Dogfen ir Cyhoedd

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

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

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

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

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

R h a g l e n

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

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

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

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION CYFARFOD 4 MEHEFIN, 2014_(Tudalennau 1 - 10)

Cyflwyno i'w cadarnhau, cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Mehefin, 2014.

4 YMWELIADAU SAFLE 18 MEHEFIN, 2014_(Tudalennau 11 - 12)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliad safle a gynhaliwyd ar 18 Mehefin, 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'N CODI_(Tudalennau 15 - 34)

7.1 22C40A – Cae Maes Mawr, Llanddona

7.2 29LPA996/CC – Maes Maethlu, Llanfaethlu

7.3 46C38S/ECON – Sea Shanty House, Lôn St.Ffraid, Trearddur

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried yn y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried yn y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU SY'N GWYRO_(Tudalennau 35 - 50)

10.1 13C141B – Llain y Delyn, Bodedern

10.2 30C759 – Fairacre, Benllech

10.3 31C134E – Cae Cyd, Llanfairpwll

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 51 - 62)

11.1 14C232B/VAR – Rhyd Ysbardyn Uchaf, Llangefni

11.2 16C199 – Swyddfa Bost, 38 38 Stryd Fawr, Bryngwran

11.3 37C174D – Tre-Ifan, Brynsiencyn

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 63 - 102)

12.1 12C431C/LB – Gwynfa, Biwmares

12.2 19C792H – Parc Gwledig y Morglawdd, Caergybi

12.3 19LPA434B/FR/CC – Canolfan Jesse Hughes, Caergybi

12.4 19LPA999/CC – 1 Market Hill, Caergybi

12.5 19LPA1000/CC – 42-44 Stryd y Farchnad, Caergybi

12.6 19LPA1001/CC – Sinema yr Empire, 39 Stryd Stanley, Caergybi

12.7 31C14V/1 – 34 Cil y Graig, Llanfairpwll

12.8 36C328A – Bodafon, Llangristiolus

12.9 46C168A/FR – Trearddur House, Lôn St Ffraid, Trearddur

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried yn y cyfarfod hwn.

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Mehefin, 2014

PRESENNOL:	Y Cynghorydd W.T.Hughes (Cadeirydd) Y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeff Evans, John Griffith, Victor Hughes, Raymond Jones
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)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Ann Griffith (Is-Gadeirydd), Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Richard Owain Jones, Nicola Roberts
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorydd Carwyn Jones (cais 7.2), Y Cynghorydd R.G.Parry, OBE (ar ran y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes gyda chais 7.5), Y Cynghorydd Llinos Huws (cais 12.1), Y Cynghorydd Ieuan Williams (cais 12.2)

---

1 YMDDIHEURIADAU

Cyflwynwyd a nodwyd yr ymddiheuriadau am absenoldeb fel a restrir uchod.

Gofynnodd y Cadeirydd i'r Pwyllgor, yn absenoldeb yr Is-Gadeirydd, a oedd yn dymuno penodi Is-Gadeirydd ar gyfer y cyfarfod hwn yn unig. Ym marn yr Aelodau, nad oedd angen hynny.

Tynnodd y Cynghorydd Lewis Davies sylw at y ffaith mai dim ond 6 allan o gyfanswm y Pwyllgor o 11 Aelod oedd yn bresennol yn y cyfarfod hwn a gofynnodd a oedd hynny'n cael ei ystyried fel digon i allu dod i benderfyniadau democrataidd mewn ffordd a oedd yn dryloyw a theg.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol - o dan ddarpariaethau Cyfansoddiad y Cyngor, mai'r cworwm ar gyfer cyfarfod yw chwarter o gyfanswm nifer yr Aelodau h.y. 3 Aelod yn achos y Pwyllgor hwn. Gan fod cworwm o Aelodau'n bresennol, nid oedd unrhyw reswm mewn cyfraith felly pam na ddylai'r cyfarfod gael ei gynnal.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Datganodd y Cynghorydd Jeff Evans ddiddordeb yng nghais rhif 7.1

Datganodd y Cynghorydd Lewis Davies a John Griffith ddatganiad o ddiddordeb mewn perthynas â cheisiadau 6.1 a 7.4 ar y sail bod cyfeiriad at dyrbinau gwynt ym maniffesto Plaid Cymru. Dywedodd y ddau y byddent yn cadw meddwl agored ac yn ystyried pob cais ar eu rhinweddau eu hunain.

Datganodd Mr. John A. Rowlands, Technegydd Priffyrdd ddiddordeb yng nghais rhif 7.2

3 COFNODION Y CYFARFOD A GYNHALIWYD AR 21 MAI 2014

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfodydd diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 7 Mai ac 8 Mai 2014 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE 21 MAI 2014

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 21 Mai 2014 a chawsant eu cadarnhau'n gofnod cywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Dywedodd y Cadeirydd y byddai siaradwyr cyhoeddus yng nghyswllt ceisiadau 7.2 a 7.5

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 **41C125B/EIA/RE – Cais llawn ar gyfer codi tri tyrbin gwynt 800kW-900kW gydag uchder hwb hyd at uchafswm o 55m, diamedr rotor hyd at uchafswm o 52m ac uchder blaen unionsyth hyd at uchafswm o 81m, gwelliannau i'r fynedfa bresennol i lôn 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 YN CODI

7.1 19C1136 – Cais llawn ar gyfer lleoli adeilad symudol i ddarparu meithrinfa yn Ysgol Kingsland

Datganodd y Cynghorydd Jeff Evans ddiddordeb yn y cais hwn, arhosodd yn y cyfarfod ond ni chymerodd ran yn y drafodaeth na phleidleisio ar y mater.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio i'r drafodaeth ar y cais gael ei gohirio yn y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ym Mai 2014 oherwydd materion priffyrdd. Roedd y materion hynny bellach wedi eu datrys gyda llythyr o gefnogaeth wedi ei dderbyn gan Caban Kingsland yn cadarnhau'r trefniadau parcio. Ers derbyn y llythyr o gefnogaeth, mae'r Adran Priffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddo unrhyw wrthwynebiadau i'r cynnig. Yr argymhelliad felly yw un o ganiatáu.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies fod y cais yn cael ei ganiatáu ac fe'i eiliwyd gan y Cynghorydd Victor Hughes.

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

7.2 22C40A – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol a modurdy a chodi annedd a modurdy newydd, codi stablau, gosod system trin carthffosiaeth ac addasu'r fynedfa bresennol yn Cae Maes Mawr, Llanddona

Roedd y cais gerbron y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd iddo gael ei alw i mewn i'r Pwyllgor gan ddau o'r Aelodau Lleol.

Yn dilyn datgan diddordeb yn y cais hwn, aeth Mr. John Alun Rowlands, Technegydd Priffyrdd allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth arno.

Nododd y Pwyllgor nad oedd Mr. Ifan Rowlands oedd wedi gofyn am gael siarad yn y cyfarfod i gefnogi'r cais, yn bresennol.

Dywedodd y Cynghorydd Carwyn Jones oedd yn annerch y Pwyllgor fel Aelod Lleol ei fod yn siarad i gyfleu safbwyntiau nifer o breswylwyr pryderus yn Llanddona yn ogystal â safbwynt unfrydol y Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu'r cais hwn am annedd fawr ar safle arfordirol o fewn AHNE. Dygodd sylw at y materion canlynol fel rhai a oedd yn peri pryder.

- Mae cadw cymeriad y dirwedd hanesyddol o amgylch Traeth Baner Las Llanddona yn bwysig i gymuned Llanddona ac i'r Cyngor Cymuned. Mae'r ardal arfordirol yn gyforiog o glytwaith o gaeau gyda bythynnod yma ac acw; roedd Cae Maes Mawr yn un o'r hen fythynnod hyn cyn iddo gael ei addasu'n fyngalo.
- Bydd y datblygiad ar y maint a fwriedir gydag annedd â 5 o ystafelloedd gweled gyda 5 ystafell ymolchi ensuite a garej a stablau yn difetha'r olygfa o'r traeth a byddai'n ddolur llygad.
- Mae llethrau Traeth Llanddona yn ardal lle ceir llithriadau tir ac fe gafwyd enghraifft ddifrifol o hyn rhyw ddwy flynedd yn ôl. Mae rhan o'r llwybr arfordirol wedi ei gau yn ddiweddar ac mae

Adran Priffyrdd yn ymchwilio ar hyn o bryd i graciau yn y ffordd i lawr i'r traeth. Rhaid rhoi ystyriaeth ddifrifol i'r posibilrwydd y ceir mwy o lithriadau tir o ganlyniad i'r datblygiad mawr hwn.

- Mae'r ymgeisydd yn dymuno cloddio i gryn ddyfnder oherwydd bod y datblygiad arfaethedig yn sylweddol uwch na'r byngalo gwreiddiol gydag effeithiau posibl i'r ffordd uwchben sydd ar lethr serth.
- Mae safle'r cais i'w weld yn glir o draeth Llanddona hyd at Draeth Coch a bydd hefyd i'w weld yn blaen pan fydd ymwelwyr yn eistedd y tu allan i Westy'r Ship ac yn mwynhau'r golygfeydd.
- Mae Polisi Cynllunio Llywodraeth Cymru yn rhoi'r un statws i AHNE ag i barciau cenedlaethol o ran eu harddwch, tirwedd a golygfeydd a rhaid diogelu'r ddau rhag datblygiadau amhriodol. Mae'r statws cyfartal hwn yn golygu bod yn rhaid trin y ddau ddynodiad yn yr un ffordd yn ein polisïau a'n penderfyniadau rheoli datblygu.
- Mae Adran 5 o Bolisi Cynllunio Cymru yn delio â diogelu a gwella AHNE ac yn dweud mai prif nod y dynodiad AHNE yw diogelu a gwella eu harddwch naturiol. Dylai polisïau a phenderfyniadau rheoli datblygu sy'n cael effaith ar yr AHNE dybio o blaid eu harddwch naturiol a dylai roi pwysau ar ddiogelu a gwella'r harddwch, y bywyd gwyllt a threftadaeth ddiwylliannol yr ardaloedd hyn.
- Gofynnir i'r Pwyllgor ystyried barn unfrydol Cyngor Cymuned Llanddona yn gwrthwynebu'r cynnig hwn a gofynni'r i'r Pwyllgor wrthod y cais a diogelu'r AHNE a fydd, unwaith y caiff ei ddifetha, yn amhosibl i'w adfer.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai'r prif fater yn codi yng nghyswllt y cais hwn yw ei effaith debygol ar yr AHNE. Roedd yr Awdurdod Cynllunio yn ymwybodol o gryfder teimladau yn lleol mewn gwrthwynebiad i'r cynnig ac nid oedd yn diystyru hynny. Roedd y Swyddog yn yr adroddiad ysgrifenedig yn cydnabod bod angen dod i farn gytbwys iawn gyda'r cais hwn a gan roi sylw i ystyriaethau polisi, roedd y Swyddog o'r farn bod yr annedd newydd arfaethedig o ansawdd a dyluniad uchel fydd yn gweddu gyda'r pethau naturiol o'i chwmpas a hynny heb iddo niweidio harddwch naturiol yr ardal. Yr argymhelliad felly oedd y dylid caniatáu'r cais.

Yn dilyn bod yn bresennol ar yr ymweliad safle, nid oedd y Cynghorydd Jeff Evans yn gallu gweld unrhyw broblemau yn codi fel y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais er y gallai ddeall bod rhai materion yn lleol o ystyried harddwch yr ardal. Roedd yn credu bod yn rhaid rhoi sylw dyledus i safbwyntiau unfrydol y Cyngor Cymuned fel rhai oedd yn adlewyrchu teimladau'r ardal ac sydd yn aml yn hollbwysig. Ei dueddiad felly oedd pleidleisio yn erbyn y cynnig a hynny oherwydd y gwrthwynebiadau cyhoeddus, gwrthwynebiadau'r Cyngor Cymuned a hefyd oherwydd y ffin denau oedd rhwng cymeradwyo a gwrthod oherwydd ystyriaethau'r AHNE.

Roedd y Cynghorydd Lewis Davies, fel Aelod Lleol am ategu'r pryderon a fynegwyd mewn perthynas â maint, uchder a dwysedd y datblygiad arfaethedig; y tebygrwydd o gael llithriadau tir pellach yn ardal y datblygiad a'i effeithiau o ran effaith weledol ar yr AHNE ac yn dilyn o hynny, yr argraff anffafriol i ymwelwyr ar ochr arall Traeth Coch. Cyfeiriodd hefyd at y fynedfa is-safonol a'r tebygrwydd o gael damweiniau ar lôn gul sydd yn arbennig o brysur yn ystod y tymor ymwelwyr. Pwysleisiodd nad oedd cymuned Llanddona yn gwrthwynebu'r egwyddor o gael datblygiad ar y safle ond yn hytrach i faint y cynnig presennol fydd yn ymwthiol yn yr AHNE. Rhaid hefyd roddi ystyriaeth i safbwynt arbenigol y Swyddog AHNE sy'n cyfeirio at effeithiau andwyol y cynnig ar y dirwedd oddi amgylch yn arbennig yn y gaeaf pan y bydd yn arbennig o weladwy. Awgrymodd y dylid ailystyried dyluniad y cynnig a'i ddiwygio i gael annedd unllawr fyddai'n toddi i mewn yn well i dirwedd hanesyddol yr AHNE oddi amgylch.

Gofynnodd y Cynghorydd Victor Hughes a fyddai'n briodol gosod amod cynllunio i gyfyngu'r datblygiad i annedd unllawr. Eglurodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad oedd hynny yn bodloni'r meini prawf ar gyfer amod oherwydd ei fod yn cyfateb i newid a fyddai'n rhy sylweddol o gymharu â'r cynnig gwreiddiol.

Dywedodd y Cynghorydd Victor Hughes ei fod o'r farn nad oedd rhesymau digonol wedi eu lleisio fel y gellid gwrthod y cais ac y byddai'n anodd amddiffyn ei wrthod mewn apêl. Roedd y cynnig yn welliant ar y sefyllfa bresennol. Mae yna nifer o anheddau eraill ar y llethr yn yr ardal hon er nad ydynt i'w gweld mor amlwg â'r datblygiad arfaethedig ond roedd y sefyllfa hon yn cael ei lliniaru gan yr ystod o amodau llym oedd yn cael ei gynnig gan y Swyddogion. Er bod y tir yn un

lle roedd tueddiad i gael llithriadau, gall anheddau newydd fod wedi eu hangori'n fwy cadarn i'r ddaear na hen strwythurau. Am y rhesymau hynny, roedd yn cefnogi'r cais.

Roedd y Cynghorydd John Griffith yn rhannu'r pryderon ynglŷn â maint a graddfa'r annedd a gofynnodd a oedd datblygiad a oedd cymaint yn fwy na'r annedd wreiddiol ar y safle yn dderbyniol. Dangosodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cynlluniau datblygu oedd yn darlunio graddfa'r annedd newydd arfaethedig fel un oedd yn uwch ond yn is ei sylfaen o'i chymharu â'r gwreiddiol.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd ei faint a'i effeithiau ar yr AHNE. Eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig ar sail maint annerbyniol y datblygiad arfaethedig.

Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Raymond Jones.

Yn y bleidlais a ddilynodd, pleidleisiodd y Cynghorydd Victor Hughes a Raymond Jones o blaid caniatáu'r cais a phleidleisiodd y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeff Evans a John Griffith i wrthod y cais a hynny'n groes i argymhelliad y Swyddog. Ni wnaeth y Cynghorydd W. T. Hughes bleidleisio ar y mater oherwydd nad oedd wedi bod yn bresennol ar yr ymweliad safle ac felly nid oedd yn teimlo bod ganddo ddigon o wybodaeth i allu dod i farn.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog oherwydd yr effeithiau andwyol ar yr AHNE oherwydd maint a dyluniad yr annedd newydd arfaethedig ac a byddai'n amlwg yn y dirwedd.

Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, bydd y cais yn cael ei ohirio'n awtomatig i'r cyfarfod nesaf i ganiatáu amser i swyddogion ymateb i'r rhesymau a roddwyd dros wrthod y cais.

7.3 38C237B – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd â chreu mynedfa i geir ar dir ger Careg y Daren, Llanfechell

Cafodd y cais ei gyflwyno'n wreiddiol i'r Pwyllgor ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ym mis Mai, penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Roedd yr adroddiad yn cael ei gyflwyno ar ddiwedd y cyfnod o fis oedd ei angen ac roedd yn ymateb i'r penderfyniad a wnaed a'r rhesymau amdano.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod argymhelliad y Swyddog yn parhau i fod yn un o wrthod am y rhesymau a roddwyd cyn hynny. Fodd bynnag, pe bai'r Pwyllgor yn cadarnhau ei benderfyniad blaenorol i ganiatáu'r cais, roedd y Swyddog yn cynnig y dylid rhoi amod benodol ychwanegol yn ogystal â'r amodau cynllunio safonol i ofyn am i safle'r cais gael ei wahanu gan wrychyn oddi wrth y cae cyfagos er mwyn adfer y terfyn i'r pentref.

Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes bod y penderfyniad blaenorol i ganiatáu'r cais yn cael ei gadarnhau ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies.

Penderfynwyd cadarnhau'r penderfyniad blaenorol i ganiatáu'r cais ac yn ychwanegol i'r amodau cynllunio safonol, bod amod penodol yn cael ei roi ar y penderfyniad yn gofyn am sefydlu gwrychyn i rannu safle'r cais oddi wrth y cae cyfagos.

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

Cafodd y cais ei gyflwyno'n wreiddiol i'r Pwyllgor oherwydd y cytunwyd y byddai'r holl geisiadau am dyrbinau gwynt yn cael eu hadrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w penderfynu. Yn ei gyfarfod ym mis Mai, roedd y Pwyllgor wedi penderfynu gwrthod y cais a hynny'n groes i argymhelliad y Swyddog. Roedd yr adroddiad felly'n cael ei gyflwyno yn dilyn y cyfnod o fis oedd ei angen mewn ymateb i resymau a roddwyd dros wrthod y cais.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod argymhelliad y Swyddog yn parhau yn un o ganiatáu am y rhesymau oedd wedi eu hamlinellu yn yr adroddiad ysgrifenedig ac oherwydd y safbwynt na ellid cefnogi'r rhesymau dros wrthod mewn apêl.

Cyfeiriodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol at un o'r rhesymau a nodwyd gan y Pwyllgor yn ei gyfarfod blaenorol fel sail dros wrthod mewn perthynas ag agosrwydd safle'r cais i'r AHNE, a dywedodd bod y safle 3km i ffwrdd oddi wrth yr AHNE ac felly nid oedd unrhyw sail polisi i gyfiawnhau hynny fel rheswm noeth dros wrthod. Mae'r CCA ar dyrbinau gwynt yn cyfeirio at bellter o 2km yn unig. Felly nid yw'r rheswm arbennig hwnnw yn atgyfnerthu achos y Pwyllgor dros wrthod pe bai'n dymuno glynu wrth y sefyllfa honno ac fe allai hyd yn oed dynnu oddi wrtho.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies ei fod yn dal i fod o'r farn bod y cynnig yn ychwanegu at effaith gronnol negyddol tyrbinau gwynt yn yr ardal a'i fod yn cael effaith andwyol ar y dirwedd. Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith y dylid cadarnhau'r penderfyniad blaenorol i wrthod cais oherwydd effeithiau cronnol negyddol y cynnig ar y dirwedd ac ar olygfeydd o Mynydd Parys. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies.

PENDERFYNWYD cadarnhau'r penderfyniad blaenorol i wrthod y cais yn seiliedig ar effeithiau negyddol cronnol y cynnig ar y dirwedd ac ar olygfeydd o Fynydd Parys.

7.5 46C38S/ECON – Cais llawn ar gyfer codi bwyty ar dir ger Sea Shanty House, Lôn St. Ffraid, Trearddur

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio Gorchmynion oherwydd bod rhan o safle'r cais ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor. Roedd Aelod Lleol hefyd wedi galw'r cais i mewn.

Rhoddodd y Cadeirydd wahoddiad i Mr. Eric Roberts annerch y cyfarfod i wrthwynebu'r cais.

Gwnaeth Mr. Eric Roberts y pwyntiau canlynol ar ran preswylwyr a Chyngor Cymuned Trearddur:

- Materion cyfreithiol ynglŷn â pherchnogaeth y tir. Ceir ar ddeall i'r tir gael ei roi mewn ymddiriedolaeth dan reolaeth Cyngor Dosbarth Gwledig Y Fali gyda'r amod ei fod yn cael ei ddefnyddio fel amwynder i'r cyhoedd. Roedd ymholiadau i gael eglurhad ar y sefyllfa ac i wirio cyfreithlondeb yr Ymddiriedolaeth yn parhau.
- Roedd safle'r cais yn agos i'r arfordir ac yn dioddef o lifogydd yn arbennig yn ystod stormydd y gaeaf. Roedd y cynnig yn y lle anghywir.
- Ni fyddai cais am ddatblygiad preswyl ar y safle'n cael ei ganiatáu oherwydd ei fod wedi ei leoli mewn Parth Llifogydd.
- Roedd y Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu'r datblygiad ac yn gofyn am iddo gael ei ailystyried oherwydd y risg llifogydd.

Roedd y Cynghorydd Victor Hughes am egluro i'r siaradwr bod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau ei fod yn fodlon gyda lefelau llawr gorffenedig y cynnig oherwydd eu bod uwchben y trothwy llifogydd ac roedd yntau yn cyd-fynd â'r farn hon. Dywedodd Mr. Eric Roberts bod lefelau'r safle oedd gyferbyn yn mynd i gael eu codi rhyw 3-4 troedfedd ac y byddai hynny'n gwneud y sefyllfa yn waeth o ran cadw dŵr ar safle'r cais. Ceisiodd y Cynghorydd John Griffith gael mwy o wybodaeth gan y siaradwr ynglŷn â'r mater o berchnogaeth y tir.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans fel Aelod Lleol bod yn rhaid datrys y sefyllfa gyfreithiol ddyrys. Serch y cwestiwn o berchnogaeth y tir, roedd safle'r cais ar orlifdir difrifol sydd yn debygol o waethygu ymhellach wrth i'r tywydd a stormydd cysylltiedig waethygu. Dywedodd na fyddai cais am ddatblygiad preswyl yn cael ei ganiatáu a dywedodd na allai ef weld y gwahaniaeth rhwng hynny a chynnig masnachol. Er y dylai'r sefyllfa gyda'r llifogydd ynddo'i hun

gyfiawnhau gwrthod y cais, roedd materion eraill ynglŷn â'r fynedfa o safle'r cais i'r briffordd yn ogystal â materion parcio oddi amgylch. Dywedodd ei fod yn gwrthwynebu'r cais.

Siaradodd y Cynghorydd R. G. Parry OBE gerbron y Pwyllgor ar ran Aelod Lleol, y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes gan ddweud fel a ganlyn –

- Mae pryderon mawr yn Nhrearddur ynglŷn â'r gorlifdir ac y mae safle'r cais wedi'i leoli yn ei ganol. Mae'r gwaith o ddatblygu'r cae criced yn union ar draws y ffordd i safle'r cais wedi ychwanegu at y problemau llifogydd a bydd y sefyllfa'n cael ei gwaethygu ymhellach gan ddatblygiad arall o 80 o dai y tu ôl i'r cae criced gyda'r tir yn cael ei lenwi i mewn i lefel uchel iawn.
- Mae'r datblygiadau hyn gyda'i gilydd yn rhwystro i ddŵr lifo i'r Lasinwen lle bydd yn cael ei gludo allan tua 2 awr yn ddiweddarach ar lanw uchel o'r safle lle bwriedir lleoli'r datblygiad Sea Shanty. Roedd ffotograffau oedd yn dangos y safle ac yn dangos yn glir mor ddifrifol oedd llifogydd yn yr ardal.
- Mynegwyd siom gyda'r sylwadau a wnaed gan Cyfoeth Naturiol Cymru oedd yn dweud ei fod yn fodlon gyda lefelau llawr gorffenedig y cynnig ar 4.65m gyda'r Cynghorydd Hughes yn teimlo nad oeddent yn ddigonol.
- Byddai'n herio'r honiad y bydd y cynnig yn dod â buddsoddiad a chyfleon am waith i'r ardal o ystyried bod busnesau tebyg yn Nhrearddur ar werth ac/neu yn ailagor ar hyn o bryd yn dilyn eu cau o'r blaen.
- Llai o le i'r cyhoedd barcio ceir a hynny'n arwain at barcio ar y ffordd gyda'r peryglon posibl y mae hynny'n debygol o'u hachosi.
- Bod yr ystyriaethau canlynol yn hollbwysig
- Bod y lleoliad ar orlifdir
- Colli cyfleusterau parcio ceir yn un o'r cyfleusterau traeth yr ymwelir ag ef fwyaf ym Môn ac a ddylai fod yn bryder i'r Awdurdod Priffyrdd ond na wneir unrhyw gyfeiriad ato yn yr adroddiad ysgrifenedig.
- Yr angen i gael cyfarfod gyda'r holl asiantaethau i edrych ar yr holl faterion o lifogydd yn Nhrearddur.
- Pe bai'r tir yn cael ei werthu i'r datblygwr yna rhaid ceisio cael cyngor ynglŷn â thalu iawndal i breswylwyr Trearddur ar ffurf mantais gynllunio i'w roi i'r Cyngor Cymuned ar gyfer mwynderau'r preswylwyr hynny.

Cadarnhaodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr ymgeisydd, ers cyfarfod blaenorol y Pwyllgor, wedi cyflwyno cynlluniau newydd sy'n codi lefelau'r llawr gorffenedig o 4.6m i 4.65m. Oherwydd mai'r dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 6 Mehefin 2014, byddai caniatâd cynllunio yn amodol ar beidio â derbyn unrhyw wybodaeth newydd neu faterion newydd yn cael eu codi cyn y daw'r cyfnod ymgynghori i ben. Roedd y prif bryderon yn ymwneud â risg llifogydd a cholli cyfleusterau parcio. Roedd yr adroddiad ysgrifenedig yn rhoi sylw i'r materion hynny ac yn dangos na fydd y datblygiad arfaethedig mewn perygl o lifogydd ac na fydd yn gwaethygu'r sefyllfa yn yr ardal. Cyfeiriodd y Swyddog at TAN 15 a dyfynnu o'r cyngor lle y mae'n diffinio'r gwahaniaeth rhwng parth C1 a C2 a'r defnyddiau yn ymwneud â hwy. Y cyngor a geir yn y TAN yw peidio â lleoli datblygiadau bregus iawn fel rhai preswyl neu lefydd gwyliau o fewn ardaloedd o'r fath. Fodd bynnag, ystyrir bod datblygiad masnachol fel y bwyty arfaethedig yn llai bregus na datblygiad preswyl. Roedd Cyfoeth Naturiol Cymru wedi rhoi ei farn ar y cynnig yn seiliedig ar ei arbenigedd. Roedd asesiad canlyniadau llifogydd wedi ei wneud ar gais Cyfoeth Naturiol Cymru gyda'r cais wedi ei ddiwygio o ganlyniad. Yn seiliedig ar y dystiolaeth, yr argymhelliad oedd caniatáu'r cais.

Aeth y Rheolwr Datblygu Cynllunio yn ei flaen wedyn i ddangos ffotograffau o'r maes parcio oedd dan lifogydd mewn ymateb i gais gan y Cynghorydd Lewis Davies a dywedodd bod y cais wedi ei ddylunio er mwyn sicrhau na fydd lefel y llifogydd yn y maes parcio yn uwch na lefel llawr y datblygiad ac na fydd y datblygiad chwaith yn crwydro i mewn i'r maes parcio a thrwy hynny yn gostwng ei gapasiti i ddal dŵr llifogydd.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies na allai gefnogi'r cais oherwydd ei leoliad mewn parth llifogydd ac yn arbennig oherwydd bod y safle wedi ei leoli mewn lle unigryw rhwng Môr Iwerddon a'r Lasinwen yng Nghaergybi a'i fod mewn perygl o lifogydd wrth i'r llanw ddod i mewn a mynd allan ddwywaith y dydd. Cyfeiriodd at nodweddion daearyddol a meteorolegol sy'n gwneud y

safle'n arbennig o fregus i lifogydd a dywedodd bod y sefyllfa yn debygol o waethygu o ganlyniad i newid yn yr hinsawdd a'r stormydd dwysach a ddaw'n sgil hynny.

Cynigiodd y Cynghorydd Raymond Jones bod y cais yn cael ei wrthod ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies.

Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes bod y cais yn cael ei ganiatáu oherwydd ei fod yn credu y byddai'r datblygiad wedi ei ddiogelu rhag llifogydd a hefyd er mwyn bod yn gyson oherwydd bod datblygiad o fflatiau yn yr ardal ar lefel is na'r cais cyfredol wedi ei gymeradwyo yn y cyfarfod blaenorol. Eiliodd y Cynghorydd John Griffith ei gynnig i ganiatáu.

Yn y bleidlais a ddilynodd, pleidleisiodd y Cynghorwyr Victor Hughes a John Griffith o blaid caniatáu'r cais a phleidleisiodd y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeff Evans a Raymond Jones i wrthod y cais a hynny'n groes i argymhelliad y Swyddog. Ni wnaeth y Cynghorydd W. T. Hughes bleidleisio ar y mater gan nad oedd wedi bod yn bresennol yn ystod yr ymweliad safle.

Y rhesymau a roddwyd dros wrthod y cais oedd colli cyfleuster parcio ceir i'r cyhoedd, iechyd a diogelwch y fynedfa i'r briffordd a risg o lifogydd yn seiliedig ar y ffaith bod safle'r cais mewn ardal unigryw wedi ei leoli rhwng y môr agored ar y naill ochr a'r Lasinwen ar yr ochr arall a thrwy hynny yn creu amgylchiadau sy'n ei wneud yn arbennig o fregus i lifogydd.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddwyd.

Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, bydd y cais yn cael ei ohirio'n awtomatig i'r cyfarfod nesaf i ganiatáu amser i'r swyddogion ymateb i'r rhesymau a roddwyd dros wrthod y cais.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim un i'w ystyried yn y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim un i'w ystyried yn y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO

10.1 25C163C – Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl i godi un annedd ar dir ger Tyddyn Waen Barn, Bachau

Roedd y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod yn groes i Gynllun Lleol Ynys Môn ond y gellid ei gefnogi dan ddarpariaethau polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Roedd y cynnig yn dderbyniol mewn termau tirweddol cyffredinol ac roedd yn ymdoddi'n dda gyda'r pethau oedd o'i gwmpas.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Victor Hughes.

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

10.2 27C102 - Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd presennol sydd wedi ei ddifrodi gan dân a chodi annedd yn ei le ym Mhenrhos, Llanfachraeth

Roedd y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod yn tynnu'n groes i Gynllun Lleol Ynys Môn, ond gyda'r Swyddogion yn bwriadu ei ganiatáu.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cynnig oedd hwn i ddymchwel annedd oedd wedi ei difrodi gan dân a chodi annedd yn ei lle fydd yn adlewyrchu'r annedd wreiddiol ac a fydd yn cael ei hadeiladu ar sail tebyg am debyg. Er nad yw'r safle wedi ei leoli o fewn unrhyw anheddiad a nodir yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a'i fod yn groes i Bolisi 53 y Cynllun Lleol sydd yn rhwystro

codi anheddau newydd ar dir yn y cefn gwlad agored ac eithrio lle mae'r holl feini prawf rhestredig wedi eu bodloni, fe geir annedd ar y safle er na ellir byw yn yr annedd oherwydd difrod tân ac roedd yn cael ei ystyried bod yr amgylchiadau yn yr achos hwn yn cyfiawnhau rhoi caniatâd.

Cynigiodd y Cynghorydd Raymond Jones bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Lewis Davies.

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

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 23C266A – Cais llawn ar gyfer codi sied a ty gwydr ynghyd a chreu estyniad i'r cwrtil preswyl yn Gwenfro Uchaf, Talwrn

Cyflwynwyd y cais i sylw'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod yr ymgeisydd yn Swyddog perthnasol wedi ei nodi yng Nghyfansoddiad y Cyngor. Roedd y cais wedi cael ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cynghorydd Jeff Evans y cynnig.

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 29LPA996/CC - Cais amlinellol ar gyfer codi 5 annedd newydd ar dir yn Maes Maethlu, Llanfaethlu

Cyflwynwyd y cais i sylw'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr Adran wedi derbyn deiseb gyda 59 wedi ei harwyddo a hynny ers i'r adroddiad ysgrifenedig gael ei ddrafftio, a hefyd lythyr yn gwrthwynebu a chynlluniau eraill oedd wedi eu comisiynu gan y gymuned. Roedd y prif faterion yn ymwneud â chydymffurfio â pholisi ac effeithiau ar y dirwedd. Ystyrir bod safle'r cais yn addas ar gyfer ei ddatblygu o safbwynt polisi a bydd y cynnig yn adlewyrchu'r datblygiad presennol sydd yno a bydd yr effaith yn un niwtral ar yr AHNE dynodedig. Yr argymhelliad oedd caniatáu'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Llinos Huws yn siarad fel Aelod Lleol bod holl breswylwyr Maes Maethlu wedi arwyddo'r ddeiseb yn gwrthwynebu'r cynnig presennol ac roedd ganddynt bryderon mawr mewn perthynas â'r dyluniad a'r trefniadau parcio. Nid ydynt yn gwrthwynebu'r egwyddor o ddatblygu ar y safle ond maent yn teimlo bod y dyluniad yn amhriodol yn y ffordd y mae'n defnyddio'r safle ac oherwydd y ddarpariaeth o lefydd parcio. Felly, roedd y preswylwyr wedi comisiynu cynlluniau eraill ac aeth y Cynghorydd Huws ymlaen i'w disgrifio. Soniodd hefyd am y mater o ddarparu tai fforddiadwy gan fynegi pryder mai dim ond dau o'r 5 annedd yn y cais oedd wedi eu dynodi fel tai fforddiadwy ac roedd yn teimlo nad oedd hynny'n ddigonol o ran cyfarfod â'r angen am dai fforddiadwy ar yr Ynys. Gofynnodd i'r Pwyllgor ymweld â'r safle i weld y cynlluniau eraill hyn.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cynnal ymweliad safle ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Raymond Jones.

Gofynnodd y Cynghorydd John Griffith i'r cynlluniau newydd a ddrafftiwyd gan y gymuned leol fod ar gael i'r Pwyllgor. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yn rhaid i'r Pwyllgor ddelio â'r cais fel yr oedd wedi ei gyflwyno.

PENDERFYNWYD ymweld â'r safle yn unol â chais a wnaed gan Aelod Lleol.

12.2 30C392A – Codi canolfan gofal cychwynnol deulawr ynghyd â pharcio cysylltiedig, man agored, tirlunio mynedfa newydd i gerbydau yn y Maes Parcio Cyhoeddus ar dir agored gyferbyn â Ffordd Bangor, Min yr Afon, Benllech

Cyflwynwyd y cais i sylw'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod rhan o'r safle ym mherchnogaeth y Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y prif faterion yn ymwneud â'r egwyddor o ddatblygu, materion priffyrdd a materion mwynderau. Mae safle'r cais wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Benllech yn y Cynllun Lleol a'r CDU a stopiwyd. Mae wedi ei leoli yn dda i leihau'r galw am gludiant preifat ac y mae yn ffurf o ddatblygu fydd yn help i wasanaethu anghenion iechyd y gymuned tra'n defnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenorol. Ystyrir bod dyluniad cyfoes yr adeilad arfaethedig yn addas i'r lleoliad hwn, ac o ystyried ei berthynas a'i bellter oddi wrth eiddo preswyl cyfagos, y gred oedd na fyddai unrhyw niwed gormodol yn cael ei greu i fwynderau preswylwyr y tai. Nid oedd unrhyw wrthwynebiadau priffyrdd i'r cynnig ac roedd cynlluniau i wella'r ddarpariaeth barcio yn y llyfrgell gerllaw a byddai hynny yn lliniaru unrhyw golli llefydd parcio fyddai'n digwydd ar y safle hwn. Pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu, dywedodd y Swyddog mai'r bwriad yw gosod y 3 amod ychwanegol canlynol ar y caniatâd -

- Bod y cynllun rheoli traffig yn cael ei weithredu tra bod y datblygiad yn cael ei wneud.
- Y bydd rheolaeth agos ar y defnydd o oleuadau allanol ar yr adeilad
- Y byddir yn defnyddio gwydr tywyll lle bo hynny'n briodol rhag edrych dros adeiladau cyfagos.

Dywedodd y Cynghorydd Ieuan Williams, a oedd yn siarad fel yr Aelod Lleol bod y cynlluniau i greu canolfan gofal sylfaenol yn yr ardal wedi bod ar y gweill ers 5 mlynedd a bod y ganolfan yn ased y mae mawr alw amdani yn yr ardal. Nid oedd y sefyllfa gyfredol yn gynaliadwy a chyda'r cynnydd yn y boblogaeth ym Menllech, bu pwysau ar y gymuned i gael canolfan iechyd. Roedd y lleoliad o fewn ffin ddatblygu'r Cynllun Lleol a'r CDU a stopiwyd ac felly mae'r egwyddor o ddatblygu wedi'i fodloni.

Cynigiodd y Cynghorydd Raymond Jones bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd ef gan y Cynghorydd Victor Hughes.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais y unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig a'r tri amod ychwanegol a amlinellwyd yn y cyfarfod.

12.3 32LPA920A/CC – Cais llawn ar gyfer lleoli dosbarth symudol yn Ysgol y Tywyn, Llanfihangel yn Nhowyn

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr Awdurdod Cynllunio yn ystyried ei fod yn dderbyniol rhoi caniatâd am gyfnod dros dro o 5 mlynedd.

Cynigiodd y Cynghorydd Raymond Jones bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd ef gan y Cynghorydd Lewis Davies.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais y unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig a chyn belled ac na cheir unrhyw sylwadau croes cyn diwedd y cyfnod rhybuddio.

12.4 46C535 – Cais llawn ar gyfer newid y toiledau cyhoeddus yn annedd breswyl ynghyd â'i ehangu yn Toiledau Cyhoeddus Ynys Lawd, Ynys Lawd, Caergybi

Cyflwynwyd y cais gerbron y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y safle ym mherchnogaeth y Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd ef gan y Cynghorydd Lewis Davies.

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

13 MATERION ERAILL

13.1 11LPA101J/1/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith adnewyddu mewnol yn y prif doiledau ar gyfer y bechgyn gan gynnwys ciwbiclau, troethfeydd, systemau IPS ac unedau ymolchi newydd ynghyd â lwfrau allanol a griliau awyriant mewnol newydd i orchuddion y ffenestri yn y to yn Ysgol Thomas Jones, Amlwch

Dywedwyd wrth y Pwyllgor y bydd y cais fel oedd wedi ei nodi yn yr adroddiad ysgrifenedig yn cael ei anfon ymlaen i Lywodraeth Cymru am benderfyniad yn unol â Rheoliad 13 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

PENDERFYNWYD nodi'r wybodaeth.

Y Cynghorydd W.T.Hughes (Cadeirydd)

YMWELIAD SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 18 Mehefin, 2014

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

29LPA996/CC – Cais amlinellol i godi 5 annedd ar dir ym Maes Maethlu, Llanfaethlu.

Roedd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 4 Mehefin 2014 wedi argymell y dylid cynnal ymweliad safle i'r uchod i roi cyfle i'r Aelodau weld y lleoliad cyn ystyried y cais.

Gofynnodd y Cadeirydd i'r Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu gyflwyno crynodeb o'r cais.

Dywedodd y Swyddog bod y cais a gyflwynwyd gan Gyngor Sir Ynys Môn yn gais cynllunio amlinellol am 5 annedd – 2 bâr o anheddau pâr ac un ar wahân, i'w lleoli ar dir y Cyngor ac yn ffurfio rhan o stad dai ym Maes Maethlu, Llanfaethlu. Tir heb ei ddatblygu yw hwn ar hyn o bryd ac y mae'n ffryntio'r briffordd.

Dangoswyd cynllun graddfa o'r cynnig i'r Aelodau ac eglurodd y Swyddog y byddai dyluniad yr anheddau yn debyg i ddyluniad eiddo arall yn yr ardal. Byddai'r datblygiad yn darparu 2 uned fforddiadwy.

Dywedodd y Swyddog y byddid yn cael mynediad i'r anheddau drwy'r fynedfa bresennol i'r stad dai gyfredol ac y byddai llefydd parcio yn cael eu darparu. Dywedodd y Swyddog ymhellach bod ffin y briffordd yn cael ei diffinio gan wal gerrig ac y bydd honno'n cael ei chadw, a dangosodd hefyd lwybr troed anffurfiol ar ffin y safle a giât mochyn sydd yn arwain i gae chwarae.

Cyfeiriodd y Swyddog at ystyriaethau cynllunio dan Bolisi 50 y Cynllun Lleol a'r CDU ar gyfer datblygiad preswyl.

Dywedodd Aelod Lleol, Llinos Medi Huws bod diffyg difrifol o ran llefydd parcio yn yr ardal, a bod hynny'n gwaethygu gyda'r nos.

Nododd yr Uwch Beiriannydd Priffyrdd bod y ddarpariaeth o lefydd parcio a fwriedir yn cydymffurfio â Chyfarwyddyd Cynllunio Atodol y Cyngor ar Safonau Parcio, sef 1.5 lle i bob uned ar gyfer parcio cymunedol. Dywedodd y Swyddog hefyd mai'r opsiwn a ffefrir ar gyfer parcio yw iddynt fod o fewn golwg i anheddau'r perchnogion.

Eglurodd y Swyddog ymhellach bod gwrthwynebiad cryf i'r cynnig o du'r preswylwyr lleol sy'n dweud bod y dyluniad yn anaddas i'r ardal, sydd hefyd yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Dangosodd y Swyddog gynllun graddfa arall i'r Aelodau ar gyfer datblygu'r safle, oedd wedi ei gyflwyno gan breswylwyr lleol fel rhan o'u gwrthwynebiad i'r cynllun a gyflwynwyd, yn dangos y gosodiad arall yr oeddent hwy yn eu ffafrio o 6 annedd gyda mynediad yn uniongyrchol i'r briffordd yn hytrach na'i bod yn mynd drwy'r stad bresennol.

Dywedodd yr Arweinydd Tîm Datblygu nad oedd gan yr Adran Gynllunio na'r Adran Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig.

Y Cynghorydd W. T. Hughes

Cadeirydd

6.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

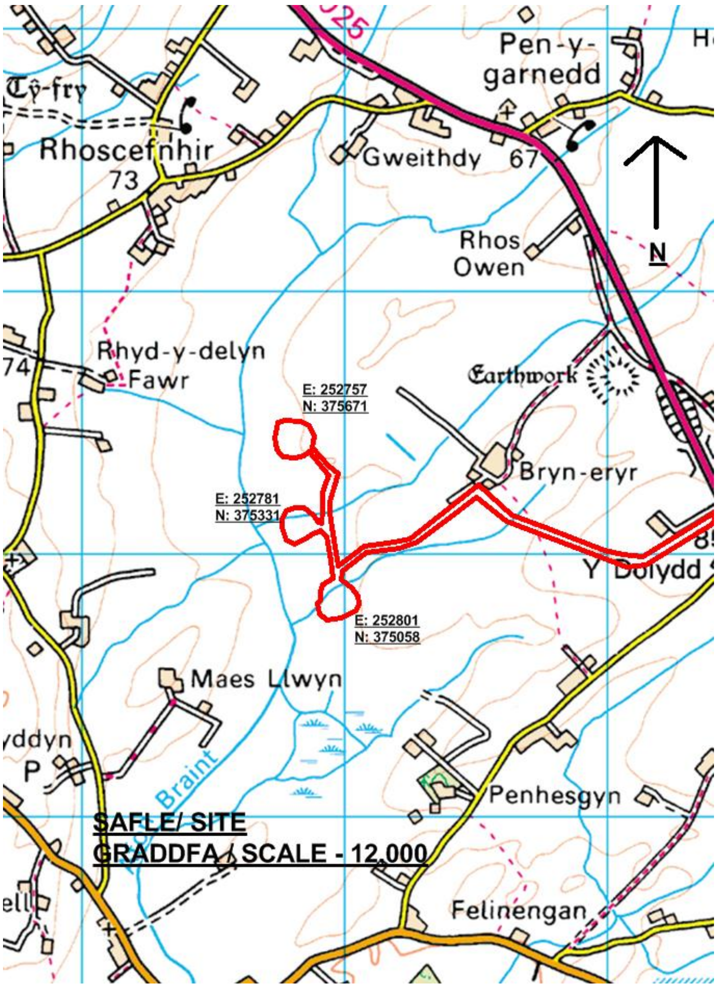
Rhif y Cais: 41C125B/EIA/RE Application Number

Ymgeisydd Applicant

Ynys Mon Wind Energy Ltd

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: 02/07/2014

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 ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Rhagfyr 2013 fe benderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ymweld â'r safle cyn gwneud ei benderfyniad. Ymwelwyd â'r safle ar 20 Rhagfyr.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 8 Ionawr 2014 fe benderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn derbyn ymatebion oedd ar ôl gan ymgynghorwyr ac i dderbyn gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd ac i roi amser iddynt ystyried.

Derbyniwyd gwrthwynebiad i'r cais gan Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ac rydym bellach wedi ystyried ymateb a wnaed gan yr ymgeisydd. Mae CNC wedi gofyn am fanylion llawn am fesurau lliniaru arfaethedig ar gyfer ystlumod i’w cyflwyno cyn penderfynu ar y cais ac fe ofynnwyd am y wybodaeth gan yr ymgeisydd, gyda’r manylion yn cael eu hanfon ymlaen iddo. Disgwylir hefyd am fanylion pellach ynglŷn â mesurau lliniaru gan yr ymgeisydd mewn perthynas â chysylltiadau radio.

Argymhelliad

Gohirio

7.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

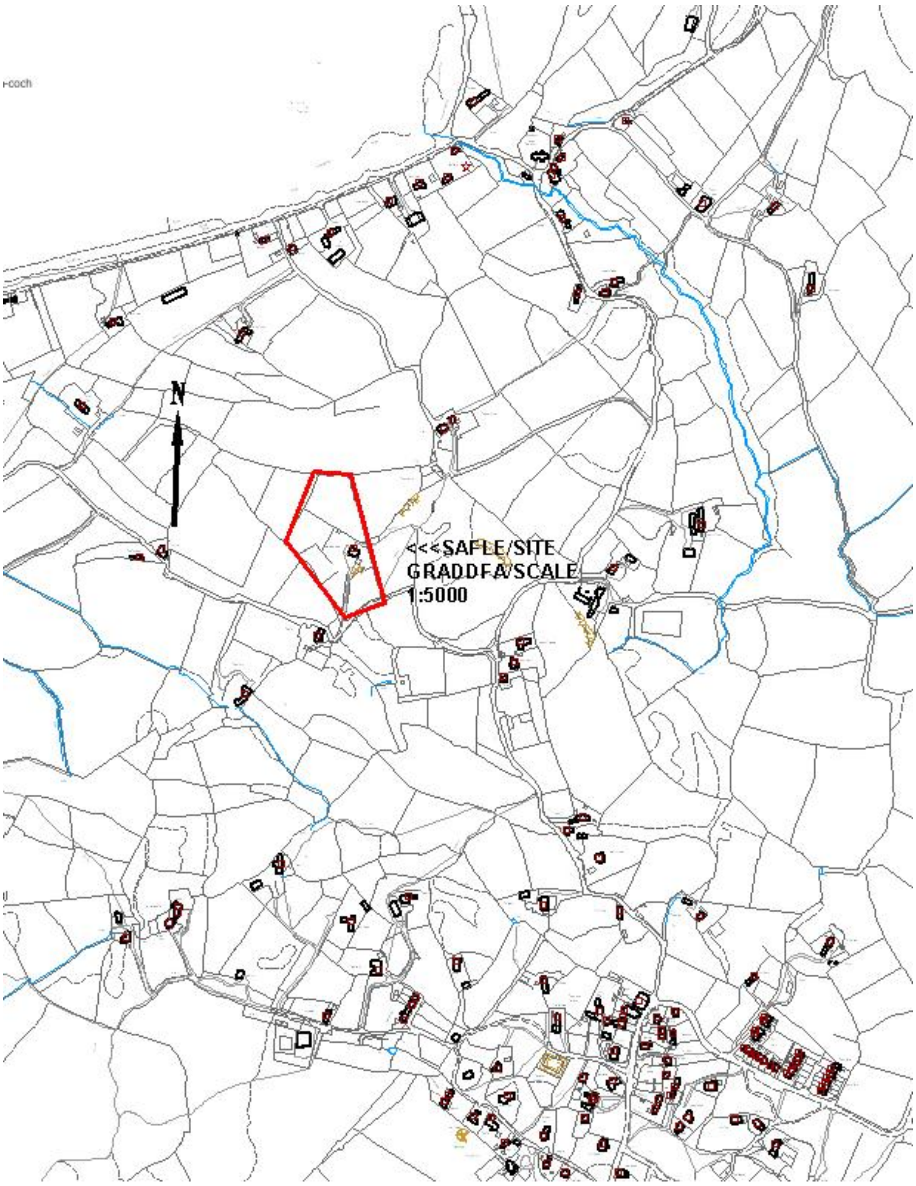
Rhif y Cais: 22C40A Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Brian Jardine

Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd presennol a modurdy a chodi annedd a modurdy newydd, codi stablau, gosod system trin carthffosiaeth a addasu'r fynedfa presennol yn/Full application for the demolition of existing dwelling and garage, together with the erection of a replacement dwelling and garage, stables, installation of a package treatment plant and alterations to the vehicular access at

Cae Maes Mawr, Llanddona



Pwyllgor Cynllunio: 02/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

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.

Cafodd y cais ei gyflwyno i Bwyllgor mis Mai o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion lle penderfynodd y Cynghorwyr y dylid cynnal ymweliad safle. Cafwyd yr ymweliad safle ar 21 Mai 2014. Bydd y Cynghorwyr bellach yn gynefin â’r safle a’i osodiad.

Ym mhwyllgor mis Mehefin fe argymhellodd yr aelodau y dylid gwrthod y cais oherwydd yr effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a hynny oherwydd ei faint, dyluniad ac na fyddai’n gweddu gyda’r dirwedd o’i gwmpas.

