Dogfen ir Cyhoedd

CYNGOR SIR YNYS MÔN ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

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

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

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

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 7 MAI 2014 am 1.00 o'r gloch	WEDNESDAY, 7 MAY, 2014 at 1.00 p.m.
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI	COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI
Swyddog Pwyllgor — Mrs. Mairwen Hughes (01248) 752516	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

Lewis Davies
Ann Griffith (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
John Griffith
K P Hughes
W T Hughes (Cadeirydd/Chair)
Vaughan Hughes
Victor Hughes
Richard Owain Jones
Jeffrey M.Evans
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 rhybudd o benderfyniad i ganiatau neu i wrthod cais.

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 10)

Cyflwyno, i'w cadarnhau a'u llofnodi, gofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Ebrill, 2014.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD_(Tudalennau 11 - 12)

Cyflwyno cofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 16 Ebrill, 2014.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 13 - 14)

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

7 CEISIADAU YN CODI_(Tudalennau 15 - 34)

7.1 15C116E – 5 Bythynnod Gwenllyr, Malltraeth
7.2 22C40A – Cae Maes Mawr, Llanddona
7.3 38C237B – Careg y Daren, Llanfechell
7.4 44C294B – Plas Newydd, Rhosybol

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 35 - 40)

10.1 31C134D – Cae Cyd, Llanfairpwll

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 41 - 44)

11.1 30C728A/DA – Meusydd, Llanbedrgoch

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 45 - 96)

12.1 – 11C554B – The Sail Loft, Porth Amlwch
12.2 – 19C1136 – Ysgol Gynradd Kingsland, Caergybi
12.3 – 19C5R – Ffordd y Traeth, Caergybi
12.4 – 19C792G – Caffi'r Parc, Parc Gwledig y Morglawdd, Caergybi
12.5 – 19LPA997/CC – 5 Stryd Stanley, Caergybi
12.6 – 20C277G/VAR – Tai Hen, Rhosgoch
12.7 – 34LPA998/CC – 1 Isgraig, Llangefni
12.8 – 39C72E – Clwb Rygbi Porthaethwy, Porthaethwy
12.9 – 43C32D/DA – To Gwyrdd, Pontrhydybont
12.10 – 46C38S/ECON – Sea Shanty House, Lôn St Ffraid, Trearddur
12.11 – 46C397D – Bryniau, Lôn Penrhyn Garw, Trearddur
12.12 – 46C66J/FR – Garej Progress, Lôn St Ffraid, Trearddur

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 97 - 104)

13.1 11C554C/LB – Llofft Hwyliau, Porth Amlwch
13.2 12C266K – ABC Power Marine, Porth Lafan, Biwmares
13.3 39C285D – Lon Gamfa, Porthaethwy

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Ebrill, 2014

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd W.T.Hughes (Cadeirydd) Y Cynghorydd Ann Griffith (Is-Gadeirydd) Y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeff Evans, John Griffith, Richard Owain Jones, Kenneth Hughes, Victor Hughes, Nicola Roberts
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (DFJ) Cynorthwywyr Cynllunio Uwch Beiriannydd (Rheoli Datblygu) (EGJ) Swyddog Technegol (Priffyrdd) (JR) Rheolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIAD:	Y Cynghorydd Alwyn Rowlands
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Aled M.Jones (Aelod Lleol - cais 7.4), Y Cynghorydd Robert Ll.Jones (Aelod Lleol - ceisiadau 7.2 & 10.1), Peter Rogers (Aelod Lleol – cais 12.1), Y Cynghorwyr Trefor Ll.Hughes ac R.G.Parry, OBE

---

1 YMDDIHEURIADAU

Cyflwynwyd a nodwyd yr ymddiheuriadau am absenoldeb.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Datganodd y Cynghorydd Kenneth Hughes ddiddordeb personol a rhagfarnus mewn perthynas â chais 12.5.

Datganodd y Cynghorwyr Lewis Davies, Ann Griffith, John Griffith a Nicola Roberts ddatganiad o ddiddordeb mewn perthynas â cheisiadau 6.1 a 7.4 oherwydd y cyfeiriad at dyrbinau gwynt o fewn Maniffesto Plaid Cymru ond dywedodd y byddent yn ystyried pob cais yn ôl ei rinweddau ei hun.

3 COFNODION Y CYFARFOD 5 MAWRTH 2014

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod diwethaf o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Mawrth 2014 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 20 Tachwedd 2013 a chawsant eu cadarnhau’n gofnod cywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd Siaradwr o'r Cyhoedd mewn perthynas â chais 7.3.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 41C124B/EIA/RE - 41C124B/EIA/RE - Cais llawn ar gyfer codi tri thyrbin gwynt 800kW - 900kW gydag uchder hwb hyd at 55m, rotor hyd at 52m ar draws ac uchder hyd at 81m at flaen y llafn, gwelliannau i’r fynedfa bresennol i’r A5025, ynghyd â chodi 3 chabinet storio offer ar dir yn Bryn Eryr Uchaf, Porthaethwy.

PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 14C135A – Cais llawn ar gyfer codi annedd a garej breifat, creu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd â gosod tanc trin carthion ar dir ger Glasfryn, Tyn Lôn

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y Pwyllgor yn ei gyfarfod blaenorol ar 5 Mawrth 2014 wedi penderfynu ymweld â'r safle i asesu'r cynnig ac yn arbennig y fynedfa arfaethedig i'r safle, cyn gwneud ei benderfyniad. Roedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi gwrthwynebu'r fynedfa fel ag yr oedd yn wreiddiol a hynny oherwydd gwelededd is-safonol. Ymwelwyd â'r safle ar 19 Mawrth 2014. Yn y cyfamser, ac yn dilyn trafodaethau gyda'r Awdurdod Priffyrdd, cyflwynwyd cynnig newydd er mwyn dod dros y gwrthwynebiad o ran diogelwch y briffordd ac y mae'r cynnig hwnnw yn awr yn destun ymgynghori hyd 10 Ebrill. Dywedwyd wrth yr Aelodau am y cynnig newydd tra roeddent ar y safle. Roedd yr Awdurdod Priffyrdd yn cadarnhau ei fod bellach wedi tynnu ei wrthwynebiad i'r cynnig yn ôl. Mae'r argymhelliad felly yn un o gymeradwyo ar yr amod na cheir unrhyw faterion newydd yn codi cyn y daw'r cyfnod ymgynghori i ben ac yn amodol ar wneud cytundeb Adran 106 fel oedd wedi ei nodi yn yr adroddiad ysgrifenedig.

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

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog ar yr amod na fydd unrhyw faterion eraill yn codi cyn daw'r cyfnod ymgynghori i ben nad ydynt eisoes wedi cael sylw wrth benderfynu'r cais; yn amodol ar gytundeb adran 106 i gyfyngu'r defnydd o'r annedd i bobl leol sydd angen tŷ fforddiadwy yn unol â gofynion Polisi PT2 ac yn amodol ar unrhyw ofynion ychwanegol mewn perthynas â threfniadau mynediad a'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.2 19C1046C/LB – Cais am ganiatâd adeilad rhestredig ar gyfer dymchwel rhan or tŷ yn Soldiers Point, Caergybi

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 5 Mawrth wedi penderfynu y dylid cynnal ymweliad safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais hwn ac i hynny ddigwydd ar 19 Mawrth 2014. Roedd Tîm Atal Tân Bwriadol Llywodraeth Cymru wedi ymweld â'r safle ac wedi nodi bod yr adeilad sy'n destun y cais yn rhoi mynediad i'r prif dŷ. Roedd y tîm yn argymell y byddai dymchwel yr adeilad oedd yn destun y cais yn rhoi diogelwch yn y tymor hir i'r prif dy. Dywedodd y Swyddog - ers i'r adroddiad gael ei ddrafftio, fe gafwyd ymatebion gan y Comisiwn Brenhinol ar Henebion Cymru, y Grŵp Georgaidd, Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd a hefyd Swyddog Cadwraeth y Cyngor ei hun i gyd yn dweud eu bod yn fodlon gyda'r cynnig. Ni chredir y byddai gwaith dymchwel arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar bwysigrwydd pensaernïol na hanesyddol yr adeilad a bydd yn cyfrannu tuag at wella diogelwch y safle a sicrhau y bydd y tŷ gwreiddiol yn goroesi. Yr argymhelliad felly yw caniatáu, ar yr amod na cheir unrhyw sylwadau gwrthwynebus gan CADW.

Dywedodd y Cynghorydd Robert Llewelyn Jones yn siarad fel Aelod Lleol y byddai'n hoffi gweld yr Awdurdod Cynllunio'n dweud wrth yr Aelodau Lleol sut y bydd y broses o ddymchwel yn cael ei heffeithio.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans ei fod yn hapus i gefnogi'r cais o ystyried yr amgylchiadau a hefyd yr angen i gadw ffabrig y tŷ gwreiddiol, a chynigiodd bod y cais yn cael ei ganiatáu. Eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog ar yr amod na fydd unrhyw sylwadau anffafriol yn cael eu gwneud gan CADW a chyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig. (Ni phleidleisiodd y Cynghorydd Ann Griffith ar y mater oherwydd nad oedd yn bresennol yn yr ymweliad safle).

7.3 33C302 – Cais llawn i newid defnydd o annedd (C3) i fod yn rhan o (A3) siop i werthu prydau poeth i'w bwyta allan a rhan annedd (C3) ynghyd â chreu lle parcio ychwanegol yn Penffordd, Gaerwen

Cafodd y cais ei gyflwyno'n wreiddiol i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ofyn yr Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 5 Mawrth 2014 fe benderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gynnal ymweliad safle cyn gwneud penderfyniad. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 19 Mawrth 2014.

Siaradodd Mr. Elfed Williams gerbron y Pwyllgor yn cefnogi'r cais gan wneud y pwyntiau canlynol:

- Mae'r cais wedi ei newid a'i ddiweddaru dros y 6 mis diwethaf yn dilyn gwaith ymgynghori gyda Swyddogion Cynllunio.
- Mae'r swyddogion yn derbyn bod y fynedfa a'r gosodiad newydd yn darparu lle parcio i 7 o gerbydau yn dderbyniol a bod digon o le o fewn cwrtil safle'r cais i gerbydau droi.
- Y cwestiwn i'w ofyn oedd a fydd yna unrhyw beryglon yn codi o ran diogelwch y briffordd ac a oes yna dystiolaeth o'r fath beryglon. Barn yr ymgeisydd yw nad oes unrhyw dystiolaeth y gellir ei gadarnhau na'i amddiffyn.
- Roedd y cais wedi cael ei graffu'n ofalus gan swyddogion a bernir ei fod yn dderbyniol.
- Nid oes unrhyw beryglon yn codi y gellir eu profi, ac nid oes chwaith unrhyw resymau polisi, technegol na chyfreithiol dros wrthod y cais.
- Ni chafwyd unrhyw wrthwynebiadau gan unrhyw gorff cyhoeddus na gan Heddlu Gogledd Cymru.
- Mae'r adroddiad yn ei gwneud yn glir bod yr Awdurdod Cynllunio yn ystyried y byddai penderfyniad i wrthod y cais yn un anodd i'w gynnal pe ceid apêl.

Soniodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio am effaith y cynnig ar yr eiddo o'i gwmpas gan ddweud bod safle'r cais wedi ei leoli mewn ardal fasnachol o'r pentref a'i bod yn annhebyg y bydd y cynnig yn cynhyrchu effeithiau mwynderol fyddai'n annerbyniol. Roedd y trefniadau parcio wedi eu haddasu yn dilyn trafodaethau gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac nid oes unrhyw wrthwynebiad ar sail diogelwch y briffordd. Cadarnhaodd y Swyddog nad oedd unrhyw wrthwynebiad gan Heddlu Gogledd Cymru ac nad oedd unrhyw sail dros wrthwynebu o ran defnydd tir. Roedd yr argymhelliad felly yn un o ganiatáu.

Roedd y Cynghorydd Victor Hughes, Aelod Lleol yn cydnabod bod barn broffesiynol Swyddogion Priffyrdd a Chynllunio yn nodi bod safle'r cais wedi ei leoli ar groeslon brysur iawn gyda dwy arosfan bws gerllaw. Roedd yn credu y byddai'r arosfan bws ar yr A5 yn cael ei defnyddio fel lle stopio a hynny'n golygu y byddai rhaid i fysus stopio ar y briffordd gyhoeddus a thrwy hynny wneud y groeslon yn un fwy peryglus byth. Dywedodd y Cynghorydd Hughes ei fod yn credu bod y trefniadau parcio oedd yn cael eu hawgrymu yn annigonol yn arbennig ar nosweithiau Gwener a Sadwrn prysur. Roedd yn derbyn y byddai darpariaeth i gludo bwydydd poeth i ffwrdd yng Ngaerwen yn lleihau'r troedbrint carbon yn yr ardal ac y byddai rhai'n croesawu'r ddarpariaeth.

Ceisiodd y Cynghorydd Lewis Davies gael eglurhad o sefyllfa'r Awdurdod Priffyrdd. Eglurodd yr Uwch Beiriannydd (Rheoli Datblygu) y cafwyd pryderon ynglŷn â'r cynlluniau gwreiddiol gan nad oeddent yn cyd-fynd â'r gofynion technegol. Roedd y cynlluniau diwygiedig yn cydymffurfio ac felly nid oedd unrhyw sail dros wrthwynebu.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.4 44C294B - Cais llawn i godi tyrbin gwynt 20kW gydag uchder hwb hyd at 20.5m, diamedr rotor hyd at 13.1m ac uchder blaen unionsyth fertigol hyd at uchafswm o 27.1m ar dir yn Plas Newydd, Rhosybol.

Adroddwyd ar y cais i'r pwyllgor oherwydd y penderfynwyd na fydd pwerau dirprwyol yn cael eu defnyddio mewn cysylltiad â datblygiadau tyrbinau gwynt. Ymwelodd Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion â'r safle ar 16 Hydref, 2013.

Gofynnodd y Cynghorydd Aled Morris Jones, Aelod Lleol am i'r Aelodau ailymweld â'r safle oherwydd yr amser oedd wedi pasio ers cynnal yr ymweliad safle blaenorol ac er mwyn caniatáu i'r Aelodau ddod yn gynefin â thopograffi'r ardal, a hefyd oherwydd mai cais yw hwn am un tyrbin gwynt yn hytrach na dau dyrbin yn y cais gwreiddiol. Roedd y Cynghorydd Jeff Evans yn cefnogi'r cais i gynnal ymweliad safle.

Eglurodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad oedd yna unrhyw newidiadau o ran mesuriadau'r tyrbin a fwriedir o'r cais blaenorol ac mai'r unig newid i'r cynnig oedd ei fod yn awr am un tyrbin yn hytrach na dau.

Roedd y Cynghorydd Victor Hughes yn credu nad oedd angen ailymweld â'r safle a dywedodd y Cynghorydd Ann Griffith ei bod yn rhannu'r farn honno. Mewn pleidlais wedyn ar y mater, pleidleisiodd y Cynghorwyr Jeff Evans a Richard Owen Jones o blaid ailymweld â safle'r cais tra roedd y Cynghorwyr Lewis Davies, Ann Griffith, John Griffith, Victor Hughes a Nicola Roberts yn pleidleisio yn erbyn cynnal ail ymweliad safle.

O safbwynt yr egwyddor o ddatblygu, eglurodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn cael ei gefnogi gan bolisi; roedd effaith weledol y cynnig ar y dirwedd wedi ei asesu ac ystyrir na fydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar y dirwedd. Tra bod anheddau o fewn y pellter gwahanu 500m rhwng tyrbinau maint canolig ac aneddau sy'n cael ei awgrymu yn y CCA Ynni Gwynt ar y Tir, oherwydd natur y dirwedd a sgrinio, nid oedd yn cael ei ystyried y byddai yna niwed gormodol i'r eiddo hyn. Roedd yr argymhelliad felly yn un o ganiatáu.

Roedd gan rai Aelodau'r Pwyllgor eu pryderon ynglŷn â'r effaith gronnol a gâi tyrbinau gwynt yn yr ardal hon a cheisiwyd cael gwybodaeth am gyfanswm nifer y tyrbinau gwynt y rhoddwyd caniatâd cynllunio iddynt yn yr ardal. Ceisiwyd cael eglurhad hefyd ynglŷn ag agosrwydd safle'r cais i'r AHNE a'r SDdGI.

Eglurodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr effaith gronnol wedi ei hasesu gan y Swyddogion Cynllunio a hefyd asesiad yn seiliedig ar yr hyn sydd i'w weld ar safle'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans nad oedd yn ymddangos bod unrhyw dystiolaeth i gyfiawnhau gwrthod y cais a chynigiodd y dylid ei ganiatáu. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Tynnodd y Cynghorydd Aled Morris Jones sylw at y cyfeiriad a wnaed mewn adran yn yr adroddiad ysgrifenedig ar Fferm Wynt Trysglwyn a nododd nad yw'r adroddiad yn ehangu ar faint nac effaith Trysglwyn mewn perthynas â'r cais. Nid yw'r adroddiad chwaith yn ehangu ar ofynion y CCA Ynni Gwynt ar y Tir mewn perthynas ag agosrwydd tyrbinau gwynt i anheddau. Er mwyn cael tryloywder, roedd yn credu ei bod yn bwysig y dylai Aelodau gael gwybod beth oedd nifer y tyrbinau gwynt yn yr ardal a beth oedd eu hagosrwydd i safle'r cais a gofynnodd i'r Swyddogion Cynllunio ystyried hyn fel ymarfer safonol gyda phob cais o'r fath i godi tyrbinau gwynt.

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts y dylid gohirio ystyried y cais er mwyn caniatáu amser i Swyddogion ddarparu'r wybodaeth ychwanegol i'r Aelodau fel oedd wedi ei awgrymu gan yr Aelod Lleol. Eiliodd y Cynghorydd Lewis Davies y cynnig i ohirio. Yn y bleidlais a ddilynodd, pleidleisiodd y Cynghorwyr Lewis Davies, Ann Griffith, John Griffith, Richard Owain Jones a Victor Hughes o blaid gohirio'r cais.

Penderfynwyd gohirio rhoi sylw i'r cais fel bod modd i'r Swyddogion Cynllunio gyflwyno rhagor o wybodaeth i'r Pwyllgor ynghylch faint o dyrbinau gwynt eraill sydd yn ardal y cynnig cyn belled â Fferm Wynt Trysglwyn a'u heffaith gronnol, ynghyd â lleoliad a ffin yr AHNE a'r SDdGR o gymharu â ffin y safle hwn.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Nid oedd ceisiadau i'w hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Nid oedd ceisiadau i'w hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU A OEDD YN GWYRO

10.1 19C452E –Cais amlinellol ar gyfer codi 18 o anheddau ar dir yn Canada Gardens, Ffordd Llundain, Caergybi

Roedd y cais wedi ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd y byddai caniatáu tai ar safle'r cais sydd wedi ei ddyrannu ar gyfer defnydd busnes yn un fyddai'n tynnu'n groes i Bolisi 2 o Gynllun Lleol Ynys Môn a Pholisïau B2 a B4 Cynllun Fframwaith Gwynedd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod safle'r cais o fewn ffin ddatblygu Caergybi ond ei fod wedi ei ddyrannu ar gyfer defnydd busnes/diwydiannol yn y Cynllun Lleol. Fodd bynnag, roedd cais amlinellol am ddatblygiad preswyl ar dir yn Canada Gardens wedi ei ganiatáu ar apêl yn 2009 ac roedd y Swyddogion o'r farn nad oedd unrhyw newid mawr wedi bod yn y sefyllfa ers yr amser hwnnw ac a fyddai'n arwain at benderfyniad gwahanol. Pe bai unrhyw newid mewn pwyslais i'w weld, byddai'r pwyslais hwnnw yn ymwneud â lleoli datblygiadau diwydiannol ac/neu fusnes y tu allan i'r dref gyda datblygu Parc Cybi. Roedd dynodiad busnes/cyflogaeth safle'r cais wedi ei wneud yn wreiddiol yn 1996. Nid oedd lle i gredu y byddai caniatáu'r cais yn cael effaith niweidiol ar y cynllun datblygu. Nid oedd unrhyw wrthwynebiadau ar sail dechnegol i'r datblygiad gan unrhyw un o'r ymgynghorwyr statudol ac roedd y materion hyn i'w hystyried ar y cyfnod apêl. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais gyda Chytundeb Adran 106 i ddarparu tai fforddiadwy a chyfraniad terfynol tuag at le chwarae ar Ffordd Llundain a threfniadau cynnal a chadw ar gyfer y ffens acwstig.

Mynegodd y Cynghorydd R. Llewelyn Jones oedd yn siarad fel Aelod Lleol bryderon ynglŷn â'r sefyllfa draffig o fewn ac o amgylch safle'r cais a gofynnodd i'r Swyddog Priffyrdd gadarnhau bod yr Awdurdod Priffyrdd yn fodlon na fydd unrhyw broblemau'n codi o ganlyniad i'r datblygiad. Dywedodd y Prif Beiriannydd (Rheoli Datblygu) bod y cais yn cydymffurfio â'r gofynion technegol. Roedd effeithiau'r cynnig ar y briffordd wedi ei sgriwtineiddio ar apêl ac roedd yr Arolygwr yn fodlon nad oedd y pryderon a leisiwyd yn ddigonol i warantu gwrthod y cais, ac roedd y Swyddogion Priffyrdd yn cyd-fynd â'r farn honno.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans nad oedd yn ymwybodol o unrhyw gais na diddordeb busnes ar hyn o bryd yn y tir dan sylw. Ceisiodd gael eglurhad o beth yr oedd dynodiad tai fforddiadwy yn ei olygu yn yr amgylchiadau. Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol bod Cytundeb Adran 106 safonol gan Awdurdod Lleol am dai fforddiadwy yn dweud na ddylai annedd fforddiadwy gael ei gwerthu am fwy na chyfran benodol o werth yr annedd ar y farchnad agored yn amodol ar drafod gyda'r ymgeisydd yn seiliedig ar yr ystadegau tai yn ardal y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies ei fod yn credu bod yr ardal yn addas ar gyfer datblygiad o'r fath a dywedodd ei fod yn credu ei bod yn annhebygol y byddai'r tir yn mynd yn ôl i ddefnydd busnes trwy fod datblygiadau busnes bellach yn cael eu hadeiladu y tu allan i'r dref. Er gwaethaf y sefyllfa draffig, roedd y Swyddogion Priffyrdd yn fodlon gyda'r cais. Cynigiodd felly bod y cais yn cael ei ganiatáu. Eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Victor Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog yn amodol ar gytundeb adran 106 ynghylch darparu cartrefi fforddiadwy, ynghyd â chyfraniad ariannol tuag at lecyn chwarae ar Ffordd Llundain a'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

10.2 27C95C – Cais llawn ar gyfer ailgodi'r annedd a ddifrodwyd gan dân ynghyd â chodi estyniad yn Plas Llanfigael, Llanfigael

Roedd y cynnig wedi ei ddwyn gerbron y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod yn tynnu'n groes i bolisïau Cynllun Lleol Ynys Môn gyda'r Swyddogion yn bwriadu cymeradwyo'r cais.

Er bod y cais yn un oedd yn tynnu'n groes i bolisïau cynllunio cenedlaethol a lleol roedd y rheolwr Datblygu Cynllunio o'r farn bod amgylchiadau'r achos hwn yn caniatáu iddo gael ei gymeradwyo. Roedd y cynnig yn achub adeilad rhestredig oedd â diogelwch statudol ac yn ei ailfywiogi i genedlaethau'r presennol a'r dyfodol mewn ffordd fyddai'n ail greu edrychiad yr adeilad gwreiddiol. Nid oedd lle i feddwl chwaith y byddai'r cynnig yn cael effeithiau niweidiol ar

fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos. Roedd y cynnig hefyd yn cynnwys estyniad unllawr yn y cefn ac roedd addasrwydd hwnnw wedi ei ystyried o ran ei ddyluniad a'i edrychiad a barnwyd ei fod yn dderbyniol.

Dywedodd y Cynghorydd Richard Owain Jones ei fod yn credu ei bod yn bwysig bod yr annedd a ddinistriwyd gan dân yn cael ei hailadeiladu a chynigiodd bod y cais yn cael ei ganiatáu. Eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

10.3 33C125L – Cais llawn i ddymchwel modurdy presennol, codi annedd newydd sydd yn cynnwys balconi ar yr ochr ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd â chadw'r fynedfa i'r annedd bresennol yn Cynlas, Gaerwen

Roedd y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod yn tynnu'n groes i Bolisi 53 y Cynllun Lleol a Pholisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod safle'r cais y tu allan i ffin y cynllun datblygu fel y mae ym Mholisi 49 y Cynllun Lleol ond yn gorwedd o fewn y ffin ddatblygu yn y CDU a Stopiwyd. Roedd caniatâd cynllunio wedi ei roi yn flaenorol ar sail y pwysau sylweddol oedd yn cael ei roi i'r CDU a Stopiwyd. Roedd y safle yn rhan o'r safle cyfan oedd yn cael ei danddefnyddio a byddai'n safle mewnlenwi fyddai'n gorffen y stad breswyl i gyd. Rhoddwyd caniatâd amlinellol yn 2012 am fyngalo newydd ac annedd ddeulawr ar y safle mewn gosodiad tebyg i'r hyn a geir gyda'r cais hwn. Roedd y cynsail o gael annedd ddeulawr ar y safle felly wedi ei dderbyn. Ni fydd unrhyw effeithiau traffig ychwanegol yn cael ei greu ar ddiwedd y cul-de-sac na'r hyn a fwriadwyd yn wreiddiol. Roedd yr argymhelliad felly yn un o ganiatáu.

Dywedodd y Cynghorydd Victor Hughes oedd yn siarad fel Aelod Lleol bod pryderon pobl leol ynglŷn ag effeithiau traffig ychwanegol wedi eu lliniaru drwy gael y newid yn y trefniadau mynediad oedd wedi eu bwriadu'n wreiddiol. Cwestiynodd y byddai'r trefniadau draenio dŵr wyneb yn ddigonol i gefnogi'r datblygiad newydd arfaethedig. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod manylion draenio yn dal i gael eu trafod.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd ef gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog a chyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig ac ar yr amod y bydd y manylion draenio'n cael eu datrys a bod unrhyw amodau ychwanegol angenrheidiol yn cael eu cynnwys.

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Nid oedd ceisiadau i'w hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 15C115E – Cais llawn i wneud y gwaith addasu ac ehangu yn 3 Bythynnod Gwenllyr, Malltraeth

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

Siaradodd y Cynghorydd Peter Rogers gerbron y Pwyllgor fel Aelod Lleol gan wneud y pwyntiau canlynol i gefnogi'r cais -

- Mae safle'r cais mewn lle amlwg iawn ar y ffordd arfordirol rhwng Niwbwrch ac Aberffraw ym mhentref Malltraeth.
- Roedd caniatâd i ddatblygu'r safle arferai fod yn fferm a thir ond gyda'r adeiladau wedi mynd a'u pen iddynt yn gynnar yn 2000.
- Mae'r unedau ar y safle bellach wedi eu cwblhau i safon uchel a byddai'r cais, pe gâi ei ganiatáu, yn cwblhau'r datblygiad ac yn gwella'r ardal sydd i'w gweld yn blaen.
- Roedd llythyr o gefnogaeth wedi ei dderbyn gan ddeiliaid y ffermdy gwreiddiol yn cefnogi'r cynigion.

- Mae angen cael yr estyniad o’r maint a fwriedir er mwyn darparu ystafelloedd gwely ychwanegol i ganiatáu ar gyfer darparu gofal ysbaid i ddau blentyn awtistig y teulu sydd wedi elwa o aros yn y cefn gwlad ar y penwythnosau ac yn ystod gwyliau.
- Mae datblygiad tebyg wedi ei ganiatáu yn flaenorol yn yr ardal mewn lle unig lle rhoddwyd caniatâd cynllunio am hyd at 5 uned. Roedd yr egwyddor o gysondeb yn berthnasol.

Dywedodd y Cynghorydd Ann Griffith ei bod yn annerch y Pwyllgor fel Aelod Lleol i ateb datganiad a wnaed gan yr ymgeiswyr, ac na fyddai’n pleidleisio ar y mater. Cyfeiriodd at yr ystyriaethau a ganlyn –

- Mae’r adeilad penodol dan sylw yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd fel gweithdy
- Mae’r ymgeiswyr ar hyn o bryd yn byw mewn bwthyn un ystafell wely gydag ystafell fyw, cegin ac ystafell ymolchi.
- Mae ganddynt dri o wyrion ac un wyres. Mae dau o’r bechgyn yn awtistig sy’n golygu bod ganddynt anghenion ymddygiadol.
- Mae’r plant yn byw gyda nain a thaid o leiaf dair gwaith yr wythnos ac mae angen trefniadau ar wahân i ddarparu ystafelloedd cysgu i’r ddau fachgen awtistig er mwyn cyfarfod â’u hanghenion ymddygiadol; yr wyres a hefyd modryb oedrannus fydd yn symud i fyw gyda’r teulu yn y dyfodol agos ac un y mae’r ymgeiswyr yn gofalu amdani. Mae’n bwysig ei bod yn cael preifatrwydd er mwyn hyrwyddo ei hannibyniaeth.
- Mae tŷ presennol yr ymgeiswyr yn rhy fychan ac yn golygu bod yn rhaid defnyddio’r ystafell fyw ar gyfer trefniadau cysgu.
- Nid yw’r cynnig yn cael unrhyw effaith ar fwynderau ac ni chafwyd unrhyw wrthwynebiadau. Mae yna lythyrau gan gymdogion yn cefnogi.
- Bydd yr estyniad yn ychwanegu at ac yn cwblhau’r gyfres o fythynnod.
- Mae’r cynnig yn un o 5 bwthyn ac un o 15 mewn clwstwr o anheddau o wahanol siapiau a meintiau. Gofynnir i’r Pwyllgor gymryd golwg gadarnhaol ar y cais gan y bydd yn cyfoethogi’r teulu, ac yn fanteisiol iddynt.

Roedd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yn cydnabod yr amgylchiadau personol oedd ynglŷn â’r cais ond roedd y prif faterion yn ymwneud â defnydd tir a chydymffurfio â pholisi. Mae Polisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn yn caniatáu ar gyfer estyniadau bychan ond gan ddibynnu ar faint, lleoliad a dyluniad ond bydd y cynnig hwn yn creu 255 metr sgwâr yn ychwanegol a hynny’n cyfateb i bron i dair gwaith yn fwy na’r adeilad presennol. Oherwydd maint y cynnig felly, ni all yr Adain Gynllunio gefnogi’r cais gan y bydd yn effeithio ar yr adeiladau allanol sydd yno ar hyn o bryd a bydd yn dominyddu’r ardal oddi amgylch. Gan nad oes unrhyw sail polisi i’r cais, mae’r argymhelliad felly yn un o wrthod.

Ceisiodd Aelodau’r Pwyllgor gael eglurhad o’r cynnig o fewn ei gyd-destun yn arbennig mewn perthynas â’r adeilad deulawr presennol ar y safle. Dangosodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio gynlluniau o’r safle i’r Aelodau a chadarnhaodd bod y cynnig wedi ei leoli o fewn cyfres o adeiladau gyda’r mwyafrif ohonynt yn fythynnod unllawr ond sydd hefyd yn cynnwys adeilad deulawr. Roedd safle’r datblygiad hefyd yn yr AHNE.

