road. Other writers refer to there being springs on the site.
- Effect on the flow characteristics of the stream.
- Fire as there is no direct access to the land.
- Density of the development.
- No change since last planning application applications.
- Queried whether building should take place near an electric pole. This could be detrimental to the health of occupants.
- Development will be detrimental to wildlife & flora using the green area.
- Effect on the amenities of existing properties in the locality by virtue of overlooking, traffic, noise, pollution, inconvenience.
- Affordable housing element questioned and queried.
- The site is outside the boundary in the Ynys Mon Local Plan. The more recent LDP showed a line around the site but this was never approved.
- Existing dwellings already for sale in the area.
- Economic outlook could mean that the houses would be empty.
- Empty properties result in increased crime rates.
- Design of the submitted drainage system is unacceptable and would not be maintained by the developers.
- The development is on a conservation area/green belt for the Menai Bridge area.
- Increase in litter and waste disposal.
- The writer states that they believe that any development of the land will affect their ability to sell their house.
- The estate is already big enough.
- De-valuation of adjacent properties.
- Queried whether a bat survey has been undertaken and the writer states that they have seen bats in the area.
- Adequacy of the surface water regulation arrangements queried.
- Safety of children playing.

A letter has been received from the former Assembly Member requesting that full consideration is provided to views of constituents in determining the planning application. In a further

cynnwys a gofynnir i'r rheini gael eu hystyried ar adeg penderfynu ar y cais cynllunio.

Derbyniwyd un llythyr hefyd gan yr Aelod Seneddol yn disgrifio pryderon un o'i etholwyr, ac mae'r rheini wedi eu cynnwys gyda rhai a restrir uchod.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

39C285: Datblygiad Preswyl. Tynnwyd yn ôl - 09.08.00.

39C285A: Newid Cytundeb Adran 106 oedd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio 39C83 er mwyn dileu'r adran oedd yn ymwneud â ffurfio lle chwarae. Caniatáu - 04.02.99

39C285B: Datblygiad preswyl. Gwrthodwyd ar 10.11.99 ar y sail y byddai'r safle yn y cefn gwlad ac yn groes i bolisi, hefyd ar y sail bod y systemau dŵr wyneb a draenio tir presennol yn anaddas i gymryd y dŵr wyneb ychwanegol o'r datblygiad.

39C285C: Cais amlinellol am ddatblygiad preswyl a chreu mynedfa newydd. Tynnwyd yn ôl - 17.04.2008

39C285E/SCR: Barn Sgrinio. Ddim angen AEA - 15.08.2007.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o ddatblygu Preswyl

Gan ystyried darpariaethau adran 38(6) Deddf 2004, os oes unrhyw sylw i'w roi i'r cynllun datblygu i bwrpasau gwneud penderfyniad o dan y Deddfau cynllunio rhaid i'r penderfyniad gael ei wneud yn unol â'r cynllun oni bai bod yna ystyriaethau o bwys sy'n nodi fel arall. Mae'r cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yn cynnwys Cynllun Fframwaith Gwynedd (cymeradwywyd Tachwedd 1993) a Chynllun Lleol Lleol Ynys Môn (mabwysiadwyd Rhagfyr 1996).

Mae safle'r cais y tu allan ond yn gyfagos i ffin ddatblygu Porthaethwy yng Nghynllun Lleol Ynys Môn (Rhagfyr 1996) ac y mae felly yn y cefn gwlad. Mae'r cais felly wedi ei hysbysebu fel cais sy'n tynnu'n groes i bolisiau A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd a 53 yn y Cynllun Lleol Ynys Môn.

Yn y Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd 2005, mae safle'r cais wedi ei leoli y tu fewn i'r ffin ddatblygu. O ystyried y camau pell yr aethpwyd gyda pharatoi'r cynllun hwn gellir rhoi cryn bwysau i'w ddarpariaethau ac y maent yn gorbwysu darpariaethau'r cynllun datblygu ac felly mae'r egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol, yn amodol ar

letter the objections of a constituent are enclosed and it is requested that they are considered in determining the planning application.

One letter has also been received from the Member of Parliament describing the concerns of one of his constituents, grounds of which are contained in those listed above.

5. Relevant Planning History

39C285: Residential Development. Withdrawn - 09.08.00.

39C285A: Modification of Section 106 Agreement attached to planning permission 39C83 so as to discharge the section relating to the formation of a play area. Approved - 04.02.99

39C285B: Residential development. Refused on the 10.11.99 on the grounds that the site would be in the countryside and in contravention of policy, also on the grounds that the existing surface water and land drainage systems are not suitable to take additional surface water development.

39C285C: Outline application for residential development and construction of a new access. Withdrawn - 17.04.2008

39C285E/SCR: Screening Opinion. No EIA required - 15.08.2007.

6. Main Planning Considerations

Principle of Residential

Having regard to the provisions of section 38(6) of the 2004 and act, if regard is to be had to the development plan for the purposes of any determination to be made under the planning Acts the determination must be made in accordance with the plan unless material considerations indicate otherwise. The development plan for Anglesey comprises the approved Gwynedd Structure Plan (approved November 1993) and the adopted Ynys Mon Local Plan (adopted December 1996).

The application site is located outside but adjoining the settlement boundary of Menai Bridge in the adopted Ynys Mon Local Plan (December 1996), and is therefore in the countryside. The application has therefore been advertised as a departure from policies A6 of the Gwynedd Structure Plan and 53 of the Ynys Mon Local Plan.

In the Stopped Ynys Mon Unitary Development Plan 2005 the application site is located within the settlement boundary. Given the advanced stage reached in the preparation of this plan weight can be attributed to its provisions such as to outweigh the provisions of the development plan and the principle of the development is acceptable subject

yr ystyriaethau manwl a restrir isod.

Parcio ar y Briffordd ac Ystyriaethau Diogelwch

Ceir mynediad i'r datblygiad oddi ar y briffordd gyhoeddus gyda system flaenoriaeth yn cysylltu'r datblygiad o Lôn y Gamfa ac mae hwn wedi bod yn destun adroddiad Archwiliad Diogelwch gan Beirianwyr mewn cysylltiad â'r rhan hwn o'r datblygiad sydd yn cael ei dderbyn gan Adain Priffyrdd y Cyngor. Mae rhai o'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn nodi anawsterau a wynebir gan gerbydau argyfwng yn benodol y Gwasanaeth Tân yn cael at y safle drwy Cil y Graig lle mae cerbydau wedi eu parcio yn lleihau lled y gerbydlon a hefyd drwy'r "chicane" arfaethedig oherwydd ei led. Nid yw Gwasanaeth Tân Gogledd Cymru yn gwrthwynebu o gwbl o ran lled unrhyw un o'r ffyrdd hyn o gael mynediad. Mae Adain Rheoli Adeiladau'r Cyngor hefyd wedi cadarnhau bod lled o 3.1m yn y "chicane" arfaethedig yn dderbyniol o ran caniatâu mynediad i gerbyd argyfwng.

Mae llawer o'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn ymwneud â pha mor ddigonol yw rhwydwaith y priffyrdd oddi amgylch ac yn arbennig y rhannau o Penlon a Cil y Graig. Nid oes unrhyw wrthwynebiad i'r Cais Cynllunio yn cael ei wneud ar y sail hon gan yr Adain Priffyrdd gan ei fod yn ystyried y gall rhwydwaith y ffyrdd ymdopi'n iawn gyda maint y datblygiad sy'n destun yr adroddiad hwn.

Ceir ar ddeall bod y datblygwr, mewn proses di statudol ar wahân, wedi cytuno i dalu £10,000 tuag at wneud gwelliannau, tawelu traffig a bydd yr arian wedi ei glustnodi mewn cyswllt â'r datblygiad hwn. Bydd yr Adain Priffyrdd wedyn yn monitro'r datblygiad am gyfnod o 12 mis wedi'i bobl ddechrau byw yn yr anheddau er mwyn asesu unrhyw effeithiau traffig a byd y cyfraniad ariannol yn cael ei ddefnyddio wedi hynny ar gyfer unrhyw waith fydd ei angen. Os na fydd unrhyw effeithiau yn codi o'r datblygiad, yna bydd arian y datblygwr yn cael ei ddychwelyd iddo.

Draenio Dŵr Wyneb a Dŵr Budr

Bydd y draeniad carthffosiaeth o'r datblygiad wedi ei gysylltu i'r garthffosiaeth gyhoeddus. Lleoliad y cysylltiad fydd twll arolygu ar Lôn Gamfa. Pan gyflwynwyd y cais rydym ar ddeall mai carthffosiaeth breifat oedd yma ond yn 2011 ddaeth Dŵr Cymru yn gyfrifol am bob carthffosiaeth oedd yn gwasanaethu dau eiddo neu fwy ac ers yr amser hwn mae wedi bod yn garthffosiaeth gyhoeddus a Dŵr Cymru yw'r ymgymerydd statudol cyfrifol. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau nad oes ganddo unrhyw wrthwynebiadau i'r trefniadau draenio carthffosiaeth o osod yr amodau a argymhellir.