Mewn ymateb i’r rhesymau dros wrthod :-

- Rydym yn parchu ac yn cydnabod bod gan yr aelodau bryderon ynglŷn ag effaith posibl y datblygiad ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol oherwydd ei faint a’i ddyluniad. Mae’n cael ei gydnabod hefyd ac rydym yn parchu’r pryder a leisiwyd gan yr aelodau bod maint yr annedd newydd yn sylweddol fwy na’r annedd bresennol.
- Nid oes ond ychydig iawn o deilyngdod pensaernïol yn perthyn i’r annedd wreiddiol ac rydym yn credu bod yr annedd newydd arfaethedig, tra’n cydnabod ei bod yn llawer mwy na’r annedd wreiddiol yn un o ansawdd a dyluniad uchel fydd yn gweddu gyda’r pethau o’i chwmpas. Yn ystod yr ymweliad safle a ddigwyddodd ar 21 Mai 2014, edrychodd yr aelodau ar y safle o’r traeth. Gellid gweld anheddau eraill wedi’u dotio o gwmpas ac a fyddai yn ein barn ni i’w gweld yn llawer mwy amlwg na safle’r cais.

Tra’n cydnabod bod angen dod i farn hynod o gytbwys yn yr enghraifft hon, ystyrir bod yr annedd a fwriedir yn lle’r hen annedd yn un o ansawdd a dyluniad uchel ac y bydd yn ffitio i mewn gyda’r pethau o’i chwmpas heb niweidio harddwch naturiol yr ardal.

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 Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 30 – Amgylchedd
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai
Polisi 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 2 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
- Tirlithiad

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 09/12/87

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 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.

Dim ond ychydig iawn sydd 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.

Yn hyn o beth mae'n cael ei gydnabod, 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 hefyd yn berthnasol nodi bod Cynllun Rheoli'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (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.

Tra'n cydnabod yn yr enghraifft hon bod angen barn eithaf cytbwys, ystyrir bod yr annedd newydd arfaethedig o ansawdd a dyluniad digon uchel fel y bydd yn ffitio i mewn gyda'r pethau o'i gwmpas a hynny heb niweidio harddwch naturiol yr ardal.

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 Trîn 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

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 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, C, 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

Nodyn Cyngor Technegol 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

7.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

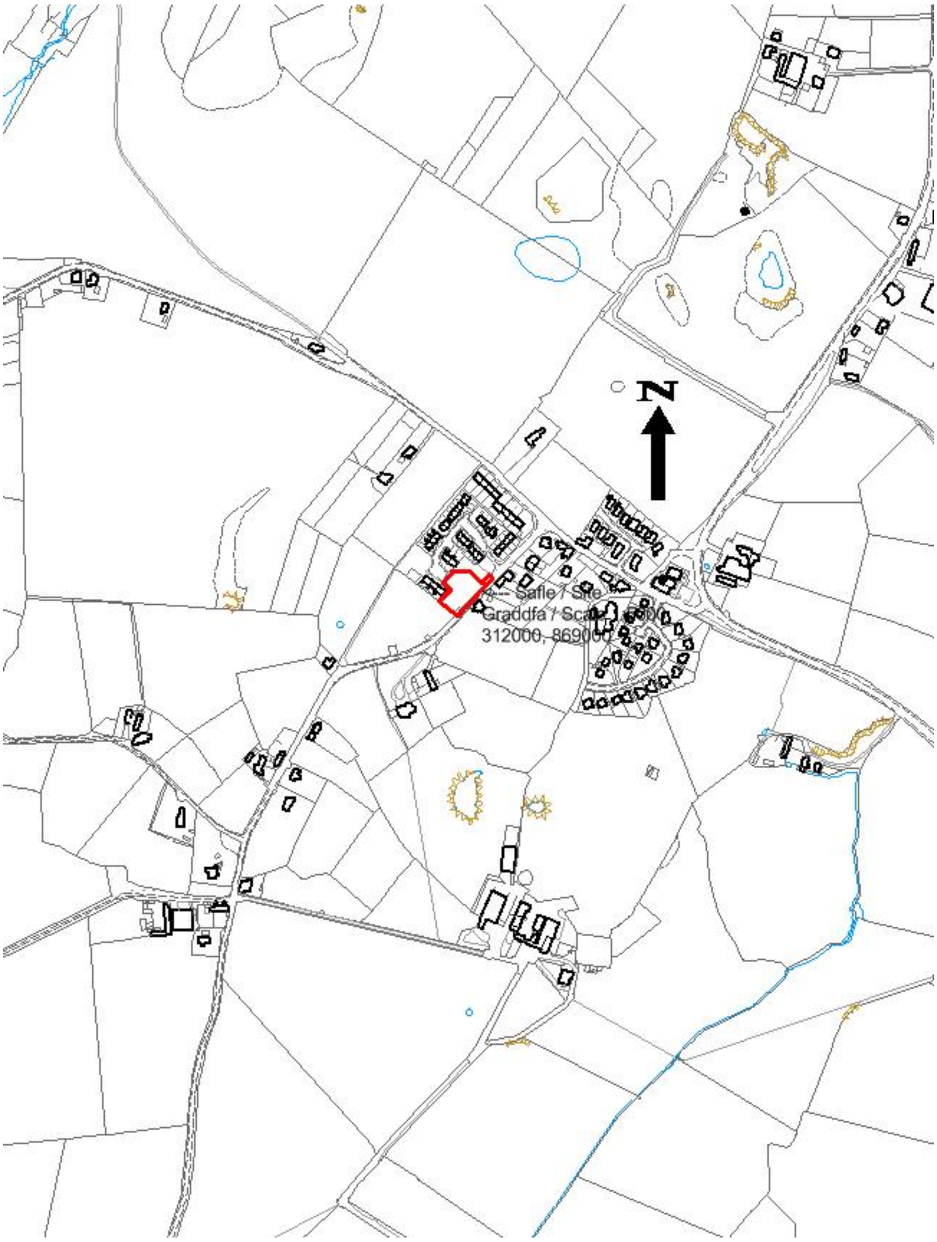
Rhif y Cais: 29LPA996/CC Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service - Environment and Technical

Cais amlinellol ar gyfer codi 5 annedd newydd ar dir yn / Outline application for the erection of 5 dwellings on land at

Maes Maethlu, Llanfaethlu



Pwyllgor Cynllunio: 02/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno gan y Cyngor ar dir y Cyngor. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Mehefin 2014 penderfynodd yr Aelodau gynnal ymweliad safle cyn gwneud penderfyniad. Ymwelwyd â'r safle ar 18 Mehefin.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol yw hwn gyda'r maint a'r fynedfa wedi eu cadw yn ôl ar gyfer codi 5 annedd ar dir gwag sy'n ffurfio rhan o'r stad dai yn Maes Maethlu, Llanfaethlu.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfio â pholisïau safle eithriedig ag effeithiau ar y dirwedd

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 30 – AHNE
Polisi 48 – Meini Prawf Tai
Polisi 50 – Pentre Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Tir i Dai
Polisi A3 – Graddfa a Chyflwyniad Graddol Datblygiadau Tai Newydd
Polisi A9 – Tai Fforddiadwy
Polisi D1 – AHNE

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Cynllunio
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN2 – AHNE
Polisi HP4 – Pentrefi
Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 6)

NCT 2 – Tai Fforddiadwy

CCA - Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol.

CCA – Tai Fforddiadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Lleol – dim ateb i'r ymgynghori

Cyngor Cymuned – dim ateb i'r ymgynghori

Priffyrdd – yn awgrymu amodau

Draenio – y manylion yn foddhaol mewn egwyddor

Tai – galw am dai fforddiadwy yn yr ardal a'r cais yn cyfrannu tuag at gyflawni'r angen.

Dŵr Cymru Welsh Water – sylwadau safonol

Ymateb i'r Cyhoeddusrwydd

Derbyniwyd llythyr yn gwrthwynebu a hefyd ddeiseb gyda 59 o enwau arni yn erbyn y datblygiad arfaethedig. Mae'r gwrthwynebiadau yn seiliedig ar edrychiad a gosodiad y safle a dywedir nad ydynt yn gweddu gyda'r ardal o'u hamgylch a hefyd lleisiwyd pryderon ynglŷn â threfniadau parcio. Mae gosodiad arall wedi ei gyflwyno i gefnogi'r gwrthwynebiadau.

Mewn ymateb, nodir bod y cynnig fel y mae wedi ei gyflwyno yn darparu datblygiad ar ffrynt y ffordd sy'n adlewyrchu rhifau 9 - 12 Maes Maethlu, gan ddarparu parhad i'r strydlun. Mae'n cadw'r terfyn wal gerrig traddodiadol ac yn cau o amgylch y llecyn mewn ffordd draddodiadol. Mae lle parcio ceir yn y cefn. Mae hyn yn wahanol i'r gosodiad a gyflwynwyd gan y preswylwyr lle ceir datblygu gyda'i dalcen i'r ffordd, a hynny'n wahanol i'r datblygiadau eraill sy'n ffryntio'r ffordd yn yr ardal, ac sydd â lle parcio ceir ar y plot a byddai'n arwain i symudiadau cerbydau yn agos i'r gyffordd newydd arfaethedig yn y ffordd; byddai'r gyffordd ei hun yn caniatáu i draffig wneud cylch o amgylch y stad yn hytrach na'i bod yn gweithredu fel cul-de sac fel a fwriedir; byddai'r wal gerrig draddodiadol yn cael ei bylchu i roi mynediad ac nid yw'r gosodiad yn cymryd unrhyw sylw o lefelau'r safle.

Mae ffurf a dyluniad yr adeiladau a fwriedir yn adlewyrchu dyluniad stad Maes Maethlu.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu: Mae Llanfaethlu yn anheddiad rhestredig o dan Bolisi 50 y Cynllun Lleol sydd fel arfer yn caniatáu datblygu plotiau unigol o fewn neu ar ffin yr anheddiad. Mae Llanfaethlu yn bentref o dan y CDU a stopiwyd sy'n caniatáu datblygu preswyl heb gyfyngiad ar y nifer o blotiau. Mae'r cynnig yn ymwneud a darn o wair gwag yn ffryntio lôn fechan ac yn ffurfio parsel o dir heb ei ddatblygu ar stad dai Maes Maethlu. Mae'r egwyddor o godi 5 annedd ar y safle yn dderbyniol.

Mae'r ymgynghorwyr technegol yn fodlon gyda'r cynigion. Mae'r safle wedi ei godi ychydig yn uwch na'r lôn fach ond bydd yn ffurfio datblygiad ffryntio i adlewyrchu'r patrymau stryd presennol. Mae ffin y ffordd yn cael ei ddiffinio gan wal gerrig ac ystyrir ei bod o fudd i fwynderau lleol i gadw'r nodwedd hon. Ceir mynedfa i'r plotiau drwy'r stad dai bresennol a bydd llefydd parcio yn cael eu darparu. Mae llwybr cerdded anffurfiol yn croesi cornel o'r safle a gyferbyn fe geir cae chwarae cymunedol.

Gofynnwyd i'r ymgeisydd egluro pa fesurau a fwriedir i gadw'r cyswllt hwn i sicrhau na fydd unrhyw niwed i'r defnyddwyr presennol .

Mae'r anheddau arfaethedig wedi eu gwahanu'n dda oddi wrth y tai presennol ac yn adlewyrchu gosodiad a phatrwm y stad bresennol. Nid ydym yn rhagweld y bydd unrhyw lefelau annerbyniol o edrych trosodd na cholli preifatrwydd o ganlyniad i'r cynnig. Bydd y datblygiad yn cael effaith niwtral ar yr AHNE, ac yn gwneud defnydd o ddarn o dir sy'n cael ei danddefnyddio ac sy'n ffryntio'r brifffordd ar stad dai bresennol. Mae'r datblygiad yn bwriadu cyflenwi 2 annedd fel unedau tai fforddiadwy i gyfarfod ag anghenion lleol.

7. Casgliad

Mae'r cynllun yn cynnig datblygiad tai ar barsel o dir sy'n cael ei danddefnyddio ac sy'n wag ac sy'n ffryntio'r briffordd ac yn ffurfio rhan o stad dai. Bydd y cynnig yn adlewyrchu'r datblygu sydd yno ar hyn o bryd a bydd yn cyfrannu tuag at anghenion tai fforddiadwy. Bydd y datblygiad yn cael effaith niwtral ar yr AHNE.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gyda'r amodau a ganlyn:

(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: Mae'r cais yn un am ganiatâd cynllunio amlinellol.

(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: Mae'r cais yn un am ganiatâd cynllunio amlinellol.

(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:- i) o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn neu ii) 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: Mae'r cais yn un am ganiatâd cynllunio amlinellol.

(04) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu hyd nes y bo samplau o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar waliau allanol y datblygiad wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwyir i weithredu'r datblygiad.

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

(05) Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno i'w cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (01) uchod gynnwys manylion am y lefelau slab arfaethedig i'r adeilad(au) mewn perthynas â lefelau presennol ac arfaethedig y safle a'r tir oddi amgylch. Rhaid adeiladu'r adeilad(au) gyda slabiau ar lefelau fydd wedi eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

(06) Rhaid i’r wal derfyn o gerrig sydd wedi ei lleoli rhwng y safle a'r briffordd sirol gael ei chadw ac ni chaniateir codi dim byd fydd yn uwch na 1m o fewn 2m i'r wal hono.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad ac i ddarparu gwelededd boddhaol i ddefnyddwyr y safle.

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

(a) trawsdoriadau a hyd-doriadau o'r ffyrdd stad yn dangos lefelau arfaethedig y ffordd mewn perthynas â lefelau presennol y ddaear;

(b) Y lleoliad a’r math o ddodrefn goleuo stryd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau dull boddhaol o ddatblygu.

(08) Rhaid cwblhau'r ffordd/ffyrdd stad â cherrig sadio wedi'u cywasgu a'u sefydlogi, gyda'r system ddraenio dŵr arwyneb wedi'i gorffen ac yn gweithio cyn cychwyn ar unrhyw waith ar yr anheddau y mae'n eu gwasanaethu.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(09) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn hollol unol â'r manylion fydd wedi eu cyflwyno cyn dechrau’r defnydd a ganiateir yma a rhaid ei gadw wedi hynny i’r pwrpasau hynny yn unig.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(10) Ni chaniateir dechrau'r gwaith datblygu hyd nes y bo manylion am le croesi rhwng y safle a’r cae chwarae gyferbyn wedi eu cyflwyno i’r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd. Ni chaniateir i neb fyw yn yr anheddau hyd nes y bo’r lle croesi wedi ei gwblhau yn unol â’r manylion fydd wedi eu cymeradwyo a’i fod ar gael i’w ddefnyddio.

Rheswm: Er lles mwynderau a diogelwch cerddwyr.

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

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

(12) Ni chaniateir dechrau adeiladu'r annedd a ganiateir yma hyd nes bo 'Tystysgrif Interim' wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac o leiaf 6 o gredydau o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy :

Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (neu unrhyw fesur cyfatebol wedi hynny ac/neu safon, neu fel a gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol).

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

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

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

(14) Ni chaniateir dechrau'r datblygiad hyd nes y bo manylion am y trefniadau i ddarparu 30% o'r anheddau ar y safle fel tai fforddiadwy wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid darparu'r tai fforddiadwy yn unol â'r manylion fydd wedi eu cymeradwyo. Rhaid i fanylion o'r fath gynnwys:

iv) Y math o ddarpariaeth tai fforddiadwy sydd i'w wneud a'u lleoliad ar y safle;

v) Amseriad adeiladu'r tai fforddiadwy;

vi) Y trefniant i sicrhau bod darpariaeth o'r fath yn fforddiadwy i ddeiliaid cychwynnol a dilynol y tai fforddiadwy; a

vii) Y meini prawf deiliadaeth sydd i'w defnyddio i benderfynu pwy fydd deiliaid tebygol ac olynol y tai fforddiadwy, a'r dulliau y byddir yn gorfodi meini prawf deiliadaeth o'r fath.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn darparu elfen o dai fforddiadwy i gyfarfod ag anghenion lleol mewn cydymffurfiaeth â pholisïau cyfredol.

7.3 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

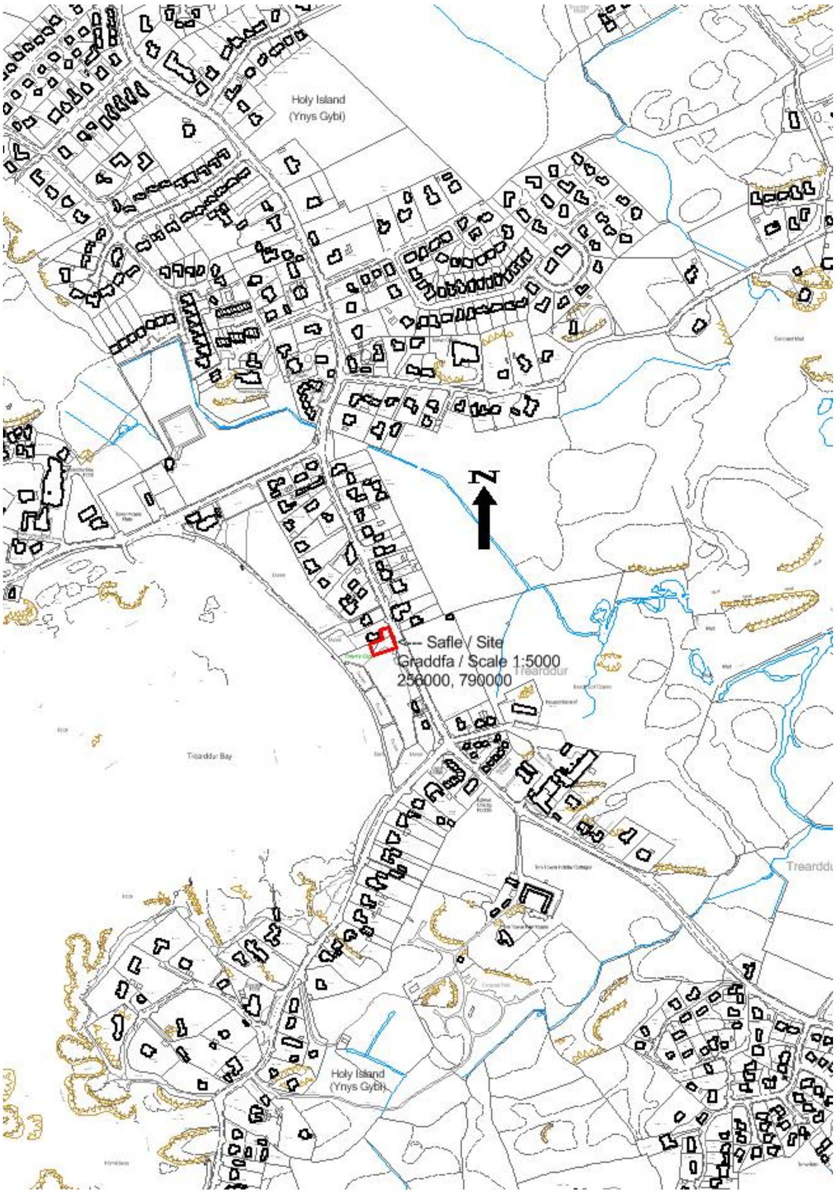
Rhif y Cais: 46C38S/ECON Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Phil Brown

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: 02/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yn ei gyfarfod ar 4 Mehefin 2014 penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion wrthod caniatâd cynllunio, a hynny'n groes i argymhelliad y swyddog, am y rhesymau isod:

1. Bod risg o lifogydd yn parhau oherwydd bod y safle mewn lleoliad bregus ar orlifdir;

2. Bydd llifogydd ar y maes parcio yn arwain at golli llecynnau parcio a fyddai'n golygu y byddai'n rhaid i gerbydau barcio mewn rhannau eraill o Drearddur ac ar y brifffordd.

Cyflwynir yr adroddiad hwn mewn ymateb i'r rhesymau a gynigiwyd dros wrthod y cais yn unol â phrotocol y Cyngor.

1. Ymateb i'r Rhesymau dros Wrthod

Bod y risg o lifogydd yn parhau oherwydd bod y safle mewn lleoliad bregus ar orlifdir:
Derbynnir bod safle'r datblygiad ar orlifdir C2. Mae TAN 15 yn diffinio ardaloedd C2 fel gorlifdiroedd heb isadeiledd sylweddol i amddiffyn rhag llifogydd.

Yn unol â'r fframwaith rhagofalus a nodir yn y TAN, y disgwyliad yn y polisi yw mai dim ond datblygiadau llai bregus ddylai gael eu hystyried mewn gorlifdiroedd C2 yn amodol ar brofion cyfiawnhad, gan gynnwys pa mor dderbyniol fyddai'r canlyniadau.

Diffinnir datblygiadau bregus iawn yn y Nodyn Technegol fel pob eiddo preswyl (gan gynnwys gwestyau a pharciau carafanau), adeiladau cyhoeddus (e.e. ysgolion, llyfrgelloedd, canolfannau hamdden), datblygiadau diwydiannol sy'n arbennig o fregus (e.e. gorsafoedd pŵer, gwaith cemegol, llosgyddion), a safleoedd cael gwared ar wastraff.

Cynnig yw hwn ar gyfer datblygu caffi, gan gynnwys academi. Mae TAN 15 yn diffinio datblygiadau llai bregus fel datblygiadau diwydiannol, cyflogaeth, masnachol ac adwerthu cyffredinol, isadeiledd trafnidiaeth a chyfleustodau, meysydd parcio, safleoedd cloddio mwynau a chyfleusterau prosesu cysylltiedig, ac eithrio safleoedd cael gwared ar wastraff. Mae'r defnydd arfaethedig yn disgyn i'r categori hwn o ddatblygiad yn hytrach na'r categori sy'n diffinio datblygiadau bregus iawn.

Fel yr esboniwyd yn adroddiadau blaenorol y swyddog, ac fel y cadarnheir uchod, gellir ystyried datblygiadau llai bregus mewn gorlifdiroedd C2 yn amodol ar fodloni'r profion cyfiawnhad. Mae paragraff 6.2 y TAN yn nodi'r profion fel a ganlyn:

i. Bod rhaid iddo fod ym mharth C er mwyn hybu, neu fod yn rhan o, strategaeth adfywio neu strategaeth gan yr awdurdod lleol sy'n angenrheidiol er mwyn cynnal anheddiad sy'n bodoli'n barod, **neu**,
ii. Bod rhaid ei leoli ym mharth C er mwyn cyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol sy'n cael eu cefnogi gan yr awdurdod lleol a phartneriaid allweddol eraill er mwyn cynnal anheddiad neu ranbarth sy'n bodoli'n barod.
yn ogystal â,

iii. Bod y cais yn cyd-fynd ag amcanion Polisi Cynllunio Cymru ac yn unol â'r diffiniad o dir sydd wedi ei ddatblygu'n barod (Polisi Cynllunio Cymru ffigwr 2.1) a,
iv. Bod canlyniadau posib unrhyw lifogydd, yng nghyd-destun y math o ddatblygiad, wedi cael eu hystyried a'u bod yn dderbyniol yn ôl y meini prawf a restrir yn adran 5 a 7 ac yn atodiad 1.

Mae'r cais yn cwrdd â'r profion cyfiawnhad. Fel y dywedwyd eisoes, safle tir llwyd yw hwn - mae ganddo ganiatâd cynllunio eisoes am annedd. Nid yw'r ymgyngoreion statudol ar faterion risg llifogydd wedi gwrthwynebu'r cais. Cydnabyddir y bydd y maes parcio dan ddŵr pan fo llifogydd yn digwydd, ac mae hynny'n unol â'i bwrpas cynlluniedig. Er gwaethaf hynny, nid oes gan yr asiantaeth statudol unrhyw bryderon y byddai lleoli'r datblygiad ar y safle hwn yn cynyddu'r risg o lifogydd i safleoedd neu ddatblygiadau eraill.

Mae polisi cynllunio cenedlaethol yn caniatáu datblygiadau llai bregus mewn ardaloedd o'r fath. Heb dystiolaeth o niwed, ac am ei fod yn groes i gyngor a gafwyd gan yr ymgynghorai, nid ystyrir y gellir cynnal y rheswm hwn dros wrthod mewn apêl.

Bydd llifogydd ar y maes parcio yn arwain at golli llecynnau parcio a fyddai'n golygu y byddai'n rhaid i gerbydau barcio mewn rhannau eraill o Drearddur ac ar y briffordd: Yn ystod yr ymweliad â'r safle, fe welodd yr Aelodau bod rhywfaint o ddŵr wedi cronni ar ran o'r maes parcio ond bod y rhan fwyaf ohono'n sych a bod modd ei ddefnyddio. Roedd y dŵr wedi cronni o ganlyniad i nifer o ddyddiau o law trwm iawn yn ystod stormydd hir o fellt a tharanau. Yn gynharach yn y flwyddyn, pan gafwyd tywydd garw iawn trwy'r wlad gyfan a phan gafwyd llifogydd mewn nifer o ardaloedd a difrod i'r amddiffynfeydd arfordirol yn Nhrearddur, llwyddodd y maes parcio i gyflawni ei swyddogaeth a dal y gorlif. Er bod tywydd o'r fath yn digwydd, ac er gwaethaf proffwydoliaethau y bydd yn digwydd yn amlach yn y dyfodol oherwydd newid hinsawdd, nid yw'r rhain yn ddigwyddiadau dyddiol neu fisol. Efallai y byddai digwyddiad rhyw lond llaw o weithiau yn ystod y flwyddyn lle byddai'r cyfan o'r maes parcio dan ddwr ac na ellid ei ddefnyddio. Gellid tybio mai dim ond lleiafrif dewr fyddai'n dymuno mentro allan i'r traeth mewn amgylchiadau o'r fath ac felly mae'n debyg y byddai llai o bwysau ar ddefnyddio'r maes parcio nag yn ystod y tymor gwyliau prysur. Mae lle ar gael gyferbyn â'r maes parcio i barcio am gyfnodau cyfyngedig ac mae maes parcio cyhoeddus ar wahân wedi ei greu ar Lon Isallt fel rhan o'r cynllun i amddiffyn yr arfordir. Mae cyfyngiadau parcio yn y cyffiniau, felly mae'n annhebygol y byddai cerbydau yn cael eu parcio 'en masse' yn yr ardal p'un a fyddai'r prif faes parcio ar gael i'w ddefnyddio ai peidio. Mae'r datblygiad wedi ei anelu tuag at y rheini a fydd yn defnyddio'r traeth a'r arfordir, ac er na ellir diystyru'r ffaith y gallai cwsmeriaid eraill nad ydynt yn mynd i'r traeth ei ddefnyddio hefyd, gellir tybio bod y rheini sy'n defnyddio'r cyfleuster yn parcio yn y maes parcio beth bynnag i ymweld â'r traeth. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu'r cais. Fel y gwelwyd ar yr ymweliad â'r safle, mae'r cynllun wedi ei leoli yn bennaf ar y twyni ac yng nghwrtil yr annedd gyfagos, yn hytrach nag ar y maes parcio ei hun. Ystyrir na ellid cynnal y rheswm hwn dros wrthod mewn apêl.