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts y dylid cynnal ymweliad safle ac eiliwyd ei chynnig gan y Cynghorydd John Griffith. Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies ei fod yn tybio y dylai’r cais gael ei wrthod ac eiliwyd ef gan y Cynghorydd Kenneth Hughes oherwydd y byddai’n torri polisïau cynllunio a hefyd oherwydd maint y cynnig.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Jeff Evans at amgylchiadau personol yr ymgeiswyr a dywedodd y dylai’r broses gynllunio ystyried pobl a’u problemau. Mae angen yr estyniad arfaethedig i gefnogi dau blentyn awtistig a pherson oedrannus ac efallai bod angen iddo fod yn fwy o faint. Dywedodd ei fod yn cefnogi’r cais oherwydd ei fod yn credu ei fod yn gyfleuster oedd ei angen.

Yn y bleidlais a ddilynodd ar y cais, pleidleisiodd y Cynghorwyr Lewis Davies, John Griffith, Victor Hughes, Richard Owain Jones a Nicola Roberts o blaid cynnal ymweliad safle.

Penderfynwyd ymweld â'r safle fel bod modd i'r Aelodau weld y cynnig yn ei gyd-destun ac fel y buasai'n cael ei weld o'r uned ddeulawr sydd eisoes ar y safle.

12.2 19C967C – Cais llawn i wneud gwaith addasu ac ehangu yng Nghyfleusterau Chwaraeon Millbank, Caergybi

Roedd y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod ar dir y Cyngor.

Eglurodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes nad oedd wedi gwneud sylw ar y cais fel Aelod Lleol oherwydd nad oedd wedi ei gynnwys yn y broses ymgynghori oedd wedi ei ymestyn mewn camgymeriad i Aelodau Etholedig ardal arall o Gaergybi.

Cynigiodd y Cynghorydd Richard Owain Jones bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd John Griffith.

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.3 22C404A – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd a'r modurdy sydd yno ar hyn o bryd a chodi annedd a modurdy newydd, codi stablau, gosod system garthffosiaeth ac addasu'r fynedfa bresennol yn Cae Maes Mawr, Llanddona.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wrth y Pwyllgor bod sylwadau Swyddog Cefn Gwlad y Cyngor wedi eu derbyn ers i'r adroddiad ysgrifenedig gael ei ddrafftio. Yng ngoleuni'r materion oedd yn cael eu codi yn sylwadau'r Swyddog, gofynnodd i'r Pwyllgor ohirio gwneud penderfyniad ar y cais fel y gallai'r materion hyn gael eu hystyried.

Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes y dylid gohirio ystyried y cais ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddir.

12.4 34LPA121R/VAR/CC - Cais i newid amod (05) ar ganiatâd cynllunio rhif 34LPA121Q\CC er mwyn newid lliw'r ffliw o wyrdd i ddur gwrthstaen yn Ysgol y Bont, Llangefni

Roedd y cais hwn wedi ei ddwyn gerbron y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mai Cyngor Sir Ynys Môn oedd yn gwneud y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.5 338C237B – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd â chreu mynedfa i geir ar dir ger Gareg y Daren, Llanfechell

Roedd y cais wedi ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ofyn Aelod Lleol.

Yn dilyn datgan diddordeb yn y cais, aeth y Cynghorydd Kenneth Hughes allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth arno.

Cyfeiriodd John Griffith, Aelod Lleol at ystyriaethau polisi ac yn benodol Polisi 50 y Cynllun Lleol sy'n caniatáu datblygiadau unigol ar ffin ardal a ddatblygwyd os yw hynny'n rhesymol ac nad yw'n cael effaith ar gymeriad ffisegol yr ardal. Dywedodd ei fod yn derbyn bod y pentref wedi ei ddatblygu cyn belled â safle'r cais ond roedd yn credu y byddai o fudd i aelodau weld safle'r cais drostynt eu hunain ac i weld ei agosrwydd i adeiladau eraill yn y parthau. Cynigiodd y dylid cynnal ymweliad safle ac eiliodd y Cynghorydd Nicola Roberts y cynnig.

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

13 MATERION ERAILL

13.1 39C285D – Cais llawn ar gyfer codi 17 o dai ar dir yn Lôn Gamfa, Porthaethwy

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio - yn unol â thelerau'r cytundeb Adran 106 y caniatawyd y cais yn wreiddiol yn unol ag ef, roedd 6 uned tai fforddiadwy i'w ddarparu. Yn dilyn cyflwyno gwybodaeth mewn perthynas ag ymarferoldeb y datblygiad arfaethedig ac yn dilyn ymgynghori gyda Swyddog Tai Fforddiadwy'r Cyngor, cafwyd cytundeb y byddai tair uned tai fforddiadwy'n cael eu darparu ac felly yn ostyngiad i'r ddarpariaeth wreiddiol o 3. Hefyd roedd cynnig y dylai amod cynllunio (23) ar y caniatâd gwreiddiol gael ei newid i ddweud y byddai asesiad llygredd tir yn cael ei wneud wrth i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn hytrach na cyn dechrau'r datblygiad.

Gofynnodd y Cynghorydd Jeff Evans pam nad oedd yn bosibl i'r datblygwr fynd yn ei flaen gyda'r bwriad gwreiddiol o 6 uned tai fforddiadwy. Dywedodd y Cynghorydd John Griffith ei fod yn deall bod angen darpariaeth 30% o dai fforddiadwy ac roedd yn bryderus y byddai caniatáu'r gostyngiad yn y ddarpariaeth o unedau tai fforddiadwy ar y cais hwn yn gosod cynsail i ddatblygwyr yn y dyfodol. Roedd y Cynghorydd Nicola Roberts yn cytuno ac yn gwrthwynebu'r gostyngiad o ystyried nad oedd unrhyw leihad cyfatebol yn nifer y tai oedd i'w darparu ar y datblygiad.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid gwrthod y newid ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones. Eglurodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol na fyddai gostwng nifer yr unedau tai fforddiadwy yn gosod cynsail ac er bod y polisi yn darparu canllaw o 30% y mae hefyd yn caniatáu peth hyblygrwydd i adlewyrchu'r ffaith y bydd datblygiadau gwahanol mewn gwahanol leoliadau yn golygu y gall yr anghenion tai fforddiadwy newid oherwydd ffactorau lleol a hynny'n golygu na ellir mynnu ar y ddarpariaeth 30%. Roedd y mater wedi ei drafod gyda Swyddog Tai Fforddiadwy'r Cyngor ac felly roedd sail gadarn i'r argymhelliad.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes bod y newid i amod cynllunio (23) yn cael ei ganiatau ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Jeff Evans.

Penderfynwyd–

- **Gwrthod y newid i'r cytundeb 106 ynghylch darparu cartrefi fforddiadwy**
- **Cymeradwyo'r newid i Amod (23) yn y caniatâd cynllunio fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

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

Tynnwyd sylw at ohebiaeth gan Lywodraeth Cymru dyddiedig 7 Mawrth 2014 yn nodi ei resymau dros beidio â galw'r cais hwn i mewn, er gwybodaeth y Pwyllgor. Gofynnwyd i'r Aelodau nodi bod manylion manwl yr ymrwymiad cynllunio yn awr i'w setlo gyda'r amodau'n cael eu cwblhau a bydd adroddiad ar hynny'n cael ei ddarparu cyn rhyddhau'r penderfyniad cynllunio.

Dywedodd y Cynghorydd R. Llewelyn Jones fel Aelod Lleol ei fod yn dymuno iddo gael ei nodi nad oedd y Gweinidog Tai ac Adfywio wrth iddo ddod i'w benderfyniad i beidio â galw'r cais i mewn wedi ystyried rhinweddau'r datblygiad arfaethedig a bod Cyfoeth Naturiol Cymru o'r farn y dylai'r cais fod wedi cael ei alw i mewn.

Penderfynwyd nodi'r wybodaeth.

Y Cynghorydd W.T.Hughes
Cadeirydd

This page is intentionally left blank

Ymweliadau Safleoedd Cynllunio

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 16 Ebrill, 2014

PRESENNOL:	Cynghorydd W.T.Hughes (Cadeirydd) Cynghorwyr Lewis Davies, Jeff Evans, Ann Griffith, John Griffith, Victor Hughes, Kenneth Hughes, Richard Owain Jones.
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (DFJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorwyr Vaughan Hughes, Nicola Roberts

---

1 15C116E – Cais llawn i wneud gwaith altro ac ymestyn yn 3 Bythynnod Gwenllyr Malltraeth

Roedd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn ei gyfarfod ar 2 Ebrill, 2014 wedi penderfynu y dylid ymweld â'r safle fel y gallai'r Aelodau weld y cynnig o fewn cyd-destun y complecs presennol.

Gofynnodd y Cadeirydd i'r Rheolwr Datblygu Cynllunio gyflwyno'r ffeithiau ynglŷn â'r cais.

Dangosodd y Swyddog gynlluniau'r cais i'r Aelodau ac eglurodd beth oedd y gwaith altro ac ymestyn arfaethedig i'r adeilad ar y safle – yn cynnwys codi uchder crib yr adeilad presennol gan 1m; codi dau estyniad deulawr ac ymestyn hyd at 15m i'r ochr gyda'r estyniadau'n ffurfio siâp T. Bydd y cynnig gorffenedig yn rhoi lle fydd yn cynnwys 5 ystafell wely, 5 ystafell ymolchi en-suite, cegin, ystafell amlbwrpas, ystafell ymolchi ac ystafell fyw. Bydd y cynnig yn cynyddu troedbrint yr adeilad presennol deirgwaith trosodd o 85.5 metr sgwâr i 255 metr sgwâr.

Edrychodd yr aelodau ar safle'r cais o du blaen, ochr a chefn yr adeilad presennol sy'n destun y cais er mwyn gallu asesu effaith debygol y cynnig ar yr adeiladau eraill o fewn y complecs ac ar yr ardal oddi amgylch.

2 38C237B – Cais amlinellol i godi annedd ac adeiladu mynedfa i gerbydau ar dir ger Carreg y Darren Llanfechell

Roedd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn ei gyfarfod ar 2 Ebrill, 2014 wedi penderfynu y dylid ymweld â'r safle a hynny ar gais yr Aelod Lleol fel y gallai'r Aelodau weld drostynt eu hunain safle'r cais a'i berthynas gydag anheddau eraill yn yr ardal.

Datganodd y Cynghorydd Kenneth Hughes ddiddordeb yn y cais hwn ac ni chymerodd ran yn yr ymweliad safle.

Gofynnodd y Cadeirydd i'r Rheolwr Datblygu Cynllunio gyflwyno ffeithiau perthnasol y cais.

Eglurodd y Swyddog mai cais amlinellol ydyw am annedd ddeulawr gyda manylion ond wedi eu darparu mewn perthynas â'r fynedfa arfaethedig yn unig. Cadarnhaodd nad oedd yn gais am annedd amaethyddol. Cadarnhaodd hefyd nad oedd unrhyw wrthwynebiadau naill ar sail priffyrdd na materion technegol. Dangosodd y Swyddog fap o safle'r cais i'r Aelodau gan nodi lle y byddai'r fynedfa arfaethedig wedi ei lleoli. Dywedodd bod y plot yn un hir a chul ac yn ymestyn 20 metr i lawr o ffin y safle.

Tynnodd y Cynghorydd John Griffith, Aelod Lleol, sylw at anheddau eraill oedd yn union gerllaw safle'r cais gan nodi eu bod o wahanol feintiau a dyluniad .

Cynghorydd W.T.Hughes
Cadeirydd

This page is intentionally left blank

6.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

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

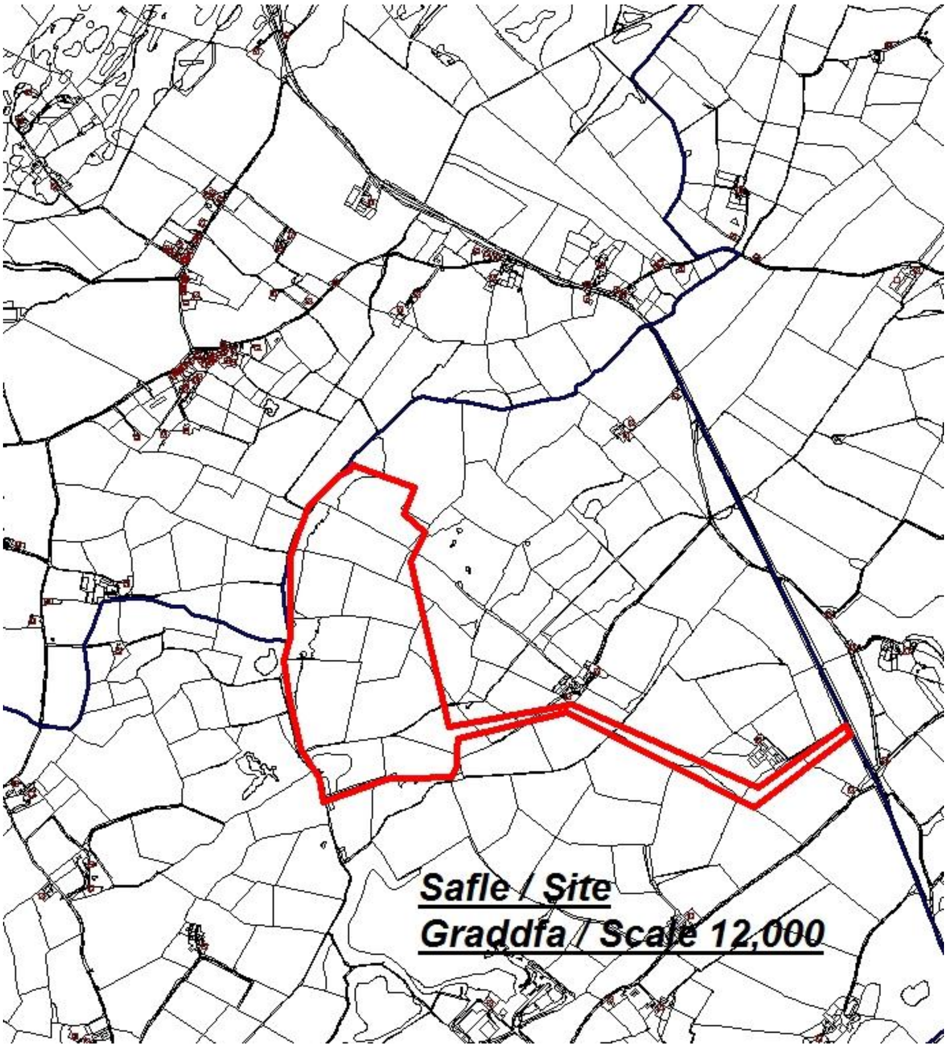
Ymgeisydd Applicant

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

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

Bryn Eryr Uchaf, Porthaethwy



Pwyllgor Cynllunio: 07/05/2014

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 ymgyngoreion ac i gael rhagor o wybodaeth gan yr ymgeisydd. Parheir i ddisgwyl am y rhain.

Cafwyd gwrthwynebiad i'r cais 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.

1. Argymhelliad

Gohirio

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

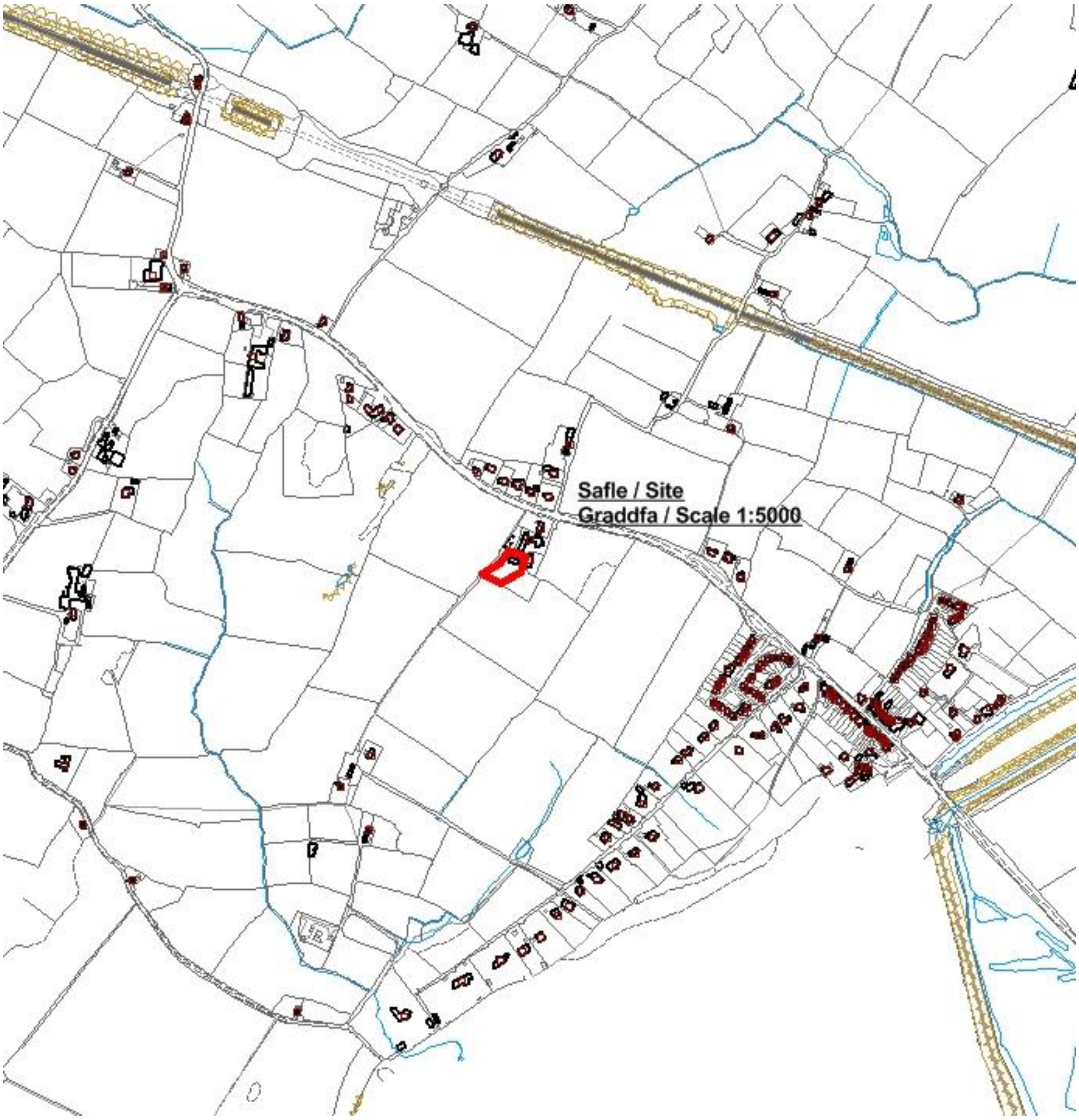
Rhif y Cais: **15C116E** Application Number

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

5, Bythynnod Gwenllyr, Malltraeth



Pwyllgor Cynllunio: 07/05/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (AMH)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Ebrill 2014 penderfynnodd yr Aelodau i ymweld â'r safle cyn penderfynu'r cais. Ymwelwyd â'r safle ar 16 Ebrill 2014 a bydd yr Aelodau felly'n gyfarwydd gyda'r safle a'r cyffuniau.

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 polisïau 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 Bolisïau

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 Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Cefnogi

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

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

Swyddog Llwybrau – Sylwadau
.
Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Rhoddwyd 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 ddibynnu 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

(01) 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 polisïau 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.

7.2 Gweddill y Ceisiadau — Remainder Applications

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

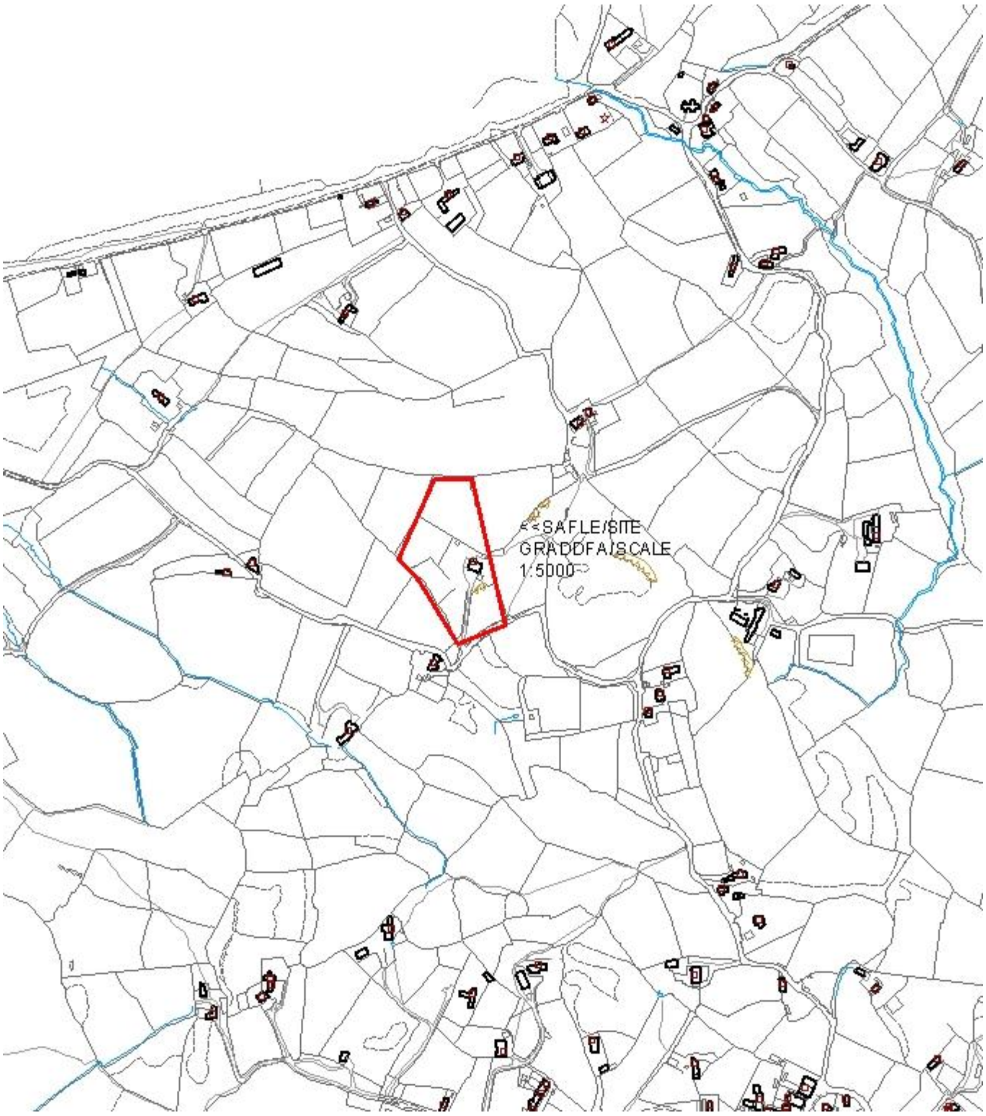
Ymgeisydd Applicant

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: 07/05/2014

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.

Cafodd y cais ei gyflwyno i Bwyllgor mis Ebrill ac argymhellwyd i'r cais gael ei ohirio hyd fis Mai fel y gellid rhoi sylw i sylwadau a wnaed gan y Swyddog Cefn Gwlad ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

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 parsel 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 polisïau cynllunio perthnasol a'r effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

3. Prif Bolisïau

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 cyhoeddusrwydd 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 CDLl 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 CDLl 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.

Ymateb Swyddog Cefn Gwlad ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol y Cyngor :

Mae'r Swyddog Cefn Gwlad ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol wedi gwneud sylwadau nad oes ond ychydig iawn i'w weld o'r eiddo pan yn mynd i lawr neu yn mynd i fyny'r lôn gul serth. Pan yn mynd ar hyd y ffordd sy'n rhedeg yn gyfochrog i'r traeth dim ond ambell gip a welir o'r eiddo. Fodd bynnag, pan ydych ar y traeth hir ac eang sydd wedi ei ddynodi fel Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (i lawr i'r llanw isel) daw'r datblygiad presennol a'r un arfaethedig yn fwy amlwg. Mae hefyd yr ystyriaeth bwysig o'r golygfeydd o'r llwybr arfordirol sy'n ffurfio rhan o lwybr arfordirol cenedlaethol Cymru Gyfan.

Pan yn edrych ar y datblygiad arfaethedig o'r llwybr arfordirol/traeth dim ond ychydig iawn o sgrinio cefndirol (y rhan fwyaf yn sgrwb ac eithin) lle bod gan eiddo cymdogol goed hen yn gefndir ac mae hynny'n lleihau eu hamlygrwydd ac felly unrhyw effeithiau gweledol posibl ar y gosodiad AHNE o'i gymharu â'r eiddo cyfagos a sefydlog sydd yn swatio i mewn i osodiad y llethr.

Mae Cynllun Rheoli'r AHNE (2009-2014) yn dweud :

Polisi CCC 3.1 - bydd unrhyw ddatblygiadau arfaethedig o fewn AHNE yn cael eu hasesu'n gadarn i leihau unrhyw ddatblygu amhriodol fydd yn difrodi nodweddion arbennig a chymeriad yr AHNE neu integriti safleoedd Ewropeaidd.

Polisi CCC 3.2 - rhaid i bob datblygiad o fewn yr AHNE fabwysiadu'r safonau uchel o ddyluniad, deunyddiau a thirlunio i sicrhau eu bod yn ategu nodweddion arbennig yr AHNE. Bydd cynigion sy'n seiliedig ar egwyddorion datblygu cynaliadwy ac sydd o faint priodol ac o natur briodol i nodweddion penodol yr AHNE yn cael eu cefnogi.

Mae paragraffau 5.3.5, 5.3.6 a 5.5.5 o Bolisi Cynllunio Cymru 'Argraffiad 6' Chwefror 2014 yn dweud mai'r prif fwriad wrth ddynodi AHNE yw cadw a gwella eu Harddwch naturiol. Rhaid rhoi'r statws uchaf o ddiogelwch i'r AHNE rhag datblygiadau amhriodol gyda phwysau mawr yn cael ei roi i gadw a gwella harddwch naturiol yr ardaloedd. Nid yw dynodiad statudol o anghenraid yn rhwystro unrhyw ddatblygu, ond rhaid i gynigion datblygu gael ei hasesu'n ofalus am eu heffaith ar y diddordebau treftadaeth naturiol y mae'r dynodiad wedi ei fwriadu i'w diogelu.

Yn dilyn ystyried y sylwadau a wnaed gan y Swyddog Cefn Gwlad ac AHNE a'r polisiau a nodwyd uchod, nid ydym o'r farn bod yr annedd arfaethedig o ansawdd a dyluniad digon uchel ar gyfer ffitio i mewn gyda'r pethau o'i chwmpas a gwneud cyfraniad cadarnhaoli'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 ystlumod yn bresennol. Mae'r tebygrwydd y gwelir ystlumod 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 ystlumod 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 ystlumod eisoes wedi ei wneud ar yr annedd bresennol. Canlyniad yr arolwg oedd bod ystlum wedi ei weld yn dod allan o'r adeilad ac mae yna dystiolaeth bod ystlumod yng ngwagle'r to a bydd angen trwydded datblygu gan Cyfoeth Naturiol Cymru i wneud gwaith fydd yn difrodi neu'n niweidio clwydfa ystlumod. 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 Trin 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 bolisïau 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

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

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. Polisïau Perthnasol Eraill

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol
- Safonau Parcio
- Cyfarwyddyd Dylunio Tai

TAN 12: Dyluniad

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 6) 'Chwefror 2014' – Paragraffau 5.3.5, 5.3.6 a 5.5.5

Cynllun Rheoli AHNE (2009-2014) – Polisi CCC 3.1 a CCC 3.2

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

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: 07/05/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol

Yn y Pwyllgor Cynllunio diwethaf fe benderfynodd yr aelodau ofyn am ymweliad safle cyn gwneud penderfyniad. Ymwelwyd â'r safle ar y 16ed Ebrill, 2014.

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 polisïau perthnasol
- A yw perthynas safle'r cais gyda'r pethau o'i gwmpas yn dderbyniol?

3. Prif Bolisïau

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 Cyhoeddusrwydd

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

O ran egwyddor y datblygiad sydd dan ystyriaeth mae polisi 50 (aneddiadau rhestredig) yng Nghynllun Lleol Ynys Môn (Rhagfyr 1996) yn dweud y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi fel arfer ar gyfer anheddau unigol o fewn neu ar ffin pentrefi rhestredig a threflannau yn cynnwys Llanfechell, cyn belled ag y bo’r meini prawf rhestredig wedi eu bodloni, fel y cant eu disgrifio a’u hystyried isod.

O dan y CDU a Stopiwyd, diffinnir Llanfechell fel pentref o dan bolisi HP4, ac y mae safle’r cais y tu allan ond yn gyfagos i ffin ddatblygu Llanfechell fel y’i diffinnir ar y map cynigion.

Trwy fod y cynllun lleol yn ffurfio rhan o’r cynllun datblygu gellir rhoi cryn bwysau ar ddarpariaethau polisi 50 fel ei fod yn gorbwyso’r CDU. Mae’r cais hwn felly wedi ei asesu yn ôl polisi 50.

Mae’r maen prawf cyntaf ym mholisi 50 yn dweud bod yn rhaid i’r cynnig ffurfio estyniad bychan rhesymol i’r pentref ac na fyddai’n cyfateb i ymwthiad annymunol i’r dirwedd. Fel y manylir yn yr hanes cynllunio , mae ceisiadau cynllunio yn gyson wedi cael eu gwrthod ar y safle hwn oherwydd y farn nad oedd y berthynas rhwng y safle datblygu a’r pethau o’i gwmpas yn dderbyniol. Roedd y rhesymau dros wrthod yn ymwneud â lleoliad y datblygiad arfaethedig mewn perthynas â’r anheddiad presennol a barn y swyddogion yw bod y gwrthwynebiad hwn yn parhau i’r graddau y dylai’r cais gael ei wrthod am y rhesymau a roddwyd yn flaenorol.

Mae’r ail faen prawf yn dweud na ddylai’r cynnig fynd y tu hwnt i ofynion y pentref o ran anheddau newydd. O ystyried faint o ddatblygu a welwyd dros y 10 mlynedd ddiwethaf, gofynnwyd i’r asiant am gyfiawnhad ynglŷn â sut y byddai’r cynnig yn bodloni gofynion cymuned y pentref .