Bydd dŵr wyneb o'r datblygiad yn cael ei arllwys i gwrs dwr cyfagos sy'n arwain i garthffosiaeth dŵr wyneb preifat sy'n arllwys yn uniongyrchol i Afon

to the detailed considerations listed below.

Highway Parking & Safety Considerations

The development would be accessed from the public highway with a priority system connecting the development from Lon y Gamfa and this has been the subject of a Safety Audit report by Engineers in connection with this part of the development which is accepted by the council's Highways section. Some of the objections received point to difficulties faced by emergency vehicles notably the Fire Service in reaching the site via "Cil y Graig" where parked vehicles reduce the width of the carriageway and via the proposed chicane by virtue of its width. No objections are raised on this basis by North Wales Fire Service in terms of the width of either of these means of access. The council's Building Control Section has also confirmed that 3.1 m width of the proposed chicane is acceptable in terms of emergency vehicle access.

Many of the objections received relate to the adequacy of the surrounding highway network and in particular parts of "Penlon" & "Cil y Graig". No objections are raised to the Planning Application on these grounds by the Highways Section as they consider that the highway network can adequately cater for the scale of development subject to this report.

It is understood that in separate non statutory process that the developer has agreed to make a payment of £10,000 towards improvements, traffic calming which will be ring fenced in connection with this development. The Highways Section will then monitor the development for a 12 month period following the occupation of the dwellings in order to assess any traffic impacts and contribution will then be used for any necessary works arising. If no attributable impacts found within this period the developer's monies will be returned.

Foul & Surface Water Drainage

Foul drainage from the development will be connected to the public sewer. The connection point will be to a manhole on "Lon Gamfa". When the application was submitted it is understood that this was a private sewer but in 2011 Welsh Water became responsible for all sewers serving two or more properties and since this time it has been a public sewer and for which they are the responsible statutory undertaker. Welsh Water has confirmed that they have no objections to the foul drainage arrangements subject to the conditions recommended.

Surface water from the development will be discharged into an adjacent watercourse which leads to a private surface water sewer which outfalls directly into the Menai Straits. Objections

Menai. Cafwyd gwrthwynebiadau yn dweud bod y cwrs dwr hwn yn gorlifo ac y bydd y datblygiad hwn yn gwaethygu'r mater. Nid ydym yn credu mai hyn fydd yr achos gan fod y system draenio dŵr wyneb a fwriedir mewn cyswllt â'r datblygiad yn mynd i gyfyngu'r llif dŵr i 3 litr yr eiliad. Mae'r system wedi ei dylunio hefyd i storio dŵr wyneb o ddigwyddiadau y tu hwnt i'r 1 mewn 30 hyd at y digwyddiad 1 mewn 100 mlynedd, mewn tanciau unigol o dan y ddaear. Mae'r cynigion hyn yn dderbyniol i Asiantaeth yr Amgylchedd, Dŵr Cymru a Swyddog Draenio'r Cyngor.

Cadwraeth Natur

Mae'r cais yn cael ei gefnogi gan asesiad ecolegol sydd hefyd wedi ei ddiweddaru o ystyried y cyfnod o amser y bu'r cais cynllunio dan ystyriaeth gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Mae ffin dde-orllewin safle'r cais wedi ei leoli ger Gwarchodfa Natur Caeau Pen y Clip sy'n cael ei reoli gan Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Gogledd Cymru ac maent wedi gwneud sylwadau manwl .

Mae'r ystyriaethau o bwys uchod wedi eu hystyried gan Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor ac nid ydynt yn lleisio unrhyw wrthwynebiadau, ac argymhellir amodau lle bo hynny'n briodol isod.

Dyluniad ac Edrychiad Allanol

Mae'r datblygiad wedi ei leoli mewn rhan o Borthaethwy lle cafwyd datblygiadau tai gweddol fodern ers y 1970au. Yn y cyd-destun hwn , bydd cymeriad, edrychiad a dwysedd y datblygiad yn gweddu gyda'r pethau o'i gwmpas.

Mwynderau Preswyl

Rhoddyd sylw hefyd i edrych drosodd ar effaith ar olygfa'r eiddo preswyl cyfagos yn Lôn y Gamfa a Gilfach Goch. Ystyriod bod y cynnig yn dderbyniol yn hyn o beth .

7. Casgliad

Er y ffaith bod y cais yn un sy'n tynnu'n groes i Gynllun Lleol Ynys Môn, mae'r egwyddor o gael datblygiad preswyl yn dderbyniol o ystyried y camau pell yr aethpwyd gyda pharatoi'r CDU a Stopiwyd. Mae ystyriaethau o bwys, yn bennaf ystyriaethau priffyrdd a draenio, wedi eu hystyried yn yr adroddiad uchod ac ystyriod eu bod yn dderbyniol o osod yr amodau isod.

8. Argymhelliad

Awdurdodi Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio i

have been received that this watercourse floods & that this development will exacerbate the issue. It is not considered that this will be the case as the surface water drainage system proposed in connection with the development flows will be limited to 3 litres a second. The system is also designed to store surface water from events beyond the 1 in 30 and up to the 1 in 100 year event in individual tanks below ground. These proposals are acceptable to the Environment Agency, Welsh Water and the council's Drainage Officer.

Nature Conservation

The application is supported by an ecological assessment which has also been updated given the length of time that the planning application has been under consideration by the local planning authority.

The south-western boundary of the application site is located adjacent to the Caeau Pen y Clip Nature Reserve which is managed by North Wales Wildlife Trust who has made detailed observations.

Both the above material consideration have been considered by Natural Resources Wales and the council's Ecological Adviser and no objections are raised, conditions are recommended where appropriate below.

Design & External Appearance

The development is located in a part of Menai Bridge which has been developed with modern relatively housing developments since the 1970's. In this context the character, appearance and density of the development will accord with that of the surroundings.

Residential Amenity

Regard has been given in terms of overlooking and the effect on the outlook of adjacent residential properties at Lon y Gamfa and Gilfach Goch. The proposal is considered acceptable in this regard.

7. Conclusion

Notwithstanding the fact that the application comprises a departure from the Ynys Mon Local Plan the principle of residential development is acceptable given the advanced stage reached in the preparation of the Stopped UDP. Detailed considerations notably highway and drainage considerations have been considered in the report above and are considered acceptable subject to the conditions listed below.

8. Recommendation

To authorise the Head of Planning Service to

ganiatáu'r cais yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol yn cynnwys yr ymrwymiad canlynol:

6 uned tai Fforddiadwy i'w darparu mewn cysylltiad â'r datblygiad ar 85% o werth y farchnad.

Wedi hynny bod caniatâd cynllunio'n cael ei ryddhau gyda'r amodau canlynol:

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

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Rhan 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir yma gael ei adeiladu yn hollol unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a roddwyd gerbron isod a geir yn y ffurflen gais, ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sydd ynghyd â'r fath gais.

Dyluniad Rhif	Enw'r Dyluniad
1	Gosodiad Safle
3	Gosodiad Draeniad Budr
5	Cynlluniau Llawr a Drychiadau
6	Adrannau Draeniad Budr
8	<u>Manylion chicane diwygiedig a dreifiau i Lleiniau 1 a 2</u>
9	<u>Gosodiad Diwigiedig / Lefelau Lleiniau Diwygiedig 1/2 a 5/6</u>
10	<u>Cynllun Lleoliad "A"</u>
12	<u>Cynllun Gosodiad Dŵr wyneb</u>
13	<u>Adrannau Draeniad Dŵr wyneb</u>
14	<u>Arolwg topograffig</u>
15	<u>Cynllun Lleoliad "B"</u>

Oni bai iddo gael ei ganiatáu yn wahanol yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol neu ei gynnwys o fewn unrhyw ddarpariaethau yn yr amodau yn y caniatad cynllunio hwn.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r manylion sydd wedi eu cymeradwyo.

(03) Ni chaniateir cyflawni unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno manylion am y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u

permit the application subject to the completion of a legal agreement containing the following obligation:

6 Affordable housing units to be provided in connection with the development at 85% of the market value.

Thereafter that planning permission is issued subject to the following conditions:

(01) The development hereby permitted shall be begun before the expiration of (five) years from the date of this permission.

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

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

Drawing No	Drawing Name
1	Site Layout
3	Foul Drainage Layout
5	Floor Plans/Elevations
6	Foul Drainage Sections
8	Revised Chicane detail and driveways to Plots 1 and 2
9	Revised Layout/Levels Plots 1/2 and 5/6
10	Location Plan "A"
12	Surface Water Layout Plan
13	Surface Water Sections
14	Topographical Survey
15	Location Plan "B"

Unless otherwise approved in writing by the local planning authority or included within any provision of the conditions of this planning permission.