2. Casgliad

Bydd y cynnig yn ychwanegu at yr amrywiaeth o fwynderau yn yr ardal. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu ac ystyrir y gellir lleddfu unrhyw effeithiau ecolegol ac archeolegol trwy osod amodau. Mae'r risg o lifogydd sy'n gysylltiedig â'r datblygiad yn dderbyniol. Os cyflwynir apêl yn erbyn diffyg penderfyniad neu oherwydd bod y cais wedi ei wrthod, nid ystyrir bod tystiolaeth i gefnogi'r rhesymau a gynigiwyd gan yr Aelodau ac felly ni ellir eu cynnal mewn apêl. Atgoffir yr Aelodau yn barchus o faterion costau, sef yn unol â'r cyngor yng Nghylchlythyr 23/93 (Dyfarnu costau mewn achosion Cynllunio ac achosion Eraill (gan gynnwys Gorchmynion Pryniant Gorfodol), bod costau yn debygol o gael eu dyfarnu yn erbyn awdurdod am wrthod caniatâd cynllunio'n afresymol lle na ddylai awdurdod cynllunio rwystro, atal neu oedi datblygiad a fyddai'n cael ei ganiatáu'n rhesymol fel arall yn wyneb y cynllun datblygu ac ystyriaethau perthnasol eraill. Os rhoddir rhesymau dros

wrthod, bydd disgwyl i'r awdurdod gynhyrchu tystiolaeth fel sail ar gyfer pob rheswm dros wrthod, trwy gyfeirio at y cynllun datblygu ac ystyriaethau perthnasol eraill - bydd pob rheswm dros wrthod yn cael ei archwilio am dystiolaeth bod darpariaethau'r cynllun datblygu a'r canllawiau a'r cylchlythyrau cynllunio perthnasol wedi eu cymryd i ystyriaeth. Mae'r datblygiad yn yr achos hwn yn cydymffurfio gyda chanllawiau TAN 15 o ran y risg o lifogydd ac nid yw'r ymgynghorai statudol wedi gwrthwynebu. Anogir yr aelodau yn barchus i ailystyried eu hargymhelliad o wrthod.

3. Argymhelliad

Caniatau'r datblygiad yn amodol ar yr isod:

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

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

(02) Ni chaniateir gosod unrhyw oleuadau allanol hyd nes bo cynllun goleuo wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid bwrw ymlaen gyda'r datblygiad wedyn yn gwbl unol â'r manylion a gytunwyd ac eithrio lle mae'r awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ymlaen llaw ar gyfer unrhyw amrywiad.

Rheswm: Yn niddordebau mwynderau preswyl.

(03) Datblygir y safle yn unol â Chynllun Clwydian Ecology dyddiedig 21 Mawrth 2014 – 'Reptile Reasonable Avoidance Scheme' – a gyflwynwyd dan gyfeirnod cynllunio 46C38S/ECON ac eithrio lle mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi rhoi caniatad ysgrifenedig ar gyfer unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw rywogaethau gwarchodedig a all fod ar y safle

(04) Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes bydd samplau o ddeunydd y gorffenwaith allanol wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid bwrw ymlaen â'r datblygiad wedyn yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd ac eithrio lle mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi rhoi caniatâd ysgrifenedig ymlaen llaw ar gyfer amrywiad.

Rheswm: Er lles mwynderau

This page is intentionally left blank

10.1 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes Departure Applications

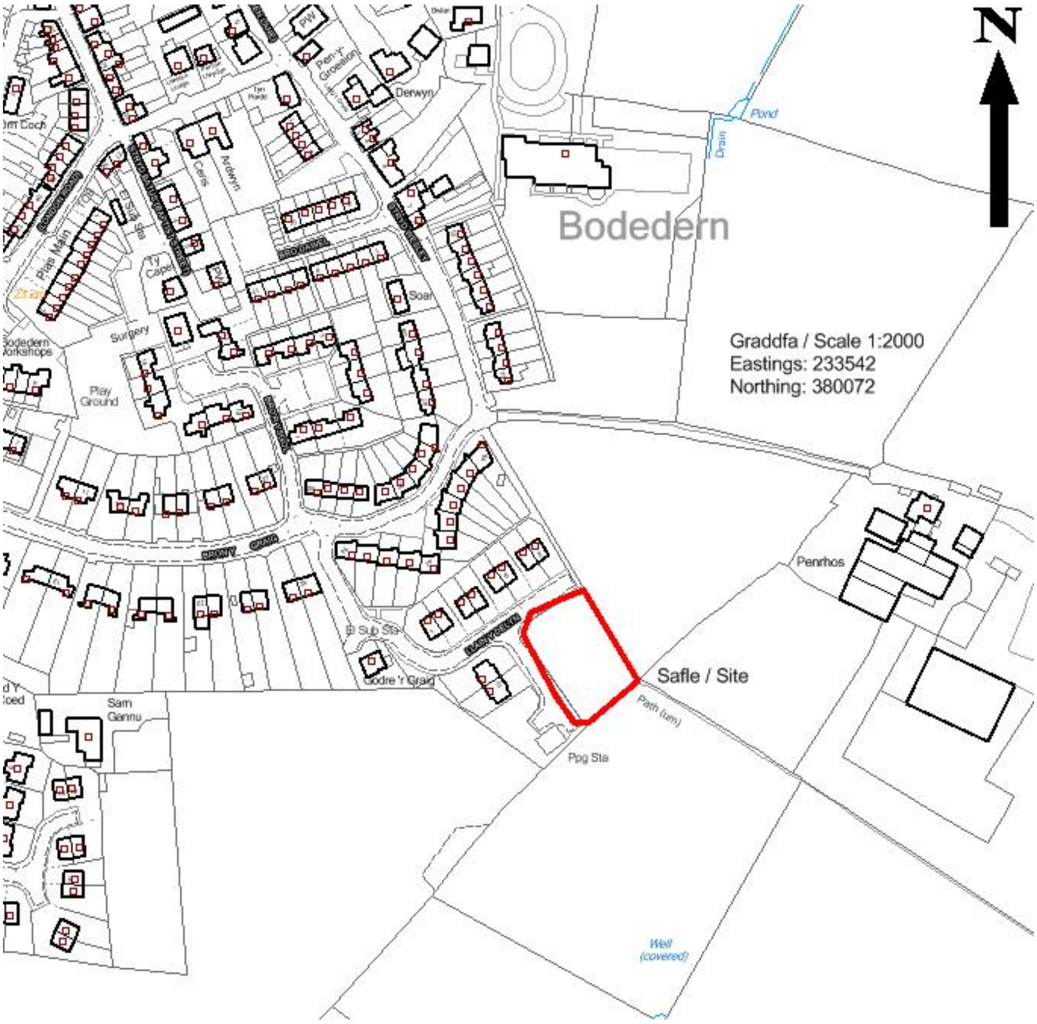
Rhif y Cais: 13C141B Application Number

Ymgeisydd Applicant

Grwp Cynefin

Cais llawn i godi 3 bar o anheddau un talcen ar dir yn / Full application for the erection of 3 pairs of semi-detached dwellings on land at

Llain y Delyn, Bodedern



Pwyllgor Cynllunio: 02/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r safle wedi ei neilltuo o dan Bolisi 14 a Pholisi 38 Cynllun Lleol Ynys Môn ar gyfer gwelliannau amgylcheddol o dan ddyraniad FF21 (tir yn gyfagos i Bron Y Graig a neilltuwyd ar gyfer Grîn Bowlio). Mae'r cais hwn yn gais sy'n mynd yn groes i'r dyraniad hwn.

1. Y Safle a'r Bwriad

Gwneir y cais yma i godi 3 phâr o dai pâr ar ddarn gwag o dir sy'n ffurfio bwnd pridd o'r gweddillion a gafwyd yn dilyn datblygu'r stad dai cyfagos.

Mae'r anheddau yn adlewyrchu dyluniad a deunyddiau'r stad bresennol ac maent yn cefnu ar lwybr cyhoeddus a chaeau agored.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfio gyda pholisïau'r cynllun datblygu

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 52 – Safleoedd Eithriad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Tir ar gyfer Tai

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei Atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 6)

Nodyn Cyngor Technegol 2 – Cynllunio a Thai Fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 22 – Adeiladu Cynaliadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelodau Lleol – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Awdurdod Priffyrdd – yn awgrymu amodau

Adain Draenio – yr amodau yn foddhaol

Dŵr Cymru-Welsh Water – dim ym ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Galluogwr Tai Gwledig – angen am dai lleol yn yr ardal. Mae'r cynllun wedi ei gynnwys yn rhaglen datblygu tai fforddiadwy'r gwasanaeth tai ac yn cael ei gyllido gan Grant Refeniw Llywodraeth Cymru a'i gefnogi gan y Gwasanaeth Tai.

Swyddog Llwybrau Troed – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

JPPU – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ymateb i'r Cyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais drwy anfon rhybuddion personol, gosod rhybuddion safle a hysbyseb yn y wasg â'r dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 30 Mai, 2014. Ni chafwyd unrhyw sylwadau yn y swyddfa.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

13C141: Cais llawn i godi 22 annedd ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a dileu gwrychoedd ar dir ger Bron y Graig, Bodedern – Tynnwyd yn ôl 11/01/06

13C141: Cais llawn i godi 10 annedd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Bron y Graig, Bodedern – Caniatau 10/4/2008

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu: Mae'r safle y tu fewn i ffin ddatblygu Bodedern yng Nghynllun Lleol Ynys Môn ac wedi ei neilltuo o dan Bolisi 14 a Pholisi 38 ar gyfer Cyfleusterau Hamdden a Chymuned, yn benodol creu grin bowlio. Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Oherwydd bod Cynllun Lleol Ynys Môn a Chynllun Fframwaith Gwynedd gyda'i gilydd yn cyfateb i'r 'cynllun datblygu' i bwrpasau adran 54A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (yn awr Adran 38 Deddf Cynllunio a Phryniant Gorfodol 2004), rhaid i'r cynnig i ddatblygu tai ar y safle gael ei hysbysebu fel cais sy'n tynnu'n groes i bolisïau'r Cynllun Lleol sy'n benodol yn neilltuo'r safle ar gyfer Cyfleusterau Hamdden a Chymunedol. Nid yw'r dewis hwn wedi ei ddefnyddio ers i'r Cynllun gael ei fabwysiadu yn 1996. Nid yw'r CDU a stopiwyd yn rhan o'r cynllun datblygu ond mae wedi cael ei fabwysiadu i bwrpasau rheoli datblygu. Mae'r safle y tu allan i'r ffin datblygu yn y CDU a stopiwyd ac mae ei neilltuo i ddefnydd hamdden wedi ei ddileu o'r ddogfen hon gyda hynny'n adlewyrchu'r newid yn y blaenoriaethau o ran fframwaith ddatblygu. Mae'r cynnig yn un sy'n tynnu'n groes i bolisïau'r Cynllun Lleol ac y mae wedi ei leoli y tu allan i ffin y CDU ac felly mae'n cael ei ystyried fel safle o eithriad ar gyfer 100% tai fforddiadwy.

Yn unol â'r cyngor geir ym Mholisi Cynllunio Cymru, mae'r Cyngor wedi llunio ei strategaeth aneddiadau yn y CDU a stopiwyd i gydbwyso anghenion cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol o fewn fframwaith gynaliadwy. Mae rhyddhau safleoedd tai bychan, o fewn neu'n gyfagos i

aneddiadau gwledig sy'n bodoli, er mwyn darparu tai fforddiadwy i gyfarfod ag anghenion lleol, na fyddent fel arall yn cael eu dyrannu yn y cynllun datblygu, yn eithriad i'r polisïau ar gyfer darparu tai cyffredinol a rhaid ei gyfiawnhau'n llawn. Dylai'r tai fforddiadwy a ddarperir ar safleoedd o'r fath gyfarfod ag anghenion y bobl leol am byth a rhaid i safleoedd o'r fath fodloni'r holl feini prawf sy'n bodoli ar gyfer adeiladu tai.

Mae Polisi A8 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 52 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP7 y CDU a stopiwyd i gyd yn caniatáu i dir gael ei rhyddhau yn ychwanegol i'r hyn sydd ar gael er mwyn bodloni'r galw cyffredinol am dai fforddiadwy mewn lleoliadau priodol. Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn stad dai Cyngor Bron y Graig gyda mynediad addas ar gael. Mae wedi ei leoli ar barsel gwag o dir sy'n ffurfio rhan o safle eithriad Llain y Delyn a gymeradwywyd yn 2008.

Yr Angen am y Datblygiad: Er mwyn ystyried yr egwyddor o safle eithriadol, rhaid dangos bod angen lleol am dai fforddiadwy na ellir ei fodloni drwy'r:

Tai sydd ar werth neu ar rent;

Addasiadau neu welliannau i adeiladau presennol;

Unrhyw ganiatâd cynllunio sy'n bodoli;

Y dyraniadau tai a wnaed o dan bolisi cynllunio.

Mae Asesiad o'r Angen am Dai wedi ei gyflwyno i gefnogi'r cais ac sydd yn nodi bod angen am dai fforddiadwy yn y pentref a nod y cynllun yw bodloni'r angen hwnnw.

Materion Dyluniad a Mwynderau: Mae'r anheddau eu hunain yn dderbyniol o ran dyluniad ac maent yn adlewyrchu thema'r stad bresennol o ran gorffeniad, ac o ran llefydd i fyw sydd yn ddiogel a deniadol. Mae'r gosodiad a fwriedir yma yn cynhyrchu amgylchedd deniadol gyda gwaith plannu integredig i feddalu'r cynllun. Nid yw'r cynnig yn debygol o gael effeithiau sylweddol ar fwynderau deiliaid cyfagos oherwydd eu bod wedi eu rhannu'n dda oddi wrth y cyfnod blaenorol o ddatblygu ar draws ffordd y stad oddi wrth bâr o eiddo pâr a gyda'i dalcen yn wynebu'r lleill. Mae'r llwybr cyhoeddus sy'n rhedeg ar draws cefn y safle wedi ei ddiogelu fel rhan o'r cynllun.

Materion Technegol: Mae'r rhai yr ymgynghorwyd â hwy yn fodlon gyda'r manylion a gyflwynwyd o osod amodau.

7. Casgliad

Gall y safle gymryd y datblygiad a fwriedir yn eithaf cyfforddus. Mae'r cynllun yn bodloni angen sydd wedi ei gydnabod am dai fforddiadwy yn y pentref ac mae'n adlewyrchu'r cyfnod presennol o ddatblygu yn Llain y Delyn.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais gydag amodau a gyda chytundeb adran 106 i sicrhau y darperir tai fforddiadwy:

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

Rheswm: Er lles mwynderau trigiannol.

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

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

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

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau dycnwch 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' Côd Cartrefi Cynaliadwy i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Côd 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 Côd Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).

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

(07) 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

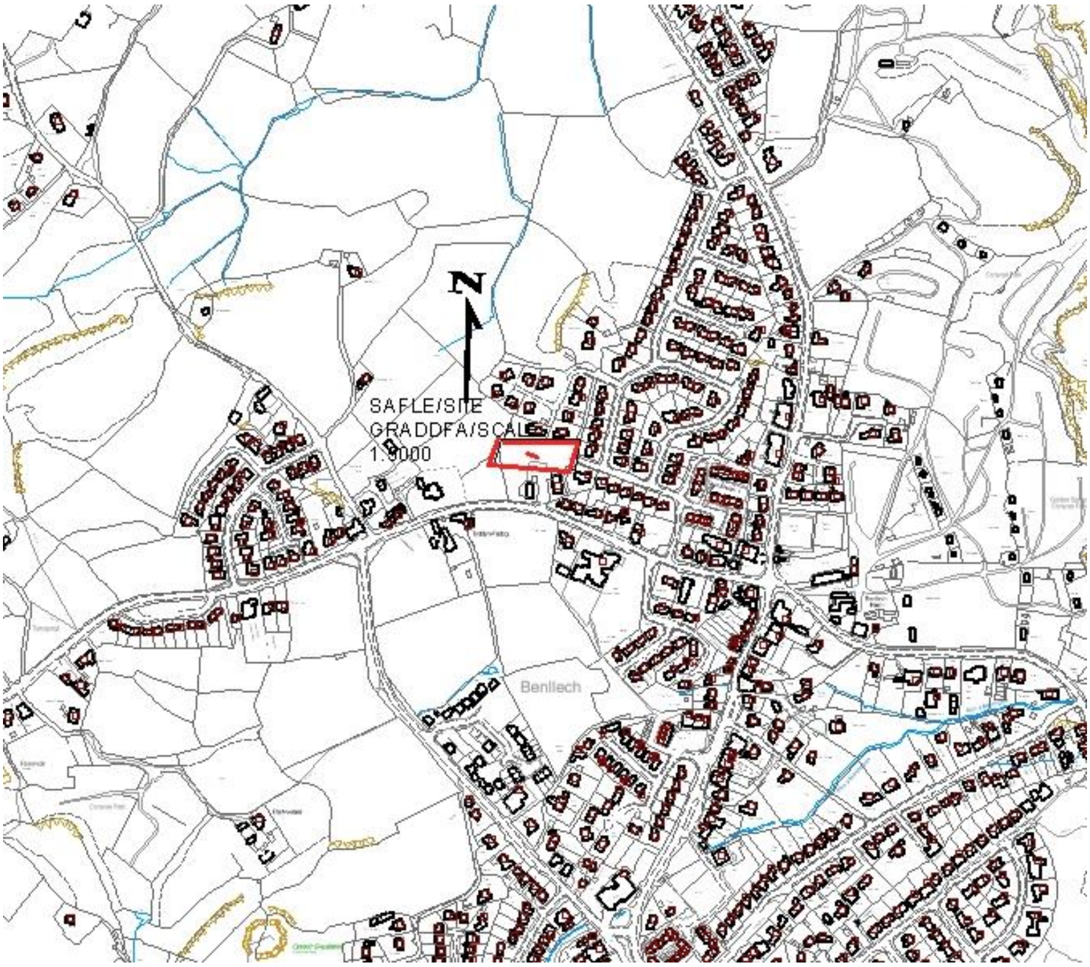
Rhif y Cais: 30C759 Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs K M Jones

Cais llawn i godi annedd newydd ar dir ger / Full application for the erection of a new dwelling on land adjacent to

Fairacre, Benllech



Pwyllgor Cynllunio: 02/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais yn tynnu'n groes yw hon gyda argymhelliad i ganiatáu

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle oddi ar y B5108 gyferbyn â Gorsaf Dân Benllech ac fe'i defnyddiwyd yn flaenorol ar gyfer Ffair Benllech. Mae dau eiddo preswyl rhwng y safle a'r B5108 ac mae stad Swn y Don i'r gogledd ohono.

Mae'r safle wrth ymyl ond y tu allan i'r anheddiad diffiniedig ac o fewn yr AHNE.

Cynigir adeiladu annedd ddeulawr gyda mynediad i'r B5108.

2. Mater(ion) Allweddol

Egwyddor datblygu
A fydd unrhyw niwed i fwynderau
Ystyriaethau priffyrdd

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Cyffredinol
Polisi 30 – Tirlunio
Polisi 42 – Dylunio
Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai
Polisi 49 – Pentrefi Diffiniedig
Polisi 53 – Tai Yng Nghefn Gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A6 – Anheddau yny Cefn Gwlad
Polisi D1 – Amddiffyn yr Amgylchedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29 – Safonau Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi EN2 - AHNE
Polisi HP3 – Datblygu Tai Newydd – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd
Polisi HP6 – Anheddau yn y Wlad Agored

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

Aelodau Lleol - Dim sylwadau

Cyngor Cymuned - Cymeradwyo

CNC - Dim gwrthwynebiad

Dwr Cymru - Amodau

Priffyrdd - Amodau

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu
Yn unol ag Adran 70(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 mae'n rhaid i Awdurdodau Cynllunio Lleol:

"In dealing with such an application (planning) the authority shall have regard to the provisions of the development plan,so far as material to the application, and to any other material considerations"

Rhaid i'r awdurdod gymryd i ystyriaeth yr holl ffactorau sy'n berthnasol i'r cais a rhaid i'r rheini fod yn ystyriaethau cynllunio.

Er y cydnabyddir bod y safle y tu allan i ffin yr anheddiad ystyrir y dylid cymryd ffactorau perthnasol eraill i ystyriaeth yn yr achos hwn.

O ran ei leoliad, mae wrth ymyl ffin y pentref ac mae datblygiadau i'r gogledd ohono ac i'r dwyrain. Mae'r B5108 i'r de. I'r gorllewin mae tŷ newydd wedi ei adeiladu. Yn sgil rhoi caniatâd ar gyfer y tŷ newydd hwn mae'r safle wedi ei "amgáu" i bob pwrpas. Mae newid i'r ffurf adeiledig yn y lleoliad hwn wedi arwain at amgylchiadau lle gellir ystyried bod y cynnig yn fewnlenwi derbyniol.

Ymhellach, defnyddiwyd y safle yn y gorffennol ar gyfer ffair ac, o'r herwydd gellir ystyried ei fod yn "dir llwyd". Mae hyd yn oed ei ddefnyddio fel rhan o ardd yr eiddo cyfredol yn rhoi'r safle yn y dosbarth o "dir a ddatblygwyd eisoes".

Dywed Polisi Cynllunio Cymru(Chwef 20140) yn 4.9.1:

"Dylid ffafrio tir a ddatblygwyd o'r blaen (neu Dir Llwyd) lle bynnag y bo modd, yn hytrach na safleoedd maes glas.

Mae 4.9.2 yn mynd ymlaen i ddweud:

“Mae’n bosib y gallai llawer o safleoedd a ddatblygwyd o’r blaen mewn ardaloedd adeiledig fod yn rhai addas i’w datblygu am y bydd eu hailddefnyddio yn hyrwyddo amcanion cynaliadwyedd. Mae hyn yn cynnwys safleoedd:

Mewn aneddiadau presennol ac o’u cwmpas, lle mae tir, eiddo masnachol neu dai sy’n wag neu nad ydynt yn cael eu defnyddio ddigon”.

Yn ogystal â’r uchod ystyrir bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy gyda mynediad rhwydd i siopau a mwynderau ar droed neu gyda thrafnidiaeth gyhoeddus.

Materion Mwynderau
Ystyrir bod yr annedd arfaethedig wedi ei lleoli mewn man sy’n cyfyngu ar unrhyw effaith ar fwynderau trigolion cyfagos ac nid ystyrir y bydd unrhyw niwed gormodol i fwynderau trigolion cyfagos.

Yn ogystal, o gofio ffurf y datblygiadau o’i gwmpas, nid ystyrir bod yr effaith weledol yn annerbyniol. O gofio bod y safle mewn AHNE mae’r cais yn glynu wrth y gofynion i ddatblygiadau mewn ardaloedd o’r math hyn.

Priffyrdd
Ymgynghorwyd gyda’r Adran Briffyrdd ac ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad i’r cynllun.

7. Casgliad

Er bod y cais yn tynnu’n groes i bolisïau cynllunio lleol, ystyrir bod amgylchiadau eithriadol yn yr achos hwn sy’n cyfiawnhau cymeradwyo. Mae’r cynigion yn cydymffurfio gyda’r egwyddorion a nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru ac ystyrir bod hwn yn lleoliad cynaliadwy.

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 i'r annedd a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Côd Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 1 o gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Côd 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 cadernid 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 Côd 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 Côd 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.

(04) Cyn bod neb yn byw yn yr annedd a ganiateir yma, rhaid cyflwyno 'Tystysgrif Terfynol' Côd Cartrefi Cynaliadwy i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Côd 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 Côd Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).

Rheswm: Lliniaru achosion newid hinsawdd a sicrhau y bydd yn gallu ymdopi ag unrhyw newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

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

Rheswm: Er lles diogelwch ffordd

(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 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.

(08) 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.