7. Argymhelliad

Gwrthod

(01) 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 bolisïau 31, 48 a 50 Cynllun Lleol Ynys Môn, polisïau HP4 a EN1 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd polisiau A2 a D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd a darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru Chwefror 2014

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

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

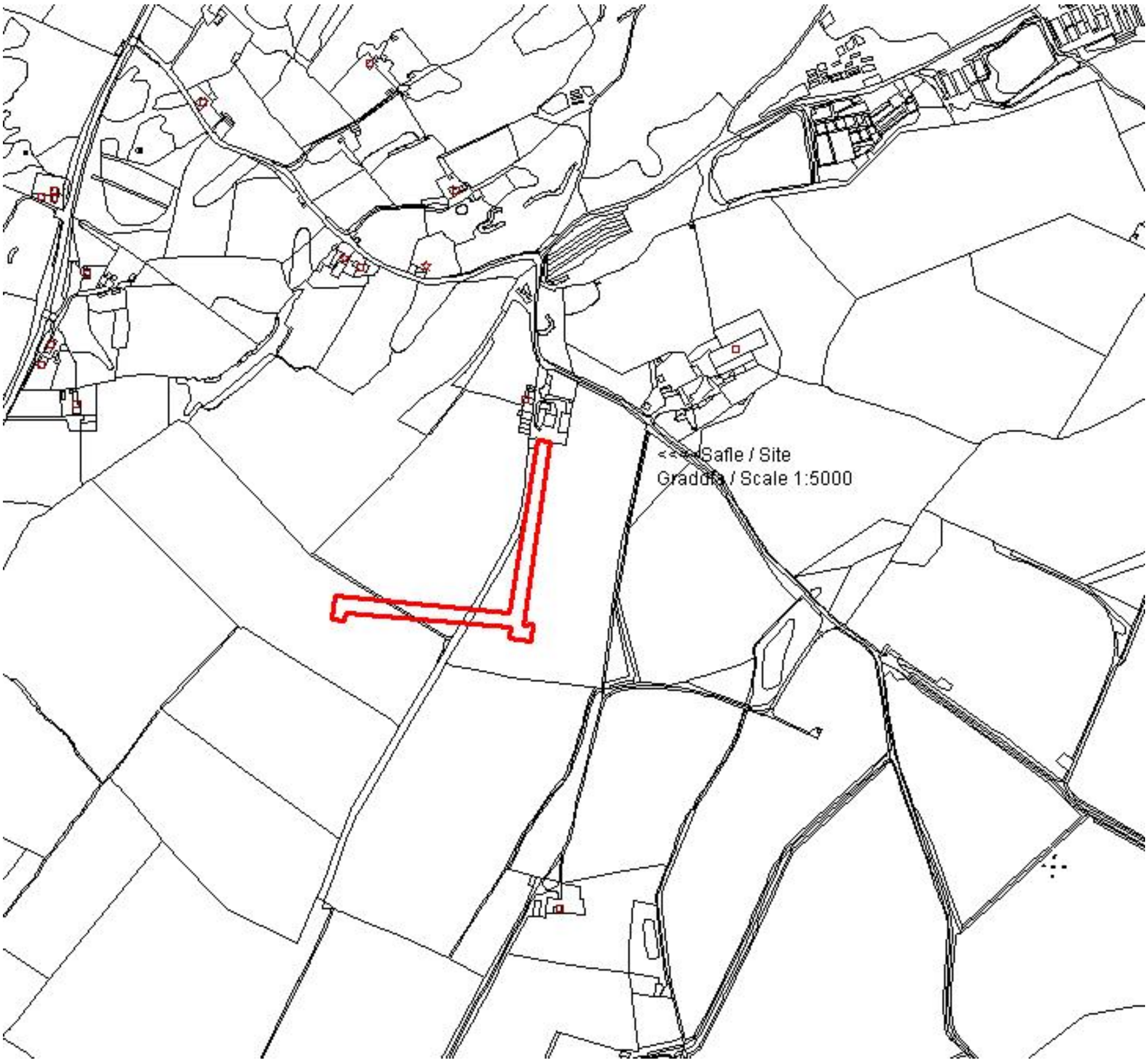
Ymgeisydd Applicant

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: 07/05/2014

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.

Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio ym mis Ebrill, penderfynodd yr aelodau ohirio'r cais er mwyn caniatáu amser i'r swyddogion gyflwyno gwybodaeth ychwanegol ynghylch y tyrbinau gwynt eraill yn ardal y cynnig cyn belled â Fferm Wynt Trysglwyn a'u heffaith gronnol, ynghyd â lleoliad a ffin yr AHNE a'r SDdGA fel y maent yn berthnasol i safle'r cais.

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 tyrbin 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 Bolisïau

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 5 (Tachwedd 2012)

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 Cyhoeddusrwydd

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 tyrbin 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 twrbin gwynt gydag 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. Sustemau cysylltu hanfodol a gwasanaethau cyhoeddus hanfodol.

Noda Polisi 8B- Datblygiadau Ynni Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd:

“Caniateir ceisiadau ar gyfer datblygu adnoddau ynni adnewyddadwy ac adnewyddadwy lle y gellir dangos na fydd unrhyw effaith andwyol annerbyniol ar yr amgylchedd. Rhoddir y flaenoriaeth i ddatblygu ffynonellau ynni 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 yni 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. Dylid nodi fod y safle o gwmpas 3 km o’r AHNE.

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.

Rhesymau’r Aelod am Ohirio’r Cais yng nghyfarfod mis Ebrill o’r Pwyllgor Cynllunio.

Yn y cyfarfod o’r Pwyllgor Cynllunio ym mis Ebrill, penderfynodd yr aelodau ohirio’r cais er mwyn caniatáu amser i’r swyddogion gyflwyno gwybodaeth ychwanegol ynghylch y tyrbinau gwynt eraill yn ardal y cynnig cyn belled â Fferm Wynt Trysglwyn a’u heffaith gronnol, ynghyd â lleoliad a ffin yr AHNE a’r SDdGA fel y maent yn berthnasol i safle’r cais.

Mae cynllun bellach ynghlwm wrth yr adroddiad hwn yn nodi lleoliad safle’r cais o safbwynt yr AHNE a’r SddGA.

Mae datblygiad Trysglwyn yn cynnwys 14 o dyrbinau sydd o gwmpas 45 medr o uchder i flaen unionsyth y llafn. Byddai’r tyrbinau arfaethedig yn cael eu lleoli agosaf at grŵp o 10 tyrbin tua’r gogledd o safle Trysglwyn. Mae’r cynnig yn un am dyrbinau sydd yn llai ac a fyddai, o sawl cyfeiriad, yn cael eu gweld fel estyniad i’r gosodiad presennol. Byddai gwahaniaethau o ran model a’r uchder i’r llafn yn fwy gweladwy yn agosach na’r hyn a ddangosir yn y ffotogyfosodiadau. Fel y dywedwyd uchod, byddai effaith gronnol ar y golygfeydd o Fynydd Parys. Hefyd, byddai effaith gronnol ar dirwedd Mynydd Parys gydag ychwaneg o dyrbinau yn cael eu lleoli i’r de.

O safbwynt y ffermydd gwynt presennol, byddai rhyng-weledd gyda Fferm Wynt Llyn Alaw.

O ran y tyrbinau eraill yn yr ardal a gafodd ganiatâd cynllunio, ystyrir bod yr isod yn berthnasol:

Cyfeirnod	Lleoliad	disgrifiad
11C557B	Ysgellog, Rhosgoch.	Dau dyrbin hyd at 92.5m
44C293	Bryntirion, Rhosybol.	Un tyrbin hyd at 19.4m
44C182C	Bryn Goleu, Rhosybol.	Un tyrbin hyd at 17.5m
44C290A	Bodneithior, Llandyfrydog.	Dau dyrbin hyd at 39.6m.

Byddai rhyngweledd gyda’r tyrbinau uchod gan ddibynnu o ble y byddid yn edrych arnynt.

Mae’r pellteroedd a bennir yn y CCA yn cael eu rhestru gan Ran Amwynder Preswyl yr adroddiad hwn a cheir hefyd fanylion am y pellter rhwng y tyrbinau arfaethedig ac anheddau presennol. Bydd yr Aelodau’n nodi nad ystyrir y byddai’r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar yr eiddo hyn. Ymhellach, cynghorir yr aelodau nad yw Arolygwyr mewn penderfyniadau apêl yn ddiweddar wedi rhoi llawer o bwys ar y pellter a bennir yn y CCA oherwydd nad aethpwyd ati i ymgynghori gyda’r cyhoedd yn eu cylch.

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 tyrbin "y comisiynu" a hynny o fewn 28 diwrnod i'r ddau beth hyn ddigwydd.

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

(03) Ni fydd y tyrbin 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 tyrbin arfaethedig wedi cael ei gyflwyno'n ysgrifenedig i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

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

(04) Ar ddiwedd y cyfnod 25 blynedd, bydd y tyrbin yn cael ei dadgomisiynu a bydd yr holl strwythurau sydd uwchben y ddaear yn cael eu symud o'r safle. 12 mis cyn dadgomisiynu'r tyrbin, bydd cynllun ysgrifenedig ar gyfer adfer y safle ("y 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 tyrbin wynt a'i hoffer cysylltiedig ategol i ddyfnder a fydd o leiaf 1m dan y ddaear. Bydd yr holl waith dadgomisiynu ac adfer yn cael eu 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 gymeradwy'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun lliniaru yn cynnwys darpariaeth ar gyfer ymchwilio i a delio gydag unrhyw hawliad gan unrhyw berson am unrhyw golled neu ymyriad domestig yn eu cartref a bydd rhaid gwneud unrhyw waith lliniaru yn unol â'r cynllun lliniaru a gymeradwywyd.

Rheswm: Gwarchod mwynderau'r ardal.

(07) O fewn 12 mis o'r "comisiynu" ac wedi derbyn cais ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol gan gynnwys unrhyw amserlenni ynddo; bydd cynllun ysgrifenedig i liniaru unrhyw achosion o fflachiadau cysgodion mewn unrhyw eiddo a effeithir gan gynnwys amserlen ("y cynllun lleddfu") yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig 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 gydymffurfiad 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 tyrbin. 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 tyrbinau gwynt o naws donyddol.

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

Rheswm: Er bydd mwynderau deiliaid anheddau cyfagos.

(11) Ni chychwynnir 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 tyrbin 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. Polisïau 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)

10.1 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes — Departure Applications

Rhif y Cais: **31C134D** Application Number

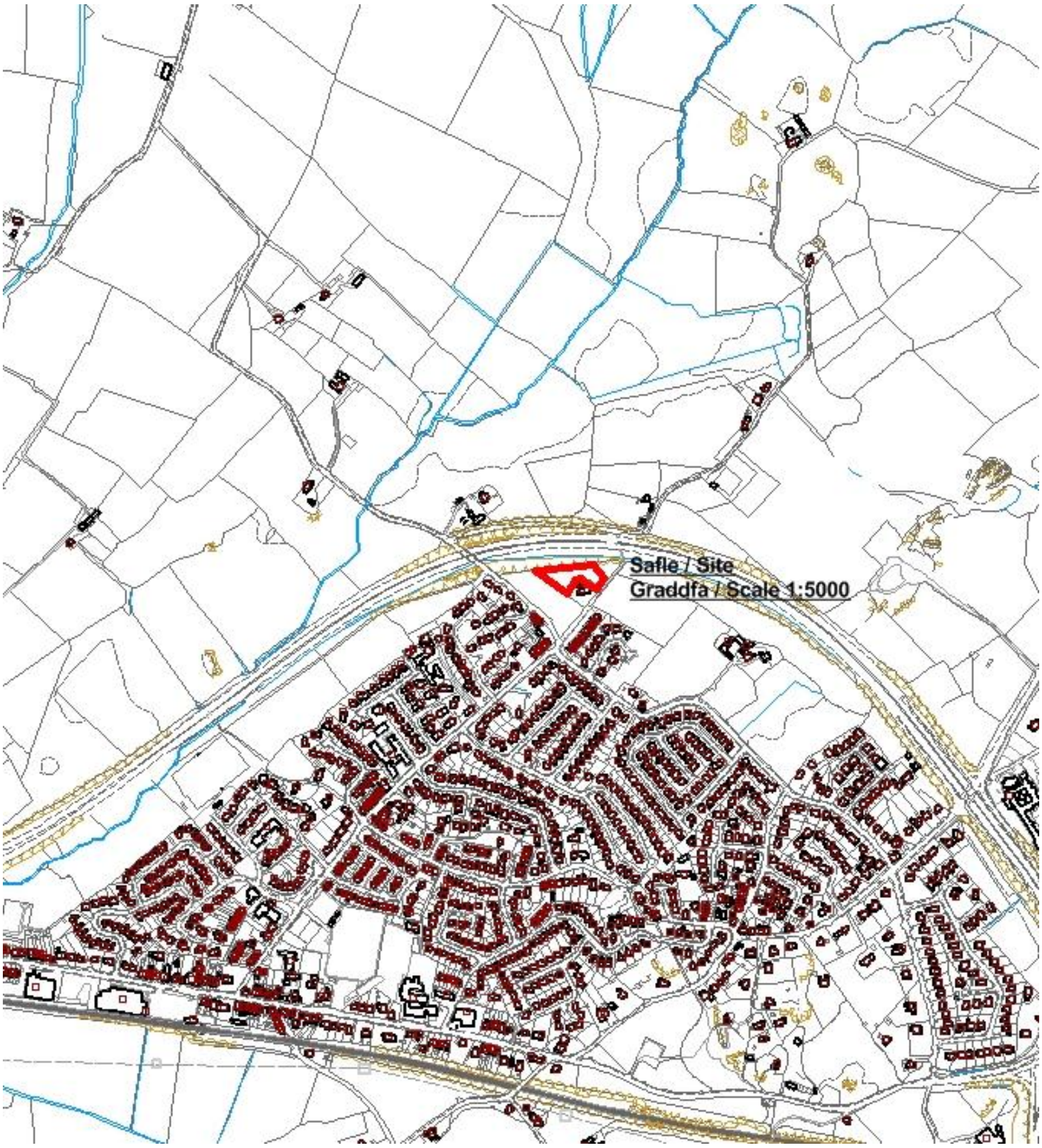
Ymgeisydd Applicant

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

Cais amlinellol gyda holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer codi 5 annedd newydd ynghyd a chreu mynedfa newydd i cerbydau ar dir ger

Outline application with all matters reserved for the erection of 5 dwellings together with the construction of a new vehicular access on land adjacent to

Cae Cyd, Llanfairpwll



Pwyllgor Cynllunio: 07/05/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Llecyn bychan o dir pori garw yn agos i briffordd yr A55 yw'r safle. Mae'r safle yn rhannol o amgylch annedd elwir yn Cae Cyd ac y mae'n ffryntio ychydig ar Lôn Dyfnia.

Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl fanylion wedi eu cadw'n ôl i'w hystyried yn y dyfodol.

Serch hynny, mae cynllun gosodiad dangosol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n dangos lleoliad 5 o anheddau annibynnol, deulawr.

Ceir mynediad yn uniongyrchol oddi ar Lon Dyfnia ac wedi hynny ymlaen i Lon Penmynydd.

2. Mater(ion) Allweddol

Materion allweddol y cais ydy a yw'r cynnig yn dderbyniol o ran polisi, a fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar yr ardal gyfagos, yr effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos neu a fyddai'n cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A3 Tai Polisi
Polisi D3 Yr Amgylchedd
Polisi D4 Yr Amgylchedd
Polisi FF12 Cludiant

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 - Polisi Cyffredinol
Polisi 26 - Parcio Ceir.
Polisi 31 - Tirlunio
Polisi 42 - Dyluniad
Polisi 48 - Meini Prawf Codi Tai
Polisi 49 - Pentrefi Diffiniedig
Polisi 52- Safleoedd Eithriad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
GP1 - Polisi Cyffredinol
GP2 - Dyluniad
TR10 - Safonau Lleoedd Parcio.
EN1 - Cymeriad Tirwedd
HP2 - Dwysedd Tai
HP3 - Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd SG4 - Cael Gwared a Charthion Aflan.
SG6 - Dwr yn llifo Oddi ar yr Wyneb.

Polisi Cynllunio Cymru (6ed Argraffiad, Chwefror 2014)

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

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – J Evans – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol – M Jones – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol – A W Mummery – Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma

Dŵr Cymru – Dim ymateb hyd yma

Awdurdod Priffyrdd – Dim ymateb hyd yma

Draenio – Dim ymateb hyd yma

Iechyd yr Amgylchedd – Dim ymateb hyd yma

Ymateb gan Aelodau'r Cyhoedd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd - gosod rhybudd safle ger y safle, anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyhoeddus a chyhoeddwyd rhybudd yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 9 Mai 2014 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr Adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

31C134 – Codi byngalo a garej ar dir yn Cae Cyd, Llanfairpwll – Tynnwys yn ôl 27/11/90

31C134A – Codi byngalo ar blot 1 oddi ar Lôn Dyfnia, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll – Gwrthodwyd 19/12/91

31C134B – Cais amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl yn Cae Cyd, Llanfairpwll – Cymeradwywyd 06/09/07

31C134C – Cais llawn i godi tri byngalo ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau a cherddwyr ar dir ger Cae Cyd, Llanfairpwll – Cymeradwywyd 20/11/12

Hanes cynllunio tir cyfagos

31C170 – Cais amlinellol am ddatblygiad preswyl yn cynnwys codi 24 o dai i brynwyr tro cyntaf ar ran o gae OS rhif 1426, Rhes Frondeg, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll – diffyg penderfyniad – Gwrthodwyd Apêl ar 01/11/94

31C170A – Cais amlinell am ddatblygiad preswyl ar gae Ordnans rhif 1426, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll – Cymeradwywyd 05/02/07 – Cytundeb Adran 106 – 01/02/07 (30% tai fforddiadwy)

31C170B/DA – Cais manwl i godi 11 annedd gan gynnwys 6 o anheddau pâr tair ystafell wely, 4 o anheddau tair ystafell wely gyda garej ac un annedd annibynnol 4 ystafell wely ynghyd ag adeiladu ffordd fynediad newydd, mynedfa i gerbydau o Hen Lôn Dyfnia ac adeiladu mynedfa i gerbydau o Lôn Penmynydd ar Gae Ordnans rhif 1427, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll – Cymeradwywyd 09/02/10.

31C170C – Codi annedd a chreu mynedfa newydd i gerddwyr a cherbydau ar ran o Gae Ordnans rhif 1429, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll – Cymeradwywyd 30/11/10

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor Datblygu - Rhestrir Llanfairpwll fel Anheddiad Diffiniedig dan Bolisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel Canolfan Eilaidd dan Bolisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae Polisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y caniateir tai newydd ar safleoedd a neilltuwyd ar gyfer tai neu ar safleoedd eraill o fewn y Ffin Ddatblygu. Cadarnheir hyn ym Mholisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae'r safle y tu allan i ffin ddatblygu Cynllun Lleol Ynys Môn; fodd bynnag, mae o fewn y ffin yn y Cynllun

Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Er nad yw'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd wedi cael ei fabwysiadu'n llawn, oherwydd aeddfedrwydd y gwaith o baratoi'r cynllun, mae'n ystyriaeth berthnasol y gellir rhoi cryn bwys arni wrth ddelio gyda cheisiadau cyfredol.

Oherwydd bod y safle o fewn y ffin ddatblygu yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, gellir cefnogi'r cynnig ar sail polisi.

Sefydlwyd yr egwyddor o ddatblygu trwy roi caniatâd cynllunio 31C134C a oedd yn gais llawn i godi tair annedd ac sy'n ganiatâd cyfredol.

Yr effaith ar yr ardal gyfagos – Mae gwibffordd yr A55 yn atalfa ffisegol a gweledol amlwg rhwng yr anheddiad a'r cefn gwlad agored y tu draw iddo. O'r herwydd, nid yw'r cynnig yn rhoi'r argraff ei fod yn ymwthio i gefn gwlad agored ac oherwydd yr ymdeimlad o amgáu sy'n cael ei greu gan yr A55, gellir ei ystyried yn estyniad rhesymol i'r anheddiad. Bydd y sgrinio cyfredol ar y safle yn cael ei gadw a bwriedir codi ffens acwstig ar hyd ffiniau'r safle gyda'r A55 gyfagos.

Yr effaith ar eiddo cyfagos – Fel y dywedwyd eisoes, mae'r cynllun 'dangosol' a'r dogfennau a gyflwynwyd gydag ef fel rhan o'r cais, yn dangos fod y cynnig yn cynnwys 5 o anheddau annibynnol, deulawr. Mae'r anheddau wedi eu lleoli a'u gosod yn ofalus o fewn y safle er mwyn diogelu mwynderau'r eiddo cyfagos. Mae o leiaf 6 metr rhwng talcen yr annedd arfaethedig agosaf a'r eiddo o'r enw Cae Cyd. Oherwydd gosodiad yr anheddau hyn, nid ystyrir y bydda'r agosrwydd hwn yn niweidiol i ddeiliaid yr eiddo. Bydd ystyriaeth fanwl yn ystod y cyfnod dylunio yn golygu na fydd y cynnig yn cael effaith ar y mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan drigolion Cae Cyd.

Cedwir y gwaith plannu ar hyd ffin ogledd orllewinol y safle a bydd hynny'n diogelu mwynderau'r annedd gyfredol a'r rheiny y rhoddwyd caniatâd ar eu cyfer dan ganiatâd cynllunio 31C170A ond sydd heb eu hadeiladu hyd yma.

Priffyrdd – Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd ymateb wedi dod i law gan yr Awdurdod Priffyrdd. Fodd bynnag, nodir bod y fynedfa newydd arfaethedig yn union yr fath â'r fynedfa a gymeradwywyd dan gais cynllunio cyfeirnod 31C134B ac ni chafwyd unrhyw wrthwynebiadau ar y pryd.

7. Casgliad

Er bod y cynnig yn groes i bolisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a pholisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, mae'r cynnig yn dderbyniol dan ddarpariaethau polisi HP3 y Cynllun Datblgu Unedol a Stopiwyd.

Mae digon o le ar y safle ar gyfer y cynnig fel nad yw'n cael ei orddatblygu neu'n effeithio'n andwyol ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos.

Fel y dywedir uchod, nid yw'r cyfnod cyhoeddusrwydd ar gyfer y cais yn dod i ben tan 9 Mai 2014. Rwy'n argymell felly bod y cais yn cael ei gymeradwyo ar yr amod na dderbynnir unrhyw sylwadau anffafriol nad ydynt eisoes wedi cael sylw yn yr adroddiad hwn.

8. Argymhelliad

Caniatáu - ar yr amod na dderbynnir unrhyw sylwadau andwyol nad ydynt wedi cael sylw eisoes wrth ddrafftio'r adroddiad hwn.

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

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

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

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

(03) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo erbyn un o'r ddau ddyddiad isod, pa un bynnag sydd yn digwydd olaf, sef:- (a) o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn neu (b)

o fewn dwy flynedd i'r dyddiad pryd rhoddi'r caniatâd terfynol i'r mater(ion) wrth gefn a nodir neu, pan fo caniatâd yn cael ei roddi ar ddyddiadau gwahanol, y dyddiad pryd caniatawyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.

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

(04) Rhaid 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 gwydnwch 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 gwydnwch 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 cadernid yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(07) Fel rhan o unrhyw gais llawn neu fanwl, bydd raid cyflwyno manylion llawn am y lefelau daear a'r lefelau llawr gorffenedig cyfredol ac arfaethedig.

Rheswm: Er lles mwynderau.

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

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

This page is intentionally left blank

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

Rhif y Cais: **30C728A/DA** Application Number

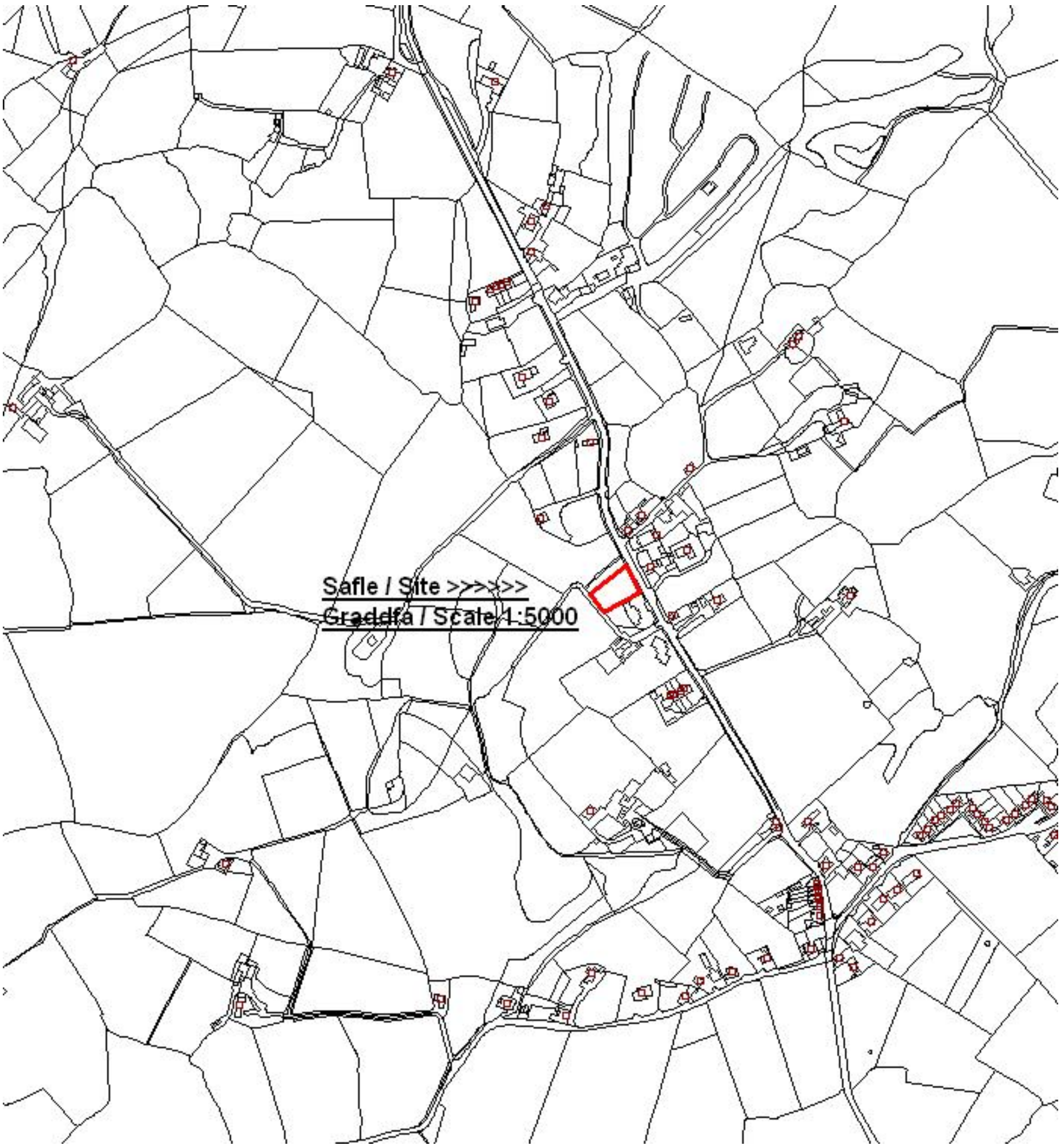
Ymgeisydd Applicant

Mr James Burgess
Bay View
Ffordd Cynlas
Benllech
Ynys Mon
LL74 8SP

Cais am faterion a gadwyd yn ol i godi 1 annedd ar dir ger

Reserved matters application for the erection of 1 dwelling on land at

Meusydd, Llanbedrgoch



Pwyllgor Cynllunio: 07/05/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(DO)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn swyddog perthnasol fel ddehonglir o fewn y Cyfansoddiad.

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle o fewn anheddiad Llanbedrgoch.

Cais materion a gadwyd yn ôl yw hwn ar gyfer codi annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau. Mae egwyddor y datblygiad eisoes wedi ei chymeradwyo yn y cyfnod amlinellol.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw – ayw salfe, dyluniad ac edrychiad allanol yr annedd srfaethedig yn dderbyniol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
1 – Polisi Cyffredinol
26 – Parcio Ceir
31 – Tirlunio
42 Dylunio
48 – Meini Prawf Codi Tai
50 - Pentrefi / Treflannau Rhestregig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
A2 – Tir ar gyfer codi Tai
D3 – Amgylchedd
D4 - Amgylchedd
D28 – Dylunio
D29 - Dylunio
D32 – Tirlunio
FF12 – Parcio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopwyd
GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 – Dylunio
EN1 – Cymeriad Tirwedd
TR10 – Safonau Lleoedd Parcio
HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig
SG5 – Systemau Trin Carthion Preifat

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwyd

Cyng Derlwyn Hughes – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyng Ieuan Williams – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyng Vaughan Hughes - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

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

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

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

Priffyrdd – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draenio - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Hysbyswyd y cymdogion. Hyd yma nid ydym wedi derbyn unrhyw sylwadau gan unrhyw un o'r trigolion. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn sylwadau yw 08/05/2014.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

30C728 – Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi'i gadw'n ol ar gyfer codi un annedd ynghyd a gosod sustem trin carthffosiaeth a creu mynedfa newydd i geir. Caniatad 05/01/2012.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais yw hwn yn gofyn am ganiatâd ar gyfer materion a gadwir yn ôl oherwydd bod egwyddor y datblygiad eisoes wedi ei sefydlu trwy roi caniatâd cynllunio amlinellol ym mis Ionawr 2012.

Mae'r cynnig yn golygu codi annedd ddeulawr. Mae maint yr annedd arfaethedig yn disgyn o fewn y terfynau uchaf ac isaf fel y penodir yn y caniatâd amlinellol .

7. Casgliad

Mae safle, dyluniad, graddfa ac edrychiad allanol yr annedd arfaethedig yn cael ei ystyried yn dderbyniol, ac yn gweddu gyda'r anheddau presennol yn yr ardal.

Nid ydym yn ystyried y bydd yr annedd arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau'r eiddo preswyl cyfagos oherwydd edrych drosodd, gorgysgodi, dominyddu neu golli preifatrwydd.

8. Argymhelliad

Caniatau.

(01) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 09/04/2014 o dan cais cynllunio rhif. 30C728A/DA.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 6)

TAN 12 Dylunio

SPG : Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylched Trefol a Gwledig.

This page is intentionally left blank

12.1 Gweddill y Ceisiadau — Remainder Applications

Rhif y Cais: **11C554B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Menter Mon Cyf
c/o Iwan Thomas
B3 JJT
30 Pier Street
Aberystwyth
Ceredigion
SY23 2LN

Cais llawn i addasu ac egangu — Full application for alterations and extensions to

The Sail Loft, Amlwch Port

Pwyllgor Cynllunio: 07/05/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(DO)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Adroddir ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd bod y cynnig ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r eiddo dan sylw'n hen adeilad diwydiannol sydd wedi cael ei droi'n gaffi, Lleolir yr eiddo ym Mhorth Amlwch ac mae o fewn Ardal Gadwraeth ddynodedig Amlwch ac mae'n Adeilad Rhestredig Graddfa II.

Mae'r cais yn ymwneud â gwaith mewnol ac allanol fydd yn ei gwneud yn haws i gael i mewn i'r Lloft Hwyliau ym Mhorth Amlwch ac o gwmpas yr adeilad.

2. Mater(ion) Allweddol

Y cwestiwn allweddol yma yw hwn – a ydyw'r gwaith arfaethedig yn dderbyniol ar Adeilad Rhestredig Graddfa II.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
40 – Diogelu Adeiladau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
D21 – Addasu adeiladau rhestredig

Cynllun Unedol a Stopiwyd
EN13 – Cadwraeth adailadau

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyng William Hughes - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyng Aled Morris Jones – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyng Richard Owain Jones – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

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

Dŵr Cymru – Dim sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

11C554 – adnewyddu, addasu ac ehangu. Caniatâd 25/11/2010

11C554A/LB – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer adnewyddu, addasu ac ehangu. Caniatâd 23/12/2010

11C554C/LB – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer addasu ac ehangu. Dim penderfyniad wedi'i wneud.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r adeilad y mae wnelo'r cais ag ef wedi ei gynnwys fel adeilad rhestredig Graddfa II yn y gofrestr sefydlog o adeiladau rhestredig ar Ynys Môn ac yng Nghymru.