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

(03) No development shall take place until trade descriptions of the materials proposed to be used on the external surfaces of the development have been submitted to and

cymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd wrth weithredu'r datblygiad.

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

(04) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gynllun tirwedd a phlannu coed sy'n darparu ar gyfer cadw'r coed presennol, a'i gymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Bydd y cynllun tirwedd yn dangos y plannu arfaethedig, yn cynnwys rhywogaethau, maint a dwysedd ac yn gwahaniaethu rhwng y coed hynny a gedwir gan ddangos eu rhywogaeth, ymlediad ac aeddfedrwydd ynghyd a mesurau i'w gwarchod yn ystod y datblygiad. Bydd y gwaith plannu newydd a gymeradwyir yn cael ei weithredu ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fyddo gyntaf. Gweithredir y mesurau gwarchod cyn cychwyn y datblygiad.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

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

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(06) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad hyd nes fo manylion lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) mewn perthynas â lefelau presennol ac arfaethedig yr adeilad wedi eu cyflwyno ac wedi eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Fe fydd yr adeilad(au) yn cael ei/eu hadeiladu/hadeiladu gyda'r lefelau slabiau arfaethedig.

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

(07) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu hyd nes y bo manylion llawn am gynllun yn nodi'r holl ddulliau arfaethedig o gau o amgylch ac o fewn y safle boed gyda waliau, ffensys neu wrychoedd wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid adeiladu, codi neu blannu'r dull cymeradwy o amgáu cyn bod neb yn byw yn y datblygiad.

approved in writing by the Local Planning Authority. The approved materials shall be used in the implementation of the development.

Reason: To ensure a satisfactory appearance to the development.

(04) No development shall take place until a scheme of landscaping and tree planting for the site which provides for the retention of existing trees has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The landscaping scheme shall show the proposed planting, including species, size and density and distinguish those trees to be retained showing their species, spread and maturity together with measures for their protection in the course of development. The approved new planting shall be implemented no later than the first planting season after the occupation of the buildings or completion of the development, whichever is the sooner. The approved protection measures shall be implemented prior to the commencement of development.

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

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

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

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

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

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

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

(08) Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno i dderbyn caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol i gynnwys cynllun tirlunio a phlannu coed ar y safle sy'n darparu ar gyfer cadw'r coed presennol. Rhaid i'r cynllun tirlunio ddangos y gwaith plannu arfaethedig yn cynnwys rhywogaeth, maint a dwysedd gan wahaniaethu rhwng y coed sydd i'w cadw yn dangos eu rhywogaeth, eu taeniad a'u hoed ynghyd a mesurau i'w diogelu yng nghwrs y datblygiad yn unol â BS 5837:2005 Coed mewn Perthynas â Gwaith Adeiladu. Rhaid i'r plannu newydd fydd wedi ei gymeradwyo gael ei wneud heb fod yn hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl i bobl ddechrau byw yn yr adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, prun bynnag yw'r cyntaf. Rhaid i'r mesurau diogelu a gymeradwywyd gael eu rhoi ar waith cyn dechrau'r datblygiad.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

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

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

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

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

(11) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus oni bai y cytunwyd 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.

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

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

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

(08) The details to be submitted for the approval in writing of the Local Planning Authority shall include a scheme of landscaping and tree planting for the site which provides for the retention of the existing trees. The landscaping scheme shall show the proposed planting including species, size and density and distinguish the trees to be retained showing their species spread and maturity together with measures for their protection in the course of development in accord with BS 5837:2005 Trees in Relation to Construction. The approved new planting shall be implemented not later than the first planting season after the occupation of the buildings or completion of the development, whichever is the sooner. The approved protection measures shall be implemented prior to the commencement of development.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

amgylchedd.

(13) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo'r datblygwr wedi paratoi cynllun ar gyfer draeniad cynhwysfawr ac integredig y safle yn dangos sut y byddir yn delio â dŵr budr, dŵr wyneb a dŵr tir a bod hyn wedi ei gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod cyfleusterau draenio effeithiol yn cael eu darparu ar gyfer y datblygiad arfaethedig, ac na fydd unrhyw effeithiau niweidiol yn digwydd i'r amgylchedd nac i'r system garthffosiaeth gyhoeddus bresennol.

(14) Serch y manylion draenio a gyflwynwyd ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu a ganiateir yma hyd nes y bo'r manylion draenio canlynol wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig:

Dyluniad a manyleb lawn ar gyfer yr holl system rheoleiddio dŵr wyneb a dŵr budr a draeniau tir sy'n gwasanaethu'r datblygiad (yn cynnwys yr holl lefydd parcio a ffordd/ffyrdd y stad.

Rhaid i'r system rheoleiddio dŵr wyneb sydd i'w gyflwyno dan ddarpariaethau'r amod hwn gyfyngu'r rhediad dŵr wyneb i 3 litr yr eiliad a bod wedi ei ddylunio i storio dŵr wyneb hyd at ddigwyddiad 1 mewn 100 mlynedd.

Rhaid i'r manylion a ganiateir dan ddarpariaethau'r amod hwn fod wedi eu cwblhau ac yn gweithio'n llawn cyn y bydd neb yn byw yn y datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio'n ddigonol ac i atal risg gynyddol o lifogydd ar y safle ac oddi ar y safle.

(15) Serch y cynlluniau a gymeradwyir yma ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo manylebau a chynlluniau llawn am y system flaenoriaeth arfaethedig a ddangosir ar ddyluniad rhif (**) ac a dderbyniwyd (****) wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Ni chaniateir i neb fyw yn yr anheddau ar y datblygiad a ganiateir yma hyd nes y bo'r system flaenoriaeth sydd wedi chymeradwyo o dan yr amod hwn wedi eu cwblhau'n llawn.**

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

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

(13) No development shall commence until the developer has prepared a scheme for the comprehensive and integrated drainage of the site showing how foul water, surface water and land drainage will be dealt with and this has been approved by the Local Planning Authority.

Reason: To ensure the effective drainage facilities are provided for the proposed development, and that no adverse impact occurs to the environment or the existing public sewerage system.

(14) Notwithstanding the drainage details submitted no development approved by this permission shall be commenced until the following drainage details have been submitted to and approved in writing by the local planning authority:

Full design and specification for all foul, surface water regulation system and land drains serving the development (including all parking areas and the estate road(s).

The surface water regulation system to be submitted under the provisions of this condition shall limit surface water run-off to 3 litres a second shall be designed to store surface water up to 1 in a 100 year event.

The details approved under the provisions of this condition shall be completed and fully operational prior to the occupation of the development hereby approved.

Reason: To ensure that the development is adequately drained prevent the increased risk of flooding on and off the site.

(15) Notwithstanding the plans hereby approved no development shall commence until detailed specifications and plans of the proposed priority system illustrated on drawing number (**) and received (****) shall be submitted to and approved in writing by the local planning authority. No dwelling on the development hereby approved shall be occupied until the priority system duly approved under this condition has been fully completed.**

Reason: To minimise danger and inconvenience to highway users.

(16) The vehicle driveways shall be constructed with its gradient not exceeding 1 in 20 for the first 5 metres back from the nearside edge of the adjoining footway.

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

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

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

(18) Ni chaniateir i unrhyw waliau, gwrychoedd, ffensys (yn cynnwys unrhyw ddulliau o amgáu) a godir neu a blennir o fewn 2 fetr i ffordd/ffyrdd y stad a ganiateir yma ac/neu'r briffordd gyhoeddus fod yn uwch na 0.6 metr uwch lefel cerbydlon y ffordd.

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

(19) Rhaid adeiladu'r ffordd/ffyrdd stad a'r mynedfeydd a ganiateir yma yn unol ag "Anghenion Technegol ar gyfer Ffyrdd Stad ym Môn" Cyngor Sir Ynys Môn (Dyddiad) neu unrhyw ddogfen arall amgen a gymeradwyir yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

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

(20) Rhaid cwblhau'r ffordd/ffyrdd stad a ganiateir yma i orffeniad cwrs sylfaen gyda'r system ddraenio dŵr wyneb wedi ei gwblhau ac yn gweithredu'n llwyr cyn datblygu unrhyw un o'r anheddau a ganiateir yma.

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

(21) Rhaid i'r ffordd/ffyrdd stad a ganiateir yma fod wedi ei gyrbio a'r gerbydlon a llwybrau troed wedi eu hwynebu cyn bod neb yn byw yn yr annedd olaf yn y datblygiad a ganiateir yma neu o fewn 2 flynedd i ddechrau'r datblygiad hwn pa un bynnag yw'r cyntaf.