(09) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail-osod y Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Er lles mwynderau

10.3 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes Departure Applications

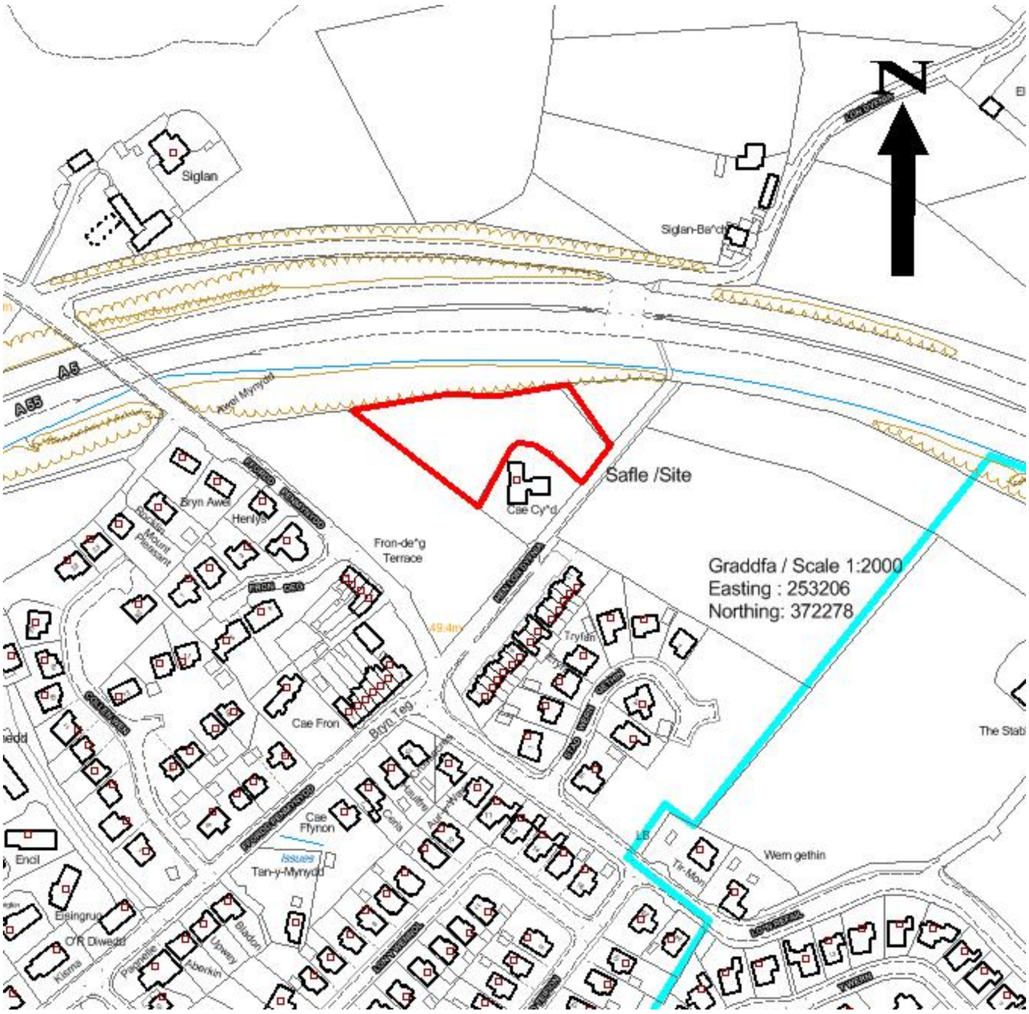
Rhif y Cais: 31C134E Application Number

Ymgeisydd Applicant

Roberts Construction Ltd

Cais llawn ar gyfer codi 5 annedd ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau ar dir ger / Full application for the erection of 5 dwellings together with the construction of a vehicular access on land adjacent to

Cae Cyd, Llanfairpwll



Pwyllgor Cynllunio: 02/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

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.

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

Mae hwn yn gais llawn i godi 5 annedd ddeulawr ar wahân ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol gyda'r cais hwn yw - a yw'r cynnig yn dderbyniol o ran polisi, a yw dyluniad yr eiddo yn dderbyniol ac a fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar yr ardal oddi amgylch neu ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos, neu'n cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd.

3. Brif Bolisïau

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

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1: Polisi Cyffredinol
Polisi GP2: Dyluniad

Polisi TR10: Safonau Lleoedd Parcio.
Polisi EN1: Cymeriad Tirwedd
Polisi HP2: Dwysedd Tai
Polisi HP3: Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd
Polisi SG4: Cael Gwared a Charthion Aflan.
Polisi 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 – Yn gofyn am fwy o wybodaeth

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 12 Mehefin, 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

31C134D - Cais amlinellol gyda holl faterion wedi ei cadw yn ôl ar gyfer codi 5 annedd newydd

ynghyd a chreu mynedfa newydd i cerbydau ar dir ger Cae Cyd, Llanfairpwll. Caniatau 14/05/14

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.

Mae’r egwyddor o ddatblygu wedi ei sefydlu gyda rhoi’r caniatâd cynllunio amlinellol am 5 uned o dan ganiatâd cynllunio 31C134D ac mae'r cais hwn yn adlewyrchu'n agos iawn y cynlluniau a gymeradwywyd bryd hynny.

Dyluniad – Mae graddfa a dyluniad yr anheddau arfaethedig yn debyg i’r rhai a welir ym mhentref Llanfairpwll. Mae digon o le o fewn y safle i gymryd y cynnig heb i hynny gyfateb i or-ddatblygu'r safle er niwed i’r eiddo presennol neu i'r ardal oddi amgylch.

Yr effaith ar eiddo cyfagos – Mae’r anheddau wedi eu lleoli a’u gosod yn ofalus o fewn y safle er mwyn diogelu mwynderau’r eiddo cyfagos.

Mae'r annedd agosaf i Cae Cyd wedi ei lleoli tua 4 metr i ffwrdd o ffenestr gefn yr ystafell fyw sy'n gwasanaethu anecs. Fodd bynnag, nid yw’r ffenestr hon ond yn un o dair sy’n darparu goleuni i’r ystafell. Er nad yw yn cydymffurfio’n llawn gyda’r cyfarwyddyd a geir yn y CCA - Nodyn Cyfarwyddyd 8: Agosrwydd Datblygiad, nid ydym yn credu y bydd y cynnig yn yr achos hwn yn niweidio’r

mwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr annedd oherwydd bod y ddwy ffenestr arall yn edrych allan ar ardal gardd Cae Cyd. Ar hyn o bryd mae coed conifferaidd uchel yn yr ardd sy'n rhedeg ar hyd y rhan fwyaf o derfyn Cae Cyd gyda safle'r cais ac nid ydym yn credu y bydd codi annedd ar dir yn union gyfagos i Cae Cyd yn golygu y bydd mwy o or-gysgodi na'r hyn sydd yno'n barod.

Yn ychwanegol i hyn, fel rhan o'r cynnig, bydd ffens goed 1.8 metr o uchder yn cael ei chodi ar hyd terfyn Cae Cyd a'r annedd arfaethedig a bydd hynny'n sicrhau na fydd y mwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr annedd yn cael eu heffeithio'n andwyol gan y cynnig.

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.

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. Ceir cymysgedd o fathau o dai yn yr ardal ac ni fydd codi pum uned ddeulawr ar wahân yn rhywbeth na fydd yn gweddu gyda'r ardal o gwmpas.

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 un fath â'r fynedfa a gymeradwywyd dan gais cynllunio cyfeirnod 31C134B a'r un a ystyriwyd o dan gais 31C1343D 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 i allu cymryd y datblygiad heb iddo gael ei weld fel gor-ddatblygu'r safle. Ni fydd codi pum annedd ar y safle yn cael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos nac yn cael effaith andwyol ar yr ardal oddi amgylch nac ar ddiogelwch y briffordd. Mae graddfa a dyluniad yr eiddo yn debyg i'r rhai a welir yn yr ardal.

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 cyflwyno sampl o'r brics wynebu y bwriedir eu defnyddio i adeiladu'r anheddau i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig cyn bod unrhyw waith datblygu'n dechrau neu fel all gael ei gytuno'n wahanol yn ysgrifenedig.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(03) Rhaid i'r anheddau 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.

(04) Ni chaniateir dechrau adeiladu'r anheddau a ganiateir yma hyd nes bo 'Tystysgrif Interim' wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac o leiaf 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.

(05) Cyn bod neb yn byw yn yr anheddau a ganiateir yma, rhaid cyflwyno 'Tystysgrif Terfynol' Cod Cartrefi Cynaliadwy i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac isafswm o 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.

(06) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a'r manylion ar y cynlluniau a anfonwyd ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cyfryw cais, onibai bod amodau o'r caniatad yn mynnu fel arall.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol a'r manylion a gymeradwywyd.

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

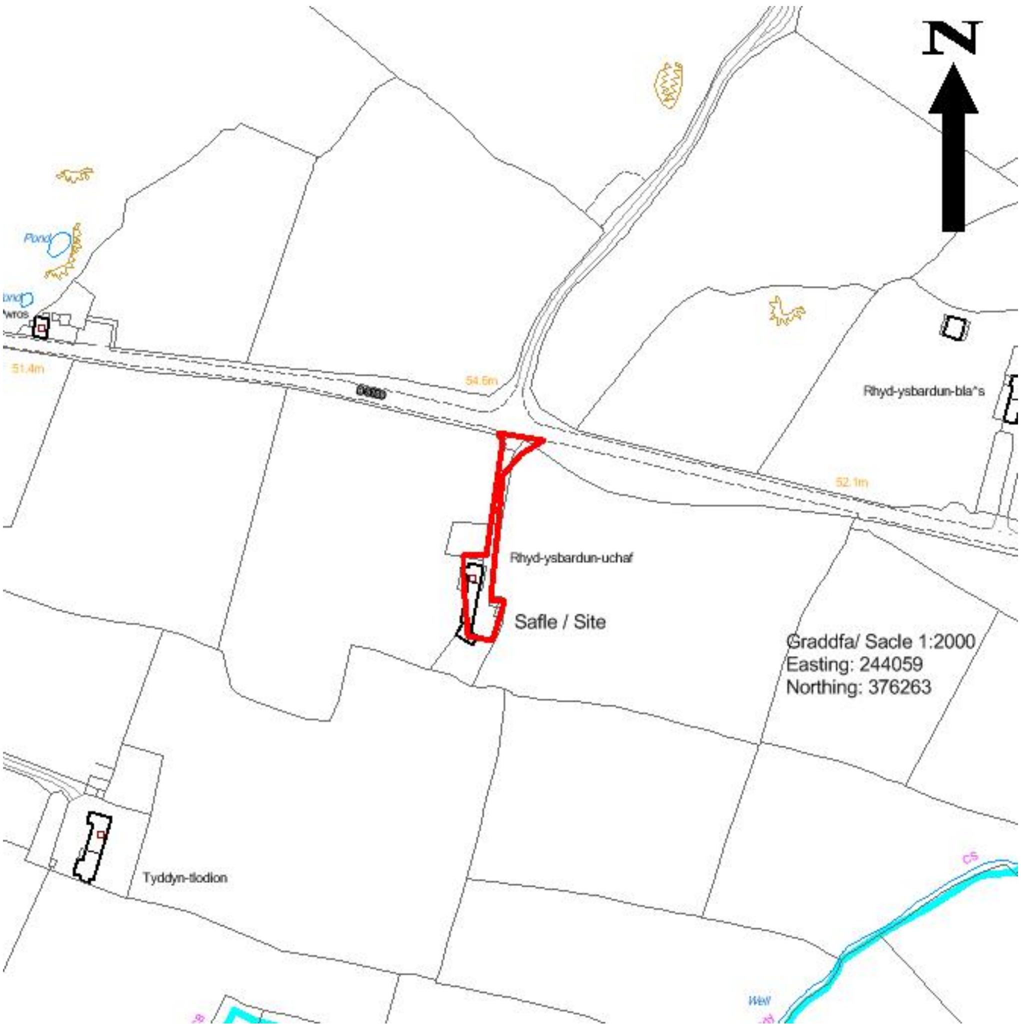
Rhif y Cais: 14C232B/VAR Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Huw Thomas & Miss Mared Thomas

Cais o dan Adran 73 i diwygio amod (03) o caniatad cynllunio rhif 14C232 (dymchwel annedd presennol ynghyd a codi annedd newydd) er mwyn cyflwyno Tystygrif Interim cyn i neb fyw yn yr annedd yn / Application under Section 73 for the variation of condition (03) of planning permission reference 14C232 (demolition of the existing dwelling together with the erection of a new dwelling) so as to allow the submission of the Interim Certificate before the dwelling is occupied at

Rhyd Ysbardyn Uchaf, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 02/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae’r ymgeisydd yn cael ei gyflogi gan yr Awdurdod Lleol ac yn ‘swyddog perthnasol’ fel sy’n cael ei ddiffinio ym mharagraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle yn gorwedd rhwng aneddiadau Llangefni a Bodffordd. Ceir mynediad iddo trwy drac preifat oddi ar y B5109.

Rhoddwyd caniatâd cynllunio 14C232 ar gyfer dymchwel yr annedd gyfredol a chodi annedd ddeulawr newydd. Roedd Amod (03) yng nghaniatâd cynllunio 14C232 yn dweud y dylid cyflwyno Tystysgrif Dros Dro i’r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn ar y gwaith. Asesiad cyfnod dylunio yw Tystysgrif Dros Dro ac a wneir gan asesydd annibynnol i sicrhau y bydd yr annedd yn cyrraedd y raddfa angenrheidiol yn y Côd ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy.

Yn dilyn derbyn y Dystysgrif Dros Dro archwiliwyd y safle a nodwyd bod y rhan fwyaf o’r gwaith adeiladu eisoes wedi ei wneud.

Cais yw hwn i amrywio’r amod fel bod modd cyflwyno’r Dystysgrif Dros Dro cyn i neb symud i mewn i’r annedd.

2. Mater(ion) Allweddol

Mater allweddol y cais yw a ydi’r cynnig yn cydymffurfio gyda gofynion Nodyn Cyngor Technegol 22: Cynllunio Adeiladau Cynaliadwy.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 - Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai
Polisi 54 – Codi Tai Newydd yn Lle Hen Rai

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, Dyluniad a Safle

Polisi D28 – Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd
Polisi HP9 – Codi Tai Newydd Gwledig yn Lle Hen Rai

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad
Nodyn Cyngor Technegol 22: Cynllunio ar gyfer Adeiladau Cynaliadwy

Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig
4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol, Y Cyng. D. Rees – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol, Y Cyng. N. Roberts – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol, Y Cyng. B. Parry – Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd : gosod rhybudd safle ger y safle a rhoi rhybuddion personol i eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 19 Mehefin, 2014 ac ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau wedi ei dderbyn yn y swyddfa hon.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

14C232 – Cais llawn i ddymchwel yr annedd gyfredol a chodi annedd newydd yn Rhyd Ysbardyn Uchaf, Llangefni. Cymeradwywyd – 07/03/13

14C232A/DIS – Cais i ollwng amod (03) – Tystysgrif Dros Dro Côd ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy – o gais cynllunio 14C232 yn Rhyd Ysbardyn Uchaf, Llangefni. Heb ei ryddhau – 03/04/14

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Datblygu Cynaliadwy - O 1 Medi 2010 roedd raid i bob cais cynllunio am gartref newydd gwrdd â Lefel 3 y Côd ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy fel yr oedd hynny wedi ei amlinellu yn Nodyn Cyngor Technegol 22 gan Lywodraeth Cymru: Cynllunio ar gyfer Adeiladau Cynaliadwy.

Rhoddwyd sylw i gais cynllunio 14C232 yn unol â gofynion TAN 22 ac fe gafodd yr amodau angenrheidiol mewn perthynas â'r Côd ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy eu cynnwys gyda'r cais. Ni chydymffurfiwyd gydag Amod (3) yng nghaniatâd cynllunio 14C232 a'r cais sy'n cael sylw ar hyn o bryd yw un i amrywio'r amod er mwyn caniatau cyflwyno Tystysgrif Interim cyn i neb symud i mewn i'r annedd.

Ar 4 Mehefin 2014 cyhoeddodd y Gweinidog ar gyfer Tai ac Adfywio ei fwriad i gael gwared ar y gofynion polisi cynllunio cenedlaethol ar gyfer safonau adeiladau cynaliadwy a chanslo TAN 22, yn dilyn newidiadau i Ran L (sy'n ymwneud ag effeithlonrwydd ynni) y Rheoliadau Adeiladu sy'n dod i rym ar ddiwedd Gorffennaf 2014. O'r herwydd, o ddiwedd mis Gorffennaf, ni fydd amodau cynllunio

o’r fath yn cael eu gosod gyda chaniatadau cynllunio.

7. Casgliad

Mae Tystysgrif Interim wedi ei chyflwyno bellach fel rhan o’r cais sy’n dweud bod cynaliadwyedd yr annedd wedi ei asesu’n annibynnol yn ystod y Cyfnod Dylunio a’i fod wedi cyrraedd sgôr o 3 seren allan o 6 dan fersiwn mis Tachwedd 2010. O’r herwydd, mae amrywio amod (3) yng nghaniatâd cynllunio 14C232 i gyflwyno Tystysgrif Interim cyn i neb symud i mewn i’r annedd yn dderbyniol.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) 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 dycnwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(02) 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 dycnwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(03) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 15:01:13 o dan cais cynllunio rhif 14C232.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

11.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

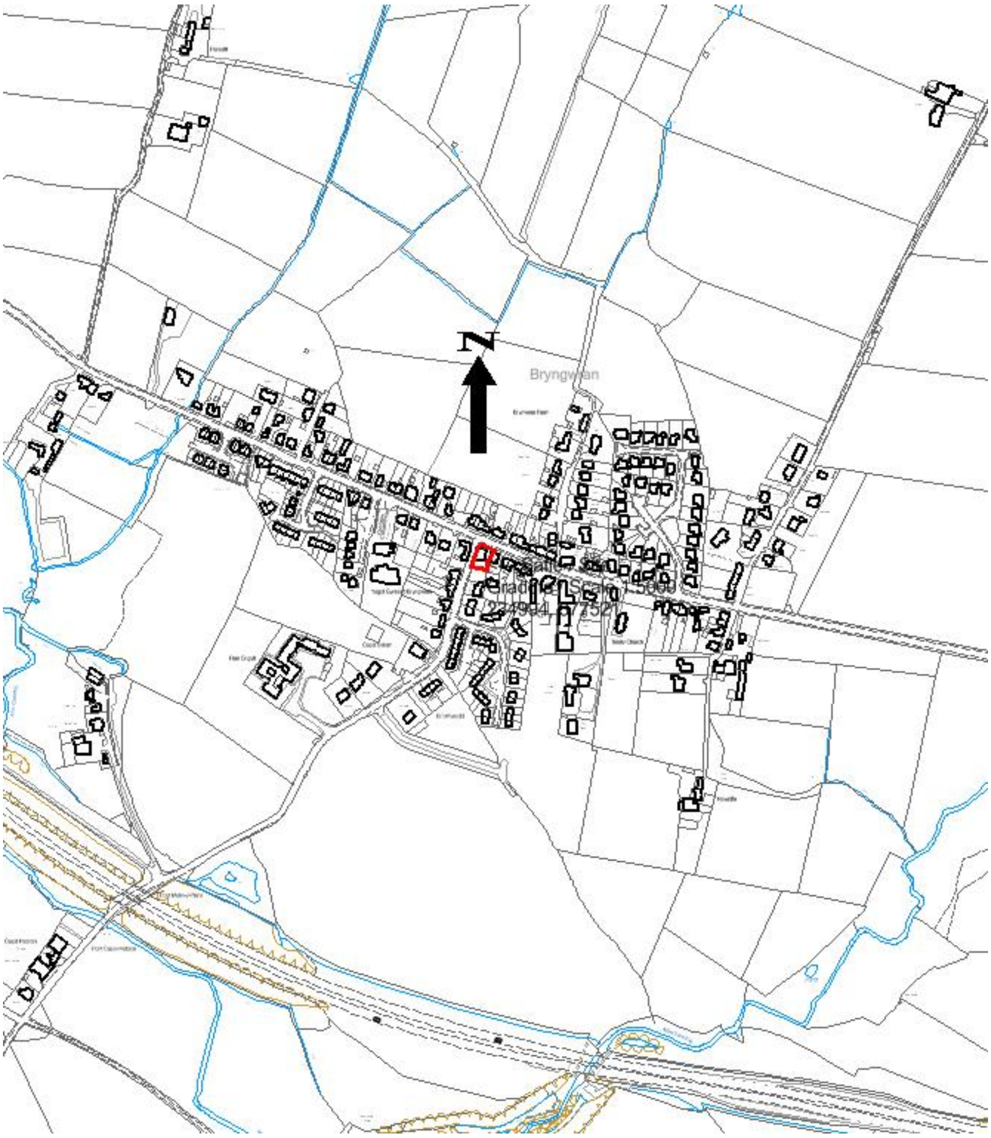
Rhif y Cais: 16C199 Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Richard Andrew Parry

Cais llawn ar gyfer newid defnydd y Swyddfa Bost (dosbarth defnydd A1) i annedd (dosbarth defnydd C3) yn / Full application for the change of use of the Post Office (use class A1) to a dwelling (use class C3) at

Post Office, 38 High Street, Bryngwran



Pwyllgor Cynllunio: 02/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (AMG)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i Gynghorydd.

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir y safle yng nghanol pentref Bryngwran ac mae ar gyffwrdd yr A5 gyda'r ffordd sy'n arwain o Gapel Gwyn.

Mae'r cynnig yn un i newid defnydd y Swyddfa Bost (dosbarth defnydd A1) yn annedd (dosbarth defnydd C3) yn y Swyddfa Bost, 38 Stryd Fawr, Bryngwran.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol mewn perthynas â'r cais hwn yw a ydyw'r datblygiad yn cydymffurfio gyda'r polisïau cyfredol a'i effaith ar fwynderau'r eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Cyffredinol
Polisi 2 – Swyddi Newydd
Polisi 42 – Dylunio
Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai
Polisi 50 – Pentrefi/Treflannau Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Tai
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29 – Safonau Dylunio
Polisi FF12 – Safonau Parcio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi EP12 – Siop y Pentref
Polisi TR10 – Safonau Parcio

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 6, Chwefror 2014
Nodyn Cyngor Technegol 4: Manwerthu a Chanol Trefi

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Dylan Rees – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Nicola Roberts - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Bob Parry – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned – Dim sylwadau.

Dŵr Cymru - Argymell caniatáu'n amodol.

Priffyrdd – Dim argymhelliad.

Draenio – Sylwadau.

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 6 Mehefin 2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw sylwadau wedi'u derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Ym Mholisi EP12 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, dywedir "Gwrthodir caniatâd cynllunio i addasu siopau pentref at ddefnydd gwahanol i adwerthu oni bai:
i) bod darpariaeth arall gyfwerth o fewn pellter cerdded rhesymol un ai'n bodoli neu wedi ei chynnig fel rhan o'r cynnig, neu
ii) bod yr ymgeisydd yn gallu dangos er boddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol nad yw'r siop bellach yn hyfyw."

Cydnabyddir bod y swyddfeydd post a'r siopau pentref agosaf ym mhentrefi cyfagos Bodedern a Gwalchmai. Fodd bynnag, mae'r hen swyddfa bost ym Mryngwran wedi cau ers 2006. Mae'r ymgeisydd wedi dangos bod yr eiddo wedi cael ei farchnata gan werthwyr stadau lleol am gyfnod di-dor o dros 18 mis heb lwyddiant. O'r herwydd, gan fod y siop wedi cau ers 2006, ystyrir nad yw mwyach yn hyfyw.