Mae'r cais yn un i altro ac ymestyn y Llofft Hwyliau ym Mhorth Amlwch. Mae'r gwaith yn cynnwys ail-

gyflunio’r trefniadau mewnol ynghyd â gwaith altro ac ymestyn allanol. Prif nod y prosiect oedd rhoi sylw i ddau fater penodol a oedd yn gysylltiedig â’r defnydd cyhoeddus o’r adeilad, sef lleoliad y ‘drws ffrynt’ a’r angen i sicrhau fod mynediad ar gael rhwng y ddau brif lawr. O’r herwydd, bwriedir codi mynedfa ffrynt ar y drychiad Gorllewinol ac, yn ogystal, bwriedir codi strwythur copr ar y drychiad Deheuol ar gyfer lifft a fydd yn caniatáu i bob anabl symud rhwng y ddau lawr.

Rhoddwyd sylw ac ystyriaeth briodol i warchod a gwella’r adeilad rhestredig drwy gydol y broses ddylunio.

7. Casgliad

Credir fod y gwaith arfaethedig yn dderbyniol ac nid fydd yn cael effaith andwyol ar gymeriad nac ar wedd yr adeilad rhestredig Graddfa II

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 21/02/2014 o dan gais cynllunio rhif. 11C554B.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 – Polisi Cyffredinol
42 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 – Dylunio

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

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 6)

Nodyn Cyngor Technegol: Dyluniad

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

Rhif y Cais: **19C1136** Application Number

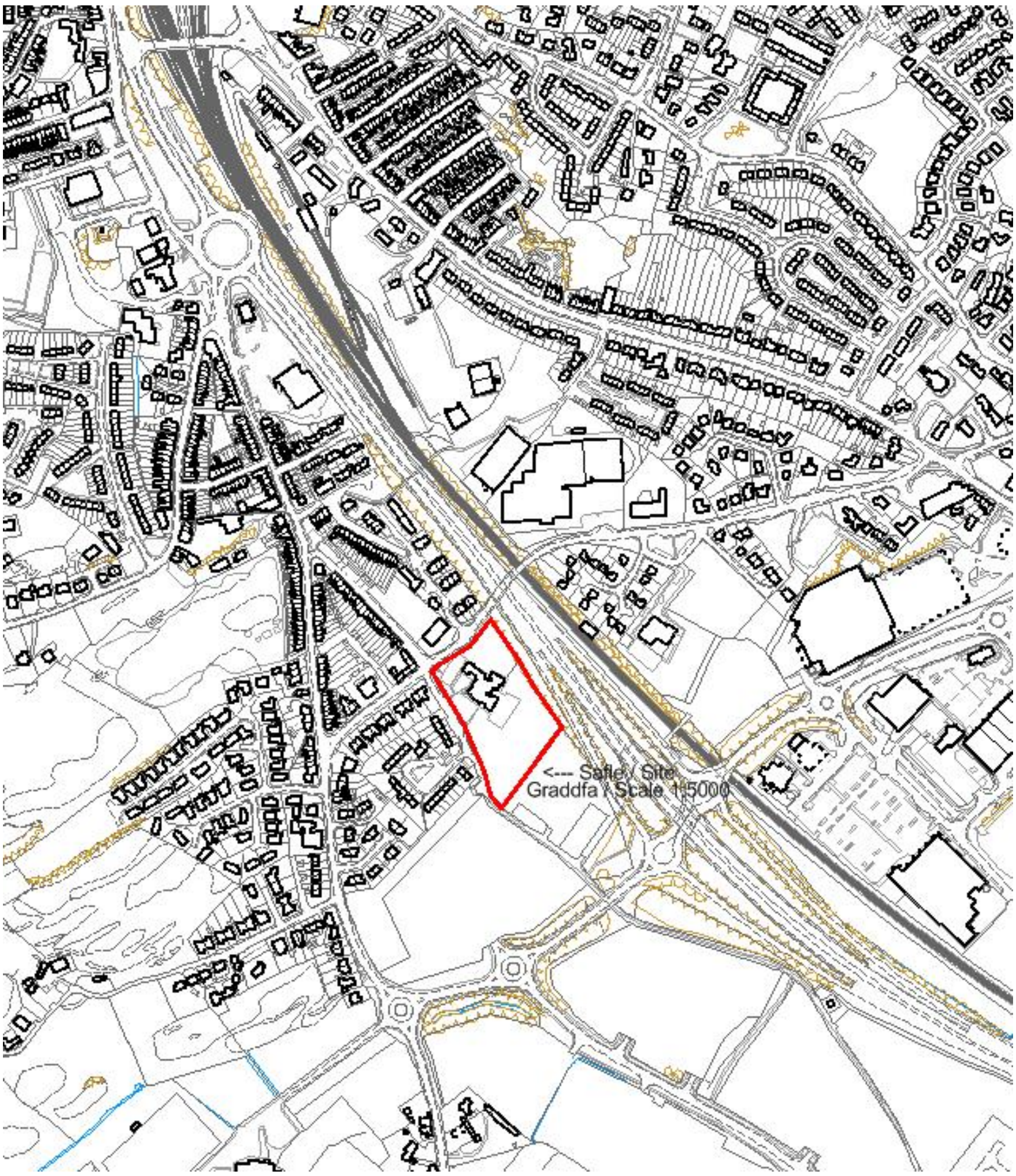
Ymgeisydd Applicant

Caban Kingsland Ltd
Cyttir Road
Kingsland
Holyhead
Ynys Môn
LL65 2TH

Cais llawn ar gyfer lleoli adeilad symudol i ddarparu meithrinfa yn

Full application for the siting of a mobile building to provide a nursery at

Ysgol Gynradd Kingsland, Kingsland, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 07/05/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (AMH)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais ar dir sy’n eiddo iddo.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae’r safle yn rhan o dir Ysgol Gynradd Kingsland oddi ar ffordd Cyttir yn Hghaergybi.

Mae’r cynnig yn cynnwys gosod ystafell ddosbarth symudol er mwyn ddarparu ar gyfer Meithrinfa Cyn / Ysgol.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol i’w hystyried yw’r cyd-destun polisi, yr effaith ar yr ardal leol ac ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 – Polisi Cyffredinol
17 – Adloniant a chyfleusterau Cymunedol
42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd
D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio
D29 - Sicrhau bod datblygiadau newydd neu waith addasu ar adeiladu cyfredol i safon uchel
F7 – Defnydd Cymunedol o Ysgolion

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 – Tirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol (Trfor Lloyd Hughes) – Dim Gwrthwynebiad.

Cyngor Tref Caergybi - Dim Gwrthwynebiad.

Gwasanaeth Tan ac Achub – Dim Sylwadau

Draenio – Sylwadau Safonol
.
Priffydd – Sylwadau

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i’r cais mewn tair ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle a chyhoeddwyd rhybudd yn y wasg leol. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 29 Ebrill 2014. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr effaith ar fwynderau

Y cyd-destun polisi – Mae polisi cynllunio yn annog darparu cyfleusterau cymunedol o fewn neu ar gyrion anheddiadau eraill a’r defnydd cymunedol o ysgolion.

Yr effaith ar yr ardal leol – Ychydig o effaith weledol fydd gan y cynnig, gan y bydd wedi ei leoli o fewn ffiniau’r safle ger adeilad yr ysgol. O’r herwydd, nid wyf yn ystyried y byddai gan y cynnig effaith andwyol ar yr ardal leol.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos – Nid wyf yn ystyried y bydd cynnig yn cael effaith andwyol ychwanegol ar fwynderau eiddo cyfagos oherwydd y bydd y cynnig wedi ei leoli o fewn tir cyfredol yr ysgol ger adeilad yr ysgol.

7. Casgliad

Mae’r safle’n fwy na digon mawr ar gyfer y cynnig heb iddo edrych fel bod y safle’n cael ei orddatblygu ar draul cymeriad yr ardal leol neu fwynderau deiliad eiddo cyfagos. Yn fy marn i, mae’r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisiau cenedlaethol a lleol a dylid ei gymeradwyo gyda’r amodau isod.

8. Argymhelliad

Caniatau

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna’r caniatad hwn a fo o fewn pum mlynedd i ddydiad y caniatad hwn.

Rhewm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(02) Rhaid cael gwared o’r dosbarth symudol a ganiateir yma fel na fydd olion ohono ar y tir erbyn 07/05/2019 ac adfer y tir i’r hyn ydoedd cyn erbyn 07/08/2019 oni bai y cytunwyd yn ysgrifenedig gyda’r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Ni fyddai caniatad fel arfer yn cael ei roi ond rhoddwyd ystyriaeth i amgylchiadau arbennig yr ymgeisydd.

(03) Rhaid ymgymryd a’r datblygiad a ganiateir gan y caniatad hwn yn fanwl yn ol y cynllun a gyflwynwyd ar y 15/03/14 o dan gais cynllunio rhif 19LPA1136.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

12.3 Gweddill y Ceisiadau / Remainder Applications

Rhif y Cais: **19C5R** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Holyhead Maritime Museum
c/o Mr Matt Osmont
Purcell
Peniel Chapel Vestry
Ffordd Cae Forys
Tal y Cafn
Colwyn Bay
Conwy
LL28 5SB

Cais llawn diwygiedig ar gyfer adeiladu cofeb ffisegol ar dir i'r gorllewin o'r heneb coffaol o'r ymweliad Brenhinol yn 1958 yn

Amended full application for the construction of a physical memorial on land to the west of the commemorative monument to the Royal visit in 1958 at

Beach Road, Holyhead

Pwyllgor Cynllunio: 07/05/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (AMG)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae’r cais yn cael ei wneud ar dir sydd ym mherchnogaeth y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae’r safle mewn lle amlwg yn yr ardal gadwraeth ddynodedig ar hyd Ffordd y Traeth yng Nghaergybi ac yn agos i’r heneb sy’n coffau’r Ymweliad Brenhinol yn 1958.

Mae’r cynnig yn golygu codi heneb ar dir yn Ffordd y Traeth yng Nghaergybi i goffau cyfraniad morwyr yr Iseldiroedd yn ystod yr Ail Ryfel Byd i ymdrechion lleuoedd y Cynghreiriaid a’r effaith y cawsant ar fywyd pob dydd yng Nghaergybi. Gwneir y gofeb o garreg leol, efydd, concrid a derw a bydd yn ganolbwynt ar y ffordd o Ganol Tref Caergybi i’r Amgueddfa Forol.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol i’w hystyried ye a fydd y cynnig yn cael effaith ar gymeriad yr Ardal Gadwraeth a diogelwch priffyrdd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Cyffredinol
Polisi 40 – Diogelu Adeiladau
Polisi 42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D3 – Ardaloedd Cadwraeth
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D25 – Addasu ac Ehangu Adeiladau Presennol o Fewn 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, 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 Robert Llewelyn Jones – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.

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

Cynghorydd Arwel Roberts – Cefnogi.

Cyngor Tref – Dim gwrthwynebiad.

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

Priffyrdd - Dim argymhelliad.

Eiddo – Dim gwrthwynebiad.

Ymgynghori Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd – gosod rhybudd safle ger y safle a chyhoeddi rhybudd yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 12 Mai 2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw sylwadau wedi'u derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C5 – Estyniad i adeilad gan gynnwys cyntedd mynediad, ciosg ar gyfer hufen iâ a diodydd ysgafn a storfa yn Lifeboat Wine Bar, Traeth Newry, Caergybi – Caniatâu 09/07/1984

19C5A – Addasu ac ehangu'r Lifeboat Wine Bar, Traeth Newry, Caergybi – Caniatâu 06/06/1985

19C5B – Addasu ac ehangu'r Lifeboat Wine Bar, Traeth Newry, Caergybi – Caniatâu 01/05/1987

19C5C - Newid defnydd adeilad i fod yn ystafell fwyta gyda estyniad i greu storfa gwin yn Old Lifeboat Station, Traeth Newry, Caergybi – Caniatâu 03/08/1988

19C5D - Addasu ac ehangu Sodiac Wine Bar & Restaurant, Traeth Newry, Caergybi – Caniatâu 16/08/1988

19C5E - Newid defnydd o hen dy bwyta i amgueddfa forol yn Sied/Lifeboat/Shed, Traeth Newry, Caergybi – Caniatâu 11/07/1995

19C5F/LB - Caniatad adeilad rhestredig ar gyfer newid defnydd o hen dy bwyta i amgueddfa forol gan gynnwys dymchwel estyniadau diweddar a gosod ffenestri a drysau newydd yn yr hen Lifeboat Station, Traeth Newry, Caergybi – Caniatâu 11/01/1996

19C9G - Addasu ac ehangu'r Maritime Museum, Traeth Newry, Caergybi – Caniatâu 10/04/1996

19C9H/LB - Caniatad adeilad rhestredig ar gyfer addasu ac ehangu'r Maritime Museum, Traeth Newry, Caergybi – Caniatâu 15/07/1996

19C5J/LB/AD - Cais adeilad rhestredig ar gyfer codi arwydd sydd heb ei oleuo yn Holyhead Maritime Museum, Traeth Newry, Caergybi – Caniatâu 06/01/2000

19C5K/AD - Codi arwydd sydd heb ei oleuo yn Holyhead Maritime Museum, Traeth Newry, Caergybi – Caniatâu 06/01/2000

19C5M - Newid defnydd yr air raid shelter i amgueddfa ynghyd a addasu ac ehangu i greu amgueddfa ag ystafell waith yn Holyhead Maritime Museum, Caergybi – Caniatâu 04/05/2004

19C5N/LB - Cais am ganiatad adeilad rhestredig i newid defnydd yr 'air raid shelter' i amgueddfa ynghyd a addasu ac ehangu yr amgueddfa presennol yn yn Holyhead Maritime Museum, Caergybi – Caniatâu 16/02/2005

19C5P/AD - Cais i godi arwydd heb ei oleuo ar gyfer Amgueddfa Arforol Caergybi ar dir ger y Cysgodfa Bws, Traeth Newry, Caergybi – Caniatâu 20/09/2007

19C5Q - Cais llawn ar gyfer adeiladu cofeb ffisegol ar dir i'r gorllewin o'r heneb coffaol o'r ymweliad Brenhinol yn 1958 yn Ffordd y Traeth, Caergybi – Caniatâu 06/09/2013

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith y cynnig ar gymeriad yr Ardal Gadwraeth – Mae'r cynnig yn golygu codi heneb i goffau cyfraniad morwyr yr Iseldiroedd yn ystod yr Ail Ryfel Byd i ymdrechion lleuoedd y Cynghreiriaid a'r effaith y cawsant ar fywyd pob dydd yng Nghaergybi. Gwneir y gofeb o garreg leol, efydd, concrid a derw a bydd yn ganolbwynt

ar y ffordd o Ganol Tref Caergybi i'r Amgueddfa Forol. Ystyrir bod dyluniad y cynnig yn gweddu â chymeriad ac edrychiad yr Ardal Gadwraeth yn ogystal â'i diwylliant a'i threftadaeth. O'r herwydd, nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr Ardal Gadwraeth.

Diogelwch Priffyrdd – Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith ar ddiogelwch priffyrdd.

7. Casgliad

Ystyrir fod y cynnig yn dderbyniol gyda 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 07/04/2014 o dan cais cynllunio rhif. 19C5R.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

12.4 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **19C792G** Application Number

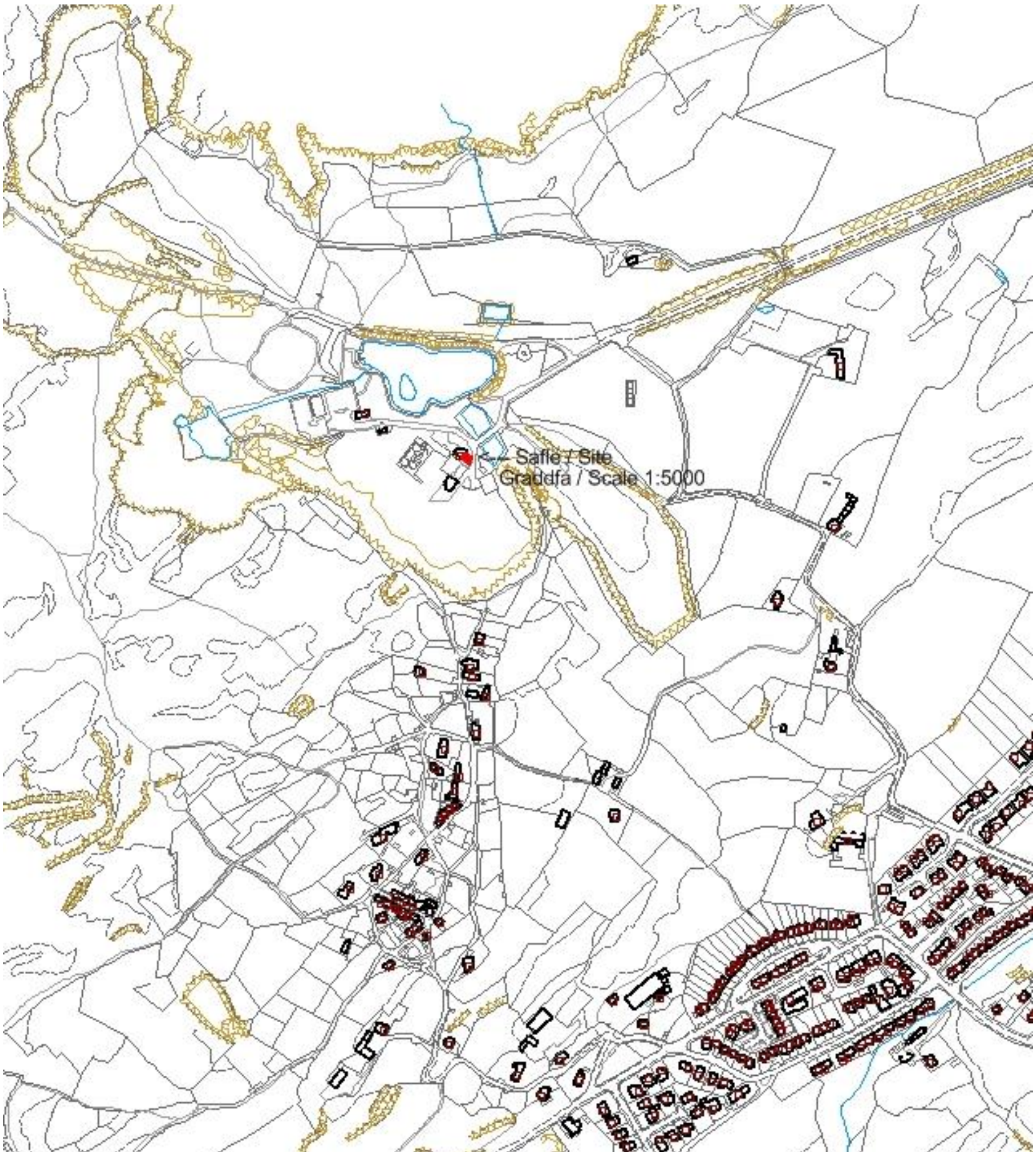
Ymgeisydd Applicant

Agoriad Cyf
c/o DEWIS
Menai House,
Holyhead Road,
Llanfairpwll
LL61 5UJ

Cais llawn ar gyfer adeiladu storfa biniau yn

Full application for the construction of a bin store at

Caffi'r Parc, Breakwater Park, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 07/05/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae hwn yn gais ar dir y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais ar dir Parc Gwledig y Morglawdd Caergybi a'r perchennog yw Cyngor Sir Ynys Môn.

Cynnig yw hwn i adeiladu storfa i finiau ar ochr ddwyreiniol y caffi i allu derbyn gwastraff a gynhyrchir o Gaffi'r Parc, Parc Gwledig y Morglawdd.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a yw lleoliad a dyluniad y storfa finiau arfaethedig yn dderbyniol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 5 - Dyluniad
Polisi 31 - Tirwedd
Polisi 42 - Dyluniad

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

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi T01 - Twristiaeth

Polisi Cynllunio Cymru (6ed Argraffiad), Chwefror 2014

Nodyn Technegol Cymru 12 - Dyluniad

Nodyn Technegol Cymru 13 – Twristiaeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Robert Llewelyn Jones – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Raymond Jones - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Arwel Roberts - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Tref - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd mewn dwy ffordd i'r cais sef gosod rhybudd ger y safle a rhoi rhybuddion personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 09/05/2014. Nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C792D - Cais llawn ar gyfer newid defnydd y llety warden presennol i gaffi gyda swyddfeydd a storfa uwchben ynghyd ag addasu ac ehangu yn Warden's Accommodation, Holyhead Breakwater Country Park. Caniatáu - 10/09/2012

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae angen y storfa arfaethedig i'r biniau i gymryd y swm gynyddol o wastraff sy'n cael ei gynhyrchu o Gaffi'r Parc, sydd wedi cael ei ymestyn.

Bydd y storfa i'r biniau yn cael ei leoli ar ochr Ddwyreiniol Caffi'r Parc. Bydd yr ardal wedi ei hamgáu gyda wal 1600mm o uchder i gyd-fynd â'r wal gerrig bresennol. Byddai'r wal hefyd yn cynnwys agoriad ar gyfer giât 1500mm o uchder fyddai'n rhoi mynediad i bwrpasau casglu gwastraff.

Ystyrir bod y storfa arfaethedig i'r biniau yn dderbyniol o ran ei leoliad a'i ddyluniad ac nid ydym yn credu y bydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar yr amwynderau o'i gwmpas.

Nid wyf yn credu y bydd y cynnig yn cael effaith ar unrhyw eiddo cyfagos. Yn fy marn i, a chan mai bychan yw'r cais, ni fydd yn cael effaith ar unrhyw eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Datblygiad cymharol fychan yw'r cynnig. Ystyrir ei fod yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Felly, rwyf o'r farn y dylid caniatáu'r cynnig gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

(02) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 08/04/2014 o dan gais cynllunio rhif. 19C729G.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

12.5 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **19LPA997/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Highways)
Anglesey Three Towns Regeneration Project
Highways
Isle of Anglesey County Council
Council Offices
Llangefni
Ynys Môn
LL77 7TW

Cais llawn ar gyfer amnewid pedwar o'r ffenestri presennol i'r llawr cyntaf a'r ail o'r edrychiad blaen gyda ffenestri traddodiadol dalennog pren yn

Full application for the replacement of four of the existing windows on the first and second floor of the front elevation with traditional timber sash windows at

5 Stanley Street, Holyhead

Pwyllgor Cynllunio: 07/05/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan y Cyngor yw hwn.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae’r safle wedi’i leoli yn nhref Caergybi yn Stryd Stanley, Mae’r safle mewn Ardal Gadwraeth.

Mae’r cynnig yn un i osod ffenestri codi coed newydd yn lle’r rhai cyfredol ar lawr cyntaf ac ail lawr y drychiad blaen yn 5 Stryd Stanley, Caergybi.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy’n gysylltiedig â’r cais yw a ydyw’r gwaith arfaethedig yn dderbyniol o ran dyluniad a’i effaith ar yr Ardal Gadwraeth ac eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 - Tirwedd
Polisi 42 - Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D3 – Ardal Cadwraeth
Polisi D26 –Ardal Cadwraeth
Polisi D4 - Safle
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 - Amgylchedd

Polisi Cynllunio Cymru (6ed Argraffiad), Chwefror 2014

Nodyn Technegol Cymru 12 - Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Robert Llewelyn Jones – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn.

Y Cynghorydd Raymond Jones – Dim gwrthwynebiad

Y Cynghorydd Arwel Roberts – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn.

Ymgynghori Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i’r cais mewn tair ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle, anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos a rhoddwyd hysbyseb yn y papur newydd oherwydd lleoliad yr Ardal Gadwraeth. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 24/04/2014 a 15/05/2014 yn y drefn honno. Nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes i'r safle.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Safle a Cyd-destun - Mae'r adeilad yn Stryd Fawr Caergybi, sef Stryd Stanley. Mae'r ardal yn Ardal Gadwraeth ddynodedig. Mae'r cais yn un i osod ffenestri codi pren newydd yn lle'r rhai cyfredol ar y drychiad blaen a byddant yn cael eu peintio'n llwyd ac yn wyn.

Effaith ar eiddo cyfagos – Oherwydd bod y cynnig yn un i osod ffenestr codi newydd, nid wyf o'r farn y bydd y cynnig yn cael effaith ar unrhyw eiddo cyfagos. Yn fy marn i, mae'r newidiadau yn fychan iawn ac o'r herwydd, ni fyddant yn cael effaith ar unrhyw eiddo cyfagos.

Yr Effaith ar yr Ardal Gadwraeth – Mae lliwiau, dewis o ddeunydd a dyluniad yn dderbyniol ac ni fydd yn cael effaith ar eiddo cyfagos yn yr Ardal Gadwraeth.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn ddatblygiad gweddol fychan sef gosod ffenestri codi pren newydd yn lle'r hen ffenestri codi. Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn fy marn i, dylid caniatáu'r cais gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

(02) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir dan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 25/03/2014 dan gais cynllunio rhif. 19LPA997/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

12.6 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **20C277G/VAR** Application Number

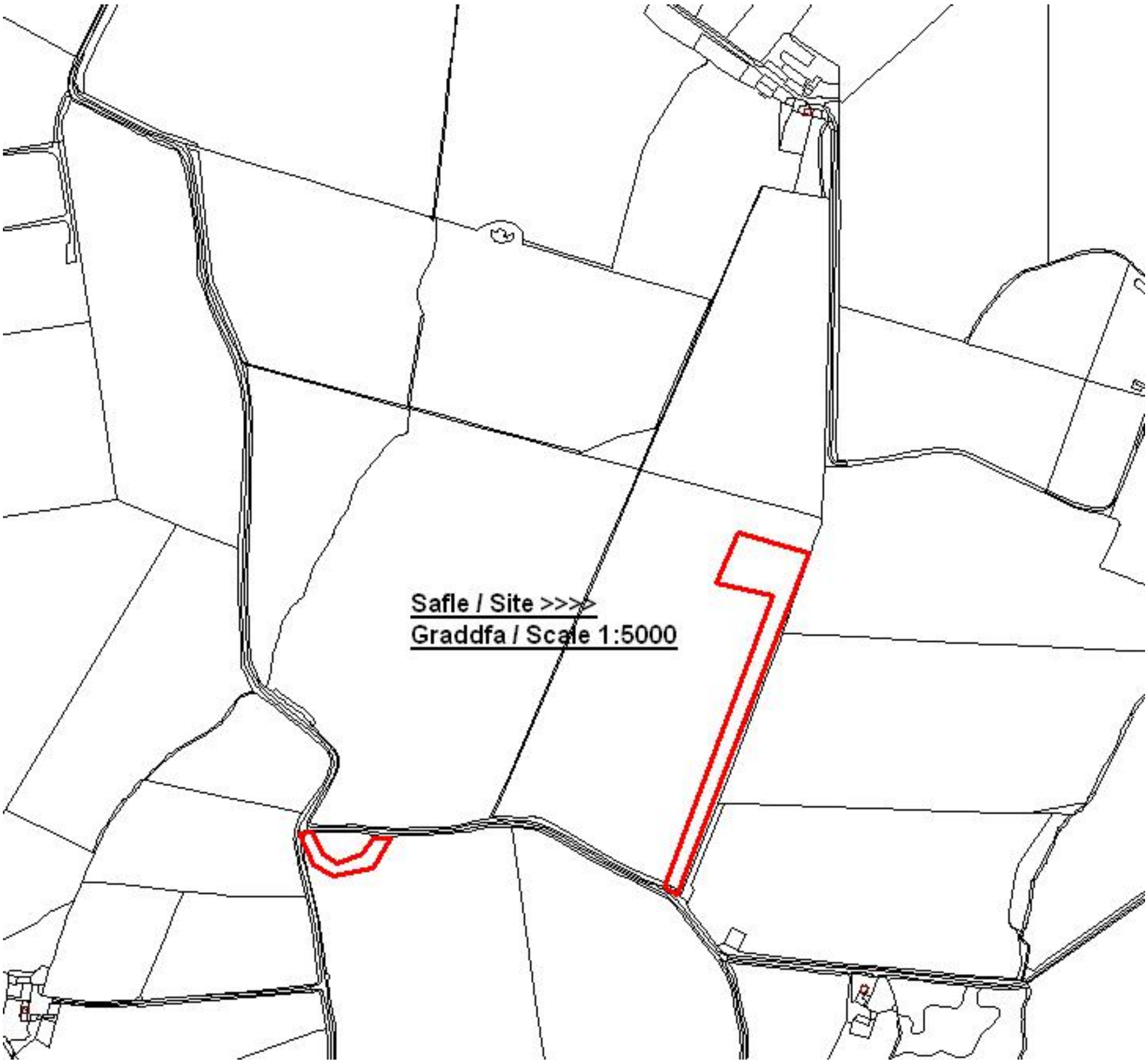
Ymgeisydd Applicant

Mr Andy Black
c/o Mr David Rimmer
G L Hassan
St Vincent's Works
Silverthorne Lane
Bristol
England
BS2

Cais i amrywio amod (13) (Goleuo) ar ganiatad cynllunio 20C277 yn

Application to vary condition (13) (lighting) on planning permission 20C277 at

Tai Hen, Rhosgoch



Pwyllgor Cynllunio: 07/05/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(DPJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio wedi penderfynu peidio â defnyddio pwerau dirprwyedig mewn cysylltiad â Datblygiadau Ynni Gwynt ar y Tir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn o dan adran 73 y ddeddf gynllunio i amrywio amod (13) o ganiatâd cynllunio rhif 20C277, sy'n cael ei ddisgrifio yn y rhannau perthnasol o'r adroddiad isod ac nad yw wedi cael ei weithredu ar hyn o bryd.

Mae amod 13 yn dweud bod angen cael goleuni 200 candela ar ben y tyrbin er mwyn diogelwch awyrennau milwrol. Gwneir y cais i leihau cryfder y goleuni arfaethedig a nodir o dan ganiatâd cynllunio rhif 20C277, a bwriedir cael goleuni arall 25 cd neu oleuni Isgoch yn y lleoliad.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r trefniadau goleuo arall a fwriedir yn dderbyniol i'r Weinyddiaeth Amddiffyn "MOD"

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
C7 Ynni Adnewyddadwy
D1 AONB\
D3 Ardal Gadwraeth Tirwedd
D22 Gosodiad Adeilad Rhestredig

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 Cyffredinol
30 Tirwedd
31 Tirwedd
41 Diogelu Adeiladau
45 Ynni Adnewyddadwy

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd
GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)
EP 18 Ynni Adnewyddadwy
EN1 Cymeriad y Dirwedd
EN2 Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
EN13 Gosodiad Adeiladau Rhestredig

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 6 (2014)

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)

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

Cyngor Sir Ynys Môn Cyngor Cynllunio Atodol Ynni Gwynt ar y Tir (2013)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol Dim sylwadau wedi eu derbyn.

Cyngor Cymuned Llanbadrig yn cefnogi'r cais.

Y Weinyddiaeth Amddiffyn Mae'r Weinyddiaeth wedi nodi naill ai oleuni 25 cd neu oleuni Isgoch felly byddai naill ai model (CEL-IR850-024-CST neu CEL-LI-25- DCW-P) yn dderbyniol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

20C277A/SCR Barn sgrinio, dim angen AEA 14.12.11.

20C277 Codi 1 tyrbin gwynt gydag uchafswm uchder hwb o hyd at 44m, diametr rotor o hyd at 56m ac uchder fertigol i ben y llafn o hyd at 72m a chodi gorsaf trawsnewidydd, bocs cadw offer a thrac mynediad a lle caled. Caniatâd amodol ar apêl 01.05.13.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar apêl i'r tyrbin gwynt gyda'r mesuriadau a ddisgrifir yn yr adran flaenorol. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd y datblygiad wedi dechrau. Mae hwn yn benderfyniad diweddar a ganiatawyd ar apêl ac sydd yn dal yn fyw.