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

(22) Ni chaniateir dechrau'r datblygiad hyd nes bod fesurau mewn lle ar gyfer rheoli a chynnal a chadw y fynedfa a'r ffordd yr ystad yn unol â manylion a gyflwynwyd yn flaenorol i a'u

Reason: To minimise danger and inconvenience to highway users.

(17) The car parking accommodation shall be completed in full accordance with the details as submitted before the use hereby permitted is commenced and thereafter retained solely for those purposes.

Reason: To enable vehicles to draw off, park and turn clear of the highway to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the adjoining highway.

(18) All walls, hedges, fences (includes any means of enclosure) erected or planted within 2 meters of the estate road(s) hereby approved and /or the public highway shall not exceed 0.6 meters above the level of the road carriageway.

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

(19) The estate road(s) and accesses hereby approved shall be constructed in accord with the Isle of Anglesey Council "Technical Requirements for Estate Roads in Anglesey" (Date) or any expressly alternative document approved in writing by the local planning authority.

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

(20) The estate road(s) hereby approved shall be completed to a base course finish and with the surface water drainage system complete and fully operational prior to the development of any of the dwellings hereby approved.

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

(21) The estate road(s) hereby approved shall be kerbed and the carriageway and footways surfaced prior to the occupation of the last dwelling on the development hereby approved or within 2 years of the commencement of this development whichever is the sooner.

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

(22) No development shall commence until measures are in place for the management and maintenance of the access and estate roads in accordance with details previously submitted to

cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y fynedfa a'r ffyrdd yr ystad yn cael ei gynnal yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn belled â bod y defnydd a ganiateir drwy hyn yn parhau.

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

(23) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu a ganiateir yma hyd nes: (a) Bod safle'r cais wedi bod yn destun cynllun manwl i ymchwilio a chofnodi llygriad a bod adroddiad wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo. (b) Cynigion manwl yn unol â'r arferion gorau cyfredol ar gyfer symud ymaith, cynnwys neu unrhyw ffordd arall o wneud llygriad o'r fath yn ddiniwed (y "Cynigion Llygru") a'u bod wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo. (c) Ar gyfer pob rhan o'r datblygiad rhaid ymgymryd â chynigion llygru sy'n berthnasol i'r rhan honno (neu unrhyw ran fyddai'n cael ei effeithio gan y datblygiad, naill ai cyn neu yn ystod y fath datblygiad fel bydd yn briodol. (d) Os deuir ar draws unrhyw lygredd yn ystod y gwaith datblygu nad oedd wedi ei nodi yn flaenorol ac sy'n dod o ffynhonnell wahanol ac/neu o fath gwahanol i'r rhai fydd wedi eu cynnwys yn y "Cynigion Llygru" yna rhaid cyflwyno "Cynigion Llygru" wedi eu diwygio i'r awdurdod cynllunio lleol. (e) Os canfyddir pethau wedi eu halogi ar y safle yn ystod y gwaith datblygu mewn ardaloedd yr oedd disgwyl iddynt yn flaenorol fod yn lân, yna rhaid i'r gwaith o'u hadfer gael ei wneud yn unol â'r "Cynigion Llygru" fydd wedi eu cytuno.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod unrhyw halogiad sy'n bresennol yn cael ei drin yn foddhaol.

(24) Serch y cynlluniau a'r wybodaeth gefnogol a gyflwynwyd ni chaniateir i'r datblygiad a ganiateir yma ddechrau hyd nes y bo cynllun ar gyfer draenio'r safle mewn ffordd gynhwysfawr ac integredig ac yn dangos sut y byddir yn delio â draenio dŵr budr, dŵr wyneb a dŵr tir wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r manylion a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn fod wedi eu cwblhau cyn bod neb yn byw yn y datblygiad neu unrhyw ddyddiad arall a all gael ei gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Rhaid i rediad dŵr wyneb a gynhyrchir gan y datblygiad fod wedi ei gyfyngu i'r storm gritigol 1 mewn 100 mlynedd (gan ganiatáu ar gyfer newid hinsawdd).

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod cyfleusterau draenio effeithiol yn cael eu darparu ar gyfer y datblygiad, ac na fydd unrhyw effeithiau andwyol yn digwydd i'r amgylchedd nac i eiddo cyfagos ac er mwyn sicrhau

and approved in writing by the local planning authority. The access and estate roads shall be maintained according to the approved details for as long as the use hereby approved continues.

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

(23) No development approved by this permission shall be commenced until: (a) The application site has been subjected to a detailed scheme for the investigation and recording of contamination and a report has been submitted to and approved by the local planning authority. (b) Detailed proposals in line with current best practice for the removal, containment or otherwise rendering harmless such contamination (the "Contamination Proposals") have been submitted to and approved by the local planning authority. (c) For each part of the development contamination proposals relevant to that part (or any part that would be affected by the development) shall be carried out either before or during such development as appropriate. (d) If during development works any contamination should be encountered which was not previously identified and is derived from a different source and/or of a different type to those included in the "Contamination Proposals" then revised "Contamination Proposals" shall be submitted to the local planning authority. (e) If during development work site contaminants are found in areas previously expected to be clean, then their remediation shall be carried out in line with the agreed "Contamination Proposals."

Reason To ensure that contamination present is satisfactorily remedied.

(24) Notwithstanding the plans and supporting information submitted the development hereby approved shall commence until a scheme for the comprehensive and integrated drainage of the site demonstrating how foul water, surface water and land drainage will dealt with has been submitted to and approved in writing by the local planning authority. The details approved under the provisions of this condition shall be completed prior to the occupation of the development or any other date as may be approved in writing by the local planning authority. Surface water run-off generated by the development shall be limited to the 1 in 100 year critical storm (allowance for climate change)

Reason To ensure that effective drainage facilities are provided for the proposed development and that no adverse impact occurs to the environment or adjacent properties and to ensure satisfactory

storio / cael gwared ar ddŵr wyneb o'r datblygiad mewn ffordd foddhaol.

Cynghorion

Memo Draenio 03.04.13

Llythyr Dŵr Cymru 12.12.12 a chynlluniau

Memo Gwasanaethau Amgylcheddol 19.10.11, 23.11.12

Llythyr Asiantaeth yr Amgylchedd 19.03.13

Memo Priffyrdd 29.11.12

Cynghorir yr ymgeisydd i gysylltu gydag Adran Priffyrdd y Cyngor a chytuno ar leoliad compownd y safle, cynllun rheoli traffig, unrhyw gyfleusterau golchi olwynion cerbydau, oriau a dyddiau gweithredu a rheolaeth a gweithrediad cerbydau adeiladu, yn cynnwys cyfleusterau parcio staff a chontractwr.

Bydd yn rhaid cael caniatâd ysgrifenedig blaenorol yr Awdurdod Lleol i gwlfertu unrhyw ddyfrgwrs o dan delerau Deddf Iechyd y Cyhoedd 1936, a chaniatâd ysgrifenedig blaenorol gennym ni o dan dermau Deddf Draenio Tir 1991/Deddf Adnoddau Dŵr 1991. Rydym yn edrych i osgoi cwlferu, ac ni fydd caniatâd yr awdurdod yn cael ei roi fel arfer i waith o'r fath ar wahân i groesi mynedfeydd.

storage of/disposal of surface water from the development.

Informatives

Drainage memo 03.04.13

Welsh Water letter 12.12.12 & plans

Environmental Services memo 19.10.11, 23.11.12

Environment Agency letter 19.03.13

Highway memo 29.11.12

The applicant is advised to contact the council's Highways Section and agree the site compound location, traffic management scheme, any vehicle wheel washing facilities, hours and days of operation and the management and operation of construction vehicles, including staff and contractor parking facilities.

Any culverting of a watercourse requires the prior written approval of the Local Authority under the terms of the Public Health Act 1936, and the prior written consent from us under the terms of the Land Drainage Act 1991/Water Resources Act 1991. We seek to avoid culverting, and its consent for such works will not normally be granted except for access crossings.