Effaith ar eiddo cyfagos – Oherwydd bod yr adeilad wedi cael ei ddefnyddio eisoes fel swyddfa bost ac fel annedd breswyl a bod y cynnig yn ymwneud â newid defnydd yr adeilad yn un uned breswyl, nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos. Bydd ailddefnyddio'r adeilad fel un annedd yn golygu bod yr adeilad cyfredol yn cael ei gynnal a'i gadw ac na fydd yn mynd i gyflwr gwael.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynnig hwn yn dderbyniol gyda rhai 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: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(02) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 07/05/2014 o dan gais cynllunio rhif 16C199.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

11.3 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

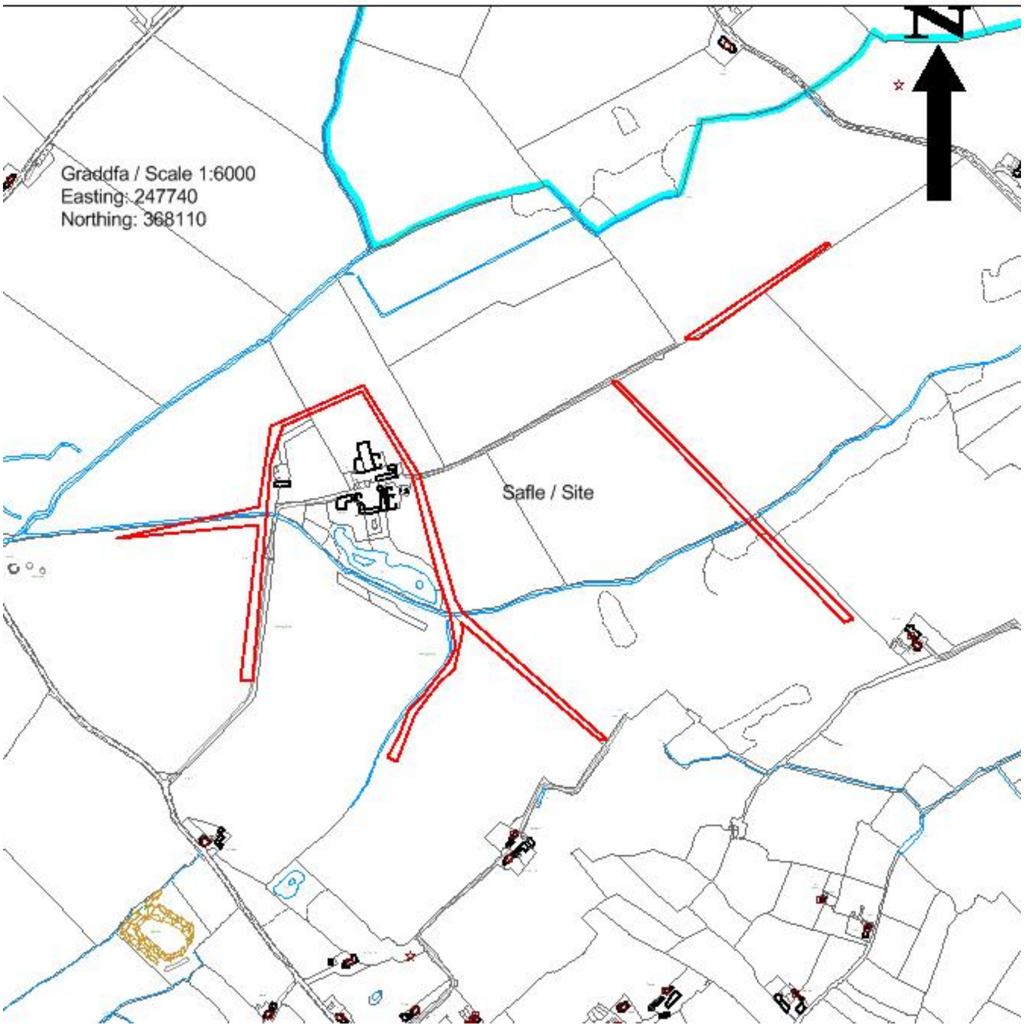
Rhif y Cais: 37C174D Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Richard Rogers

Cais llawn ar gyfer traciau fferm arfaethedig yn / Full application for proposed farm tracks at

Tre-Ifan, Brynsiencyn



Pwyllgor Cynllunio: 02/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn fab i'r Aelod Lleol.

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gorwedd i'r Gogledd o bentref Brynsiencyn. Mae'r eiddo yn dŷ fferm mawr sydd wedi ei amgylchynu gan gaeau.

Mae Afon Braint yn rhedeg drwy safle'r cais. Mae Heneb Restredig hefyd yn gorwedd yn un o'r caeau.

Mae'r cynnig yn golygu creu trac fferm fel y gall anifeiliaid fferm groesi o gae i gae heb niweidio'r cropiau.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a yw lleoliad y trac fferm arfaethedig yn dderbyniol ac a fydd y cynnig yn cael effaith, efallai, ar yr Heneb Restredig.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 5 – Dyluniad
Polisi 30 – Tirwedd
Polisi 39 - Archeoleg
Polisi 42 - Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio
Polisi D15 – Cedwir Henebion Rhestredig
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN12 - Safleoedd Archeolegol a'r Amgylchedd Hanesyddol.

Polisi Cynllunio Cymru (6ed Argraffiad), Chwefror 2014

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad
Nodyn Technegol Cymru 6 – Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Victor Hughes – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

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

Cyngor Tref – Dim gwrthwynebiad -

GAPS – Sylwadau ynglŷn â'r henebion rhestredig sydd gerllaw. Yn fodlon bod y trac wedi ei leihau er mwyn gostwng yr effeithiau ar y cytiau gwyddelod.

CNC – Sylwadau ynglŷn â chroesi'r afon gan nad ydynt yn annog i anifeiliaid groesi afonydd.

CADW - Sylwadau ynglŷn â'r henebion rhestredig sydd gerllaw. Yn fodlon bod y trac wedi ei leihau er mwyn gostwng yr effaith ar y cytiau gwyddelod.

Ymgynghoriad Cyhoeddus - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Gosodwyd dau rybudd ger y safle, rhoddwyd rhybuddion personol i berchnogion eiddo cyfagos a rhoddwyd hysbyseb yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 05/06/14, 06/06/14 a 24/06/14. Mae dau lythyr wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Eu pryderon oedd:

- Bod y trac i'w weld o'r ffordd gyhoeddus.
- Materion ecolegol ar hyd glannau Afon Braint.
- Swm y cerrig sydd eu hangen i ffurfio'r traciau fferm.
- Y priffyrdd ddim yn ddigonol i ymdopi gyda lefelau'r trafnidiaeth ffordd i gario'r cerrig.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

37C174 - Barn sgrinio ar gyfer codi melin wynt 18 medr o uchder ar dir yn Tre Ifan, Brynsiencyn – Nid oes angen asesiad -19/11/10

37C174A/SCR - Barn sgrnio ar gyfer lleoli melin wynt 500Kw, 40m o uchder gyda is-orsaf ar dir yn Tre Ifan, Brynsiencyn - Nid oes angen asesiad - 22/06/11

37C174B - Cais llawn ar gyfer codi un twrbin gwynt gyda uchder hwb hyd at cyfanswm o 40m, diamder rotor hyd at at uchafswm o 51.5m, a uchder blaen unionsyth hyd at uchafswm o 65.75m ynghyd a gosod ciosg rheoli a thrac mynediad ar dir yn Tre Ifan, Brynsiencyn - Tynnu'n ôl 16/04/2012

37C174 - Cais llawn ar gyfer codi un twrbin gwynt gyda uchder hwb hyd at cyfanswm o 36.5m, diamder rotor hyd at at uchafswm o 30m, a uchder blaen unionsyth hyd at uchafswm o 46.1m ynghyd a gosod ciosg rheoli a thrac mynediad ar dir yn Tre Ifan, Brysiencyn. Apel – Gwrthodir 18/12/2013

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y bwriad yw creu trac fferm ar draws nifer o gaeau fel y gall anifeiliaid symud o gae i gae. Mae rhan o'r trac yn croesi Afon Braint; ond drwy fod y croesiad hwnnw eisoes yn bodoli nid ydym yn credu y bydd y cynllun yn cael effaith niweidiol ar yr afon.

Mae hyd y trac fferm arfaethedig wedi ei leihau yn un o'r caeau fel a awgrymwyd gan GAPS a CADW er mwyn lleihau'r effaith ar y cytiau gwyddelod. Mae CADW a GAPS yn awr yn fodlon.

Gwneir y sylwadau a ganlyn o safbwynt y gwrthwynebiadau:

1. Er y gellir gweld y cais o'r ffordd gyhoeddus, gan mai uchder mwyaf y trac yw 0.35m, nid ydym yn credu y bydd y cynllun yn creu effaith niweidiol o'r ffordd gyhoeddus.

2. Ymgynghorwyd â CNC ynglyn â'r cais ac ni chafwyd unrhyw sylwadau ynglŷn â materion ecolegol.
3. Mae ennill a gweithio'r cerrig sydd eu hangen i ffurfio'r trac fferm yn ddatblygiad a ganiateir gan Rhan 6 Gorchymyn Datblygu a Ganiateir yn Gyffredinol 1995 (Cymru yn Unig) (peirianneg).
4. Ystyrir mai effaith tymor byr fydd effaith adeiladu'r trac ar y briffordd – nid yw'n ddigon i gyfiawnhau gwrthod y cais.

Ynglyn â sylwadau'r Cyngor Cymuned parthed amodau ar sŵn a llwch o ennill a gweithio'r cerrig. Cais yw hwn ar gyfer trac fferm arfaethedig. Bydd gwaith cloddio am gerrig i adeiladu'r traciau yn ddatblygiad a ganiateir o dan Ran 6 Gorchymyn Datblygu a Ganiateir yn Gyffredinol 1995 (Cymru yn unig), ac felly ni ellir gosod unrhyw amodau parthed y materion sŵn a llwch.

Nid ydym yn credu y bydd y cynllun yn creu effaith andwyol ar eiddo cyfagos. Yn dilyn y pwynt uchod, rydym o'r farn na fyddai'r cynnig yn cael effaith ar unrhyw eiddo cymdogion i'r fath raddau nac i'r mwynderau oddi amgylch fel y dylid gwrthod y cais.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Felly, ystyrir 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 a'r datblygiad a ganietier gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 07/05/2014 o dan cais cynllunio rhif 37C174D.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

12.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

Rhif y Cais: 12C431C/LB Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Ian Jones

Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer newid y ffenestr presennol gyda drysau ffrengig yn/Listed Building Consent to replace the existing window with french doors at

Gwynfa, Beaumaris

Pwyllgor Cynllunio: 02/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi ei alw i mewn i'r pwyllgor cynllunio ar ofyn yr aelod lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn am Ganiatâd Adeilad Rhestredig i newid ffenestr bresennol am ddrws Ffrengig yn Gwynfa, Biwmares.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol sydd angen eu hystyried yw'r dyluniad a'r effaith ar yr Ardal Gadwraeth a'r Adeilad Rhestredig.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 30 – Tirwedd
Polisi 40 – Diogelu Adeiladau
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 58 – Addasiadau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Amgylchedd
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Gwarchod y Tirwedd
Polisi EN2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi EN13 – Gwarchod y Tirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Argymell caniatáu

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Lewis Davies) – Dim ymateb.

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Carwyn Jones) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Alwyn Rowlands) – Mae'r Cynghorydd wedi galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w ystyried.

Comisiwn Brenhinol Henebion Cymru – Sylwadau

Y Gymdeithas Fictorianaidd – Dim ymateb

Y Grŵp Georgaidd - Dim ymateb

Cymdeithas Henebion – Dim ymateb

Y Gymdeithas er Diogelu Hen Adeiladau – Dim ymateb

Cyngor Archaeoleg Prydain – Dim ymateb

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

12C431/LB – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith mewnol ac allanol yn Gwynfa, Biwmares – Caniatad Adeilad Rhestredig – 24/02/14

12C431A – Gwaith altro ac ymestyn yn Gwynfa, Biwmares – Caniatau 07/02/14

12C431B – newid ffenestri presennol am ddrws Ffrengig yn Gwynfa, Biwmares – Heb ei benderfynu.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r adeilad sy'n destun y cais wedi ei gynnwys ar y gofrestr statudol o adeiladau rhestredig ym Môn a Chymru fel un graddfa II.

Mae'r adeilad penodol hwn wedi ei leoli mewn lleoliad amlwg o fewn yr ardal gadwraeth ddynodedig arbennig sy'n dod o dan Erthygl 4 (2) Cyfeiriad, mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, ac o fewn gosodiad nifer o adeiladau rhestredig eraill ac yng ngosodiad hanfodol Castell Biwmares sydd wedi ei ddynodi yn Heneb Restredig (SAM) Adeilad Rhestredig graddfa I a Safle Treftadaeth y Byd (WHS).

Mae ffenestri o bosibl yn un o'r nodweddion pensaernïol a hanesyddol mwyaf pwysig mewn adeilad rhestredig.

Mae Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 61/96 yn rhoi cyfarwyddyd a chyngor Llywodraeth Cymru ar fater diogelu ffenestri hanesyddol ac y mae'n dilyn athroniaeth adeiladau hanesyddol cadarn. Mae polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol hefyd yn dilyn y safiad hwn. Felly rhaid i ddiogelu a chadwraeth ffenestri hanesyddol fod bob amser yn brif nod y sawl sy'n gwneud y penderfyniad. Mae cyfarwyddyd arfer dda yn argymell bod ffenestri Adeilad Rhestredig yn cael eu trwsio a'u hadfer am cyn gymaint ag sy'n bosibl ac na ddylid eu newid gan ystyried 'tebyg am debyg' pan nad yw trwsio mwyach yn bosibl.

Mae Polisi 1, 42 o Gynllun Lleol Ynys Môn, Polisïau D4, D29 Cynllun Fframwaith Gwynedd, 4.11 Hyrwyddo cynaliadwyedd drwy ddyluniad da, TAN 12 (Cymru): Dyluniad CCA ar y Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig a CCA ar Gwerthuso Cymeriad Addasu. Polisïau GP1 a GP2 Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd i gyd yn bolisiau o bwys o safbwynt lleoliad, dyluniad ac edrychiad allanol.

Mae Polisi 40 a 41 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi EN2, EN13 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a pharagraffau 6.4.5, 6.4.6 a 6.4.7 Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 6 yn dweud y dylai cynigion o fewn Ardaloedd Cadwraeth gael eu diogelu rhag datblygiadau/gwaith addasu neu ddymchwel nad yw'n gweddu. A hefyd adeiladau o ddiddordeb pensaernïol a hanesyddol arbennig a dynodiad ardaloedd cadwraeth.

7. Casgliad

Ni fyddai gosod drws Ffrengig yn lle'r ffenestr bresennol yn diogelu'r ffenestr hanesyddol.

Pe bai'r aelodau'n dymuno argymell caniatáu'r cais Adeilad Rhestredig yn groes i argymhelliad y swyddog, bydd angen i'r cais gael ei gyfeirio i CADW i'w benderfynu.

8. Argymhelliad

Gwrthod

Byddai gosod drws Ffrengig yn lle'r ffenestr bresennol yn niweidiol i gymeriad ac edrychiad yr adeilad rhestredig graddfa 2 ac yn groes i Bolisi 1 a 41 o gynllun lleol ynys Môn a Pholisi EN13 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor a geir yng Nghylchlythyr y Swyddfa Gymreig 67/96 (Rhagfyr 1996) a pharagraffau 6.4.5, 6.4.6 a 6.4.7 Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 6 (Chwefror, 2014).

9. Polisïau Eraill

TAN 12 – Dyluniad

CCA – Amgylchedd Trefol a Gwledig

CCA – Ardal Gadwraeth Biwmares

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 6 Chwefror 2014) Paragraffau 6.4.5, 6.4.6, 6.4.7

12.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

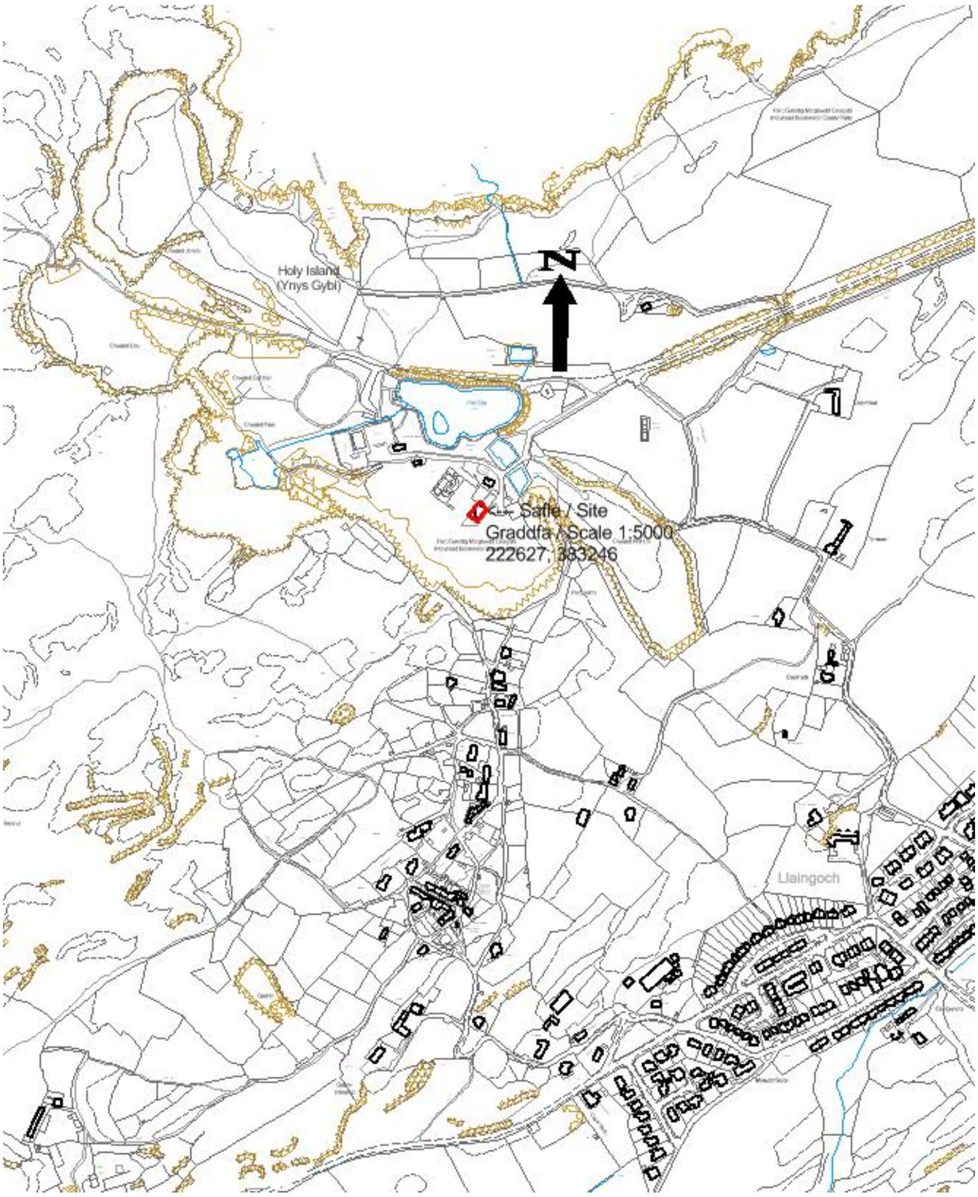
Rhif y Cais: 19C792H Application Number

Ymgeisydd Applicant

Môn Social Enterprieses

Cais llawn ar gyfer newid defnydd y modurdy a'r adeilad storio i lety byncws yn / Full application for the change of use of the garage and storage building into bunkhouse accommodation at

Breakwater Country Park, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 02/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn un ar dir y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais ym Mharc Gwledig y Morglawdd yng Nghaergybi sydd y tu allan i ffin ddatblygu Caergybi. Mae'r safle yn gyfagos i Lwybr Arfordirol Ynys Môn. Cafodd yr adeilad ei ddefnyddio ddiwethaf fel garej/ storfa ac mae'n adeilad unllawr yng nghefn y fenter newydd a elwir yn Caffi'r Parc.

Cais yw hwn i newid defnydd y garej/storfa bresennol yn lety o fath byncws i ymwelwyr. Bwriedir codi estyniad bychan yng nghefn yr adeilad i ddarparu cyfleusterau toiled a chawod i'r ymwelwyr.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais yw a yw'n cydymffurfio gyda'r polisïau cyfredol, a yw dyluniad y cynnig yn dderbyniol ac a fydd yn niweidio'r ardal oddi amgylch.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lelol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 2 – Swyddi Newydd
Polisi 5 – Dyluniad
Polisi 7 – Adeiladau Gwledig
Polisi 8 – Lle Aros i Ymwelwyr
Polisi 26 – Parcio Ceir
Polisi 31 – Tirlunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi B8 – Cyflogaeth
Polisi B9 – Cyflogaeth
Polisi D3 – Tirlunio
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D28 – Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd
Polisi EP4 – Cyfleoedd Cyflogaeth Eraill ac Allgyfeirio Gwledig
Polisi EP6 – Ailddefnyddio Adeiladau
Polisi TO2 – Lletyau Gwyliau

Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 6)

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol, Y Cyng. R. Jones – Dim ymateb hyd yn hyn.

Yr Aelod Lleol, Y Cyng. R. Ll. Jones – Dim ymateb hyd yn hyn.

Yr Aelod Lleol, Y Cyng. A. Roberts – Dim ymateb hyd yn hyn.

Cyngor Dref – Dim ymateb hyd yn hyn.

Priffyrdd – Dim argymhelliad

Draenio – Sylwadau safonol

Dwr Cymru – Caniatau yn unol ag amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru - Dim ymateb hyd yn hyn.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybuddion ger y safle ac anfonwyd rhybuddion personol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 17 Mehefin, 2014 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw sylwadau wedi eu derbyn yn yr adran hon.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C792 - Newid yr adeiladau presennol i hostel ieuenctid hunan gynhaliol gyda 24 gwely yn Ex Rangers Accommodation Parc Gwledig y Morglawdd, Caergybi – Caniatâu 20.03.2003

19C792A - Cynlluniau diwygiedig i newid yr adeilad bresennol i hostel ieuenctid hunan gynhaliol gyda 24 gwely yn Ex Rangers Accommodation Parc Gwledig y Morglawdd, Caergybi – Tynnu'n ôl 15.01.2007

19C792B - 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, Accommodation Parc Gwledig y Morglawdd, Caergybi – Caniatâu 08.03.2012

19C792C - Cais llawn ar gyfer lleoli cynhwysydd storio fel hwb i briosect beics Cybi ar dir yn Parc Gwledig y Morglawdd, Caergybi – Caniatâu 07.09.2012

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, Accommodation Parc

Gwledig y Morglawdd, Caergybi – Caniatâu 07.09.2012

19C792E: Rhybydd o fwriad i dynnu defnydd o leoliad gwaith mwynau yn Holyhead Breakwater Park, Caergybi. Caniatau - 24/09/2012

19C792F: Cais llawn ar gyfer amnewid tri llwyfan pysgota gyda ardal dec llawr caled ddiogel ynghyd ac addasu ac ehangu tri llwyfan bysgota ar dir yn
Holyhead Breakwater Park, Caergybi. Caniatau -26/04/2013

19C792G: Cais llawn ar gyfer adeiladu storfa biniau yn Caffi'r Parc, Holyhead Breakwater Park, Caergybi. Caniatau - 22/05/14

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Cynnig yw hwn i newid defnydd o'r adeilad cyfredol i lety o fath byncws ar gyfer twristiaid. Mae Parc Gwledig Morglawdd Caergybi wedi ei ddynodi ar gyfer Isadeiledd Ffisegol ac Amgylcheddol yng Nghynllun Lleol Ynys Môn. Bwriedir y bydd y fenter yn cyflogi un person amser llawn a dau ar sail rhan amser. Mae Polisi 7 Cynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y bydd adeiladau sydd eisoes yn bodoli yn y cefn gwlad yn lleoliadau derbyniol yn gyffredinol ar gyfer busnesau bychain.

Dywed Polisi 8 Cynllun Lleol Ynys Môn y caniateir ceisiadau am lety o safon uchel lle nad ydynt yn gwrthdaro gyda pholisïau eraill yn y cynllun. Yn benodol, bydd y Cyngor yn rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion sy'n rhan annatod o gynllun cyffredinol
sy'n ychwanegu at gyfleusterau twristiaeth ac adloniant yn yr ardal. Mae'r safle o fewn Parc Gwledig Morglawdd Caergybi ac yn agos i'r Llwybr Arfordirol ac felly mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r polisïau cyfredol.

Mae Polisi EP6 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd yn caniatáu ar gyfer newid defnydd neu ailddatblygu adeiladau cyfredol i ddibenion cyflogaeth ar yr amod nad ydynt yn achosi niwed annerbyniol i gymeriad neu fwynderau'r ardal.

Dyluniad - Adeilad unllawr yw hwn wedi ei orffen gyda llechi a cherrig. Bwriedir codi estyniad y tu cefn i'r adeilad a fydd yn sgwario'r adeilad i ffwrdd. Rendr fydd gorffenwaith yr estyniad arfaethedig ac er nad yw'n cyd-fynd â gorffenwaith yr adeilad cyfredol bydd yn diffinio'r rhan draddodiadol a'r rhan newydd o'r adeilad. Ar ôl cael trafodaethau newidiwyd y cynllun a defnyddir nwyddau dwr glaw metal yn hyrach na rhai upvc fel y cynigiwyd yn wreiddiol. Ymddengys bod dyluniad y cynnig yn addas i'r pwrpas. Mae digon o le o fewn y safle ar gyfer y cynnig.

Effaith ar yr ardal gyfagos - Fel sydd wedi ei nodi uchod, mae'r safle o fewn Parc Gwledig Morglawdd Caergybi ac yn agos i'r Llwybr Arfordirol sy'n denu twristiaid. Bydd y cynnig yn darparu llety ar gyfer cerddwyr a thwristiaid. Mae cyfleusterau parcio ar gael o fewn y parc. Byddai ailddefnyddio'r adeilad yn golygu na fyddai'n mynd â'i ben iddo. Mae'r cynnig yn gwneud defnydd buddiol o adeilad sydd eisoes yn bodoli ac nid yw ond yn gwneud newidiadau cyfyngedig iawn i'w edrychiad ac felly ni fydd yn niweidio'r ardal o'i gwmpas.

7. Casgliad

Bydd y llety byncws arfaethedig yn annog ymwelwyr i'r ardal ac yn darparu llety i ddefnyddwyr y Llwybr Arfordirol. Bydd ailddefnyddio'r adeilad yn sicrhau na fydd yr adeilad yn mynd a'i ben iddo ac y mae dyluniad y cynnig yn gweddu gyda chymeriad yr adeilad presennol. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â pholisiau lleol a chenedlaethol a dylid ei ganiatau gyda'r amodau a ganlyn.

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 i unrhyw newidiadau pellach i'r adeilwaith y byddai angen eu gwneud i'r adeilad, ac a fyddai'n debyg o gael effaith ar ei olwg allanol, yn sgil gweithredu ar y caniatâd hwn, fod yn destun cais y bydd yn rhaid ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo cyn cychwyn gwaith ar newidiadau o'r fath.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) Rhaid cyflwyno manylion am orffeniadau'r estyniad arfaethedig, ffenestri, drysau, ffasgias a byrddau i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig cyn dechrau'r gwaith ar y safle, neu fel all gael ei gytuno'n wahanol yn ysgrifenedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

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

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

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

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

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

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

(07) Ni chaniateir i gynnydd net ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaethgyhoeddus.