Mae'r goleuni 25 candela neu'r goleuni Isgoch yn dderbyniol i'r Weinyddiaeth Amddiffyn, ac mae'r amodau cynllunio arfaethedig yn caniatáu defnyddio unrhyw un o'r ddau fath o oleuadau. Gellir rhoi pwysau cadarnhaol i'r ddau gynnig gan y byddant yn gostwng cryfder y goleuni rhybuddio awyrennau sy'n weithredol mewn gwelededd gwael neu yn y nos. Bydd hyn yn lleihau effaith y datblygiad ar amwynder cyffredinol ac amwynder preswyl yr ardal. Yn ychwanegol i hyn bydd llai o effaith ar y dirwedd.

7. Casgliad

Mae' cynnig yn gyfan gwbl dderbyniol a dylid diwygio amod (13) i ganiatáu defnyddio unrhyw un o'r ddwy uned goleuo a fwriedir.

8. Argymhelliad

Bod caniatâd cynllunio yn cael ei roi o dan adran 73 i ganiatâd cynllunio 20C277 gyda'r amodau a ganlyn:

(01) Bydd y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn dechrau heb fod yn hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y gymeradwyaeth hon.

(02) Bydd y tyrbin a gymeradwyir drwy hyn o ffurfwedd 3 llafn ac ni fydd yn fwy na:
72 metr Uchder pen blaen uchaf (hyd at ben blaen fertigol llafn atodedig), 44 metr Uchder uchaf yr hwb, 56 metr Diamedr uchaf y rotorau, 500 cilowat Pŵer cyfradd uchaf

(03) Bydd llafnau'r tyrbin yn troi yn yr un cyfeiriad â'r tyrbinau ar "Rhyd y Groes Wind Farm" (neu unrhyw fferm wynt a gaiff ei hail-bweru, ei hail-ffurfweddu neu ei newid wedyn mewn unrhyw fodd).

(04) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan i fanylion gorffeniad y tyrbin a ganiateir trwy hyn gael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddynt yn ysgrifenedig. Caiff y datblygiad ei gyfalwni yn unol â'r manylion cymeradwy.

(05) O fewn 12 mis o'r tyrbin gwynt a ganiateir drwy hyn yn darfod cael ei ddefnyddio ar gyfer cynhyrchu trydan, caiff ei dynnu ymaith yn barhaol o'r tir a chaiff y safle ei adfer yn unol â manylion i'w cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddynt yn ysgrifenedig cyn i'r gwaith hwn gael ei wneud.

(06) Caiff yr holl geblau sy'n gysylltiedig â'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn eu gosod o dan y ddaear.

(07) Ni chaiff y datblygiad ddechrau tan i'r canlynol gael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddynt yn ysgrifenedig:
i) Y dyddiad mae'r adeiladu yn dechrau ac yn gorffen.
ii) Uchder ymestyn uchaf unrhyw offer adeiladu.
iii) Lledred a hydred y tyrbin.
Wedyn ymgymerir â'r datblygiad yn unol yn union â'r manylion a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

(08) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan i fanylion y lleoliad, yr adeiladu a chwrtiau'r safle/storfa gael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddynt yn ysgrifenedig. Caiff y datblygiad ei gyflawni yn unol â'r manylion cymeradwy.

(09) Ni chaiff unrhyw ran o'r datblygiad ddechrau tan i'r gwaith gwella'r briffordd a enwir yn yr "Adroddiad Asesu Llwybrau a Chynllun Rheoli Traffig" (Awst 2012) fel y'i diwygiwyd ym Manylion Llwybr Mynediad y Llwybr a Ysgubir Taflen 2 (Cyfeirnod 11087-03-011-0), gael eu gweithredu a'u cwblhau, oni bai y cymeradwyir fel arall yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

(10) Ni fydd unrhyw ran o'r datblygiad yn arddangos unrhyw enw, logo, arwydd neu ffordd o oleuo (oni bai am yr hyn sy'n ofynnol at ddibenion diogelwch hedfan).

(11) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan yr ymgymerir ag astudiaeth waelodlin ysgrifenedig ar dderbyniad domestig teledu a radio yn yr ardal gan beiriannydd teledu a radio domestig cymwys a'i chyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol. Hefyd, caiff y cynllun lliniaru ('y cynllun lliniaru') sy'n rhestru manylion gwaith sydd ei angen i liniaru unrhyw effeithiau niweidiol i signalau teledu a radio domestig yn yr ardal a achosir gan y datblygiad ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddynt yn ysgrifenedig cyn i'r datblygiad ddechrau. Bydd y cynllun lliniaru yn cynnwys darpariaeth ar gyfer ymchwilio ac ymdrin ag unrhyw hawliad gan unrhyw unigolion oherwydd colled neu ymyriant yn eu haelwyd o fewn 12 mis o 'gomisiynu'r' fferm wynt, ac mae'n rhaid ymgymryd ag unrhyw waith lliniaru yn unol â'r cynllun lliniaru cymeradwy.

(12) Cyn dechrau'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn, caiff cynllun ysgrifenedig i leddfu achosion o gysgodion ('y cynllun lleddfu') yn unrhyw eiddo preswyl yr effeithir arno ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddynt yn ysgrifenedig. Ymgymerir â'r datblygiad yn unol â'r cynllun lleddfu cymeradwy.

(13) Cyn dechrau gweithredu'r tyrbin gwynt a ganiateir yma rhaid gosod naill ai olau 25 cd (CEL-LI-25-DCW-P) neu olau Isgoch (CEL-IR850-024-CST) a rhaid iddo barhau yn weithredol wedi hynny am holl fywyd y datblygiad a ganiateir yma

Rheswm : Er mwyn lleihau'r perygl i awyrennau milwrol.

14) Amod sŵn
(1) Caiff lefel yr allyriadau sŵn o'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn ei mesur yn unol â'r lefel a restrir yn y cynllun allyriadau sŵn ('y cynllun monitro sŵn') a ni chaiff fod yn uwch na hynny, fel y rhestrir yn yr amod hwn 14 isod.
(2) Caiff lefel yr allyriadau sŵn sy'n deillio o'r datblygiad ei hasesu gan ddefnyddio'r gweithdrefnau a ddisgrifir yn 'The Assessment and Rating of Noise from Wind Farms, ETSU-R-97' a gyhoeddwyd gan ETSU ar ran yr Adran Masnach a Diwydiant, yn benodol yr adran â'r teitl 'Supplementary Guidance Notes to the

Planning Obligation'.
(3) Ni chaiff lefel yr allyriadau sŵn o eneradur y tyrbin gwynt fod yn uwch na:-
(a) O ran yr annedd a restrir yn Nhabl 1 Atodlen 1 y lefelau a osodir ar gyfer yr eiddo hwnnw yn y tabl hwnnw (ar y cyflymderau gwynt a nodir o fewn y Tabl).
(b) O ran yr holl anheddau eraill sy'n bodoli'n gyfreithlon ar adeg y caniatâd cynllunio a heb fod yn gysylltiedig â'r datblygiad, y lefelau a osodir yn Nhabl 2 Atodlen 1 ar y cyflymderau gwynt a nodir o fewn y Tabl).
(4) Caiff lefel yr allyriad sŵn y cyfeirir ati ym mharagraff (14) (3) uchod ei mesur gan ddefnyddio indecs LA90 dros o leiaf 20 cyfnod o 10 munud yr un, gan ddefnyddio mesurydd lefel sŵn ansawdd Dosbarth 1 o leiaf (gan ymgorffori'r arfer gorau cyfredol) gan ymgorffori meicroffon hanner modfedd o ddiamedr mewn amodau maes rhydd, 1.2 o fetrau uwchben lefel y tir ac o leiaf 3.5 o fetrau o unrhyw wal, perth neu arwyneb adlewyrchol (gan ddefnyddio ymateb pwysol amser cyflym).
(5) Os bydd lefel yr allyriad sŵn a fesurir yn unol â pharagraff (14)(4) yn fwy na'r lefelau perthnasol y cyfeirir atynt neu a enwir ym mharagraff (14)(3) uchod neu Atodiad 1 a atodir, caiff cyfraniad y sŵn cefndirol i lefel yr allyriad sŵn ei fesur.
(a) Caiff lefelau sŵn cefndirol o'r fath eu mesur gan ddefnyddio indecs LA90 dros o leiaf 6 chyfnod o 10 munud yr un, yn unol â gofynion paragraff (14)(4).
(b) Gwneir mesuriadau o'r fath yn ystod cyfnod o fesuriadau sŵn pellach o eneradur y tyrbin gwynt (a wneir yn unol â gofynion paragraff (14)(4)).
(c) Caiff cywiriad yn defnyddio'r arfer gyfredol orau ei gymhwyso i lefel y sŵn a fesurwyd er mwyn penderfynu ar gyfraniad y sŵn cefndirol i'r lefelau cyffredinol a fesurwyd pan fydd y tyrbinau gwynt yn gweithredu.
(6) Caiff y mesuriadau a wnaed yn unol â pharagraffau (14)(4) a (14)(5) eu cydberthyn gyda chyflymderau gwynt a fesurwyd yn 10 metr dros y cyfnodau y cyfeirir atynt ym mharagraff (14)(4) a (14)(5). Ceir y lefel sŵn LA90 drwy ddefnyddio cromlin ffit orau o'r lefelau sŵn a fesurwyd ar gyfer pwyntiau data sy'n cyfateb i gyflymderau gwynt 10 metr rhwng 0 a 12 metr yr eiliad.
(7) Dangosir cydymffurfiaeth â pharagraff (14)(3)(a) a (14)(3)(b) gan ddefnyddio'r dulliau a ddiffinnir ym mharagraff (14)(4) i(14)(6) er boddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol ac ar draul y Datblygwr o fewn 3 mis ar ôl cynhyrchu trydan am y tro cyntaf neu ar unrhyw adeg ar gais ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol, ac wedi hynny, o leiaf pob 20 mis calendr. Dangosir cydymffurfiaeth â'r cynllun monitro sŵn a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol drwy gyflwyno adroddiad ysgrifenedig iddo. Mae'n bosibl y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn gofyn am wybodaeth gan yr ymgeisydd yn ysgrifenedig o ran unrhyw un o'r materion sy'n dod o dan gwmpasiad y cynllun monitro sŵn. Mae'n bosibl y bydd yr awdurdod cynllunio lleol hefyd yn gofyn yr eir i'r afael ag unrhyw doriad a dystir gan y cynllun monitro sŵn o fewn amserlen benodedig a gaiff ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol. Cytunir ar yr amserlen yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn i'r datblygiad ddechrau a chaiff cadarnhad ysgrifenedig o weithredu cynigion o'r fath i fynd i'r afael ag unrhyw doriadau ei anfon at yr awdurdod cynllunio lleol o fewn amserlen benodedig. Caiff yr amserlen ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gytuno ganddynt yn ysgrifenedig cyn i'r datblygiad ddechrau. Bydd gofynion y cynllun monitro sŵn yn gymwys drwy gydol oes y datblygiad.
(8) Caiff sŵn tonaidd ei fesur gan weithredwr y fferm wynt ar ei draul ei hun ar gais rhesymol yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol â'r gweithdrefnau a ddisgrifir yn 'The Assessment and Rating of Noise from Wind Farms, ETSU-R-97' a gyhoeddwyd gan ETSU ar ran yr Adran Masnach a Diwydiant.
(9) Os, yn unrhyw annedd sy'n bodoli'n gyfreithlon adeg y Caniatâd Cynllunio, yw'r sŵn tonaidd o'r tyrbin gwynt yn Tai Hen yn fwy na'r trothwy clywadwyedd:-
(i) gan fwy na 2.0dB ond llai na 6.5dB caiff cosb o (5/6.5) x Clywadwyedd) dB ei hychwanegu at lefel y sŵn a gafwyd ar gyfer yr eiddo hwnnw yn unol â'r weithdrefn asesiad tonaidd ETSU-R-97;
(ii) gan fwy na 6.5dB, caiff cosb o 5dB ei hychwanegu at lefel y sŵn a gafwyd ar gyfer yr eiddo hwnnw yn unol â'r weithdrefn asesiad tonaidd ETSU_R-97.
(10) Bydd y Datblygwr yn darparu data o ran cyflymder a chyfeiriad gwynt i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar ei gais er mwyn galluogi'r Cyngor i wirio cydymffurfiaeth y Datblygwr â darpariaethau paragraffau (14)(1) i (14)(9) uchod.

(11) Amlinellir dehongliad o rai o'r termau a ddefnyddir o fewn yr amod hwn yn Atodlen 2 a atodir.

(15) Ni fydd unrhyw ddatblygu yn digwydd o fewn y safle tan y sicrheir rhaglen o waith archaeolegol yn unol â chynllun ymchwilio ysgrifenedig a gaiff ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddynt yn ysgrifenedig.

(16) Cyn dechrau'r datblygiad, caiff Datganiad Dull Adeiladu, sy'n disgrifio'r gwaith i'w wneud a'r mesurau atal llygredd i'w gweithredu yn ystod y cyfnod adeiladu ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddynt yn ysgrifenedig. Caiff y datblygiad ei weithredu yn unol â'r Datganiad Dull Adeiladu cymeradwy.

(17) Ni chaiff unrhyw waith adeiladu ei wneud y tu allan i oriau 0730 - 1800 yn ystod yr wythnos (dydd Llun tan ddydd Gwener) a 0730 - 1200 ar ddydd Sadwrn ac nid ar unrhyw adeg ar wyliau banc a dydd Sul.

(18) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad ddechrau tan i gynllun tirweddu ac adfer ar gyfer safle'r cais ac ardaloedd o dir sy'n gysylltiedig â'r datblygiad cymeradwy, gan gynnwys gwaith ar y briffordd gael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddynt: ymgymerir â'r cynllun cymeradwy yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r gwaith adeiladu neu ei gychwyn ar waith, pa un bynnag yw'r cynharaf. Caiff unrhyw goed neu blanhigion, a gaiff eu tynnu i ffwrdd o fewn cyfnod o bum mlynedd o weithredu'r cynllun cymeradwy, yn cael ei difrodi'n ddifrifol neu'n afiach, eu hailblannu yn y tymor plannu nesaf gan ddefnyddio rhai eraill o faint tebyg a'r un rhywogaeth, oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiaeth.

ATODLEN 1.

Tabl 1: Anheddau sy'n Gysylltiedig â'r Datblygiad.
Tai Hen (238258, 391699)

Cyflymder y gwynt ar uchder o 10 metr (m/e).	O dan 3	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Terfyn y Sŵn LA90dB	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	44

Tabl 2: Anheddau nad ydynt yn Gysylltiedig â'r Datblygiad.

Cyflymder y gwynt ar uchder o 10 metr (m/e).	O dan 3	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Terfyn y Sŵn LA90dB	35	35	35	35	35	36	38	39	41	42	44

ATODLEN 2

Ystyr **"Clywadwyedd"** yw clywadwyedd y Sŵn Tonaidd fel y'i diffinnir yn (ac i'w fesur yn unol â) y dull cymeradwy yn "The Assessment and Rating of Noise from Wind Farms, ETSU-R-97" a gyhoeddwyd gan ETSU ar ran yr Adran Masnach a Diwydiant, yn benodol paragraff 2.1 o'r Adran sydd â'r teitl "Supplementary Guidance Notes to the Planning Obligation".

Ystyr **“Lefel y Sŵn Cefndirol”** yw lefel y sŵn amgylchynol sy’n bodoli yn yr amgylchedd yn niffyg sŵn a gynhyrchir gan y Datblygiad.
Ystyr **“Cromlin ffit orau”** yw cromlin atchwel llinol ffit orau sy’n mynegi lefel y sŵn fel swyddogaeth cyflymder gwynt sy’n dod o lefelau sŵn mesuredig ar gyfer pwyntiau data a echdynnir yn unol ag argymhellion Adran 1.2 o’r Adran sydd â’r teitl “Supplementary Guidance Notes to the Planning Obligation” yn ETSU-R-97.
Ystyr **“dB(A) LA90**, 10 munud” yw y rhagorwyd ar y lefel dB(A) am 90% o’r amser, wedi’i fesur dros gyfnod o 10 munud.
Ystyr **“ETSU-R-97”** yw “The Assessment and Rating of Noise from Wind Farms, ETSU-R-97” a gyhoeddwyd gan ETSU ar ran yr Adran Masnach a Diwydiant (Adroddiad Terfynol mis Medi 1996).
Ystyr **“Amodau Maes Rhydd”** yw amgylchedd lle nad oes unrhyw arwynebau adlewyrchol (oni bai am y llawr) sy’n effeithio ar y mesuriadau o fewn yr ystod amlder a gaiff ei fesur.
Ystyr **“Cais Rhesymol”** yw yn dilyn cwyn i’r Cyngor sy’n perthyn i allyriadau sŵn o’r Fferm Wynt.
Ystyr **“Sŵn Tonaidd”** yw sŵn sy’n cynnwys cydran amlder arwahanol.
Ystyr **“Cyflymder gwynt ar 10 metr ”** yw (oni bai bod y cyd-destun yn dweud fel arall) cyflymderau gwynt a fesurwyd ar uchder o 10 metr uwchben lefel y llawr.
Ystyr **“Tyrbinau Gwynt”** yw’r generaduron tyrbin gwynt y cynigir i’w codi fel rhan o’r datblygiad.

Gwybodaethau

1. Cynghorir yr ymgeisydd i gysylltu â Colin Edwards (Prif Beiriannydd) 01248 752350 i drafod anghenion arolwg cyflwr y rhwydwaith priffyrdd cyn dechrau unrhyw waith datblygu ar y safle. Bydd yr arolwg yn ddefnyddiol i’r holl bartïon i ddarparu cofnod o gyflwr y briffordd gyhoeddus cyn cwblhau'r datblygiad.

2. Cynghorir y datblygwr i gysylltu ag Adain Priffyrdd y cyngor i gytuno ar gynllun rheoli traffig yn cynnwys eu cytundeb ynglyn â lleoliad unrhyw iard, oriau a dyddiau gweithredu a gweithrediad unrhyw gerbydau adeiladu ac unrhyw gyfleusterau golchi olwynion.

3. Tynnir sylw’r ymgeisydd bod amodau cynllunio rhifau (4), (7), (8), (11), (12) (14) (7) (15) (16) a (18) o'r caniatâd cynllunio hwn drwy hyn yn cael eu cyflawni’n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol ar sail y manylion a ganiatawyd yn flaenorol o dan geisiadau i gyflawni amodau cynllunio cyfeirnodau 20C277B/DIS, 20C277C/DIS, 20C277D/DIS a 20C277F/DIS .

12.7 Gweddill y Ceisiadau — Remainder Applications

Rhif y Cais: **34LPA998/CC** Application Number

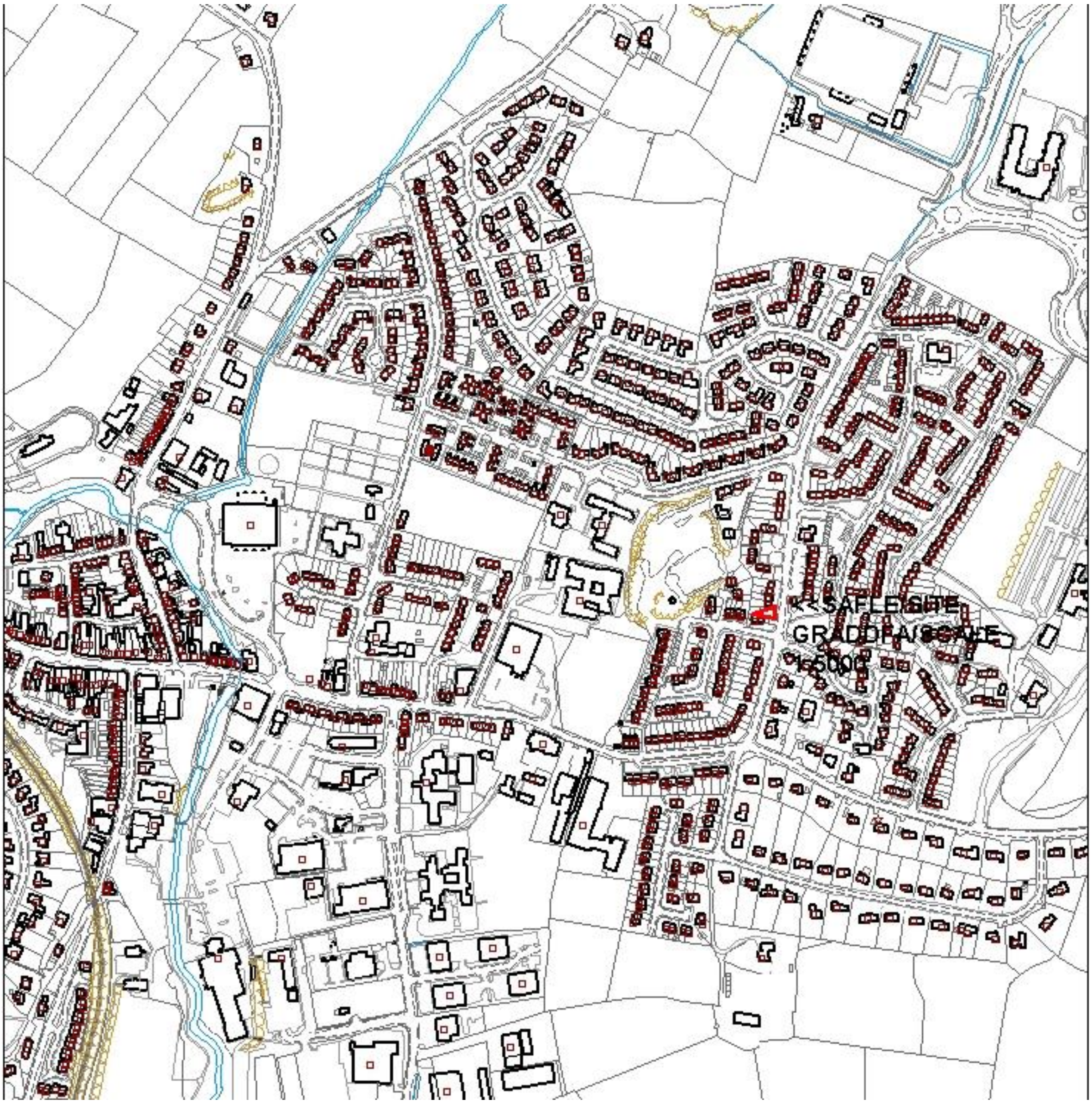
Ymgeisydd Applicant

Head of Service
c/o Mr Tom Hastings
Wakemans Ltd
12/14/16 Bridge Street
Caernarfon
Gwynedd
LL55 1AB

Cais llawn ar gyfer creu mynedfa newydd a man parcio yn

Full application for the creation of a new vehicular access and hardstanding at

1, Isgraig, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 07/05/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(GJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Y Cyngor yw perchennog safle’r cais.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae’r cais yn gais llawn i adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a llecyn caled yn 1 Isgraig, Llangefni.

Mae’r eiddo yn dŷ pâr sydd wedi ei leoli ar Lôn Newydd. Ar draws y ffordd, mae’r Orsaf Dân a Chlinig Isgraig.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw adeiladu mynedfa newydd i gerbydau’n dderbyniol o safbwynt diogelwch ar y briffordd ac a fydd y datblygiad yn cael effaith ar unrhyw eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

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

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D3 – Tirwedd
Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad
Polisi FF15 – Mynedfa i’r anabl

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Aelod Lleol (Y Cyng Bob Parry) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu’r adroddiad

Aelod Lleol (Y Cyng Dylan Rees) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu’r adroddiad

Aelod Lleol (Y Cyng Nicola Roberts) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu’r adroddiad

Dŵr Cymru - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu’r adroddiad

Cyfoeth Naturiol Cymru - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu’r adroddiad

Adran Briffyrdd – Caniatáu gydag amodau

Hysbysebwyd y cais drwy osod rhybudd ger y safle ac anfon llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 2 Mai, 2014. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y brif ystyriaeth yw a ydyw'r adran briffyrdd yn teimlo fod mynedfa newydd i gerbydau'n dderbyniol yn y lleoliad hwn.

Nid oes gan yr eiddo unrhyw gyfleusterau parcio a cheir mynediad i'r eiddo drwy giât fechan o flaen yr eiddo. Mae'r cais yn un i adeiladu mynedfa newydd i gerbydau gyda dau biler newydd sydd yr un fath â'r rhai presennol. Hefyd, mae'r cais yn cynnwys darparu llecyn caled ar gyfer y ceir.

Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r fynedfa newydd i gerbydau gyda rhai amodau ar y caniatâd.

7. Casgliad

Nid ystyrir y bydd adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a llecyn caled yn cael effaith negyddol ar yr ardal a'r eiddo o gwmpas y safle. Mae'r adran briffyrdd hefyd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r datblygiad.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

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

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

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

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

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

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

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

(**05) Ni fydd giât yn cael ei gosod ar y fynedfa ar unrhyw adeg.**

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

(06) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 03/04/2014 o dan cais cynllunio rhif 34LPA998/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Safonau Parcio

12.8 Gweddill y Ceisiadau — Remainder Applications

Rhif y Cais: **39C72E** Application Number

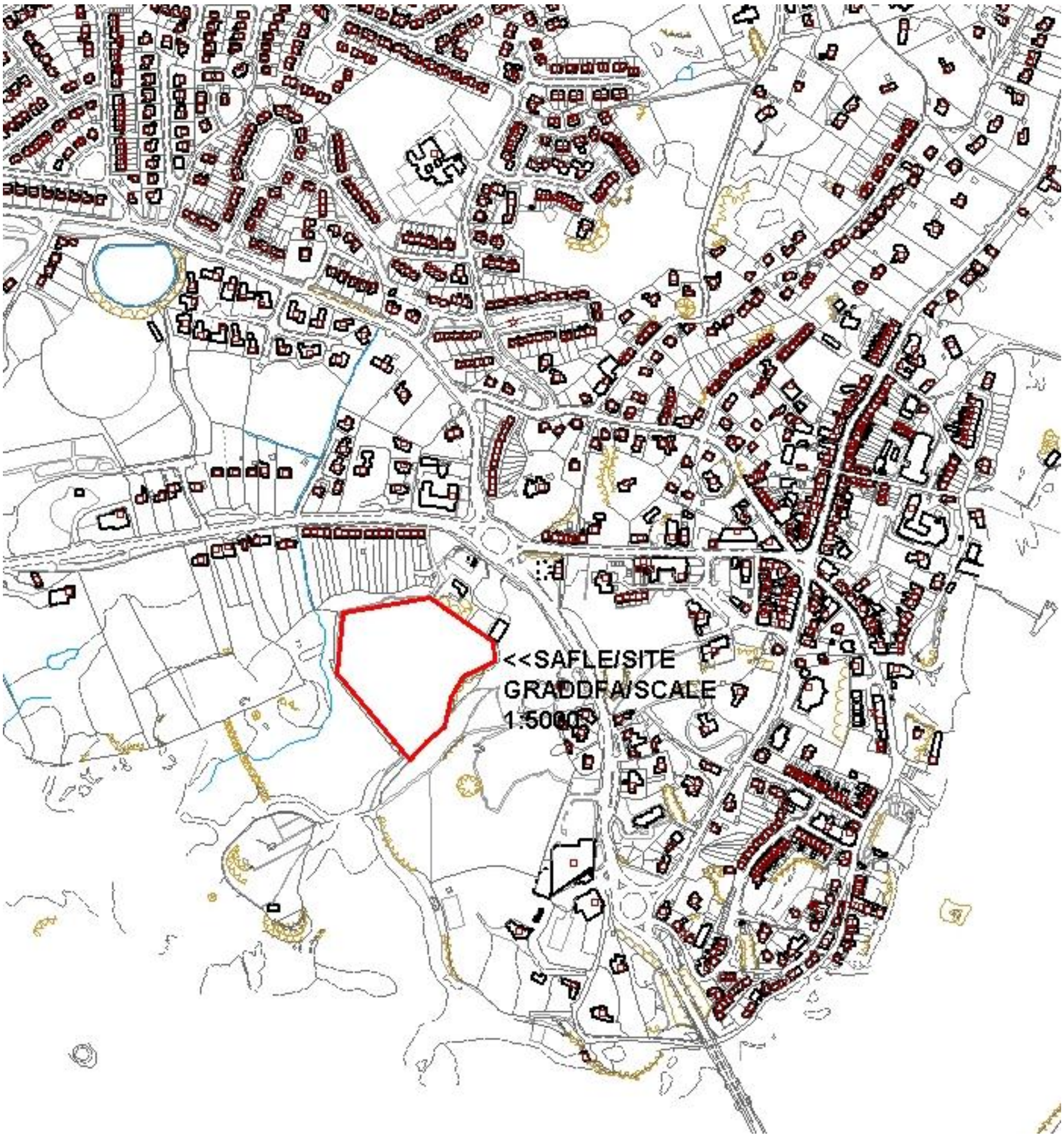
Ymgeisydd Applicant

Menai Bridge Rugby Club
c/o Mr Douglas Barnes
Longford House
Lon Gernant
Menai Bridge
Anglesey
LL59 5SU

Cais llawn ar gyfer codi storfa a ystafell fitrwydd a cysgodfa yn

Full application for the erection of an equipment store and fitness room and shelter at

Menai Bridge Rugby Club, Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 07/05/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(GJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cynnig ar dir y mae'r Cyngor yn berchen arno

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i godi storfa offer/ystafell ffitrwydd a llochesi/cysgodfan yng Nghlwb Rygbi Porthaethwy, Porthaethwy

Ni ellir gweld safle'r cais o'r ffordd fawr, ond gellir ei weld o Coed Cyrnol ac Afon Menai. Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg ar hyd ochr y safle.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol ydi a yw'r storfa/ystafell ffitrwydd a'r llochesi/cysgodfan arfaethedig yn cydweddu â'r ardal ac a fyddai gan y strwythurau/adeiladau effaith negyddol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 14 – Cyfleusterau Hamdden a Chymuned
Polisi 17 - Cyfleusterau Hamdden a Chymuned

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D1 – Tirwedd
Polisi D2 – Tirwedd
Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad
Polisi D5 – Datblyiad ar yr Arfordir

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN2 – Tirwedd
Polisi EN8 – Datblygiad ar yr Arfordir
Polisi TO11 – Sports and Leisure Facilities

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref - yn Argymell Cymeradwyo

Yr Aelod Lleol (Y Cynghorydd Jim Evans) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Yr Aelod Lleol (Y Cynghorydd Meirion Jones) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Yr Aelod Lleol (Y Cynghorydd Alun Mummery) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Dŵr Cymru - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

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

Adran Priffyrdd - Sylwadau

Iechyd yr Amgylchedd - Dim sylwadau

Adain Ddraenio - Sylwadau

Ysgrifennwyd at drigolion eiddo cyfagos a rhoddwyd rhybudd ar y safle. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 17 Ebrill 2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

39C72 – Altro ffenestri a drysau ar Adeilad y Clwb Rygbi, Ponrthaethwy - Caniatawyd 21/1/87

39C72A - Codi gorsaf bwmpio ar gyfer carthion, adeilad rheoli a thanc stormydd ym Mhorthaethwy - Caniatawyd 02/06/94

39C72B - Newid defnydd o dir i greu cae rygbi ynghyd a mannau ymarfer a thŷ clwb ar dir yng Nghlwb Rygbi Porthaethwy, Porthaethwy - Caniatawyd 24/2/97

39C72C - Codi 3 o lifoleuadau yng Nghlwb Rygbi Porthaethwy, Porthaethwy -

39C72D - Codi tri o oleuadau ymarfer ar golofnau 12 metr yng Nghlwb Rygbi Porthaethwy, Porthaethwy - Caniatawyd 6/4/11

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais yw hwn i godi storfa offer / ystafell ffitrwydd a leolir wrth y tŷ clwb presennol. Bydd yr adeilad yn 10 medr o hyd x 5 metr o led a 4.3 metr o uchder. Bydd deunyddiau'r adeilad yr un fath â deunyddiau'r tŷ clwb cyfredol. Defnyddir yr ystafell ffitrwydd gan aelodau a gwesteion y clwb rygbi.