13.2

Rhif y Cais: **46C427K/TR/EIA/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Land and Lakes (Anglesey) Ltd
c/o HOW Planning LLP
40 Peter Street
Manchester
M2 5GP**

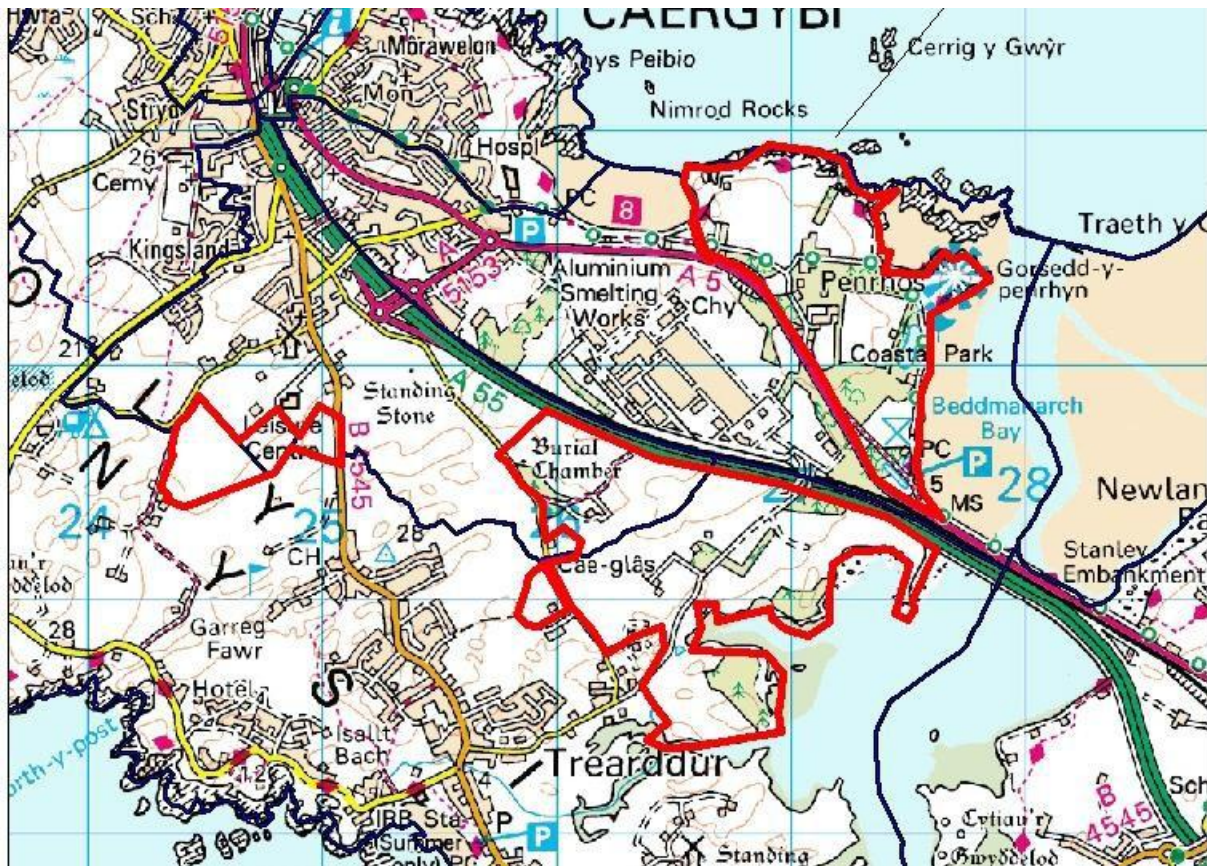
Cais cynllunio hybrid sy'n cynnig: Amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ac eithrio dull mynediad, ar gyfer : Pentref Hamdden ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi yn cynnwys: Hyd at 500 o unedau hamdden newydd gan gynnwys porthdai a bythynnod newydd; Adeilad canolbwynt canolog newydd gan gynnwys derbynfa gyda chyfleusterau hamdden gan gynnwys parc dwr 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 dwr a chaffi newydd ar safle'r hen Dy 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 Ty 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 hygrych i'r cyhoedd gan ddarparu mynediad diogel i'r dwr bas; Canolfan Bwer a Gwres gyfun. Tir yn Cae 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 Canolfan Bwer 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 gwyliu o safon uchel (hyd at 315 o borthdai i

A hybrid planning application proposing: Outline with all matters reserved except for means of access, for: A leisure village at Penrhos Coastal Park, London Road, Holyhead comprising: up to 500 new leisure units including new lodges and cottages; Central new hub building comprising reception with leisure facilities including indoor sub-tropical water park, indoor sports hall, and cafes, bars, restaurants and retail; Central new Farmer's Market building; Central new spa and leisure building; A new café and watersports centre at the site of the former Boathouse; Demolition of the Bathing House and the construction of a restaurant at its former location; Demolition of other existing buildings including three agricultural barns and three residential dwellings; Providing and maintaining 29 hectares of publicly accessible areas with public car parking and enhancements to the Coastal Path, including: Managed walkways within 15 hectares of woodland, the retention and enhancement of Grace's pond, Lily Pond, Scout's pond with viewing platforms, the Pet Cemetery, War Memorial, the Pump House and picnic area with bird feeding stations and hides with educational and bilingual interpretation signage created throughout; Creation of a new woodland sculpture trail and boardwalks and enhanced connection to the Coastal Path; The beach will continue to be accessible to the public providing safe access to the shallow shelving water; A Combined Heat and Power Centre Land at Cae Glas: The erection of leisure village accommodation and facilities which have been designed to be used initially as a temporary construction workers accommodation complex for Wylfa B at land at Cae Glas, Parc Cybi, Holyhead comprising: Up to 315 lodges which will be initially sub divided for nuclear workers accommodation; Central hub building providing reception and canteen ancillary to accommodation; A Park and Ride facility comprising up to 700 car parking spaces; A new hotel; A lakeside hub comprising restaurant, café, retail and bar; New grass football pitch and cricket pitch; and a Combined Heat and Power Centre. To be subsequently converted (post Wylfa B construction) into an extension to the Penrhos Coastal Park Leisure Village comprising: Refurbished lodges and facility buildings to create high quality holiday accommodation (up to 315 family lodges); A Visitor Centre and Nature Reserve allowing controlled

deuluoedd); Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur sy'n caniatáu mynediad i'r cyhoedd dan reolaeth; a Canolfan 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 320 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: Twr y Beili ac adeiladau allanol yn Fferm Penrhos o dy 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 Twr o ddefnydd preswyl i fod yn llety i reolwyr a swyddfa atodol; a Ty Beddmanarch o annedd i fod yn ganolfan i ymwelwyr

public access; and Heritage Centre with visitor parking. Land at Kingsland: The erection of a residential development which has been designed to be used initially as temporary construction workers accommodation at land at Kingsland, Kingsland Road, Holyhead comprising: Up to 360 new houses to be initially used as temporary construction workers accommodation. To be subsequently converted (post Wylfa B construction) into a residential development comprising: Up to 320 residential dwellings set in high quality landscaping and open spaces. Each phase of development will have ancillary development comprising car parking, servicing areas, open spaces and plant. Full detail for the change of use of the existing Estate buildings at Penrhos Coastal Park, London Road, Holyhead including the change of use for: The Bailiffs Tower and outbuildings at Penrhos Home Farm from a cricket clubhouse to a visitors information centre, restaurant, café, bars and retail; Home Farm Barn and Cart Buildings from farm buildings to cycle and sports hire centre; The Tower from residential to a Managers accommodation and ancillary office; and Beddmanarch House from residential to a visitors centre.

Parc Arfordirol Penrhos \ Penrhos Coastal Park, Cae Glas a Kingsland, Caergybi \ Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 02/04/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)

Argymhelliad:

Er gwybodaeth yn unig.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Bod aelodau'n nodi penderfyniad Llywodraeth Cymru i beidio â galw'r cais cynllunio uchod i mewn am resymau a nodir yn eu llythyr dyddiedig 07.03.14 sydd ynghlwm yn Atodiad 1.

Bod yr Aelodau'n nodi fod gofynion manwl yr ymrwymiad cynllunio yn awr i'w setlo gyda'r amodau'n cael eu cwblhau ac, yn unol â phenderfyniad 6 Tachwedd 2013, bydd adroddiad ar y rhain yn cael ei ddarparu cyn y bydd y penderfyniad cynllunio'n cael ei ryddhau.

Department for Housing and Regeneration
Adran Tai ac Adfywio



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Mr E Gwyndaf Jones
Chief Planning Officer
Isle of Anglesey County Council
Llangefni
Anglesey
LL77 7TW

Ein Cyf/Our ref: qA1053934/1
Eich Cyf/Your ref: 46C427K/TR/EIA/ECON
Dyddiad/Date: 7 March 2014

Dear Mr Jones

**TOWN AND COUNTRY PLANNING ACT 1990 – SECTION 77 CALL IN REQUEST
TOWN AND COUNTRY PLANNING (NOTIFICATION) (WALES) DIRECTION 2012
TOWN AND COUNTRY PLANNING (DEVELOPMENT MANAGEMENT PROCEDURE)
(WALES) ORDER 2012
OUTLINE PLANNING APPLICATION FOR THE PROPOSED DEVELOPMENT AT
PENRHOS, CAE GLAS AND KINGSLAND, HOLYHEAD, ANGLESEY
APPLICATION NO. 46C427K/TR/EIA/ECON**

1. I refer to your letter dated 19 November 2013 to the Welsh Ministers notifying the application for planning permission referred to in the title of this letter under the Town and Country Planning (Notification) (Wales) Direction 2012. The Welsh Ministers also received requests for application no. 46C427K/TR/EIA/ECON to be called in for their determination. Likewise, they received requests for the final decision on application no. 46C427K/TR/EIA/ECON be left to the Council to make.
2. Section 77 of the Town and Country Planning Act 1990 enables the Welsh Ministers to direct that an application shall be referred to them instead of being dealt with by a local planning authority. This power falls within the portfolio of the Minister for Housing and Regeneration, Carl Sargeant AM.
3. The Welsh Government's policy on calling in planning applications is set out in *Planning Policy Wales (PPW) (Edition 6, February 2014)*. The Welsh Government considers that local planning authorities, as elected bodies, should be left to make decisions about development proposals wherever possible. The Welsh Ministers do not, in practice, call in many planning applications and will only do so where the proposal raises issues of more than local importance.