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.

(08) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a'r manylion ar y cynlluniau a anfonwyd ac a gynhwysir yn y ffurflen gais, Arolwg Rhywogaethau a Warchodir (The Cambrian Ecological Partnership, Gorffennaf 2013) ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cyfryw gais, oni bai bod amodau o'r caniatâd yn mynnu fel arall.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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

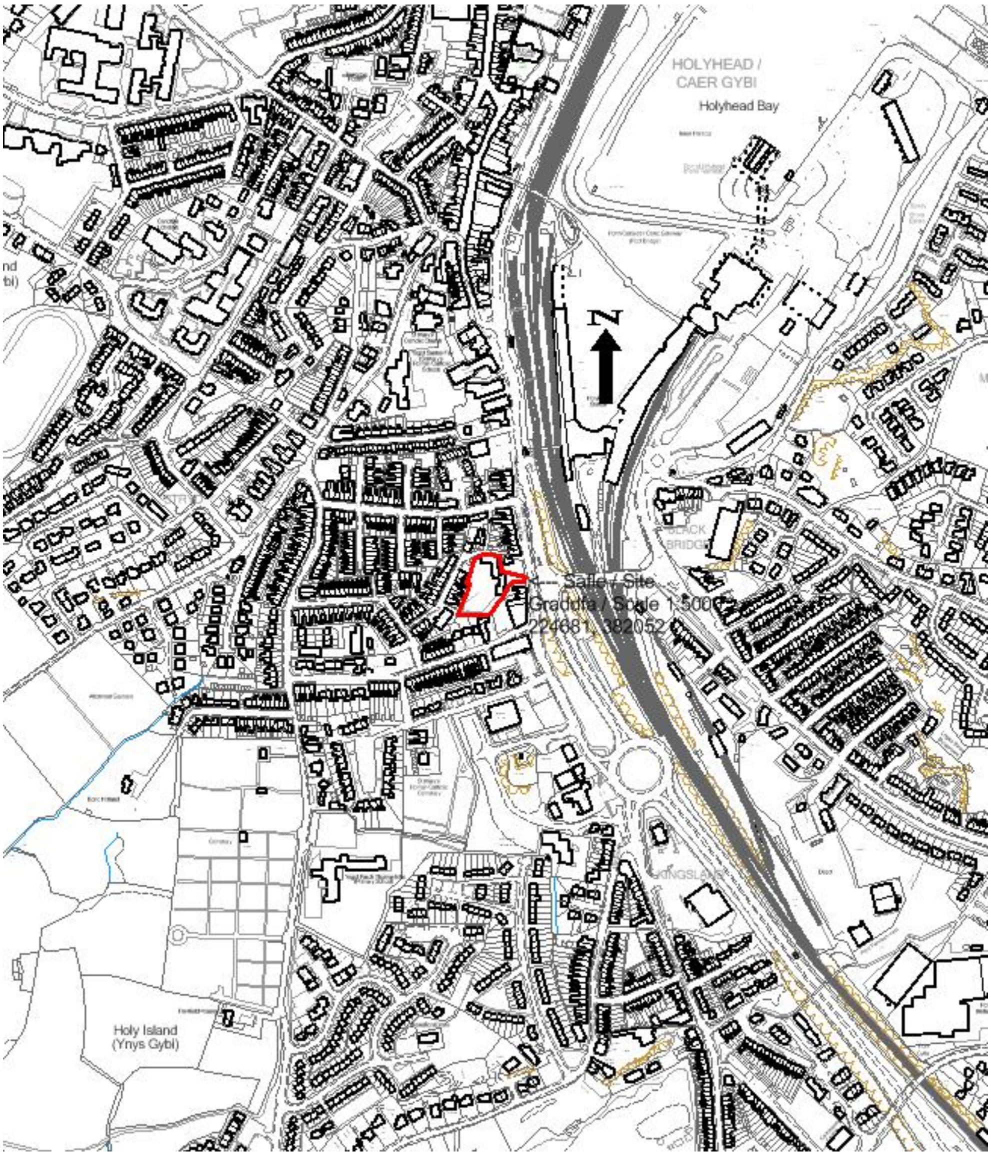
Rhif y Cais: 19LPA434B/FR/CC Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Education and Leisure)

Cais llawn ar gyfer adnewyddu'r adeiladau gwreiddiol, dymchwel yr estyniad cyswllt ynghyd a chodi estyniad deulawr newydd yn / Full application for the refurbishment of the existing buildings, demolition of the link extension together with the erection of a new two storey extension at

Jesse Hughes Community Centre, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 02/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan y Cyngor ar dir y Cyngor

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae Canolfan Jesse Hughes wedi ei lleoli'n ganolog yng Nghaergybi ac mae'n cael ei ddefnyddio ar gyfer nifer o weithgareddau addysgol a chymunedol yn cynnwys clybiau ieuenctid, fel ysgol (ar gyfer yr Uned Cyfeirio Disgyblion), clwb gateway, grwp gweddio, dechrau'n deg a grŵp rhiant a phlentyn. Mae'r cais hwn yn bwriadu ailwampio'r ganolfan a'i hymestyn i greu canolfan Dechrau'n Deg newydd a lle ar gyfer swyddfa.

Bydd mynediad newydd gyda ramp ym mlaen yr adeilad a gwell prif fynediad yn cael ei ddarparu; bydd lifft yn cael ei osod, a bydd estyniad deulawr newydd yn darparu swyddfa ganolog, y ganolfan Dechrau'n Deg, dosbarthiadau a thoiledau, ar y llawr cyntaf bydd lle i swyddfeydd a thoiled a byddir yn ffurfioli'r cyfleusterau parcio yng nghefn yr adeilad. Mae rhyw 17m rhwng yr adeilad a'r anheddau yng nghefn y safle fydd yn cefnu ar yr ardal chwarae.

2. Mater(ion) Allweddol

Effaith ar fwynderau preswyl

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 5 – Dyluniad
Polisi 17 – Cyfleusterau Cymunedol

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi B1 – Datblygiadau yn Creu Gwaith
Polisi D33 – Codi Safonau Cyfleusterau Lleol

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 6)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref - Dim gwrthwynebiad

Aelodau Lleol - Robert L Jones– Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelodau Lleol - Arwel Roberts– Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelodau Lleol - Raymond Jones – Dim gwrthwynebiad

Awdurdod Priffyrdd – Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Dwr Cymru-Welsh Water – Sylwadau safonol

Cyfoeth Naturiol Cymru – Cyngor safonol ac angen ymgynghori â'r ecolegydd lleol

Ymateb i'r Cyhoedd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy anfon rhybuddion personol a rhybudd safle gyda'r dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau ar 4 Gorffennaf 2014. Nid oedd unrhyw sylwadau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu: Mae'r adeilad yn cael ei ddefnyddio'n helaeth fel canolfan addysgol a chymunedol. Nid ydym yn rhagweld y bydd y defnydd a fwriedir yn ychwanegu at yr effeithiau ar fwynderau - mae'r defnydd a wneir o'r adeilad yn digwydd yn ystod y dydd ac nid ydym yn rhagweld y bydd unrhyw newidiadau yn digwydd i ddefnydd y cyfleuster gyda chadw clwb ieuenctid gyda'r nos gan bod hynny eisoes yn digwydd. Mae gweithgaredd eisoes yn digwydd yn y safle ac o amgylch. Mae'r fynedfa yn y cefn i gerbydau eisoes yn bodoli ac mae'r ardal yn gweithredu system draffig un ffordd fyddai'n sicrhau na fyddai unrhyw gerbydau yn gwrthdaro â'i gilydd yn y strydoedd oddi amgylch. Mae'n hawdd iawn cael i'r safle gyda nifer o ddulliau cludiant cyhoeddus a rhagwelir y byddai'r rhan fwyaf o'r defnyddwyr yn dod yno ar droed.

Dyluniad: Mae rhannau gwreiddiol y ganolfan yn cael eu cadw a'u gwella fel rhan o'r cynllun ac maent yn cadw eu hidentiti a'u hindegriti. Dim ond uchder to yr estyniad deulawr arfaethedig yn y cefn fydd yn uwch na'r grib bresennol ac ni ellir gweld y cyfan o'r adeilad ar lefel y ddaear o strydoedd cyfagos a dim ond ambell gip y gellir ei gael. Mae'r safle i'w weld o'r bont ddu ond bydd yr estyniad wedi ei osod yn erbyn adeiladau sydd yno'n barod wedi eu gosod ar dir uwch yng nghefn y safle ac ni fydd yn cael effaith annerbyniol.

Mwynderau Preswyl: Mae'r ganolfan eisoes yn cael ei ddefnyddio'n eang fel cyfleuster addysgol a chymunedol. Mae gerddi cefn yr eiddo sydd yn ymlaen y safle a'u cefnau yn wynebu'r fynedfa arfaethedig. Gan mai dyma yw'r brif ffordd i fynd i mewn i'r safle a'i bod hefyd yn cael ei defnyddio i barcio ceir, nid ydym yn credu y bydd y cynnydd yn y defnydd yn ystod y dydd yn cynyddu'r effeithiau a'r fwynderau i'r fath raddau ac y dylid gwrthod rhoi caniatâd cynllunio. Mae'r eiddo tri llawr yng nghefn y safle yn uwch gyda therfynau sylweddol o waliau cerrig fel na fydd unrhyw edrych drosodd na cholli preifatrwydd yn digwydd o'r maes parcio ac mae digon o bellter rhwng ffenestri swyddfa llawr cyntaf a'r eiddo i gadw lefel dderbyniol o amwynder. Mae'r ardal gemau pêl amgaeedig a fwriedir fel rhan o'r cynllun wedi ei leoli ar y lle chwarae presennol ac ni ragwelir y bydd unrhyw effeithiau ychwanegol.

Materion Technegol: Nid oedd ymatebion wedi eu derbyn gan y rhai yr ymgynghorwyd â hwy ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Fodd bynnag, nid ydym yn rhagweld y bydd y cynnig yn achosi effeithiau annerbyniol o safbwynt y briffordd gan bod y safle'n cael ei wasanaethu gan fynedfa sydd yno'n barod ac y mae'n hynod hygyrch gyda nifer o ddulliau cludiant cynaliadwy. Ni ragwelir y bydd effeithiau draenio annerbyniol yn digwydd.

7. Casgliad

Mae'r cynnig hwn yn edrych i wella ac ymestyn y lle sydd ar gael yn y safle er mwyn gwahanu'r defnyddiau sensitif mewn ffordd ffisegol ond gan gadw a pharchu cymeriad ac integriti'r adeilad gwreiddiol. Mae dyluniad yr estyniad yn defnyddio technegau adeiladu cyfoes a bydd yn eistedd yn dda o fewn y canol traddodiadol. Nid yw'n cael ei ragweld y bydd effeithiau annerbyniol yn digwydd yn y lleoliad o ganlyniad i'r datblygiad.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau ac ar yr amod na cheir unrhyw sylwadau o bwys cyn y daw cyfnod rhybuddio i ben.

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

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

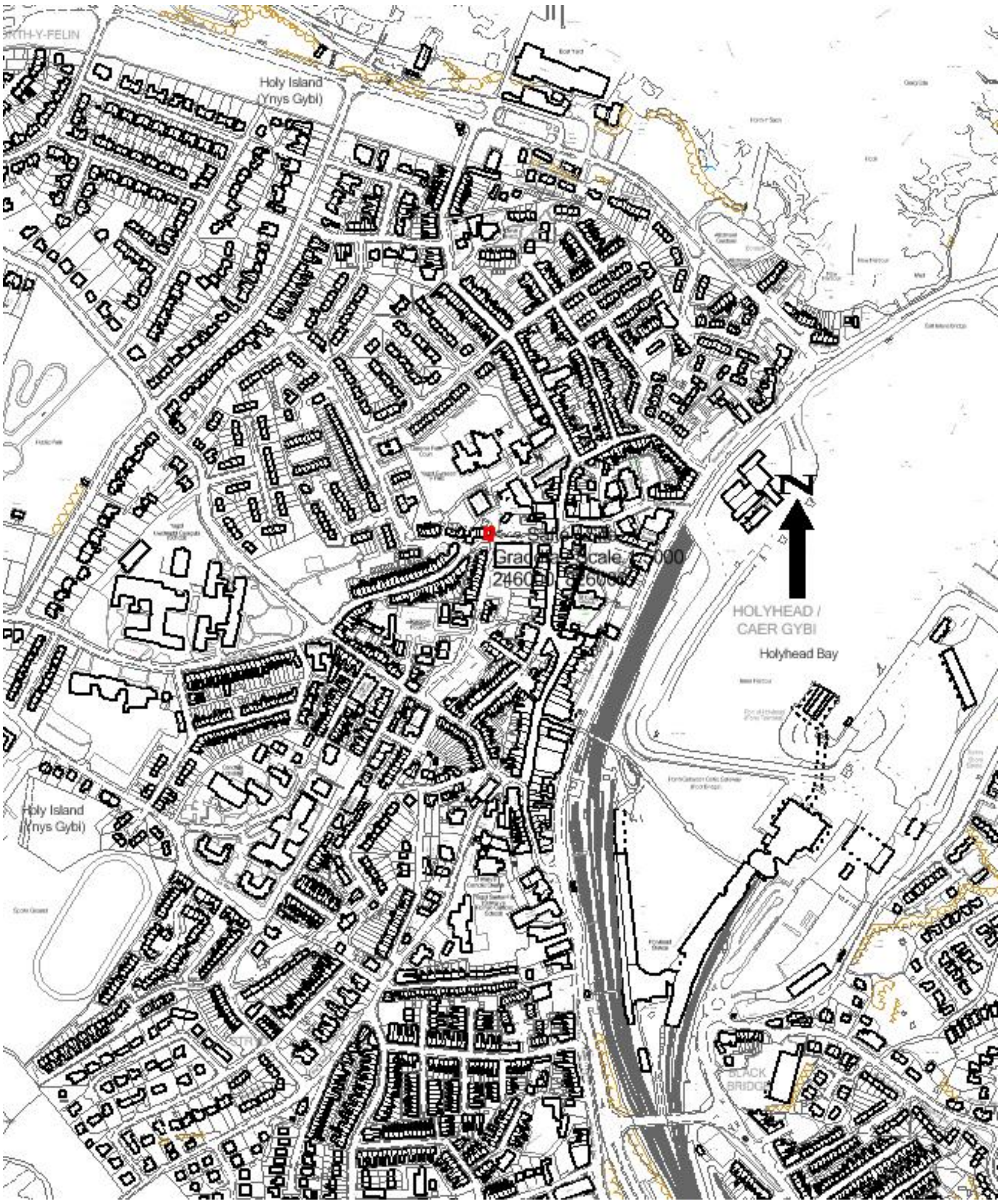
Rhif y Cais: 19LPA999/CC Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Planning and Public Protection)

Cais llawn ar gyfer gosod plac yn / Full application for the erection of a plaque at

1 Market Hill, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 02/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (AMG)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais hwn gan y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi ei leoli ar hyd Market Hill yn gyfagos i Stryd Cambria a Sgwar Treardur yng Nghaergybi. Eiddo tri llawr ar ddiwedd teras yw'r adeilad gyda siop ar y llawr isaf a dau fflat ar y lefelau uwch. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn yr Ardal a ddynodwyd fel Ardal Cadwraeth Caergybi.

Mae'r cynnig yn cynnwys gosod plac yn 1 Market Hill, Caergybi.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol i'w ystyried yw effaith y cynnig ar gymeriad yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

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

Cynghorydd Arwel Roberts - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.

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

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

Ymgynghori Cyhoeddus - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i’r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd safle ger y safle a rhoddwyd rhybudd yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw’r 3ydd Gorffennaf 2014. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad, nid oedd unrhyw sylwadau wedi’u derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C1101 - Cais llawn ar gyfer adnewyddu'r adeilad ynghyd a gosod wyneb siop newydd yn 1 Market Hill, Caergybi – Caniatâu 16/10/2012

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith y cynnig ar gymeriad yr Ardal Gadwraeth ddynodedig - Mae’r cynnig yn golygu gosod plac i gydnabod cyfraniad grant gan y partner cyllido ar gyfer Cynllun Treftadaeth Tirlun Caergybi tuag at y prosiect adnewyddu diweddar yn 1 Market Hill, Caergybi. Mae’r plac wedi ei wneud o Fur Enamel Gwydrog 1.6mm ac mae’n 175mm o led, 222mm o uchder gyda dychweliad 15mm i’r ymylon i guddio’r stydiau gosod yn y cefn. Bydd y gosodion yn hoelbrennau dur gwrthstaen wedi eu drilio i rendr gyda bond resin i’w rhoi yn sownd yn yr adeilad a stydiau tu cefn. Ystyrir bod y plac arfaethedig yn briodol ac yn addas ar gyfer cwrdd â gofynion polisïau cynllunio. O’r herwydd nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith ormodol ar gymeriad yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu ar yr amod na cheir unrhyw sylwadau gwrthwynebus erbyn diwedd y cyfnod hysbysu

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

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(02) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 03/06/2014 o dan gais cynllunio rhif 19LPA999/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

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

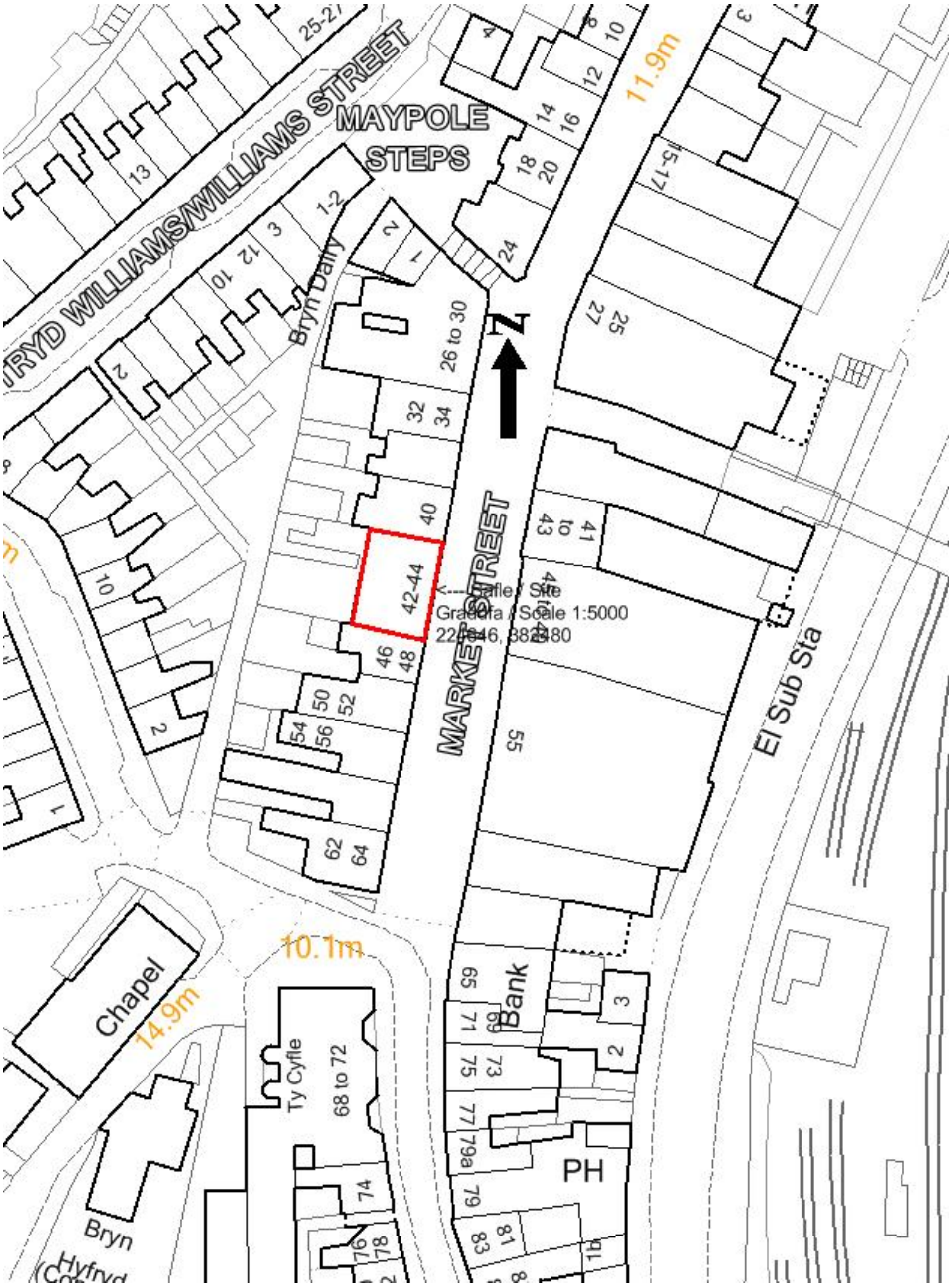
Rhif y Cais: 19LPA1000/CC Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Planning and Public Protection)

Cais llawn ar gyfer gosod plac yn / Full application for the erection of a plaque at

42-44 Market Street, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 02/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (AMG)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais hwn gan y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle ar y brif stryd siopa yng Nghaergybi ac mae'n cynnwys uned siop sy'n wag gyda gwahanol swyddfeydd uwch ei phen, a ddefnyddiwyd gynt gan yr adwerthwr bwyd Kwik Save. Mae'r safle o fewn Ardal Gadwraeth ddynodedig ac ardal adwerthu.

Mae'r cynnig yn cynnwys gosod plac yn 42-44 Stryd y Farchnad, Caergybi.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol i'w ystyried yw effaith y cynnig ar gymeriad yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

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

Cynghorydd Arwel Roberts - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

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

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

Ymgynghori Cyhoeddus - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd safle ger y safle a rhoddwyd rhybudd yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw'r 3ydd Gorffennaf 2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw sylwadau wedi'u derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C1086 - Cais llawn ar gyfer gosod siop ffrynt newydd, newid defnydd y lloriau cyntaf ag ail i 4 fflat hunan-gynhaliol ynghyd â chodi estyniad y tu cefn i greu 2 fflat ychwanegol yn 44 Stryd y Farchnad, Caergybi - Caniatâu 05/12/2011

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith y cynnig ar gymeriad yr Ardal Gadwraeth ddynodedig - Mae'r cynnig yn golygu gosod plac i gydnabod cyfraniad grant gan y partner cyllido ar gyfer Cynllun Treftadaeth Tirlun Caergybi tuag at y prosiect adnewyddu diweddar yn 42-44 Stryd y Farchnad Caergybi. Mae'r plac wedi ei wneud o fur enamel gwydrog 1.6mm ac mae'n 175mm o led, 222mm o uchder gyda dychweliad 15mm i'r ymylon i guddio'r stydiau gosod yn y cefn. Bydd y gosodion yn hoelbrennau dur gwrthstaen wedi eu drilio i rendr gyda bond resin i'w rhoi yn sownd yn yr adeilad a stydiau tu cefn. Ystyrir bod y plac arfaethedig yn briodol ac yn addas ar gyfer cwrdd â gofynion polisïau cynllunio. O'r herwydd nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith ormodol ar gymeriad yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu ar yr amod na cheir unrhyw sylwadau gwrthwynebus erbyn diwedd y cyfnod hysbysu

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

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(02) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 03/06/2014 o dan gais cynllunio rhif 19LPA1000/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

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

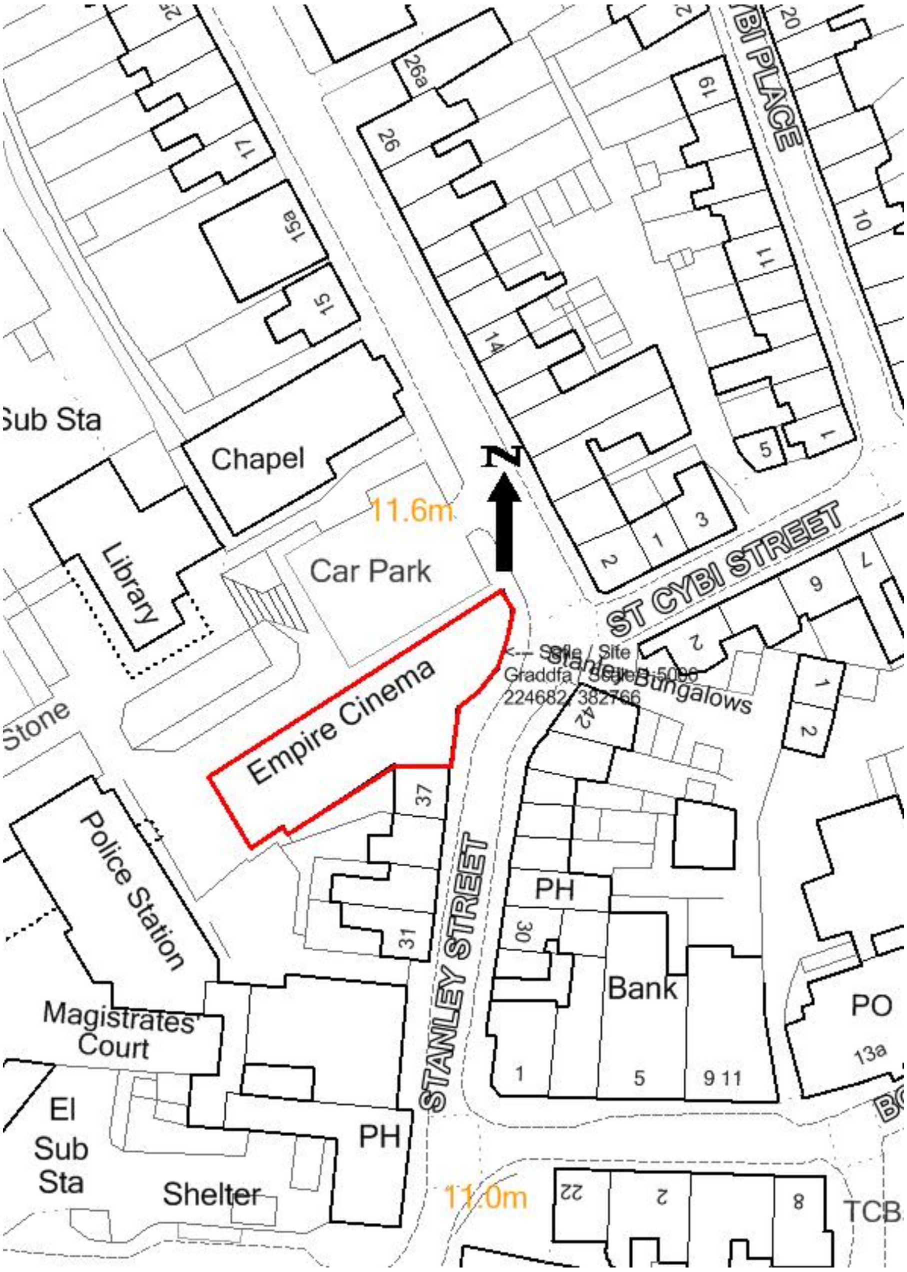
Rhif y Cais: 19LPA1001/CC Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Planning and Public Protection)

Cais llawn ar gyfer gosod plac yn / Full application for the erection of a plaque at

Empire Cinema, 39 Stanley Street, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 02/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (AMG)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais hwn gan y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi ei leoli ar hyd Stryd Stanley yng Nghaergybi ac y mae wedi ei leoli o fewn Ardal Cadwraeth Caergybi. Sinema yr Empire sydd ar safle'r cais ar hyn o bryd.