Codir y lloches ger arglawdd a bydd hynny'n gostwng yr effaith weledol os edrychir o Afon Menai a'r llwybr cyhoeddus. Bydd y lloches yn mesur 4 metr x 1.2 metr x 2.1 metr.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Mae safle'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dan ddarpariaethau Polisi 30 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi D1 Cynllun Fframwaith Gwynedd a Pholisiau EN1 ac EN2 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd. Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad y dynodiad tirwedd hwn.

Mae paragraffau 5.3.5, 5.3.6 a 5.5.5 'Argraffiad 6' Polisi Cynllunio Cymru, dyddiedig Chwefror 2014, yn dweud mai'r prif nod o ran dynodi AHNE yw cadw a gwella eu harddwch naturiol. Rhaid rhoi'r statws diogelu uchaf i AHNE rhag datblygiadau amhriodol a rhaid rhoi pwys mawr ar gadw a gwella harddwch naturiol yr ardaloedd. Nid yw dynodiad statudol o angenrheidrwydd yn gwahardd datblygiadau, ond rhaid asesu cynigion ar gyfer datblygiadau yn ofalus o ran eu heffaith ar y nodweddion treftadaeth naturiol y mae'r dynodiad wedi ei fwriadu i'w diogelu.

Nid ystyrir y bydd gan y storfa neu'r lloches effaith negyddol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol mewn unrhyw ffordd. Mae'r storfa wrth y tŷ clwb presennol sydd gryn bellter o Afon Menai. Mae ansawdd a dyluniad y storfa o safon uchel a bydd yn cydweddu â'r ardal o gwmpas heb amharu ar brydferthwch naturiol yr ardal.

Rhoddwyd gwybod i drigolion eiddo cyfagos am y datblygiad. Nid ystyrir y bydd yr adeilad a'r lloches yn cael effaith negyddol ar eu preifatrwydd.

7. Casgliad

Nid ystyrir y bydd y storfa/ystafell ffitrwydd a'r lloches yn cael effaith negyddol ar yr ardal na'r eiddo cyfagos. Mae'r datblygiad yn cydymffurfio â'r holl bolisïau a restrir yn yr adroddiad hwn

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 24.03.14 o dan cais cynllunio rhif 39C72E**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

12.9 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **43C32D/DA** Application Number

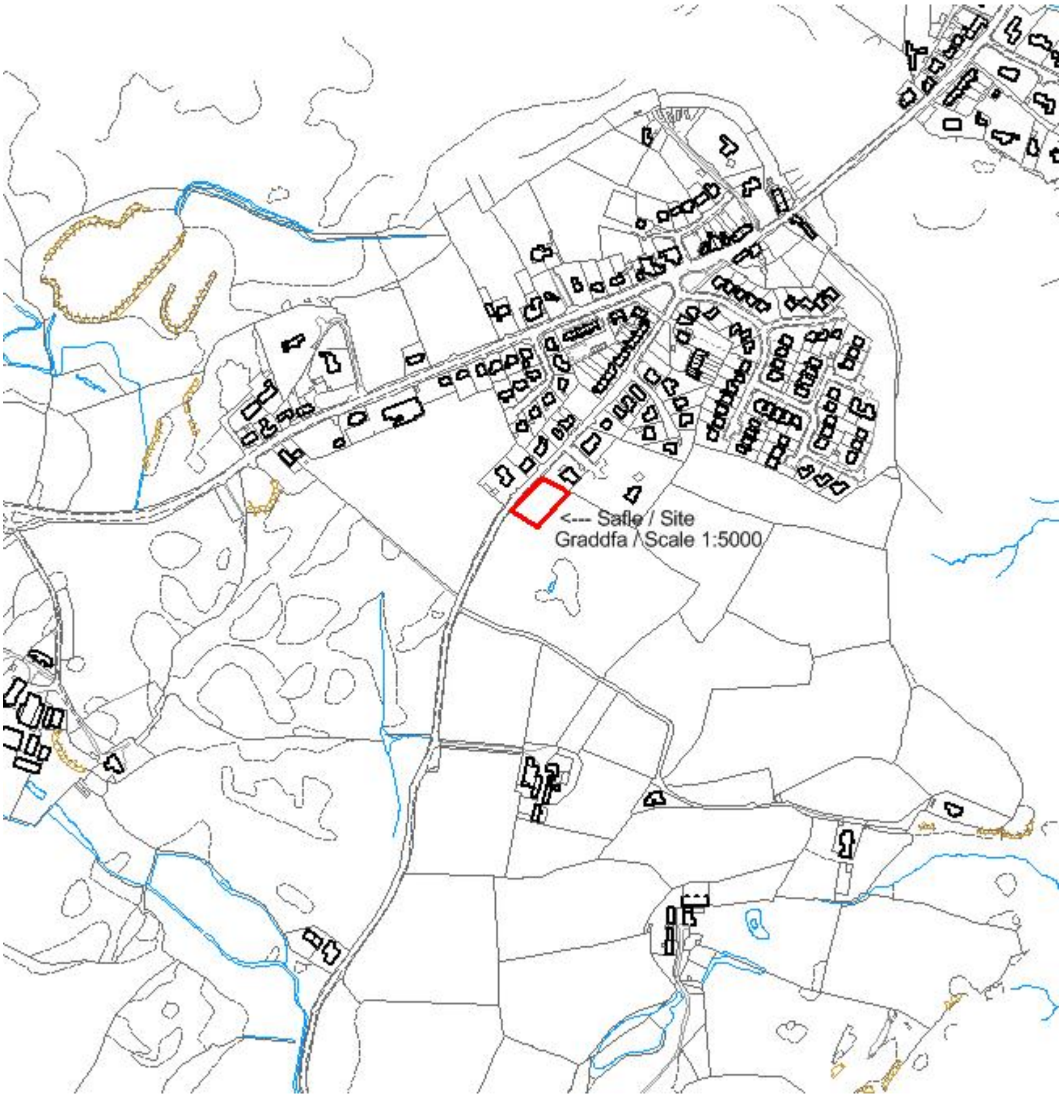
Ymgeisydd Applicant

Mr Elwyn Lloyd
c/o RGR Partnership
1st Floor NatWest Bank Building
Glanhwfa Road
Llangefni
LL77 7EN

Cais am fater a gadwyd yn ôl ar gyfer gwedd yr adeilad(au) ynghyd a materion diwygiedig a gadwyd yn ôl ar gyfer gosodiad a graddfa yr adeilad(au) ar gyfer codi annedd a modurdy preifat ar dir ger

Application for the approval of appearance of the building(s) as a reserved matter together with the approval of amended layout and scale reserved matters for the erection of a dwelling and a private garage on land adjacent to

To Gwyrdd, Four Mile Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 07/05/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (AMG)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi ei leoli ar y ffordd sy'n arwain o Bontrhydybont i Roscolyn ger yr eiddo a adwaenir fel Cwm Ffynnon, Pontrhydybont ac mae wedi ei leoli yn yr Ardal ddynodedig o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Mae'r cais yn un i gael cymeradwyo materion a gadwyd yn ôl mewn perthynas ag edrychiad yr adeilad(au) ynghyd â materion diwygiedig a gadwyd yn ôl o ran dyluniad a graddfa'r adeilad(au) ar gyfer codi annedd a modurdy preifat ar dir ger To Gwyrdd, Pontrhydybont. Mae dull mynediad i'r safle a'r gwaith tirlunio arno wedi cael eu caniatáu fel materion a gadwyd yn ôl ar ganiatâd amlinellol 43C32C.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol i'w ystyried yw a fydd dyluniad, graddfa ac edrychiad allanol yr annedd a'r modurdy preifat arfaethedig yn dderbyniol o ran mwynderau a'u heffaith ar yr ardal o'u cwmpas a'r ardal sydd wedi ei dynodi'n un o harddwch naturiol eithriadol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Cyffredinol
Polisi 26 – Parcio Ceir
Polisi 30 – Tirlunio
Polisi 42 – Dylunio
Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai
Polisi 50 – Pentrefi / Treflannau Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Tai
Polisi A3 – Tai
Polisi D1 – Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D28 – Deunyddiau Tô Traddodiadol
Polisi D29 – Safonau Dylunio
Polisi FF12 – Safonau Parcio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi EN2 – Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi TR10 – Safonau Parcio
Polisi HP4 – Pentrefi
Polisi SG4 - Cael Gwared â Charthion Aflan
Polisi SG6 - Dwr yn Llifo Oddi Ar Yr Wyneb

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 6, Chwefror 2014

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 22: Adeiladau Cynaliadwy

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

Threfol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Jeffrey M. Evans – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes – Gofyn i'r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio i'w benderfynu. Ei resymau yw mynedfa, gwrthwynebiad lleol, datblygiad mawr ac mae'r tu allan i ardal ddatblygedig y pentref. Mae'n gofyn i'r Pwyllgor ymweld â'r safle.

Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymdeithas - Mae'r cynlluniau newydd yn dra gwahanol i'r caniatâd amlinellol a roddwyd, yn enwedig o ran maint yr adeiladau. Yn ail erys pryder am y fynedfa o ystyried fod y ffordd o'i flaen mor gul, a thrafnidiaeth trwm ar adegau ar hyd y ffordd yma sydd yn cysylltu Rhoscolyn a Phontrhydybont. Yn drydydd, cafwyd cwynion gan rhai i drigolion yr ardal o gwmpas y tir lle bwriadir adeiladu, a chredwn y dylid rhoi sylw haeddiannol i'w gwrthwynebiadau. Yn olaf, credwn ei fod yn hanfodol i'r Pwyllgor Cynllunio ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad yn enwedig o ystyried ein pryder am y fynedfa.

Dŵr Cymru - Argymell caniatáu gydag amodau

Priffyrdd – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

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

Cyfoeth Naturiol Cymru – Wedi asesu'r cais fel un sydd â risg isel i'r amgylchedd. Mae eu cyngor safonol yn berthnasol.

Ymgynghori Cyhoeddus - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd - gosod rhybudd safle ger y safle a chyhoeddi rhybudd yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd yr 13 Chwefror 2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd chwe llythyr wedi eu derbyn yn yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion oedd yn cael eu codi fel a ganlyn:

- Mae'r cynlluniau arfaethedig a'r manylion mewn perthynas â'r materion a gadwyd yn ôl yn dra gwahanol i'r cynlluniau a gafodd ganiatâd amlinellol.
- Dywedwyd yn y dogfennau a gyflwynwyd gyda'r cais amlinellol y byddai'r annedd arfaethedig yn cael ei gorchuddio â charreg, fodd bynnag, nid yw hyn wedi'i gynnwys yn y manylion a'r cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl.
- Byddai'r cynnig yn amharu ar yr olygfa o eiddo cyfagos.
- Effaith y cynnig ar y dirwedd o'i gwmpas.
- Y fynedfa a diogelwch ar y ffyrdd.
- Byddai'r datblygiad yn arwain at fwy o lifogydd yng ngerddi eiddo cyfagos.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau a godwyd:

- Cydnabyddir bod y cynnig yn wahanol i'r manylion a ddarparwyd yn y cais amlinellol oherwydd mae'r cais hwn yn un am gael cymeradwyo edrychiad yr adeilad(au) fel mater a gadwyd yn ôl ynghyd â chymeradwyo manylion diwygiedig o ran gosodiad a maint yr annedd a'r modurdy preifat. Roedd y cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl yn ymwneud â chodi annedd unllawr a garej ar wahân. Mae'r cais hwn yn un i godi annedd unllawr a garej ddwbl ynghlwm wrth yr annedd. Cydnabyddir bod maint llawr yr annedd arfaethedig a'r garej wedi cynyddu ac o ganlyniad, bydd llai o le ar gyfer yr ardal mwynderau, dreif a llecyn parcio. Fodd bynnag, mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r canllawiau sydd yn Nodyn Canllaw 8: Agosrwydd Datblygiadau yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor ac o'r herwydd, ystyrir ei fod yn briodol.
- Nid oedd edrychiad allanol yr adeilad yn cael ei ystyried fel mater a gadwyd yn ôl dan y caniatâd amlinellol. O'r herwydd, manylion arwyddol yn unig a gyflwynwyd gyda'r cais amlinellol mewn perthynas ag edrychiad allanol yr adeilad. Ystyrir bod edrychiad allanol yr adeilad a dyluniad cyffredinol yr annedd yn dderbyniol ac y bydd yn cyd-fynd â'r anheddau sydd eisoes yng nghyffiniau'r safle.
- Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn amharu ar yr olygfa o eiddo cyfagos mewn modd a fyddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos. Mae'r cynnig yn un unllawr ac mae'n cydymffurfio gyda'r canllawiau sydd yn Nodyn Canllaw 8: Agosrwydd Datblygiadau yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor.
- Cydnabyddir bod y safle wedi'i leoli yn yr ardal a ddynodir yn un o harddwch naturiol eithriadol.

Fodd bynnag, mae egwyddor y datblygiad eisoes wedi'i sefydlu oherwydd rhyddhawyd caniatâd amlinellol ym mis Awst 2011. Ystyrir y bydd cynnig yn cynnal edrychiad yr ardal o harddwch naturiol eithriadol ac mae'n bosibl y bydd y gwaith tirlunio helaeth y bwriedir ei wneud yn ei gwella hyd yn oed.

- Mae dull mynediad i'r safle wedi cael ei ganiatáu fel mater a gadwyd yn ôl ar y caniatâd amlinellol.
- Nid ystyrir y byddai'r datblygiad yn arwain at ychwaneg o lifogydd yng ngerddi'r eiddo cyfagos. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r cynnig fel un sydd â risg isel o safbwynt amgylcheddol. Hefyd, mae Adran Ddraenio'r Cyngor wedi cadarnhau fod y system ar gyfer draenio dŵr wyneb yn dderbyniol mewn egwyddor.
-

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

43C32 - Codi byngalo ar ran o gae OS 8400, gyferbyn â Fresh Winds, Pontrhydybont - Caniatâu 18/01/1989

43C32A/DA - Manylion llawn ar gyfer codi ty annedd ar ran o gae OS enclosure 8400, ger Dolwen, Pontrhydybont – Caniatâu 06/11/1989

43C32B - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa i gerbydau ar dir ger To Gwyrdd, Pontrhydybont – Gwrthodwyd 19/08/2010

43C32C - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd a modurdy ynghyd a creu mynedfa i gerbydau ar dir ger To Gwyrdd, Four Mile Bridge – Caniatâu 03/08/2011

43C53A - Datblygu tir ar gyfer codi tai ar ran o gae OS 8400, Hendy, Pontrhydybont - Caniatâu yn ddarostynedig i amodau ac yn ddarostynedig i gytundeb Adran 52 - preswylydd lleol ac adeiladu'r ffyrdd a'r carthffosydd i safonau mabwysiadwy.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith edrychiad allanol yr adeilad a'r dyluniad a'r maint diwygiedig ar fwynderau: Cydnabyddir bod dyluniad a maint yr adeilad a'r garej arfaethedig wedi cael eu diwygio o gymharu â'r cynnig a gymeradwywyd dan ganiatâd amlinellol 43C32C. Mae'r cais wedi cael ei newid ac mae'n un ar gyfer annedd fwy gyda garej ddwbl ynghlwm wrthi. O ganlyniad, mae arwynebedd llawr yr annedd arfaethedig a'r garej yn fwy ac mae'r ardal mwynderau, y dreif a'r llecyn parcio yn llai. Roedd yr arwynebedd llawr gwreiddiol a nodwyd ar y cais amlinellol tua 118m² i'r annedd a thua 39m² i'r garej ar wahân. Mae arwynebedd yr annedd a gyflwynwyd fel rhan o'r cais hwn tua 163m² a'r arwynebedd ar gyfer y garej ar wahan tua 55m². Ystyrir bod edrychiad allanol yr adeilad a dyluniad cyffredinol yr annedd arfaethedig yn dderbyniol ac y bydd yn gweddu gyda'r anheddau sydd yng nghyffiniau'r safle'n barod. Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r canllawiau sydd yn Nodyn Canllaw 8: Agosrwydd Datblygiadau a Nodyn Canllaw 16: Tai Newydd a Stadau yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor ac o'r herwydd, ystyrir ei fod yn dderbyniol. Mae digon o le yn y plot ar gyfer y cynnig heb i hynny arwain at orddatlygu'r safle.

Effaith edrychiad allanol yr adeilad a'r dyluniad a'r maint diwygiedig ar yr ardal o'i gwmpas: Mae safle'r cais wedi'i leoli yn yr ardal o harddwch naturiol eithriadol. Mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod pwysigrwydd ansawdd y dirwedd ac ystyriaethau o ran cadwraeth natur. Prif nod y dynodiad yw cadwraeth ac ychwanegu at harddwch naturiol yr ardaloedd hyn. Mae dyletswydd statudol ar awdurdodau lleol i gymryd ardaloedd o harddwch naturiol i ystyriaeth a dylai penderfyniadau a wneir o ran rheoli datblygu sy'n cael effaith ar yr ardaloedd hyn ffafrio cadwraeth harddwch naturiol. Ystyrir bod y cynnig yn adlewyrchu patrwm yr anheddiad ac mae'n rowndio i ffwrdd yr anheddiad mewn modd derbyniol. Bydd y cynnig yn gwarchod edrychiad yr ardal o harddwch naturiol eithriadol ac mae'n bosibl y bydd y gwaith tirlunio helaeth y bwriedir ei wneud yn ei gwella hyd yn oed.

7. Casgliad

Ystyrir bod edrychiad allanol yr adeilad a'r gosodiad diwygiedig a maint y cynnig yn dderbyniol. Ystyrir bod edrychiad allanol yr adeilad a dyluniad cyffredinol yr annedd arfaethedig yn dderbyniol a'i fod yn cyd-fynd â'r anheddau sydd eisoes yng nghyffiniau'r safle. Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r canllawiau sydd yn Nodyn Canllaw 8: Agosrwydd Datblygiadau a Nodyn Canllaw 16: Tai Newydd a Stadau yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor. Bydd y cynnig yn cynnal edrychiad yr ardal o harddwch naturiol eithriadol ac mae'n bosibl y bydd y gwaith tirlunio helaeth y bwriedir ei wneud yn ei gwella hyd yn oed.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion am y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar arwynebeddau allanol yr annedd a'r garej wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Bydd y deunyddiau a gymeradwywyd yn cael eu defnyddio ar gyfer y datblygiad hwn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau fod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(03) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 20/11/2013 a 09/04/2014 o dan cais cynllunio rhif. 43C32D/DA.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

CYNGOR
Rhaid darllen y Rhybudd Penderfyniad hwn ochr yn ochr â Chaniatâd Cynllunio Amlinellol 43C32C pryd cafwyd caniatâd amodol ar 03/08/11. Fe'ch cynghorir i sicrhau fod gennych yr holl waith papur perthnasol.

Dygir sylw'r ymgeisydd ar yr amodau gweddilliol a'r caniatâd amlinellol – bydd rhaid cydymffurfio â'r rhain.

12.10 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

Rhif y Cais: **46C38S/ECON** Application Number

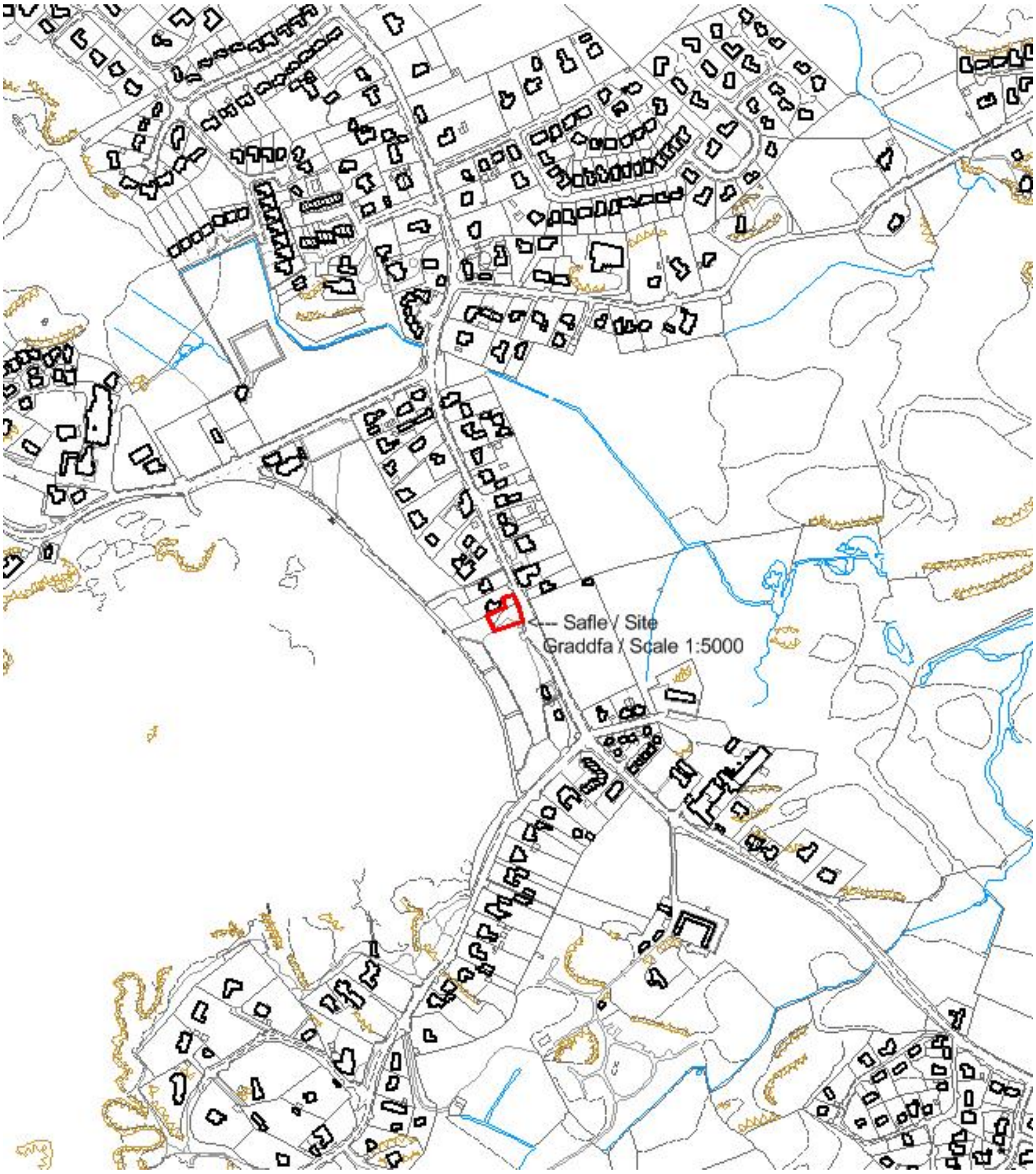
Ymgeisydd Applicant

Mr Phil Brown
c/o RGR Partnership
1st Floor NatWest Bank Building
Glanhwfa Road
Llangefni
LL77 7EN

Cais llawn ar gyfer codi bwyty ar dir ger

Full application for the erection of a restaurant on land adjacent to

Sea Shanty House, Lôn St. Ffraid, Trearddur Bay



Pwyllgor Cynllunio: 07/05/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae rhan o safle’r cais wedi’i lleoli ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor. Cafodd y cais ei alw i mewn gan yr Aelod Lleol (Y Cyng Trefor Lloyd Hughes).

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae’r safle wedi’i leoli ar dir sydd ar Lôn St Ffraid yn Nhrearddur. Mae’r cais yn ymwneud â chodi caffi / bwyty gyda decin allanol yn wynebu’r maes parcio cyfredol. Bydd rhan o wyneb allanol yr adeilad wedi ei rendro a bydd rhan ohono wedi’i orchuddio â phren. Bydd y maes parcio cyhoeddus ar gael i’w ddefnyddio o hyd ac ni fydd y cynnig yn cael effaith ar y cyfleusterau hynny. Mae’r datblygiad wedi’i leoli’n rhannol ar y twyni tywod.

Mae’r cais wedi’i gefnogi gydag adroddiad ecolegol.

2. Mater(ion) Allweddol

Yr effeithiau ar fwynderau gweledol a thrigiannol a materion sy’n ymwneud â’r briffordd, ecoleg, archeoleg a’r perygl o lifogydd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi B1: Datblygiadau sy’n Creu Swyddi
Polisi CH1: Adloniant a Datblygiadau i Dwristiaid
Polisi D4: Lleoliad, safle a dyluniad
Polisi D9: Ardaloedd Amgylcheddol Sensitif
Polisi D29: Safon y Dyluniad
Polisi D31: Llefydd agored
Polisi D32: Tirlunio
Polisi FF12: Safonau Parcio

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1: Polisi Cyffredinol
Polisi 5: Dyluniad
Polisi 16: Cyfleusterau Adloniant a Chymunedol
Polisi 26: Parcio Ceir
Polisi 28: Llif Llanwol a Llifogydd o Afonydd
Polisi 34: Cadwraeth Natur
Polisi 41: Cadwraeth Adeiladau
Polisi 42: Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
Polisi GP1: Polisi Cyffredinol
Polisi GP2: Dyluniad
Polisi TR10: Safonau Parcio
Polisi TO1: Atyniadau Newydd ac Estyniadau i Atyniadau Cyfredol
Polisi EN1; Cymeriad y Dirwedd
Polisi EN4: Bioamrywiaeth
Polisi SG2: Datblygiad a Llifogydd

Canllawiau Cynllunio Atodol
Canllawiau Dylunio

Polisi Cenedlaethol neu Leol Perthnsaol
Polisi Cynllunio Cymru (6ed Argraffiad)
NCT 5: Cadwraeth Natur
NCT 12: Dyluniad
TAN 13: Twristiaeth
TAN 15: Perygl o Lifogydd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Y Cyng Trefor Lloyd Hughes: Gofyn i'r Pwyllgor wneud penderfyniad oherwydd y perygl o lifogydd a phroblemau perchennog y tir.

Aelod Lleol – Y Cyng Dafydd Rhys Thomas – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol – Y Cyng J M Evans: Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned: yn gwrthwynebu oherwydd bod y datblygiad yn rhy fawr i ganol y pentref, bydd yn gorlwytho'r isadeiledd ac mae'n anghymesur â'r amgylchedd adeiledig presennol; mae'r ardal hefyd yn dioddef llifogydd yn rheolaidd. Yn ychwanegol at hyn, mae'r Cyngor Cymuned yn codi materion nad ydynt yn rhai cynllunio mewn perthynas â chyfamodau, gohebiaeth gyda'r Pennaeth Gwasanaeth (Eiddo) ac ymgynghori.

Adain Briffyrdd: Sylwadau ynghylch materion cyfreithiol/perchenogaeth. Cytuno i'r cynllun mewn egwyddor ond yn cynghori y dylai'r datblygiad fod yn uwch na'r bwnd llifogydd/ramp mynediad i'r maes parcio. Mae'r manylion hynny bellach wedi cael eu cyflwyno.

Adain Ddraenio: Manylion yn dderbyniol mewn egwyddor.

Dŵr Cymru – Amodau safonol

Cyfoeth Naturiol Cymru – Yr un modd ag Asiantaeth yr Amgylchedd, wedi cadarnhau ei fod yn fodlon bod lefel orffenedig y llawr yn uwch na'r trothwy llifogydd gyda lwfans addas ar gyfer newid hinsawdd mewn perthynas â'r perygl o lifogydd. Mae'r twyni tywod naturiol i'r gorllewin o'r adeilad arfaethedig yn gwarchod yr ardal yn gyffredinol rhag llifogydd llanwol ac o'r herwydd, ni ddylid gwneud unrhyw waith cloddio yn y twyni y tu draw i 3m o ymyl yr adeilad arfaethedig heb gael caniatâd ymlaen llaw gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Gan fod Cyngor Cefn Gwlad Cymru wedi cadarnhau fod y datblygiad 170m i ffwrdd o'r AHNE ddynodedig, ystyrir na fyddai'n cael unrhyw effeithiau arwyddocaol. Dylid ystyried unrhyw ddiddordebau o ran bioamrywiaeth yn lleol.

Ymgynghorwyd gyda Chyfoeth Naturiol Cymru ar y cynlluniau diwygiedig ac roeddid yn disgwyl am ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Gofynnwyd am fanylion ychwanegol ynglŷn â'r dull adeiladu.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – mae'n debygol y bydd madfallod ar y safle a dylid cymryd mesurau rhesymol i'w hosgoi. Mae'r cais wedi cael ei ddiwygio i ddarparu cynefin trawsleoli yn y twyni i'r gorllewin o'r safle.

Ymateb Cyhoeddus i'r Ymgynghoriad: Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 12 o lythyrau o wrthwynebiad a 27 o lythyrau'n cefnogi'r cais wedi dod i law. Roedd y gwrthwynebiadau'n seiliedig ar:

Cystadleuaeth:
Mae cyfamod yn bodoli i warchod y tir fel llecyn agored cyhoeddus ac o'r herwydd, ni fedr y Cyngor werthu'r tir i unigolyn ar gyfer menter fasnachol;
Nid yw maint a graddfa'r datblygiad yn gweddu i'r ardal;
Colli lle parcio;
Creu ac ychwanegu at dagfeydd traffig;
Mae'r safle'n rhan o safle cysegredig a hanesyddol;
Sawl cyfleuster o'r fath ar gael eisoes;
Dim angen am academi hyfforddi arall;
Risg o lifogydd wedi cynyddu ar ôl y stormydd yn ddiweddar
Nid yw materion sy'n ymwneud â chystadleuaeth a chyfamodau cyfreithiol yn faterion sydd o bwys

arwyddocaol yn y broses gynllunio.