4. To assist the Minister in his consideration of whether the application raises issues of more than local importance policy colleagues within the Welsh Government were consulted for their views. Their responses are contained at Annex 1 to this letter.
5. National planning policy in relation to Areas of Outstanding Natural Beauty (AONBs) is set out in PPW at paragraph 5.5.6 and states that:

“In National Parks or AONBs, special considerations apply to major development proposals which are more national than local in character.”

Paragraph 5.5.6 states that applications for major developments should not take place in AONBs except in exceptional circumstances and sets out the assessments that should be included in the consideration of such applications.

6. PPW advises that call-in is generally only considered appropriate where an application raises planning issues of more than local importance and that it could be considered appropriate where, for example, proposals are in conflict with national planning policies. In considering whether an application for planning permission should be called in the Welsh Ministers are concerned with whether the local planning authority has identified the planning issues and the relevant planning policies, and how the authority has assessed those issues and policies. It therefore does not follow that just because a proposal is more national than local in character that it will automatically be called in for determination by the Welsh Ministers.
7. As the application is for major development within the Anglesey AONB the Council has identified that paragraph 5.5.6 of PPW is relevant and has considered and assessed the application against it. The question of call-in is essentially about who should be the decision maker on an application for planning permission and not whether planning permission should be granted or not. Call-in is not concerned with whether the Welsh Ministers agree with the weight that the local planning authority has attached to the policies when determining an application; that is a matter entirely for the local planning authority and cannot be considered as part of the call-in process. Whilst it is for a local planning authority to reach its own conclusions on the issues raised in relation to the potential impact on the Anglesey AONB however, the Welsh Ministers would expect to see details of the evidence and assessments on which the conclusion was based.
8. The Council Officer's Report identifies that the planning application is considered to be major development and should not take place in an AONB except in exceptional circumstances. It is clear from the Council Officer's Report that the local planning authority in considering the application has had regard to the assessments listed in paragraph 5.5.6 of PPW for the consideration of applications for major developments in AONBs.
9. The Minister is of the view that the Council has identified the relevant planning issues and planning policies, and that the assessments undertaken by the Council relating to the impact on the Anglesey AONB are adequate. He also considers that the Council Officer's Report does provide consideration of the advice from NRW.

10. In relation to NRW's concerns whether the Council's committee should have resolved to approve the application prior to the finalising of the Section 106 Agreement, the Council has indicated that the resolution by the Planning Committee was to endorse authority to Officers at the Council to negotiate matters further with the applicant and stakeholders only. The Minister is of the view that NRW's concerns can be addressed through other mechanisms, such as continued negotiation of the Section 106 Agreement, other than through the call-in regime. In considering whether to call-in a planning application the Welsh Ministers are unable to take the planning merits of the proposed development into account which also applies to whether a Section 106 Agreement is adequate or not. The Heads of Terms as drafted are not detailed but it is anticipated that the detailed provisions will be a matter for negotiation between the applicant and your Council.
11. Having considered the issues associated with the application in the light of the Welsh Government's policy on call-in and the advice provided by the consultees, it is the Minister's view that the Council has balanced the environmental, economic and other policy considerations in coming to its view on the application, and has had regard to the assessments required for major development proposals in an AONB as set out in PPW. In view of this he is of the opinion the issues raised by the application are not of more than local importance. The Minister therefore does not consider the application should be called in for determination by the Welsh Ministers and it is now for your Council to determine the application as it sees fit.
12. In reaching his decision the Minister did not consider the planning merits of the proposed development and his decision not to call in the application should not in any way be taken as a reflection on the planning merits of the proposal.
13. I am directed by the Minister to refer to the Direction contained in the letter dated 11 December 2013 made under Article 18 of the above Order, in respect of the above application. The Direction was issued to stop the Council from granting planning permission for this application or any development of the same kind as that which forms part of or includes the site to which the application relates. The Direction was issued in order to allow the Welsh Ministers time to consider whether the planning application should be called in for their determination.
14. As the Minister has concluded that the application should not be called in, in exercise of his powers under Article 31 of the Town and Country Planning (Development Management Procedure) (Wales) Order 2012, the Minister for Housing and Regeneration hereby cancels the Direction dated 11 December 2013 made under Article 18 of the Order.
15. Your Council has jurisdiction for deciding whether environmental impact assessment is required for this proposal and this matter has not been considered. Any screening opinion will need to be made available for public inspection.

16. It would assist us if a copy of any planning decision which your Council issues could be sent to my colleague, John Saunders (Ext 3878).

Yours faithfully,



Andrew Ward MRTPI
Decisions Manager
Planning Division

Signed under authority of the Minister for Housing and Regeneration,
one of the Welsh Ministers

ANNEX 1 – Policy Colleagues’ Responses

i) Welsh Government Planning Policy Branch with responsibility for national planning policy on: flood risk development issues

“It is noted that a small part of the application area is identified as being within Zone C2 of the TAN15 Development Advice Map. TAN15 identifies that the proposed development of holiday chalets would be classified as Highly Vulnerable Development, and therefore should not be permitted in Zone C2 as identified in Section 6 of TAN15.

However as the Zone C2 designation affects only a small area of the application it is necessary to have regard to paragraph 11.1 of TAN15. This states that where a site falls partially within Zone C it will be a matter for the planning authority to judge whether to apply Section 6, although it is probable that an assessment in accordance with Section 7 and Appendix 1 will be required.

Paragraph 11.1 also identifies that the Environment Agency [now NRW] will assist planning authorities in coming to their decision on whether the consequences of flooding are acceptable.

It is noted that a Flood Consequence Assessment (FCA) has been prepared by Capita Symonds in support of the application. Whilst I have some reservations about the lack of modelling to support the assertions made in the FCA, and the format of the document not clearly covering the requirements set out in paragraph A1.5 of TAN15, I acknowledge that NRW’s response has indicated that they are satisfied with the level of detail in the FCA.

Consequently, on balance and in regard to paragraph 11.1 of TAN15, it is not possible to conclude that the proposed development would be contrary to national planning policy on flood risk. Therefore intervention on flood risk grounds is not recommended.”

ii) Welsh Government Planning Policy Branch with responsibility for national planning policy on: residential development issues

“This is an outline application for a “leisure village” at Penrhos Coastal Park, Holyhead providing up to 500 new leisure units on three sites (Kingsland, Cae Glas and Penrhos), including lodges, cottages and conversion of existing buildings. It is proposed that the accommodation would initially be used as temporary housing for the construction workers for Wylfa B power station. The units at the Cae Glas site would subsequently be converted into holiday lodges and those at Kingsland would be sold as market and affordable housing (in 2027-29).

The Kingsland element of the proposal is largely within Holyhead under the (unadopted) UDP. Other parts of the three sites are in the open countryside or allocated for employment, recreation and community facilities. The Cae Glas and Penrhos sites are in an AONB and part of the Cae Glas site is in a green wedge.

The construction of Wylfa B is a decision of the UK Government and the Council has recognised in a Position Statement the need to accommodate the construction workers.

According to the Officer’s Report, the “legacy” housing at the Kingsland site is not required to address housing need as Anglesey currently has a 5.8 year housing land supply (as at 1 April 2012). However, the use of this accommodation for market and affordable housing is not envisaged until 2027-29 and therefore falls outside the current five-year housing land supply timeframe and could therefore be factored into future decisions on other housing proposals. The Officer’s Report also states that there is little scope for locating the temporary accommodation elsewhere.

Under national policy, the planning system should support economic and employment growth alongside social and environmental considerations within the context of sustainable development, including aligning jobs and services with housing, wherever possible, so as to reduce the need for travel, especially by car (Planning Policy Wales, paragraph 7.1.3). National policy also states that major developments should not take place in AONBs except in exceptional circumstances. This may arise where there is demonstrated to be an overriding public need and refusal would be severely detrimental to the local economy and there is no potential for locating the development elsewhere or meeting the need in some other way (Planning Policy Wales, paragraph 5.5.6). National policy also includes a presumption against inappropriate development in green wedges, except in very exceptional circumstances where other considerations outweigh any harm which such development would do to the green wedge (Planning Policy Wales, paragraph 4.8.15).

The Officer's Report provides a detailed assessment of the above issues and recommends that the application be approved as it is considered that the proposal will provide significant economic benefits.

*Based on the information available, the proposal does not appear to be contrary to national policy and therefore **call-in is not recommended.***

iii) Welsh Government Planning Policy Branch with responsibility for national planning policy on: minerals and landfill issues

"There do not appear to be any issues of more than local importance in relation to minerals or land contamination. On this basis of these issues, non intervention is recommended."

iv) Welsh Government Planning Policy Branch with responsibility for national planning policy on: economic development and retail issues

"This is an outline application for a major "leisure village" development at Penrhos Coastal Park, Holyhead providing up to 500 new leisure units on three sites (Kingsland, Cae Glas and Penrhos), including lodges, cottages and conversion of existing buildings. Other uses spread over the three locations include, a central new hub building comprising reception with leisure facilities including indoor sub-tropical water park, indoor sports hall and cafes, bars, restaurants and retail; new Farmer's Market building; Central new spa and leisure building; and a new café and water sports centre at the site of the former Boathouse; a Combined Heat and Power Centre at Cae Glas; a Park and Ride facility comprising up to 700 car parking spaces; a new hotel; a lakeside hub comprising restaurant, café, retail and bar; new grass football pitch and cricket pitch

The application proposes that the accommodation would initially be used as temporary housing for the construction workers for Wylfa B power station. The units at the Cae Glas site would subsequently be converted into holiday lodges and those at Kingsland would be sold as market and affordable housing (in 2027-29).

The Kingsland element of the proposal is largely within Holyhead under the (unadopted) UDP. Other parts of the three sites are in the open countryside or allocated for employment, recreation and community facilities. The Cae Glas and Penrhos sites are in an AONB and part of the Cae Glas site is in a green wedge.

The construction of Wylfa B is a decision of the UK Government and the Council has recognised in a Position Statement the need to accommodate the construction workers.
National Planning Policy

Planning Policy Wales (PPW) Chapter 7 paragraphs 7.1.1 and 7.1.2 define economic development as development of land that generates wealth, jobs and incomes. Paragraph 7.1.2 explains that it is essential that the planning system makes provision for the needs of the

entire economy and not just those defined as B-B8. PPW (7.1.3) states that the planning system should support economic and employment growth alongside social and environmental considerations within the context of sustainable development, including aligning jobs and services with housing, wherever possible, so as to reduce the need for travel, especially by car.

Local planning authorities should adopt a positive and constructive approach to applications for economic development. Local planning authorities should take account of the likely economic benefits of the development (PPW 7.6.1). Local planning authorities should consider numbers and types of jobs created; whether the development will address economic disadvantage or support regeneration priorities; and contribute to wider spatial strategies such as the growth and regeneration of certain areas.

In addition local planning authorities should look favourably on proposals for new onsite low carbon energy generation (PPW 7.4.1).

PPW Chapter 11 indicates that tourism is vital to economic prosperity and job creation in many parts of Wales and can be a catalyst for environmental protection, regeneration and improvement (PPW 11.1.1). Sustainable tourism is encouraged where it contributes to economic development, conservation, rural diversification, urban regeneration and social inclusion, and recognises the needs of visitors and local communities. Appropriate tourist-related commercial development in new destinations should be encouraged. In rural areas, tourism-related development is an essential element in providing for a healthy, diverse, local and national economy. It can contribute to the provision and maintenance of facilities for local communities (PPW 11.1.7).

The Report recognises that all three sites sit within an AONB and that major developments should not take place except in exceptional circumstances. PPW (5.5.6) states that such exceptional circumstances may arise where, after rigorous examination, there is demonstrated to be an overriding public need and refusal would be severely detrimental to the local economy and there is no potential for locating the development elsewhere or meeting the need in some other way. The Report is of the view that taking into account the national policies in PPW in respect of economic development, need is demonstrated.

Officer Report

The Officer Report (referred to as the Report) considers the economic benefits of the proposal to be of significance and should be given considerable weight. The Report makes extensive reference to PPW in its assessment, particularly Chapter 7 Economic Development.

The Report explains that the development plan for Anglesey comprises the Gwynedd Structure Plan (approved November 1993) and the adopted Ynys Local Plan (adopted December 1996). The Report recognises that PPW advises that "Where development plan policies are outdated or superseded local planning authorities should give them decreasing weight in favour of other material considerations, such as national planning policy, in the determination of individual applications.

The Report presents the views of the Economic Development Unit which states that a proposal of this scale on Anglesey is a unique opportunity to transform the socio-economic fortunes of the Island (potentially for generations). The Island has over recent years suffered the lowest GVA in the UK, endured outward migration of 16-24 year old and increased economic inactivity. This proposal (along with other major energy related development) will hopefully change this trend and this point needs to be made explicit.

The Report explains that the need for the development is an important consideration in determining the planning application. The Construction worker's accommodation is required to deliver a nationally important infrastructure project supported by the UK and Welsh Government. Sole reliance on either existing residential or tourism accommodation on the

Island cannot deliver the required number of accommodation units and that a mixed approach in accordance with the Position Statement would provide a feasible and viable approach.

The Report expresses the opinion that failure to provide an appropriate site for workers' accommodation in accordance with the council's Position Statement on workers accommodation, could delay or prolong the build period of Wylfa B which is likely to have negative impacts on the local economy.

The Report considers that the need for additional employment in Holyhead and the surrounding area to try to reverse the adverse impacts of recent major job losses is undisputed. The development represents a potential investment of a significant level of capital into the local economy, during both construction and operation, assisting to diversify the local economy and providing an important complementary development to other public and private sector regeneration projects for the area. The applicant considers that if permission is refused, there will be no new long term job creation nor will any of the other benefits of the scheme be delivered. The acute need for economic growth and regeneration, and major intervention to significantly improve the economic prospects for the local community will remain unfulfilled and are likely to become more acute.

In relation to PPW section 7.6.1, the Report estimates the proposal will create up to 420 jobs per year in the construction sector; and 465 FTE operational jobs (rising to 615 FTE once multiplier effects are considered). Planning Officers acknowledge that the proposals represent a 'step change' in the economy of Anglesey.

The Report considers that policy in PPW (7.1.3) regarding aligning jobs and services with housing for sustainability reasons weighs in favour of the proposed development in terms of the proposed nuclear workers accommodation at Holyhead, given the services available and the sustainability credentials of the settlement of Holyhead. It is also considered to weigh in favour of the provision of a significant tourism/leisure facility.

The Report identifies policy in PPW (7.1.4) which states that economic development should be steered toward the most appropriate locations rather than preventing or discouraging development, and considers the application is broadly in accordance with this aim.

The Report states that there is a national need for tourism proposals such as this. Tourism Partnership North Wales has stated that "The Land and Lakes project would be of national significance in terms of tourism development and promotion. It will contribute to the national objectives of Visit Wales' Tourism 2020, i.e. to grow tourism in Wales by 10%, between 2013 and 2020."

As part of the submission a Regeneris Report which accompanied the application assessed likely socio economic impacts of the development. In response, the council commissioned URS to undertake an assessment of the anticipated impacts of the Land and Lakes development (which includes assessment of the Regeneris Report).

Recommendation

Based on the information provided the local planning authority appears to have had due regard to both national and local planning policy and carried out a detailed assessment of the application and its issues. It has considered the potential benefits of the economic, social and environmental elements of the application together with its potential impacts. From an economic development perspective the proposal does not appear to be contrary to national policy and therefore call-in is not recommended."

- v) Welsh Government Planning Policy Branch with responsibility for national planning policy on: issues surrounding Welsh language

“National planning policy on the Welsh language is contained in Planning Policy Wales, and supplemented by guidance in Technical Advice Note (TAN) 20. This was recently updated and it advises local planning authorities that consideration should be given to impacts on the Welsh language when preparing a development plan. It also provides guidance for applying mitigation measures to address or reduce the impact of proposals on the language.

In considering this request I have read the relevant reports prepared by the local planning authority and am satisfied that they have given due consideration to national planning policy on the Welsh language. The Language Impact Assessment report prepared by the applicants has been scrutinised by the Joint Planning Policy Unit with appropriate regard given to national planning policy and to the authority’s own planning policies and guidance. Their analysis recognises opportunities and threats to the Welsh language arising from the proposed development, and makes clear that effective mitigation measures will be expected as part of the development.

*For these reasons, I **do not recommend** that the application is called in.”*

- vi) Welsh Government Development Management Branch with responsibility for planning issues associated with Hazard Installation Control Zones and airfield safeguarding

“The application covers three separate development sites: Penrhos, Cae Glas and Kingsland. The Penrhos and Kingsland sites both fall outside the Plan A area and do not meet the consultation criteria for Plan B. Therefore they do not need to be considered further for the purposes of this response.