Mae’r llythyrau sy’n cefnogi’r cais yn nodi:

Croesewir y mewnfuddsoddiad
Bydd y cais yn creu swyddi
Er bod sefydliadau eraill ar gael yn lleol, nid ydynt o angenrheidrwydd yn cwrdd â’r holl ofynion
Bydd y cynnig yn ychwanegu at fwynderau lleol

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C38 – Dymchwel y caffi presennol a chodi tŷ tafarn a bwyty newydd ynghyd â llety ar wahân ar gyfer y perchenogion yn Sea Shanty, Trearddur. GWRTHODWYD 15/05/1985

46C38A – Dymchwel y caffi presennol a chodi bwyty a chaffi newydd ynghyd â byngalo ar gyfer y perchenogion ar dir yn Sea Shanty, Trearddur
CYMERADWYWYD 14/10/1985

46C38B – Dymchwel yr adeilad presennol a chodi bwyty/caiff gyda llety i’r perchenogion ar dir yn Sea Shanty, Trearddur. TYNNWYD YN ÔL 18/02/1988

46C38C – Cynlluniau manwl ar gyfer dymchwel y caffi presennol a chodi bwyty/caffi gyda llety i’r perchenogion yn The Sea Shanty, Trearddur. CYMERADWYWYD 01/08/1988

46C38D – Cadw’r maes parcio fel y cafodd ei adeiladu sydd ddim yn cydymffurfio gyda’r cynlluniau a gymeradwywyd dan gyfeirnod 46/C/38C yn Sea Shanty, Trearddur. CYMERADWYWYD 21/04/1998

46C38E – Codi estyniad i ail-leoli’r gegin yng Nghaffi’r Sea Shanty, Trearddur. CYMERADWYWYD 13/01/1999

46C38H – Newid defnydd llawr gwaelod y caiff presennol yn annedd yn Sea Shanty, Trearddur. CYMERADWYWYD 26/02/2002

46C38J – Cais amlinellol i ddymchwel y caffi presennol ynghyd ag adeiladu dwy annedd ac adeiladu mynedfa newydd yn Sea Shanty, Trearddur. CYMERADWYWYD 30/01/2003

46C38Q – Codi caffi unllawr gydag annedd deulawr ynghlwm yn Sea Shanty, Trearddur. CYMERADWYWYD 19/08/2010.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae’r safle mewn man canolog yn Nhrearddur ac ar ymyl y ffin ddatblygu yn y Cynllun Lleol (mae rhan o’r cynnig o fewn cwrtil yr eiddo cyfagos ac o fewn y ffin ddatblygu). Mae Polisi 14 y Cynllun Lleol yn cefnogi datblygu cyfleusterau adloniant a chymunedol ar safleoedd dynodedig ac ar safleoedd eraill lle maent:

Yn ychwanegu at ansawdd ac amrediad y cyfleusterau sydd ar gael i drigolion ac ymwelwyr;
Yn tynnu’r pwysau oddi ar ardaloedd sy’n fwy sensitif o safbwynt amgylcheddol;
Yn cynyddu mynediad cyhoeddus i lecynnau agored sydd â gwerth adloniadol.

Dan y Cynllun Lleol, mae’r maes parcio a ffrynt y traeth yn cael eu dynodi fel llecyn agored neu ardal amwynder y dylid ei gwarchod dan Bolisi 16 a ddywed:

Bydd cynigion datblygu a fyddai’n arwain at golli llecynnau agored cyhoeddus neu breifat yn cael eu gwrthod lle mae gan y llecyn agored werth arwyddocaol o safbwynt adloniant, amwynder neu fywyd gwyllt.

Ni chafodd y dynodiad llecyn agored / ardal amwynder ei drosglwyddo i’r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac mae safle’r maes parcio wedi’i gynnwys o fewn y ffin ddatblygu ynddo.

Mae’r cais yn un am fwyty / caffi masnachol ynghyd ag academi goginio’n cynnig cyrsiau mewn arlwyo sylfaenol a sgiliau lletygarwch a rheoli cysylltiedig.

Mae'r cais yn unol â'r polisi adloniant a chyfleusterau cymunedol oherwydd mae'n darparu amwynder ychwanegol yn y pentref a fydd yn ychwanegu at y cyfleusterau sydd ar gael i drigolion lleol a thwristiaid fel ei gilydd oherwydd mae mewn lleoliad canolog, mae'n hwylus ac mewn lleoliad cyfleus yn agos at y promenâd a mwynderau lleol eraill.

Gall defnyddwyr y safle sy'n cyrraedd mewn ceir ddefnyddio'r maes parcio talu ac arddangos cyfagos neu lecynnau parcio eraill yn y pentref. Mae'r safle mewn cornel yn y maes parcio.

Effaith o safbwynt y Briffordd: Mynegwyd pryderon fod traffig yn drwm yn Nhrearddur yn arbennig yn ystod y tymor ymwelwyr prysur. Codwyd pryderon ynghylch datblygu'r maes parcio oherwydd bydd y cynnig yn ychwanegu at nifer yr ymwelwyr ond yn lleihau'r llefydd parcio sydd ar gael ar eu cyfer. Bydd y datblygiad yn cael ei leoli ar y twyni yng nghornel y maes parcio ac ar ran o gwrtil yr annedd gyfagos ac nid ystyrir y bydd llefydd parcio'n cael eu colli. Gall defnyddwyr y safle sy'n cyrraedd mewn ceir ddefnyddio'r maes parcio talu ac arddangos cyfagos neu lecynnau parcio eraill yn y pentref. Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad.

Yr Effaith ar y Dirwedd a Mwynderau: Mynegir pryderon ran rai bod y cynnig yn rhy fawr ac nad yw'n gweddu â chymeriad y pentref. Mae eraill wedi sydd wedi cysylltu yn croesawu'r cyfleuster. Lleolir y safle rhyw 170m o ymyl yr Ardal a ddynodir yn un o Harddwch Naturiol Eithriadol ac ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith niwtral ystyried cyd-destun yr adeiladau cyfredol a'r datblygiad y cafwyd caniatâd ar ei gyfer. Mae'r cynnig yn cynnwys gorchudd pren a rendr gwyn lle mae hynny'n briodol ar gyfer yr ymyl arfordirol. Bydd y deunydd toi o ddur rhychiog wedi ei beintio'n las â thema arfordirol ac yn anaddas o safbwynt yr ardal leol ar gyfer unrhyw beth ac eithrio'r math yma o ddatblygiad cwbl fasnachol.

Effeithiau Ecolegol: Mynegwyd pryderon bod rhan o'r safle ar y twyni tywod ac y gall madfallod fod ar y safle ac y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith arnynt. Mae'r cynnig wedi'i leoli mewn cornel o'r maes parcio ar dir y gwnaed gwaith arno eisoes. Mae twyni y tu cefn i'r promenâd ac ni fyddai'r datblygiad yn cael effaith arnynt. Mae'r cais wedi cael ei addasu i gynnwys y twyni i'r gorllewin a chyflwynwyd strategaeth fel y gellir dal a symud unrhyw fadfallod y deuir ar eu traws yn ystod y gwaith adeiladu a hynny'n unol â methodoleg safonol y cytunir arni mewn perthynas â'r cynefin yn y twyni sydd gerllaw.

Archeoleg: Mae'r ardal wedi bod yn ffocws gweithgareddau crefyddol a chladdu am ganrifoedd lawer. Oherwydd y cyswllt hirsefydlog hwn, cafodd rhan o'r twyni sydd yn ymyl y safle ac sy'n wynebu'r promenâd ei dewis fel y lleoliad ar gyfer Croes Mileniwm y pentref. Bu Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd yn gwneud gwaith cloddio helaeth ar safle Towyn Capel a deallir nad oes fawr o'r safle ar ôl er y gallai'r safle cyfagos ddatgelu gwybodaeth gysylltiedig petai gwaith cloddi'n cael ei wneud yno. Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi gofyn am fanylion am sylfeini'r adeilad fel y gall gwblhau ei asesiad ynghylch a oes angen monitro'r safle. Amharwyd ar y twyni eu hunain dros amser ac nid ystyrir eu bod yn adnodd sylweddol.

Y Risg o Lifogydd: Mae'r safle o fewn parth C2 fel y'i diffiniwyd yn Nodyn Cyngor Technegol 15. Yn y NCT, cynghorir yn erbyn lleoli datblygiad bregus megis unedau preswyl neu wyliau mewn ardaloedd o'r fath. Dywed NCT 15:

All other new development should only be
permitted within zones C1 and C2 if determined by the planning authority to be justified in that location.
Development, including transport infrastructure, will
only be justified if it can be demonstrated that:-

i. Its location in zone C is necessary to assist, or be part of, a local authority regeneration initiative or a local authority strategy required to sustain an
existing settlement1; **or**,
ii Its location in zone C is necessary to contribute to key employment objectives supported by the local authority, and other key partners, to sustain an existing settlement or region;
and,
iii It concurs with the aims of PPW and meets the definition of previously developed land (PPW fig 2.1); and,
iv The potential consequences of a flooding event for the particular type of development have been considered, and in terms of the criteria contained in sections 5 and 7 and appendix 1 found to be acceptable.

Caiff y datblygiad ei gyfiawnhau fel un sy'n rhan o strategaeth ddatblygu'r Awdurdod (mae'r tir wedi cael ei gynnwys yn y ffin ddatblygu yn y CDU a Stopiwyd) a bydd yn creu swyddi; mae'n rhan o'r maes parcio a chwrtil yr annedd gyfagos ac mae'n dir sydd eisoes wedi'i ddatblygu; roedd Asiantaeth yr Amgylchedd fel yr oedd bryd hynny'n fodlon gyda'r perygl o lifogydd a oedd yn gysylltiedig â'r datblygiad.

7. Casgliad

Bydd y cynnig yn ychwanegu at yr amrediad o fwynderau sydd ar gael yn lleol. Ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad gan yr Awdurdod Priffyrdd ac ystyrir y gellir lliniaru unrhyw effeithiau ecolegol ac archeolegol drwy fynnu ar amodau. Mae'r risg o lifogydd sy'n gysylltiedig â'r datblygiad yn dderbyniol.

8. Argymhelliad

Caniatau'r cais gyda'r amodau a nodir uchod a gydag unrhyw amod a argymhellir gan Wasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd a Chyfoaeth Naturiol Cymru yn eu hymatebion i'r ymgynghori:

(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 unrhyw oleuadau allanol yn cael eu gosod hyd oni fydd cynllun goleuo wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Bydd y datblygiad wedyn yn mynd yn ei flaen yn unol â'r manylion y cytunwyd arnynt oni bai y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig ymlaen llaw i unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er budd mwynderau'r preswylwyr.

(03) Bydd y safle'n cael ei ddatblygu'n unol â Chynllun Osgoi Rhesymol Clwydian Ecology ar gyfer Ymlusgiaid dyddiedig 21 Mawrth 2014 a gyflwynwyd dan gyfeirnod cynllunio 46C38S/ECON oni bai y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig ymlaen llaw i unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er mwyn gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod yn bresennol ar y safle.

(04) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd samplau o'r deunydd gorffen allanol wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Bydd y datblygiad wedyn yn mynd yn ei flaen yn unol â'r manylion y cytunwyd arnynt oni bai y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig ymlaen llaw i unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er budd mwynderau.

12.11 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **46C397D** Application Number

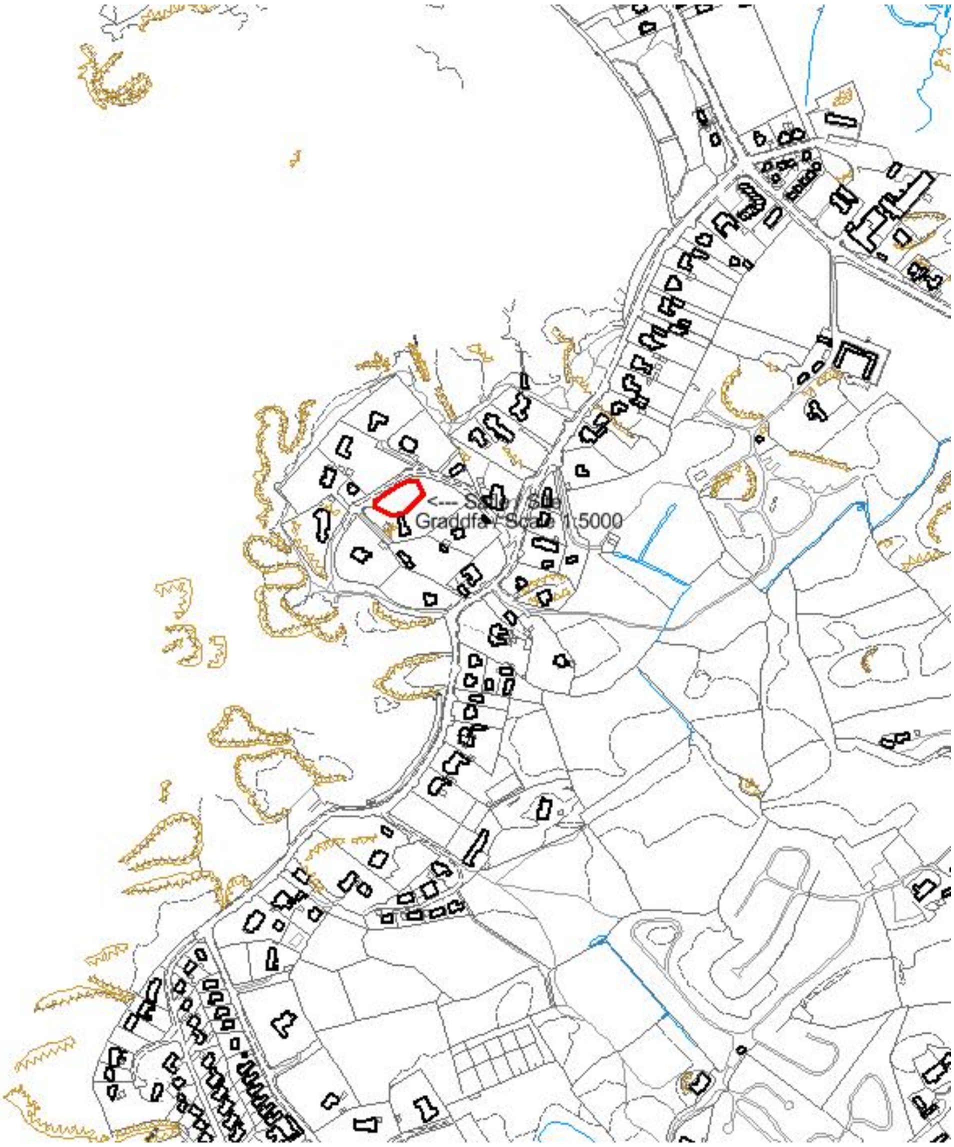
Ymgeisydd Applicant

Mr D Greensmith
c/o Mr Paul O'Loughlin
Owen Ellis Architects Ltd
Stanley Hall
Edmund Street
Liverpool
Merseyside
L3 9NG

Cais llawn ar gyfer codi annedd ar dir yn

Full application for the erection of a dwelling on land at

Bryniau, Lon Penrhyn Garw, Trearddur Bay



Pwyllgor Cynllunio: 07/05/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (AMG)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae’r safle o flaen yr hen annedd o’r enw Bryniau yn Lon Penrhyn Garw yn Nhrearddur. Mae caniatâd eisoes i godi annedd ar y safle.

Cais yw hwn i gymeradwyo dyluniad diwygiedig ar gyfer codi annedd ar dir yn Bryniau, Lon Penrhyn Garw, Trearddur

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais ydi a yw’r datblygiad yn cydymffurfio gyda’r polisïau cyfredol, ynghyd â materion dyluniad, priffyrdd a thechnegol. Rhaid ystyried hefyd a fyddai’r datblygiad yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos
.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Cyffredinol
Polisi 26 – Parcio Ceir
Polisi 31 – Tirlunio
Polisi 42 – Dylunio
Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai
Polisi 50 – Pentrefi / Treflannau Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Tai
Polisi A3 – Tai
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D28 – Deunyddiau Tô Traddodiadol
Polisi D29 – Safonau Dylunio
Polisi FF12 – Safonau Parcio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd
Polisi TR10 – Safonau Parcio
Polisi HP3 – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilradd
Polisi SG4 - Cael Gwared â Charthion Aflan
Polisi SG6 - Dwr yn Llifo Oddi Ar Yr Wyneb

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 6, Chwefror 2014

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 22: Adeiladau Cynaliadwy

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Jeffrey M. Evans – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes – Gofynwyd i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio i benderfynnu. Ei resymau oedd maint yr annedd arfaethiedig.

Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymdeithas – Dim sylw

Dwr Cymru - Argymell caniatáu'n amodol

Priffyrdd - Argymell caniatáu'n amodol

Draenio - Sylwadau

Cyfoeth Naturiol Cymru – Wedi asesu'r cais fel un sydd â risg isel i'r amgylchedd. Mae eu cyngor safonol yn berthnasol.

Ymgynghori Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd – gosod rhybudd safle ger y safle a chyhoeddi rhybudd yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd yr 13 Chwefror 2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw sylwadau wedi'u derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C397 - Cais amlinellol ar gyfer dymchwel y ty presennol ynghyd a chodi 4 annedd newydd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau yn Bryniau, Lôn Penrhyn Garw, Bae Trearddur - Gwrthodwyd 11/04/2006

46C397A - Cais llawn ar gyfer codi annedd ar dir yn Bryniau, Lôn Penrhyn Garw, Bae Trearddur- Caniatâu – 13/06/2008

46C397B - Dymchwel yr annedd a'r modurdy\storfa cwch presennol ynghyd a chodi annedd newydd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr yn Bryniau, Lôn Penrhyn Garw, Bae Trearddur – Caniatâu – 19/08/2010

46C397C - Cais am Dystysgrif Cyfreithlondeb ar gyfer y gweithgareddau adeiladu arfaethedig a wnaed o dan caniatad cynllunio rhif 46C397A ar gyfer codi annedd ar dir yn Bryniau, Lôn Penrhyn Garw, Bae Trearddur – Caniatâu 27/08/2013

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi: Mae Ffordd Ravenspoint wedi ei rhestru fel Anheddiad Rhestredig dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Polisi sy'n seiliedig ar feini prawf yw hwn ac nid oes gan yr aneddiadau a nodir o fewn y polisi unrhyw ffiniau datblygu. Mae Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn cefnogi ceisiadau o fewn rhannau o aneddiadau sydd eisoes wedi eu datblygu neu sy'n estyniad rhesymol bychan iddynt, ar yr amod na fyddent yn amharu'n annymunol ar y dirwedd nac yn niweidio cymeriad a mwynderau'r ardal.

Yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, mae Trearddur wedi ei dynodi'n Ganolfan Eilaidd dan bolisi HP3. Cyflwynwyd ffin ddatblygu ar gyfer canolfannau o fewn y polisi hwn. Mae Polisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn cefnogi ceisiadau am ddatblygiadau tai newydd ar safleoedd addas o fewn y ffin ddatblygu.

Ystyrir bod y safle o fewn y rhan o Ffordd Ravenspoint sydd wedi ei datblygu ac mae o fewn y ffin ddatblygu a gyflwynwyd dan bolisi HP3. Ystyrir felly bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol. Mae caniatâd eisoes i godi annedd ar y safle.

Dyluniad: Mae'r cynnig yn golygu codi annedd o fath dormer. Cydnabyddir bod ôl-troed yr annedd arfaethedig wedi newid o gymharu â'r cynllun a gymeradwywyd eisoes dan ganiatâd cyfeirnod 46C397A. Roedd mesuriadau'r annedd a ganiatawyd yn flaenorol tua 24m (hyd), 9.5m (lled) a 6.4m (uchder i'r grib) a gydag arwynebedd llawr o tua 185.4m². Mae mesuriadau'r annedd arfaethedig yn mesur tua 17.4m (hyd), 13.4m (lled) a 6.9m (uchder i'r grib) a gydag arwynebedd o tua 153m². Mae digon o le ar y safle ar gyfer y cynnig heb iddo edrych fel pe bai wedi ei orddatblygu neu bod cyfyngiad ar le. Ystyrir bod dyluniad yr

annedd arfaethedig yn dderbyniol ac mae'n debyg i anheddau preswyl eraill sydd ar hyd Ffordd Ravenspoint.

Materion priffyrdd a technegol: Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi argymell amodau mewn perthynas â diogelwch y ffordd. Ystyrir bod yr amodau hyn yn dderbyniol mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig. Bwriedir cael gwared ar garthion a dŵr wyneb i'r brif garthffos. Mae'r ymgeisydd yn gofyn am ganiatâd gan Dŵr Cymru i gael gwared ar y dŵr wyneb i'r brif garthffos .

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos: Oherwydd topograffi'r safle a'r eiddo cyfagos, ynghyd â'r diffyg preifatrwydd ar hyn o bryd oherwydd terfynau gweddol isel ar hyd Lon Penrhyn Garw, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith a fyddai'n fwy andwyol i fwynderau eiddo cyfagos na'r annedd a gymeradwywyd eisoes o dan gyfeirnod 46C397A ac felly ni ellir cyfiawnhau gwrthod y cais. Cydnabyddir bod caniatâd cynllunio ar gyfer gweddill y safle i godi annedd dan gyfeirnod 46C397B, Fodd bynnag, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r annedd y bwriedir ei chodi ar y plot cyfagos i'r fath raddau y dylid gwrthod y cais, a hynny oherwydd roedd gan yr annedd a gymeradwywyd eisoes ar y safle dan gyfeirnod 46C397A ffenestri ar bob drychiad ac roedd y cais hefyd yn golygu adeiladu balconi neu deras ar y do .

7. Casgliad

Ystyrir bod y safle o fewn y rhan o Ffordd Ravenspoint sydd wedi ei datblygu a'i fod o fewn y ffin ddatblygu a gyflwynwyd dan bolisi HP3. Ystyrir bod dyluniad yr annedd arfaethedig yn dderbyniol ac yn debyg i ddyluniad eiddo preswyl eraill ar hyd Ffordd Ravenspoint. Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos nac ar yr annedd y bwriedir ei chodi ar y plot cyfagos i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

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

(07) 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.

(08) Mae safle'r datblygiad arfaethedig yn cael ei groesi gan garthffosiaeth gyhoeddus gyda'r union safle'n cael ei farcio ar y cynllun cofnodi sydd ynghlwm. Ni chaniateir unrhyw waith datblygu (yn cynnwys codi neu ostwng lefelau'r tir) o fewn y parth diogelwch sydd wedi ei fesur naill ochr i'r llinell ganol.

Rheswm: Diogelu'r garthffos gyhoeddus ac osgoi difrod iddi

(09) Bydd raid gweithredu'r datblygiad a gymeradwyir yma yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd ac a nodir ar y cais a gyflwynwyd ar 14/02/2014 dan gyfeirnod 46C397D, Arolwg Rhywogaethau a Warchodir (Green Man Ecology, 26 Mawrth, 2014) ac mewn unrhyw ddogfennau eraill a gyflwynwyd gyda'r cais, ac eithrio lle mae amodau'r caniatâd hwn yn dweud fel arall

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

12.12 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **46C66J/FR** Application Number

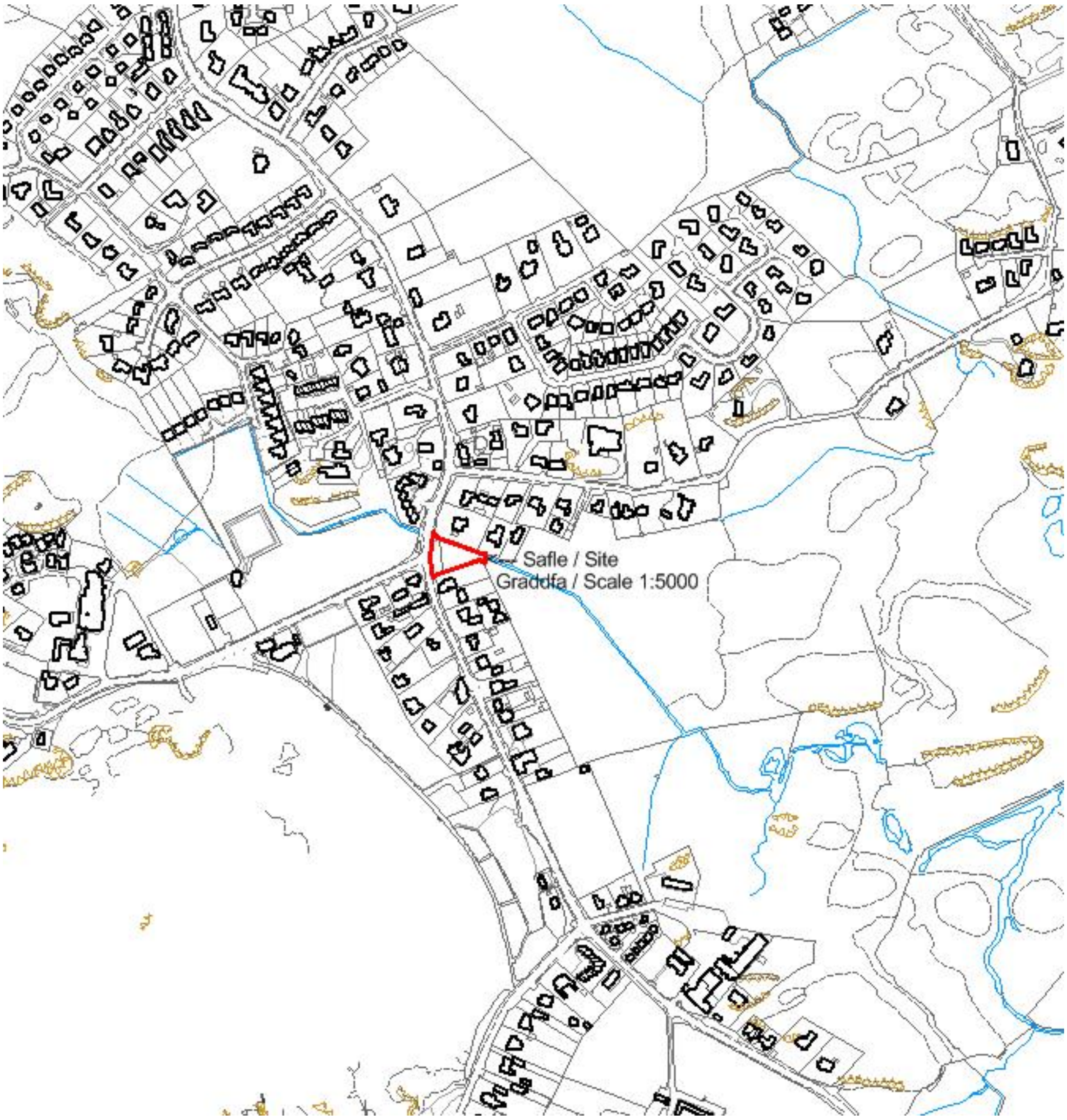
Ymgeisydd Applicant

Messers Williams-Homes Bala Ltd
c/o ERW Consulting
Llys Elwen,
Engedi,
Bryngwran,
Anglesey,
LL65 3RR

Cais llawn ar gyfer codi bloc o chwech o fflatiau a chwech o fodurdai gyda panelau solar PV ar eu tô ynghyd a gwellianau i'r fynedfa a pharcio yn safle'r hen

Full application for the erection of a block of six apartments and six garages with solar PV panels on their roof together with improved access and parking on the site of the former

Progress Garage, Lôn St Ffraid, Trearddur Bay



Pwyllgor Cynllunio: 07/05/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir y safle o fewn ffin ddatblygu pentref Trearddur wrth gyffordd Lôn St Ffraid a Lôn Isallt. Mae'n safle tir llwyd ac eisoes, roedd arno garej fasnachol a garej betrol.

Mae'r cais yn un am ganiatâd cynllunio llawn i godi bloc o 6 o fflatiau, garejys, gwelliannau i'r fynedfa a llecynnau parcio.

2. Mater(ion) Allweddol

Dyluniad, perygl llifogydd a sefyllfa wrth gefn.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 26 – Llifogydd Llanwol
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 49 – Anheddau Diffiniedig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A3 – Tir ar gyfer Tai
Polisi D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cynllunio
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP2 – Dwysedd
Polisi HP3 – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd
Polisi SG2 – Datblygiadau a Llifogydd
Polisi SG6 – Dŵr wyneb sy'n goferu

Polisi Cynllunio Cymru (6ed Argraffiad)

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

Canllawiau Cynllunio Atodol – Safonau Parcio

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad
Nodyn Cyngor Technegol 15 – Datblygiad a'r Perygl o Lifogydd

Llythyr at Brif Swyddogion Cynllunio dyddiedig 9 Ionawr 2014: Polisi Cynllunio ar Berygl Llifogydd a Newidiadau i'r Diwydiant Yswiriant

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Y Cyng Trefor Lloyd Hughes – gofynnodd am gael cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu arno; mae o wedi ysgrifennu mewn perthynas â datblygiadau yn Nhrearddur; mae gwrthwynebiad i'r cais hwn, dylid cynnal cyfarfod gydag asiantaethau.

Y Cyng J M Evans a D R Thomas – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Cyngor Cymuned – dim sylwadau

Dŵr Cymru – amodau safonol

Priffyrdd – awgrymu amodau

Draenio – mae'r manylion draenio'n foddhaol

Cyfoeth Naturiol Cymru – Awgrymiadau ynghylch Lefelau Gorffenedig y Lloriau

Ymateb i'r Cyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais drwy roddi rhybuddion ar y safle ac anfon llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 3 Mawrth 2014. Ar adeg ysgrifennu, roedd un llythyr o wrthwynebiad wedi dod i law. Roedd y gwrthwynebiadau'n seiliedig ar:

Mae'r cynnig yn hollol anghydnaws o ran maint a dyluniad o gymharu â'r eiddo sydd o'i gwmpas;
Mae gorddatblygu'r safle'n gosod cynsail ar gyfer adeiladau yn y dyfodol;
Mae'r dyluniad wedi newid yn sylweddol ers cyflwyno'r cais gwreiddiol, bellach mae'r adeilad yn llawer llai cydnaws â'r eiddo o'i gwmpas – mae'r manylion ynglŷn â'r ffenestri, balconïau, llecynnau parcio a'r garejys oll wedi newid ac yn gyfystyr â gorddatblygiad;
Bydd y cynnig yn arwain at blot gorlawn nad yw'n gweddu i'r dirwedd agored iawn sydd o'i gwmpas;
Mae'n llethu'r anheddau o'i gwmpas;
Mae perygl y ceir llifogydd ar y safle.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C66E Cais amlinellol i godi bloc o 6 o fflatiau ynghyd â gwelliannau i'r fynedfa a'r cyfleusterau parcio yn yr hen Progress Garage a Marine Auto Services, Trearddur – cymeradwywyd 7/2/2011

46C66F/DIS Cais i wneud i fwrdd ag amodau 2, 10, 11 a 15 ar ganiatâd 46C66E – tynnwyd yr amodau 16/01/2014

46C66G/VAR Cais i amrywio amod ar ganiatád cynllunio 46C66E yn yr hen Progress Garage, Lôn St Ffraid, Trearddur: Dychwelwyd i'r Ymgeisydd 5/2/14

46C66H/DIS Cais i wneud i ffwrdd ag amod 3 ar ganiatâd 46C66E yn yr hen Progress Garage, Lôn St Ffraid, Trearddur – tynnwyd yr amod 26/3/14

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyluniad – Mae bloc o 6 o fflatiau eisoes wedi ei gymeradwyo ar y safle. Mae'r cynnig fel y caiff ei gyflwyno'n awr yn ailddyluniad o'r bloc ac mae'n cynnwys codi balconïau ar y drychiad blaen a chodi bloc o 6 o garejys. Mae'r dyluniad yn cynnwys drychiad blaen ffryntiad dwbl sy'n adlewyrchiad o'r dyluniadau traddodiadol yn y pentref a bydd yn adeilad hynod wrth y gyffordd hon. Oherwydd y mesurau gwarchod rhag llifogydd y manylir arnynt uchod, bydd uchder gorffenedig yr adeilad o gymharu â'r strydlun yn cynyddu oherwydd y cynnydd yn lefel y lloriau gorffenedig. Oherwydd lleoliad yr adeilad wrth gyffordd ac ar dro yn y ffordd, ystyrir bod digon o le ar y safle ar gyfer adeilad o'r dwysedd hwn heb i hynny effeithio'n andwyol ar fwynderau'n gyffredinol.