Parts of the Cae Glas development site, however, fall within the ambit of Plan A for the RAF Valley safeguarding zone.

The outline planning application does not specify the height of any part of the proposed development, however, based on the description it is assumed that the 45.7 metre consultation height will not be exceeded. In any case the Ministry of Defence has been consulted and are content.

In view of the above, there does not appear to be any safeguarding issues that would warrant this application being called-in.”

- vii) Welsh Government Resource and Delivery Branch with responsibility for planning issues associated with recreation, leisure and tourism

“I have considered this application in accordance with RAD Branch’s responsibilities for tourism and recreation planning policy, and offer the following observation.

The development proposal is an application for development of three separate sites. One of the sites proposed for development involves removal of public access to privately owned land, currently used for recreational purposes. Whilst I note that the application proposes some level of mitigation and enhancement of associated rights of way, the loss of access to land and the provision of members-only access to recreational and leisure opportunities developed as part of the proposal do not in my view accord with the thrust of PPW 11.1.11 or TAN 16.

I note the support of the North Wales Tourism Alliance, which takes the view that the development proposal is of “national significance” for the tourism industry in Wales. The development proposal would fill a quality niche in the tourism sector in the North Wales area, and offers associated inward investment and economic development opportunities. Whilst I

concur with the Alliance that the development would provide an enhanced tourism offer in the region, the impact of the increase in tourism revenue, directly and indirectly associated with the leisure/tourism development is identified as a significant consideration in the officer's report, and I do not consider that the more-than-local impact on tourism increase is of itself a sufficient justification to recommend call-in.

On the balance of the above I do not recommend that we recover this application for the Minister's decision."

viii) Welsh Government Network Management Branch with responsibility for planning issues associated with transport

"Prior to use of the Cae Glas site as workers accommodation associated with any proposed works at Wylfa nuclear power station, full details of the forecast trip generation and mitigation of the impact on the trunk road network shall be submitted to and approved by the highway authority in writing .

The Welsh Government Transport Division has no objection in principal with the application."

ix) Cadw with responsibility for planning issues associated with the historic landscape

"The proposal is located with the vicinity of the following scheduled ancient monuments:

Cae Glas:

AN011 Trefnath Burial Chamber within boundary.

AN092 Tre-Arddur Hut Group & An012 Ty Mawr Standing Stone outside but near to boundary.

Kingsland:

AN012 Ty Mawr Standing Stone,

AN034 Porth Dafarch Hut Circles

AN033 Plas Meilw Hut Circles nearby but nor directly affected.

The proposed development is also in the vicinity of the following listed buildings:

Milestone

Candle Tower and walls adjoining remains of Penrhos House

Tower, walls and courtyard buildings

Bailiff's Tower with boundary wall, gates and attached outbuildings at Penrhos Home Farm

Barn and cart sheds, Penrhos Home Farm

Water tower

The Betting Stand (aka Rotten Tower)

The Battery

Stanley Tollhouse

In Cadw's opinion the scheduled areas and intervisibility of the above monuments would be largely unaffected and would raise no particular concerns in respect of the listed buildings. The normal planning application process should be adequate to ensure the details of the scheme are appropriate and Cadw, therefore, would not support call-in."

x) Natural Resources Wales with responsibility for planning issues associated with Site of Special Scientific Interest (SSSI), Areas of Outstanding Natural Beauty (AONB's) and Woodland Grant Schemes

“1. Thank you for your letter of 7 November requesting our views on whether the above application should be called in. NRW are of the opinion that this application should be called in for the following reasons:

- The current proposal and associated s.106 agreement does not adequately address the concerns raised by NRW or reflect the advice given.
 - Prior to approval of the application, we would have expected to see considerable progress on the detailed mitigation proposal, with clear reference to our advice to the Isle of Anglesey County Council (IoACC).
 - The need for a determination as to whether there is a national need for the application in its current form in an AONB, in line with the provisions of PPW.
2. The primary issue for NRW is that there will be a significant adverse impact on the Anglesey Area of Outstanding Natural Beauty (AONB). This is accepted by both the applicant and by the IoACC Planning Officer in his report recommending approval. We consider that impact on the adjacent SSSIs can be appropriately mitigated or compensated for, but for the AONB there will be a significant residual impact that planting and landscaping can reduce in the long term but not wholly eliminate. The local planning authority assessed those issues and came, via the Environmental Impact Assessment (EIA) process, to roughly similar conclusions about impacts.
3. However, the extent of that impact remains uncertain. The matter is complicated because the application is in outline and the details, and therefore the extent of the impacts, are the subject of ongoing discussions, which it is hoped will be resolved in the Section 106 provisions and conditions applied to the permission. **(Your question 1 refers)**

CCW (NRW's predecessor body) previously objected to this proposal as it was not satisfied that the applicant had considered the implications on the AONB and the provisions of Planning Policy Wales (PPW), and a concern that the landscape assessment and EIA did not fully recognize the extent of the adverse impacts. Following extensive discussions with the developer, and reassurances that necessary mitigation would be developed through the s.106 agreement, NRW withdrew its objection. Understood that as the application was in outline, the design detail would be the subject of future reserved matters applications, and would be the subject of ongoing discussions with the developer. We stated that our concerns over the impact on the AONB remained and we proposed a number of amendments to the design that could form part of such discussions and that we believed were necessary to alleviate impacts.

4. Our position is summarised in the IoACC Planning Officers Report to the Committee of 2nd November, Page 91;

“It is noted that NRW have concerns over the overall impact of the development on the AONB. It is also noted that they are not objecting and it is considered that provided the mitigation is undertaken, which will be subject to a section 106 agreement and appropriate conditions, then the effect on the environment can be moderated appropriately and the AONB qualities preserved and enhanced.”

5. *Their report is accurate up to the word 'moderated'. While we consider that "the effect on the environment can be moderated" by conditions and amendments to the details of the proposal, it is not our view that they can be appropriately moderated for the AONB or that the overall AONB qualities will be preserved and enhanced. "Moderated appropriately" relates to the impacts on the SSSI and not the AONB. IoACC appears to conflate our view that the impacts on the SSSI can be moderated appropriately with our concerns about the AONB. (See paragraph 2 above for an accurate summary of our response.)*
6. *Our strong advice was that the consequent issue for the IoACC, in accordance with the provisions of PPW, was therefore whether it could be demonstrated that there was an overriding public need for the development and that refusal would be severely detrimental to the local economy and that there was no potential for locating the development elsewhere or meeting the need in some other way, **(Your question 3 refers)***

NRW's current position.

7. *It is clear that the current proposal, in its current form, will cause an adverse impact, the extent of which is yet to be fully determined, on an AONB. It is still not clear from the information we currently have whether our concern over the residual impacts have been resolved.*
8. *In relation to your question 5, we have to date given strong and detailed advice on the significance and importance of the AONB, the scale of impacts, and the importance of adhering to the provisions of Para 5.5.6 of PPW. We have also advised on the conditions needed to minimize impacts.*
9. *NRW has had no indication of any progress in implementing the conditions we consider necessary to minimize adverse effect. However, we note that many of the conditions attached to the IoACC Planning Officer's original report of 2 October are unenforceable, as they provide no indication of when the various schemes/information are to be submitted for approval by the authority, or whether and when the approved details should be implemented.*
10. *Under these circumstances there is likely to be significant residual adverse effects on the AONB, which can only be justified on the basis of overriding public need. Both the applicants and the IoACC Planning Officer consider that there is a national need for the proposal, in particular because of the accommodation needs produced by construction of the Nuclear Power station proposed.*
11. *Given that the justification for and objections to the proposal are both national in character, it is our view that the proposal should be called in.*

 For completeness we have provided summary answers to the specific questions you raise, listed below.

(i) What do you consider to be the issues raised by the application which are relevant to your remit?

There will be an adverse impact on the AONB which can be minimized but not wholly mitigated.

(ii) Has the local planning authority identified those issues in its consideration of the application?

Yes

(iii) Has the local planning authority identified the national planning policies and legislation/directives relevant to those issues?

Yes

(iv) Has the local planning authority assessed those issues in an appropriate manner? Here we are not asking whether or not you agree with the conclusions of the authority on the merits of the issue – that is not something we can take into consideration – but whether the authority’s assessment has been made in a reasonably robust way, using up-to-date methodology and knowledge.

Although the LPA has identified the issues in their report, their assessment and how they have reached their conclusions is vague in part, and does not demonstrate that a robust and transparent approach has been taken, particularly regarding the issue of alternatives and why the application has been aggregated into a whole.

(v) Does your consideration of these issues lead to you to conclude that the application is one which should be determined by the Welsh Ministers rather than the local planning authority? It would be appreciated if you would give your reasons for your conclusion.

See the last 2 paragraphs in the section on NRW’s current position above.”