Materion Llifogydd – Lleolir y safle mewn ardal perygl llifogydd C2. Dywed paragraff 5.2 Nodyn Cyngor Technegol 15:

"6.2 New development should be directed away from zone C and towards suitable land in zone A, otherwise to zone B, where river or coastal flooding will be less of an issue. In zone C the tests outlined in sections 6 and 7 will be applied, recognising, however, that highly vulnerable development and Emergency Services in zone C2 should not be permitted. All other new development should only be permitted within zones C1 and C2 if determined by the planning authority to be justified in that location. Development, including transport infrastructure, will only be justified if it can be demonstrated that:-

i. Its location in zone C is necessary to assist, or be part of, a local authority regeneration initiative or a local authority strategy required to sustain an
existing settlement1; **or**,

ii Its location in zone C is necessary to contribute to key employment objectives supported by the local authority, and other key partners, to sustain an existing settlement or region; **and,**

iii It concurs with the aims of PPW and meets the definition of previously developed land (PPW fig 2.1); and,
iv The potential consequences of a flooding event for the particular type of development have been considered, and in terms of the criteria contained
in sections 5 and 7 and appendix 1 found to be acceptable."

Dywed Paragraff 7.4 NCT 15 bod rhaid cynnal asesiad cyn penderfynu a fedrir caniatáu datblygiad a fydd yn edrych ar y pethau tebygol sy'n achosi llifogydd a chanlyniadau'r datblygiad ar y llifogydd hynny a rhaid i'r asesiad hwnnw fod yn briodol i faint a graddfa'r datblygiad arfaethedig.

Amcanion yr asesiad o ganlyniadau llifogydd yw ystyried:

- Canlyniadau llifogydd ar y datblygiad
- Canlyniad (sef effaith gyffredinol) y datblygiad ar y perygl o lifogydd mewn lleoliadau eraill yn nalgylch y llifogydd posibl gan gymryd fod tebygolrwydd o 0.1% o'r llifogydd hynny
- - gellir defnyddio'r asesiad i sefydlu a fedrir cynnwys mesurau lliniaru priodol yn nyluniad y datblygiad er mwyn sicrhau fod y datblygiad yn lleihau'r risg i fywyd, difrod i eiddo ac amhariad ar y bobl sy'n byw ac yn gweithio ar y safle neu mewn lleoliadau eraill yn yr ardal llifogydd.

Mewn perthynas â phrofion paragraff 6.2 yn gyffredinol, mae safle'r cais cyfredol o fewn ffin ddatblygu pentref Trearddur ac ystyrir ei fod hefyd yn safle tir llwyd.

Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd fel rhan o'r cais. Wrth ymdrîn â'r cais blaenorol, ystyriwyd bod yr asesiad hwnnw'n ddigonol. Mae'r cynllun fel y mae wedi ei gyflwyno'n awr yn argymell rhaid newidiadau o ran dyluniad ond mae ei ôl-troed yn debyg i'r cynnig blaenorol. Oherwydd y tywydd garw a gafwyd yn ddiweddar ar hyd a lled y wlad a'r llifogydd yn Nhrearddur, mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi gofyn i lefel y lloriau gorffenedig fod yn 4.25m AOD er mwyn gwella'r amddiffyniad rhag llifogydd yn hytrach na'r amod 'dim is na 3.77m AOD' a nodwyd ar y caniatâd blaenorol. Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig ac ystyrir eu bod yn rhesymol.

Er bod y cynllun ar safle tir llwyd ac yn rhan o strategaeth yr awdurdod ac er y rhagwelir y bydd modd delio'n ddigonol â chanlyniadau llifogydd yn unol â'r FCA a gyflwynwyd (yn unol â phrofion paragraff 6.2), dywed NCT 15 na ddylid caniatáu datblygiadau hynod fregus (gan gynnwys datblygiadau preswyl) ar dir ym mharth C2. Dylid asesu datblygiadau eraill (ac eithrio datblygiadau hynod fregus) yn unol â'r profion cyfiawnhad.

Yn ei llythyr at Brif Swyddogion Cynllunio ym mis Ionawr, gofynnodd Prif Swyddog Cynllunio Llywodraeth Cymru, Rosemary Thomas, i awdurdodau ystyried y newidiadau sy'n cael eu gwneud i'r diwydiant yswiriant mewn perthynas â llifogydd (premiymau wedi eu capio ar gyfer datblygiadau a adeiladwyd cyn 2009) a dygodd sylw arbennig at y profion cyfiawnhad ym mharagraff 6.2 a "allocations should not be made for highly vulnerable development in Zone C2".

Sefyllfa Wrth Gefn: Mae'r cynllun ar gyfer y datblygiad ar y safle wedi'i gefnogi gan fodolaeth caniatâd ar wahân ar gyfer yr un nifer o fflatiau ar y safle sy'n cynrychioli sefyllfa wrth gefn – cynllun y gellir ei weithredu waeth beth fo'r penderfyniad ar y cais cyfredol sy'n cael ei ystyried yn awr. Caniatawyd y cais yn 2011 dan gyfeirnod 46C66E. Er mai cais amlinellol ydoedd, ni chafodd unrhyw faterion eu cadw'n ôl ar gyfer eu cymeradwyo'n ddiweddarach ac mae'r caniatâd a roddwyd yn ganiatâd llawn.

Mae cyfraith achos yn bodoli ar y sefyllfa wrth gefn sy'n nodi bod rhaid i'r corff sy'n gwneud penderfyniad gymryd i ysytyriaeth unrhyw ganiatâd cynllunio sy'n bodoli ac yn ychwanegol at hynny, rhaid hefyd ystyried a yw'r rhagolygon ar gyfer gwireddu'r sefyllfa wrth gefn yn rhai gwirioneddol ac nid theoretig. Os oes unrhyw bosibilrwydd gwirioneddol y bydd y caniatâd sy'n bodoli eisoes yn cael ei weithredu, yna rhaid i'r corff sy'n gwneud penderfyniad ystyried y posibilrwydd y gallai'r datblygiad achosi niwed. Fodd bynnag, os ystyrir ei bod yn annhebygol y byddai'r caniatâd yn cael ei weithredu, dywed cyfraith achos y byddai'n afresymol cymryd i ystyriaeth unrhyw niwed y gallai ei achosi os nad posibilrwydd realistig i hynny ddigwydd.

Yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â hanes cynllunio, gwelir bod y datblygwr wedi bod wrthi'n egnïol yn ceisio cael gwared ar amodau cynllunio er mwyn bod mewn sefyllfa i gychwyn gwaith ar y safle yn unol â'r

caniatâd a gafodd eisoes. Mae'r cais fel y mae yn awr yn cynnig newidiadau i ddyluniad yr adeilad ei hun ond nid yw egwyddorion y cynllun a gymeradwywyd wedi newid. Mae'n debygol y byddai'r adeilad yn cael ei godi ar sail y cynllun a gymeradwywyd hyd yn oed petai'r pwyllgor yn teimlo fod y newidiadau i'r dyluniad a gynigir yma yn anfoddhaol. Petai caniatâd ar gyfer y cynllun hwn yn cael ei wrthod ar sail y risg o lifogydd, mae'n annhebygol y byddai'r datblygwr yn rhoi o'r neilltu ei gynlluniau i ddatblygu'r fflatiau.

Priffyrdd a Draenio: Dim gwrthwynebiad i'r cais.

7. Casgliad

Ystyrir bod yr ailddyluniad o'r cynllun blaenorol yn dderbyniol. Mae'r safle wedi'i leoli mewn ardal perygl llifogydd C2 ond ym marn yr ymgyngoreion statudol, mae'r cais yn delio'n ddigonol gyda'r perygl hwnnw. Er bod Nodyn Cyngor Technegol 15 yn cynghori yn erbyn codi tai mewn ardaloedd lle mae perygl o lifogydd, rhaid pwyso a mesur y sefyllfa o ran y cais a gymeradwywyd yn flaenorol.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

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

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

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

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

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

(04) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus oni bai y cafwyd caniatâd ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

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

(05) Ni fydd lefelau gorffenedig y lloriau'n is na 4.25m AOD.

Rheswm: Lleihau'r perygl o lifogydd.

(06) Dylid darparu llwybr dirwystr ar gyfer llifogydd bob amser ar ben y ffordd fynediad (fel a ddangosir ar y cynllun a gyflwynwyd gyda llythyr ERW Consulting dyddiedig 12/03/2014 (Cyf: ERW/s).

Rheswm: Sicrhau nad yw'r llwybr ar gyfer llifogydd wedi ei effeithio mewn modd a fyddai'n cynyddu'r perygl o lifogydd mewn lleoliad arall.

(07) Bydd y fynedfa'n cael ei gosod a'i hadeiladu mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr gyda'r cynllun a gyflwynwyd (SH1344 cynllun rhif A.01.3 a gyflwynwyd ar 30/1/2014 dan gyfeirnod 46C66J/FR) cyn y cychwynnir defnyddio'r safle i'r pwrpas a ganiateir yma ac ar ôl hynny, bydd yn cael ei chynnal a'i chadw'n rhydd o unrhyw rwystr parhaol a'i defnyddio i bwrpas mynediad yn unig.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd.

(08) Ni fydd y wal derfyn gyda'r briffordd neu unrhyw ffin newydd a godir o flaen y briffordd ar unrhyw adeg yn uwch na 0.6 metr uwchlaw lefel y briffordd sirol gyhoeddus a hynny ar hyd y cyfan o ffin y safle gyda'r briffordd gyfagos ac ni fydd unrhyw beth sy'n uwch na hynny'n cael ei adeiladu o fewn 2 fetr i'r wal honno.

Rheswm: Er budd diogelwch y ffyrdd ac er mwyn sicrhau gweledadd wrth y fynedfa.

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

Rheswm: Er budd diogelwch y ffyrdd.

(10) Rhaid cwblhau'r llecynnau parcio'n gwbl unol â'r manylion fel y cawsant eu cyflwyno cyn cychwyn defnyddio'r safle i'r pwrpas a ganiateir yma ac yna, bydd rhaid eu cadw i'r pwrpas hwnnw'n unig.

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

(11) Ni chychwynnir gwaith ar unrhyw ran o'r datblygiad hyd oni fydd cynllun i ddarparu troedffordd 1.8m o led ar hyd y cyfan o ffin y safle gyda'r Briffordd Sirol gyfagos, gan gynnwys amserlen ar gyfer y gwaith, wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun wedyn yn symud ymlaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd oni bai y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y ffyrdd.

(12) Ni chychwynnir unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun ar gyfer rheoli a chynnal a chadw'r system ddraenio ar gyfer oes y datblygiad gan gynnwys trefniadau ar gyfer ei mabwysiadu gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgymerwyr statudol neu drefniadau eraill i sicrhau gweithrediad y cynllun wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y datblygiad wedyn y symud ymlaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau fod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol a'i warchod rhag llifogydd.

(13) Bydd yr annedd a ganiateir yma yn cael ei hadeiladu mewn modd a fydd yn sicrhau o leiaf Lefel 3 y Côd ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy ac yn cael o leiaf 6 o gredydau dan gategori Ene 1 'Lefelau Gollyngiadau o Anheddau' yn unol â gofynion y Côd ar gyfer Cartref Cynaliadwy: Canllawiau Technegol 11 Tachwedd 2010 (neu unrhyw ganllawiau cyfatebol ac/neu safonol y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol efallai'n eu cymeradwyo'n ysgrifenedig). Bydd y datblygiad yn cael ei gwblhau'n mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r asesiad a'r ardystiad a gymeradwywyd.

Rheswm: Lliniaru achosion newid hinsawdd a sicrhau gwydnwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir yn y dyfodol.

(14) Ni chychwynnir adeiladu'r annedd a ganiateir yma hyd oni fydd 'Tystysgrif Interim' wedi cael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig yn ardystio fod yr annedd wedi sicrhau o leiaf Lefel 3 y Côd ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy ac yn cael o leiaf 6 o gredydau dan gategori Ene 1 'Lefelau Gollyngiadau o Anheddau' yn unol â gofynion y Côd ar gyfer Cartref Cynaliadwy: Canllawiau Technegol 11 Tachwedd 2010 (neu unrhyw ganllawiau cyfatebol ac/neu safonol y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol efallai'n eu cymeradwyo'n ysgrifenedig).

Rheswm: Lliniaru achosion newid hinsawdd a sicrhau gwydnwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir yn y dyfodol.

(15) Cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd a ganiateir yma, bydd 'Tystysgrif Derfynol' y Côd ar gyfer Cartref Cynaliadwy yn cael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig yn ardystio fod yr annedd wedi sicrhau o leiaf Lefel 3 y Côd ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy ac yn cael o leiaf 6 o gredydau dan gategori Ene 1 'Lefelau Gollyngiadau o Anheddau' yn unol â gofynion y Côd ar gyfer Cartref Cynaliadwy: Canllawiau Technegol 11 Tachwedd 2010 (neu unrhyw ganllawiau cyfatebol ac/neu safonol y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol efallai'n eu cymeradwyo'n ysgrifenedig).

Rheswm: Lliniaru achosion newid hinsawdd a sicrhau gwydnwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir yn y dyfodol.

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

Rhif y Cais: **11C554C/LB** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Menter Mon Cyf
c/o Iwan Thomas
B3 JJT
30 Pier Street
Aberystwyth
Ceredigion
SY23 2LN

Cais adailad rhestredig ar gyfer addasu ac ehangu | Listed building application for alterations and extensions to

The Sail Loft, Amlwch Port

Pwyllgor Cynllunio: 07/05/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(DO)

1. Casgliad

Nodi y bydd y cais ganlyn yn cael ei anfon i Gynulliad Cenedlaethol Cymru am benderfyniad yn unol a Rheol 13 Deddf Cynllunio 1990 (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth:

11C554C/LB – Cais adeilad rhestredig i addasu ac ehangu y Sail Loft, Porth Amlwch.

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

Rhif y Cais: **12C266K** Application Number

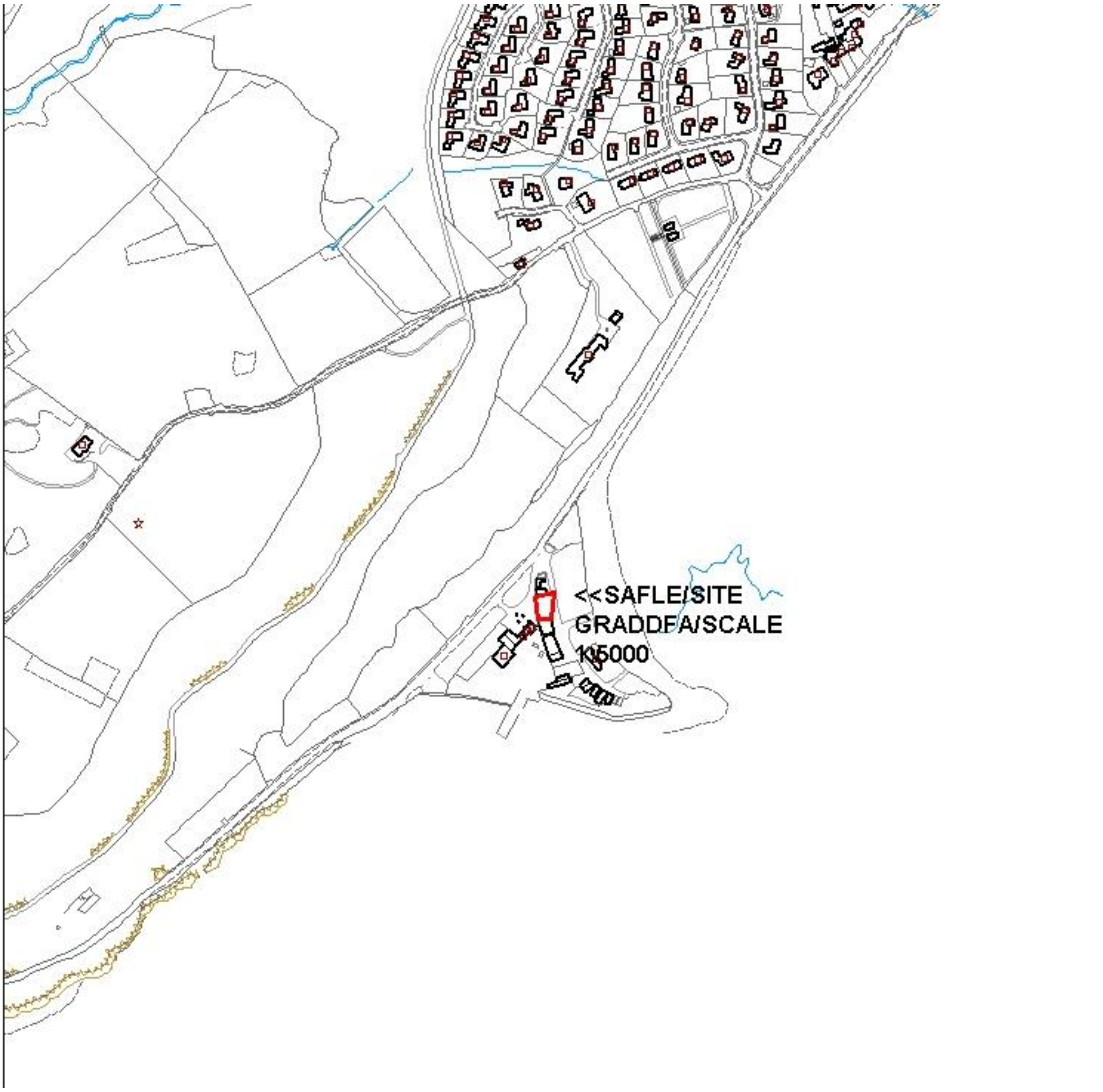
Ymgeisydd Applicant

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

Cais ol-weithredol ar gyfer addasu dyluniad y tô ac addasiadau cyffredinnol i unedau 2 i 5 yn

Retrospective planning application for alterations to the roof design and general amendments to units 2 to 5 at

A.B.C. Power Marine, Gallows Point - Porth Lafan, Beaumaris



Pwyllgor Cynllunio: 07/05/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(DPJ)

Argymhelliad:

Bod aelodau yn nodi ac yn cymeradwyo'r newidiadau yr ymhelaethir arnynt isod:

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cymeradwywyd yr adroddiad sydd ynghlwm yn Atodiad 1 gan y Pwyllgor Cynllunio ym mis Mehefin 2013.

Roedd y cais yn ymwneud ag unedau 2-5 yn unig ac nid oedd yn cynnwys uned 1 fel y dywedwyd yn yr adrodiad. Cymeradwywyd man-newid i ddyluniad uned 1 gan yr awdurdod cynllunio lleol yn 2011.

Yn ystod y drafodaeth daeth yn glir hefyd y bydd angen cytundeb cyfreithiol newydd yn hytrach nag amrywio'r cytundeb cyfreithiol cyfredol a gwblhawyd mewn perthynas â chaniatâd cynllunio 12C266C. Mae geiriad yr amod wedi ei newid fel a ganlyn:

a) Bydd raid i unrhyw nwyddau a werthir neu unrhyw wasanaethau a gynigir ymwneud yn bennaf â dibenion cychod, pysgota neu forol.

Atodiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO: Mehefin 2013

ADRODDIAD GAN BENNAETH Y GWASANAETH CYNLLUNIO (DPJ)

ARGYMHELLIAD:

Caniatáu

RHESWM DROS ADRODD I'R PWYLLGOR:

Adroddir i'r Pwyllgor am y cais gan mai Cyngor Sir Ynys Môn yw perchennog y tir.

1. Y SAFLE A'R BWRIAD

Mae ardal Penrhyn Safnas wedi ei lleoli ar hyd ochr y brif ffordd ddeheuol i Fiwmares ger yr A545.

Rhoddwyd caniatâd cynllunio 12C266C i ddymchwel y siediau cychod presennol a chodi rhai newydd, ynghyd â gwaith altro i'r siop yn yr orsaf betrol. Mae to Unedau 1, 2, 3, 4 a 5 sy'n rhan o'r datblygiad wedi eu hadeiladu gyda dyluniad, uchder a deunyddiau gwahanol i'r rheini a gymeradwywyd dan 12C266C. Cyflwynir y cais hwn i unioni'r sefyllfa.

2. MATER(ION) ALLWEDDOL

- Derbynioldeb dyluniad y datblygiad mewn AHNE.

3. PRIF BOLISÏAU

Cynllun Gwynedd
D29 (Dylunio)
D1 (AHNE)

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

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)
GP2 (Dylunio)
EN1 (AHNE)
EN2 (AHNE)

Polisi Cynllunio Cymru

Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru) Dylunio.

Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig Cyngor Ynys Mon

4. YMATEB I'R YMGYNGHORIAD A'R CYHOEDDUSRWYDD

Yr Aelod Lleol – Ni chafwyd unrhyw sylwadau.

Cyngor Cymuned – Argymell cymeradwyo.

5. HANES CYNLLUNIO PERTHNASOL

Mae gan ardal Penrhyn Safnas hanes cynllunio hir, gan gynnwys yr isod:

12C266 Adeiladu marina a chodi adeilad cyfleusterau ynghyd â maes parcio a llecyn cadw cychod.

Cymeradwywyd gydag amodau ac yn amodol ar gytundeb cyfreithiol ar 09.01.03.

12C266A Amrywio amod (01) caniatâd cynllunio 12C266 i ganiatau 2 flynedd ychwanegol i gychwyn y datblygiad. Heb ei weithredu - mae'r ymgeisydd wedi dweud ei fod yn diweddaru'r Datganiad Amgylcheddol.

12C266B Amrywio amod (01) caniatâd cynllunio 12C66 i ganiatau 3 blynedd ychwanegol i gychwyn y datblygiad. Heb ei weithredu - mae'r ymgeisydd wedi dweud ei fod yn diweddaru'r Datganiad Amgylcheddol.

12C266C Dymchwel y siediau cychod cyfredol ac adeiladu rhai newydd ynghyd â gwaith altro ac estyn ar siop yr orsaf betrol. Caniatâd amodol gyda chytundeb cyfreithiol ar 18.04.11.

12C266D Dymchwel y siediau cychod cyfredol ac adeiladu rhai newydd, ynghyd â gwaith altro ac estyn i siop yr orsaf betrol a'r siop offer pysgota a gosod gwaith trin. Caniatawyd gydag amodau a chytundeb cyfreithiol ar 18.04.11.

12C266E/SCR Barn sgrinio ar gyfer dymchwel y siediau cychod cyfredol a gwaith altro ac estyn ar siop yr orsaf betrol a'r siop offer pysgota a gosod gwaith trin preifat. Penderfynwyd 18.02.10. Dim angen AEA.

12C266F Ail-leoli'r ffens derfyn i ffurfio estyniad i gompownd diogel. Caniatâd amodol 28.07.11

12C266G Dymchwel unedau 7 i 10 a chodi 4 o siediau yn eu lle, ynghyd â gwaith altro i'r adeilad cyfredol ac adeiladu bloc mwynderau. Caniatâd amodol 01.0812.

12C266J Cais i amrywio amodau (02),(06),(07), (08),(10) a (12) caniatâd cynllunio 12C266D. Tynnwyd yn ôl 18.03.13.

12C266H Cais i amrywio amodau (04) a (06) caniatâd cynllunio 12C266G i ganiatau ar gyfer cyflwyno manylion am lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) a chynllun ar gyfer darparu a gweithredu system draenio dŵr wyneb yn dilyn cychwyn y gwaith ar y safle. Caniatâd amodol 04.04.13.

12C141T Ailddatblygu Penrhyn Safnas i ddarparu ar gyfer gosod unedau newydd ac ehangu'r cyfleusterau arforol cyfredol ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau. Caniatâd Amodol 16.08.04.

12C141W Codi adeilad gwerthu cychod a swyddfa. Caniatâd amodol 26.07.07.

6. PRIF YSTYRIAETHAU CYNLLUNIO

Mae'r newidiadau i ddyluniad y to yn golygu y bydd yn edrych yn debycach i adeilad math diwydiannol safonol ac ystyrir y bydd yn parhau i gydymffurfio gyda'r polisïau a restrir yn rhan berthnasol yr adroddiad hwn.

Cwblhawyd cytundeb cyfreithiol mewn perthynas â chais cynllunio 12C266C a oedd yn cyfyngu gwerthu nwyddau i ddarparu gwasanaethau yn unig ar gyfer cyfleusterau cychod, arforol a physgota ac nad yw unrhyw adeilad adwerthu yn cael ei ddefnyddio i werthu bwyd. Bydd angen gweithred amrywio i sicrhau bod y darpariaethau hyn hefyd mewn grym ar gyfer y datblygiad a gymeradwyir yma.

7. CASGLIAD

Ystyrir bod y newidiadau i ddyluniad y to yn dderbyniol mewn perthynas â'r polisïau a restrir.

8. ARGYMHELLIAD

Rhoddi caniatâd cynllunio yn amodol ar weithred amrywio ar gyfer y cytundeb cyfreithiol a gwblhawyd mewn cysylltiad gyda chais cynllunio 12C266C a bod caniatâd cynllunio yn cael ei roi gyda'r amodau isod:

(01) Ni chaniateir defnyddio'r datblygiad ond i bwrpas B1, B2 neu B8 o dan ddarpariaethau'r Atodlen i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel ei diwigwyd) neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n adfer y Gorchymyn hwnnw.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn a sicrhau na fydd unrhyw defnyddiau amhriodol yn digwydd.

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

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

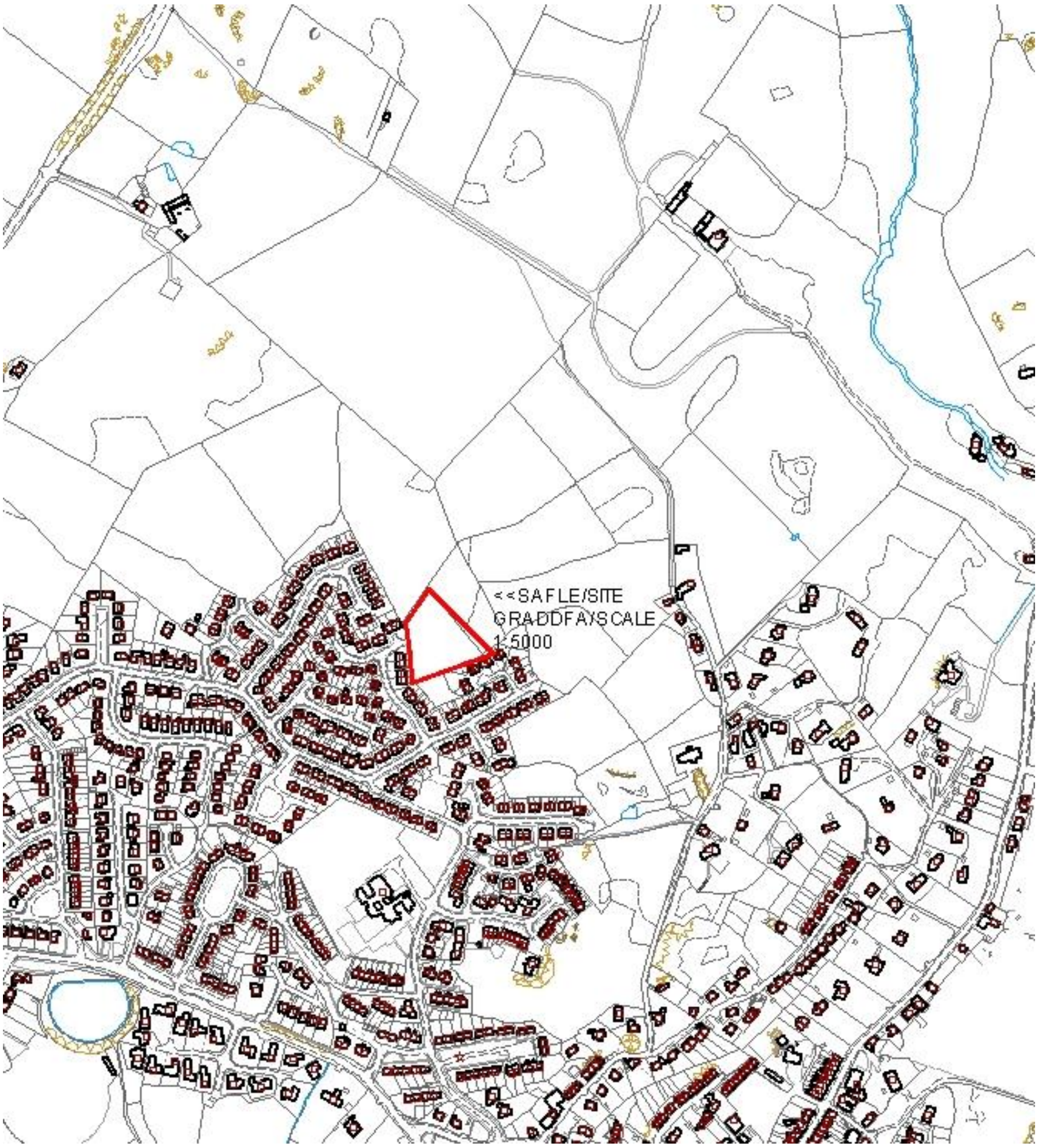
Ymgeisydd Applicant

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: 07/05/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)

Argymhelliad:

Bod yr aelodau yn cymeradwyo'r newidiadau yn yr ymrwymiad cynllunio a'r amod a ddisgrifir isod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yn y pwyllgor cynllunio fis Ebrill fe benderfynodd yr aelodau wrthod newid penderfyniad a wnaed yn flaenorol o ran fforddiadwyaeth a hynny'n groes i argymhelliad y swyddog ym Mhwyllgor Cynllunio mis Ebrill. Ceir ar ddeall bod yr aelodau wedi derbyn y newid i'r amod yn ymwneud â thir wedi ei lygru, ac sy'n cael ei ddisgrifio isod.

Yn unol â chyfansoddiad y cyngor mae'r cais yn cael ei gyflwyno unwaith yn rhagor i'r aelodau fel y gallant ail-ystyried eu penderfyniad.

Penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio yn wreiddiol ganiatáu'r cais cynllunio ym mis Tachwedd ar yr amod y byddai 6 o'r unedau yn rhai fforddiadwy ar 85%. Gwneir y cais cynllunio am 17 o unedau a byddai 30% o unedau fforddiadwy yn cyfateb i 5.1.

Yn dilyn trafodaeth gyda'r Swyddogion fe gytunwyd y byddai nifer yr unedau Tai Fforddiadwy oedd eu hangen mewn cysylltiad â'r datblygiad hwn yn cael ei ostwng i 3. Roedd y gostyngiad yn nifer yr unedau tai fforddiadwy yn seiliedig ar ymarferoldeb economaidd y datblygiad ac fe ddefnyddiwyd proses werthuso datblygiad i gael cytundeb ar y nifer a phris gwerthu'r tai fforddiadwy oedd i'w darparu. Mae'r agwedd hon yn seiliedig ar bolisi'r cyngor a geir yn Natganiad Darparu Tai Fforddiadwy'r Cyngor (2009) .

Ymgynghorwyd hefyd ag Ymgynghorydd Tai Fforddiadwy'r Cyngor yn dilyn penderfyniad yr aelodau a'r cyngor a gafwyd oedd - o ystyried amcangyfrif o bris gwerthu'r anheddau ar ôl eu cwblhau ar £116,000 ac amcangyfrif o'r proffid, bernir bod sicrhau 3 annedd fforddiadwy ar 85% o werth y farchnad yn ganlyniad llwyddiannus. Pe bai'r mater yn cael ei ddilyn ymhellach bydd yn golygu costau yn paratoi asesiad ymarferoldeb annibynnol a'r tebygrwydd o apêl, allai olygu y byddai llai eto o anheddau fforddiadwy.

Gofynnir i'r Aelodau ailystyried eu penderfyniad a chytuno ar 3 o unedau tai Fforddiadwy ar 85% o werth y farchnad ar gyfer y datblygiad hwn.