Cynnig i'w hwn i osod plac ar Sinema yr Empire, 39 Stryd Stanley, Caergybi.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol i'w ystyried yw effaith y cynnig ar gymeriad yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

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

Cynghorydd Arwel Roberts - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

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

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

Ymgynghori Cyhoeddus - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd safle ger y safle a rhoddwyd rhybudd yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw'r 3ydd Gorffennaf 2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw sylwadau wedi'u derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C199 – Newid defnydd rhan o'r sinema i arced difyrrwch yn the Empire Cinema, Stanley Street, Caergybi – Caniatâu 17/11/1986

19C199A – Darparu 25 o beirianau di-gem yn ychwanegol i'r 20 o beirianau gemau a ganiatâwyd o dan 1/19/C/199 yn Empire Cinema, Stanley Street, Caergybi – Gwrthodwyd 11/05/1987

19C199B - Newid defnydd siop i arced difyrrwch yn Empire Cinema, Stanley Street, Caergybi – Gwrthodwyd 16/09/1988

19C199C - Newid defnydd rhan or adeilad i fod yn arced difyrrwch yn Empire Cinema, Stanley Street, Caergybi – Gwrthodwyd 24/01/1992

19C199D - Newid defnydd y siopau presennol a rhan o'r llawr isaf, cyntaf ac ail lawr i 3 fflat ac arced difyrion ynghyd a dymchwel y storfa presennol a codi storfa newydd yn ei le yn Empire Cinema, Stanley Street, Caergybi – Caniatâu 21/10/1997

19C199E - Cynlluniau diwygiedig ar gyfer ail-leoli'r arced yn Empire Cinema, Stanley Street, Caergybi – Caniatâu 04/12/1997

19C199F - Newid defnydd y flatiau llawr cyntaf ag ail lawr i fod yn stiwdio gwely haul, trin ewinedd ac ardal cylchrediad yn yn Empire Cinema, Stanley Street, Caergybi – Caniatâu 29/09/2003

19C199G - Newid defnydd yr adeilad i fod yn dy tafarn yn Empire Cinema, Stanley Street, Caergybi – Wedi'w dynnu'n ôl 01/10/2008

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith y cynnig ar gymeriad yr Ardal Gadwraeth ddynodedig - Mae'r cynnig yn golygu gosod plac i gydnabod cyfraniad grant gan y partner cyllido ar gyfer Cynllun Treftadaeth Tirlun Caergybi tuag at y prosiect adnewyddu diweddar yn Stryd Stanley yng Nghaergybi. Mae'r plac wedi ei wneud o fur enamel gwydrog 1.6mm ac mae'n 175mm o led, 222mm o uchder gyda dychweliad 15mm i'r ymylon i guddio'r stydiau gosod yn y cefn. Bydd y gosodion yn hoelbrennau dur gwrthstaen wedi eu drilio i rendr gyda bond resin i'w rhoi yn sownd yn yr adeilad a stydiau tu cefn. Ystyrir bod y plac arfaethedig yn briodol ac yn addas ar gyfer cwrdd â gofynion polisïau cynllunio. O'r herwydd nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith ormodol ar gymeriad yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu ar yr amod na cheir unrhyw sylwadau gwrthwynebus erbyn diwedd y cyfnod hysbysu

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

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(02) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 03/06/2014 o dan gais cynllunio rhif 19LPA1001/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

12.7 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

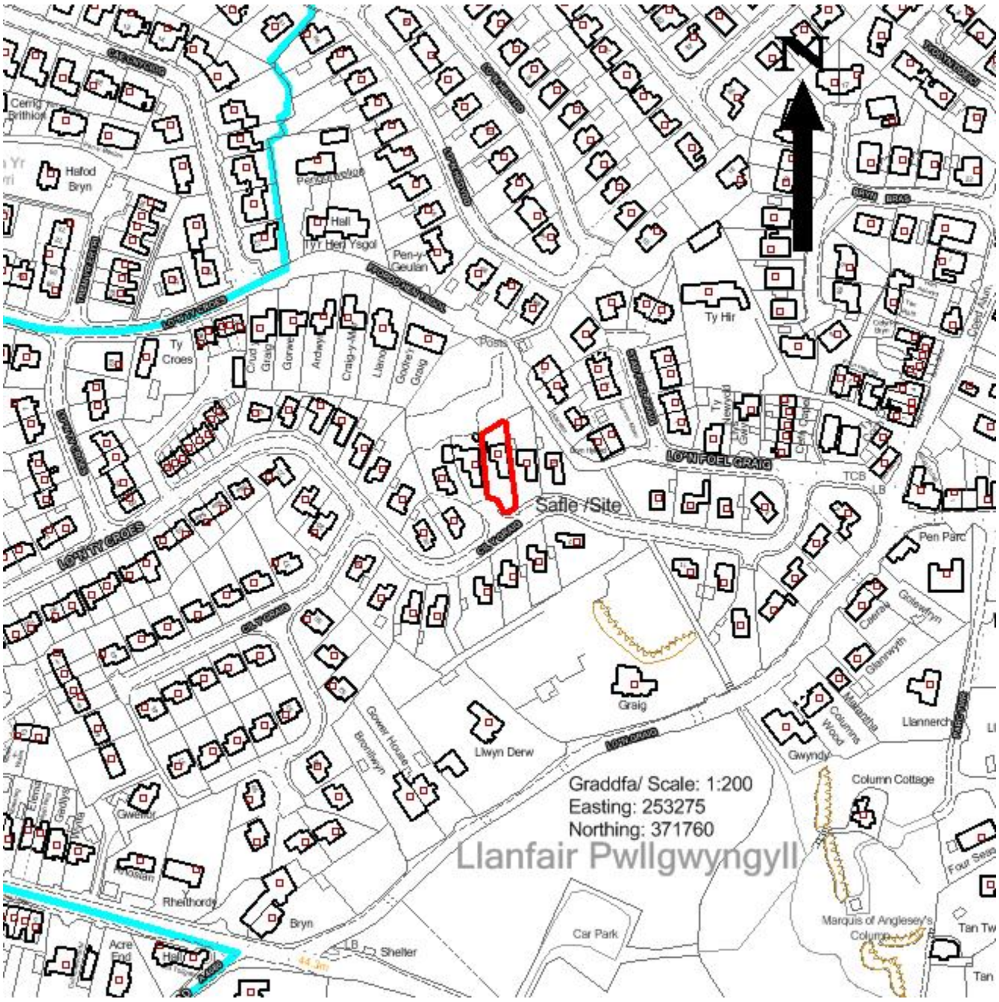
Rhif y Cais: 31C14V/1 Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Gary & Mrs Eira Evans

Cais llawn i addasu ag ehangu yn / Full application for alterations and extensions at

34 Cil y Graig,Llanfairpwll



Pwyllgor Cynllunio: 02/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Galwyd y cais i mewn gan Aelodau Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais ar stad o'r enw Cil-y-Graig ym mhentref Llanfairpwll. Mae preifatrwydd yn y stad yn gyfyngedig oherwydd bod gan y rhan fwyaf o'r anheddau ffenestri sy'n wynebu ei gilydd. Mae gan y rhan fwyaf o'r anheddau yn y stad doeau yn y talcenni.

Mae'r cynnig yn golygu estyniad i ochr a thu blaen yr annedd. Yn y cynllun gwreiddiol roedd to talcenog ar du blaen yr eiddo. Ers hynny mae'r cynllun wedi ei newid i ddangos talcen tŷ yn y tu blaen i adlewyrchu a chydweddu gyda gweddill yr anheddau ar y stad.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol ydi a yw dyluniad a lleoliad yr estyniad yn dderbyniol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 5 - Dyluniad
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 Cynllunio Cymru (6ed Argraffiad), Chwefror 2014

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Alun Mummery – Galw i mewn oherwydd gwrthwynebiadau lleol.

Aelod Lleol Meirion Jones - Galw i mewn oherwydd gwrthwynebiadau lleol.

Aelod Lleol Jim Evans - Dim ymateb

Cyngor Tref – Dim ymateb

Dŵr Cymru – Sylwadau

Ymgynghoriad Cyhoeddus - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Codwyd rhybudd ar y safle ac ysgrifennwyd at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 12/06/2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd pedwar llythyr yn gwrthwynebu wedi dod i law ynghyd â deiseb gydag 11 o enwau arni.

Eu pryderon oedd:

1. Effaith ar olygfeydd
2. Colli golau i ffenestr y gegin yn 33 Cil-y-Graig
3. Creu effaith coridor rhwng 33 Cil-y-Graig a 34 Cil-y-Graig
4. Yr ymgeisydd wedi newid cynllun mewnol i gydweddu â'r estyniad arfaethedig
5. Mae'r ymgeisydd wedi prynu ac adnewyddu nifer o eiddo ac adeiladu estyniadau arnynt wedyn a'u gwerthu ymlaen am elw.

6. Dim yn gydnaws gyda chymeriad y stad.

7. Colli golau i'r patio ar ddrychiad blaen 35 Cil-y-Graig
8. Ffenestr ochr yn edrych drosodd tuag at 35 Cil-y-Graig
9. Gostwng gwerth eiddo cyfagos

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes perthnasol i'r safle.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Bydd yr estyniad arfaethedig ar ddrychiad ochr a drychiad blaen yr adeilad ac yn creu cegin newydd, ystafell amlbwrpas ac ystafell fwyta. Bydd y cynllun mewnol yn cael ei newid a bydd y gegin bresennol yn cael ei throi'n ystafell ymolchi. Bydd un ffenestr newydd yn y drychiad ochr (Dwyrain) ar gyfer y lolfa sy'n edrych dros 35 Cil-y-Graig. Fodd bynnag, mae'r drychiad hwn eisoes yn cynnwys ffenestr cegin a fydd yn cael ei newid i fod yn ffenestr ystafell ymolchi gyda gwydr aneglur; o'r herwydd nid yw'r drychiad hwn yn golygu unrhyw newid andwyol. Bydd ffenestr newydd yn cael ei chreu yn y drychiad ar yr ochr arall (Gorllewin) ar gyfer y gegin newydd. Ni fydd yn un fydd yn arwain at fwy o edrych drosodd oherwydd bod yna ddrws gwydr eisoes. Bydd y ffenestri eraill a fydd yn cael eu creu yn wynebu tuag at ffordd y stad. Mae'r cynlluniau wedi eu newid er mwyn ymgorffori talcen sy'n fwy cydnaws gyda'r anheddau eraill yn y stad.

Gwneir y sylwadau isod mewn perthynas â'r gwrthwynebiadau:

1. Effaith ar olygfeydd - dywed Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 6 - Chwefror 2014, adran 3.1.7 fel a ganlyn 'Nid yw'r system gynllunio yn bodoli i ddiogelu buddiannau preifat un person yn erbyn gweithgareddau un arall. Dylid ystyried cynigion yn nhermau eu heffaith ar amwynder a'r defnydd presennol o'r tir a'r adeiladau er budd y cyhoedd'. Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith ar y golygfeydd a fwynheir gan eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.
2. Colli golau i ffenestr cegin 33 Cil-y-Graig - Ymwelwyd â'r eiddo ac nid ystyrir y byddai'r ffenestr cegin arfaethedig yn cael effaith andwyol o ran colli golau i'r graddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae'r ffenestr cegin yn wynebu'r drychiad Dwyreiniol ac ni fydd ond yn cael ychydig bach o olau yn ystod y dydd oherwydd bod yr annedd yng nghanol y

stad.

3. Mae'r estyniad arfaethedig yn gorwedd ar y patio sydd yno ar hyn o bryd. Mae yna fwlch oddeutu 4.5 metr o'r estyniad i'r annedd. Nid ystyrir y byddai'r cynllun yn creu effaith coridor rhwng y ddau eiddo ac mae maint yr estyniad yn addas.

4. Nid yw'r newid yn y cynllun yn cael effaith ar breifatrwydd mwynderau cymdogion.
5. Mater sifil yw hwn ac nid ystyriaeth gynllunio.
6. Fel y dywedwyd eisoes, mae'r cynllun wedi newid er mwyn cydweddu â'r ardal o'i gwmpas.
7. Nid ystyrir y byddai'r cynllun yn golygu y byddai patio 35 Cil-y-Graig yn colli golau ar raddfa fawr a hynny oherwydd bod ffenestr y patio yn wynebu tuag at y Gorllewin; ystyrir felly y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.
8. Fel y dywedwyd eisoes, mae ffenestr ochr yn y drychiad eisoes. Bydd un ffenestr newydd yn cael ei chreu ar gyfer yr ystafell fyw. Mae'r lefelau preifatrwydd yn y stad yn gyfyngedig beth bynnag ar hyn o bryd, mae pob ffenestr yn wynebu'r eiddo drws nesaf. Nid ystyrir y byddai'r cynllun arfaethedig yn gwaethygu unrhyw edrych drosodd yn andwyol.
9. Gostwng gwerth eiddo cyfagos - Er nad yw posibilrwydd o ostwng gwerth eiddo yn cael ei ystyried fel arfer fel ystyriaeth gynllunio o bwys rhoddwyd sylw i effaith bosib y cynnig ar fwynderau eiddo cyfagos. Ar ôl archwilio'r safle a rhoi sylw i sylwadau'r gwrthwynebwyr a'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael y fath effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos fel y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae'r deunyddiau ar gyfer y cynnig yn dderbyniol oherwydd y byddent yn cydweddu â'r anheddau cyfredol.

Ar ôl derbyn a rhoi sylw i'r holl sylwadau a dderbyniwyd ystyrir na fyddai'r cynnig yn cael effaith ar unrhyw eiddo cyfagos nac ar fwynderau eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

7. Casgliad

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y datblygiad yn dderbyniol. O'r herwydd, argymhellir cymeradwyo'r cais gyda'r amodau isod.

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 a'r datblygiad a ganietier gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 15/05/2014 o dan cais cynllunio rhif 31C14V/1.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

12.8 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

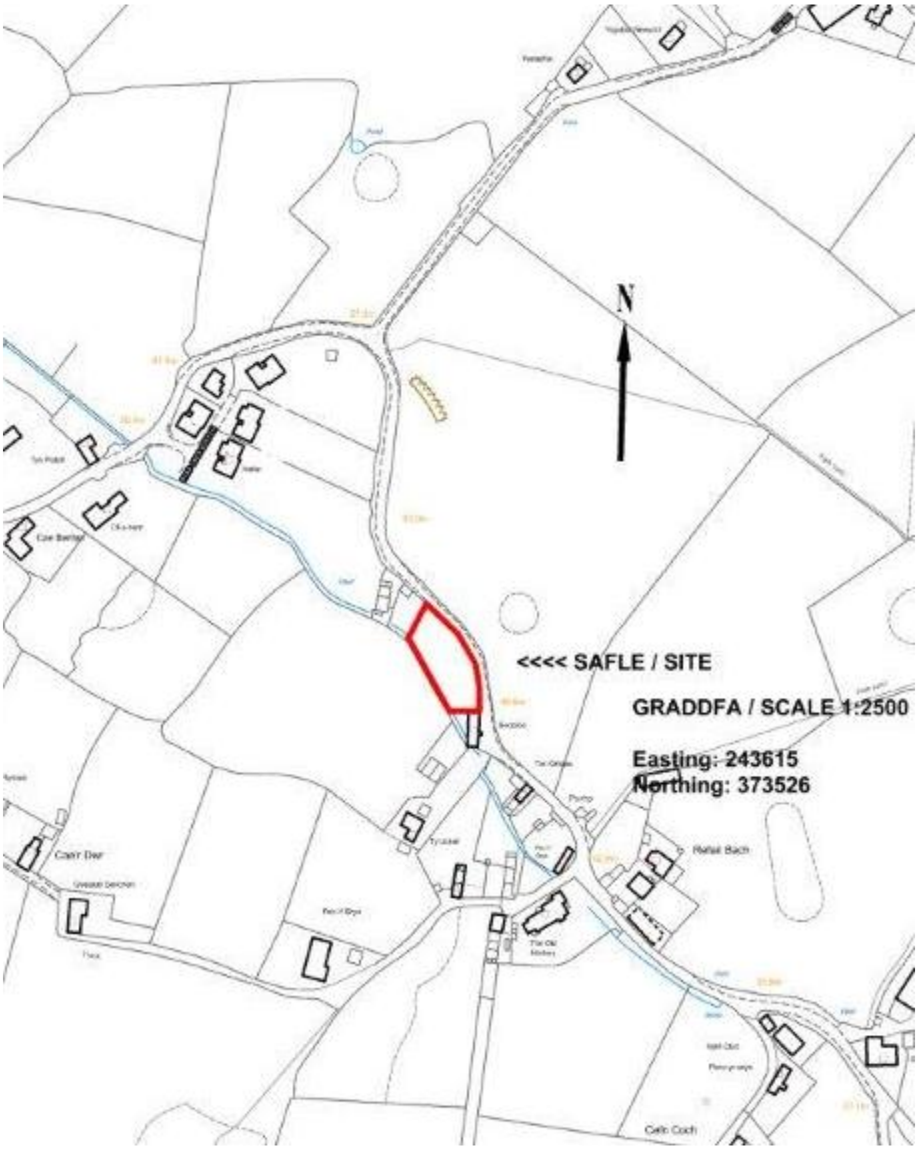
Rhif y Cais: 36C328A Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Roger Dutton

Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer codi annedd a chreu mynedfa newydd ynghyd a dymchwel y garej bresennol ar dir ger / Outline application with some matters reserved for the erection of a dwelling and the creation of a new vehicular access together with demolition of the exisitng garage on land adjacent to

Bodafon,Llangristiolus



Pwyllgor Cynllunio: 0207/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol yw hwn i godi annedd ar wahân gyda dim ond y ffordd o gael mynediad i'r safle a'r gosodiad yn cael eu hystyried fel rhan o'r cais.

Mae'r tir ar hyn o bryd yn ffurfio rhan o ardd yr eiddo elwir yn Bodafon sydd wedi ei leoli ar gyrion pentref Llangristiolus.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau cyfredol, a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos ac a fydd y cynnig yn niweidio'r dirwedd oddi amgylch a hefyd ddiogelwch y briffordd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirlunio
Polisi 32 - Tirlunio
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 50 – Pentrefi Diffiniedig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Tai
Polisi D3 – Tirlunio
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D28 – Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd
Polisi EN14 – Gorchmynion Cadwraeth Coed a Gwrychoedd
Polisi EN16 – Nodweddion Tirwedd o Bwysigrwydd Mawr i Blanhigion ac Anifeiliaid
Polisi HP4 – Pentrefi

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol, Y Cyng. V. Hughes – Ei alw i mewn oherwydd gorboblogi yn y cefn gwlad agored

Yr Aelod Lleol, Y Cyng. H E Jones – Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma

Dwr Cymru – Yn argymell rhoi caniatâd amodol

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim gwrthwynebiad

Priffyrdd – Yn argymell rhoi caniatâd amodol

Draenio – Y manylion draenio yn foddhaol mewn egwyddor.

Swyddog Llwybrau Troed - Sylwadau ynglŷn â Dileu Llwybr Cyhoeddus.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd sef gosod rhybudd safle ger y safle; cyhoeddi rhybudd yn y wasg leol a rhoi rhybuddion personol i eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 7 Mai 2014 ac ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn yn y swyddfa hon.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

A/692 – Dymchwel y bythynod presennol y ddwy ochr i'r tir a elwir Bodafon, Llangristiolus a defnyddio'r ti i godi pedwar par o dai un talcen. Gwrthodwyd – 03/03/65

A/692A – Defnyddio a gosodiad tir ger Cae rEurach, Llangristiolus ar gyfer codi 5 byngalo gan gynnwys dymchwel y bwthyn presennol. Tynnwyd yn ôl 01/12/55

A/692B – Addasu Bodafon, Pant, Llangristiolus ar gyfer codi garej a tanc septig. Caniatawyd 07/12/66

A/692C – Codi ports tu blaen i Bodafon, Llangristiolus. Caniatawyd 08/05/68

36C328 – Cais amlinellol ar gyda rhai materiio wedi'u cadw'n ôl ar gyfer codi annedd a creu mynedfa newydd i geir yngyd â dymchwel y modurdy presennol ar dir ger Bodafon, Llangristiolus. Gwrthodwyd – 25/07/13

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Diffinnir Llangristiolus fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel pentref o dan Bolisi HP4 y CDU a stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau am blotiau sengl o fewn neu ar ffin anheddiad yn dderbyniol o dan Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ystyrir bod codi annedd ar y safle hwn yn dderbyniol oherwydd bod y safle yn gorwedd yn union gyfagos i'r eiddo elwir yn Bodafon, a'i fod yn gorwedd o fewn clwstwr o 7 annedd.

Dywed Polisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y bydd datblygu preswyl o fewn ffin y pentref yn cael ei ganiatau yn amodol ar feini prawf sydd wedi ei rhestru. Mae safle'r cais yn gorwedd y tu allan i ffin ddatblygu Llangristiolus fel y ceir hi ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd.

Er bod y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu, oherwydd bod y cais yn un am un annedd, bydd y cynnig yn cael ei benderfynu o dan bolisïau Cynllun Lleol Ynys Môn oherwydd eu bod yn cario mwy o bwysau.

Yr Effaith ar eiddo cyfagos – Mae'r safle yn gorwedd o fewn cwrtil yr eiddo elwir yn Bodafon. Bwthyn unllawr ar wahân yw'r annedd bresennol. Mae'r annedd arfaethedig yn gorwedd 20 metr i ffwrdd o ochr Bodafon a bydd y pellter hwn a rhoi ystyriaeth ofalus yn ystod y cyfnod dylunio manwl yn sicrhau na fydd y cynnig yn niweidio mwynderau'r eiddo cyfagos.

Yr effaith ar yr ardal oddi amgylch - Cafodd cais cynllunio cyfeirnod 36C328 ei wrthod ohewrydd bod y cynllun yn un fyddai'n symud ymaith y rhan fwyaf o'r coed, gwrychoedd a chloddiau ar hyd terfyn y safle er mwyn darparu'r llain gwelededd angenrheidiol. Roedd y llain gwelededd a fwriadwyd yn 2.4 x 60 metr i'r gogledd a 2.4 x 40 metr i'r de o'r pwynt mynediad. Byddai hyn wedi golygu gostwng uchder y wal bresennol a symud ymaith goed am 55 metr ar hyd ffrynt y safle. Penderfynwyd y byddai symud cyfran sylweddol o ffin y ffordd fawr yn effeithio ar integriti a pharhad nodwedd amlwg yn y tirlun.

Mae'r cynnig hwn yn golygu symud ymaith ddau grŵp coed er mwyn creu'r fynedfa oherwydd bod y llain gwelededd wedi ei lleihau i 2.0 x 22.5 metr tua'r gogledd a 2.0 x 22 metr i'r de o'r pwynt mynediad ac felly mae'r rhan fwyaf o derfyn y ffordd fawr yn cael ei gadw. Mae'r cynnig hefyd yn golygu plannu coed ychwanegol ar y safle a bydd hynny yn lleihau effaith y cynnig ar yr ardal oddi amgylch. Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd yn gofyn am i fanylion llawn am dirlunio'r safle gael ei gyflwyno fel rhan o gais llawn neu fanwl.

Er mwyn lleihau ymhellach effaith y cynnig ar yr ardal oddi amgylch ac ar eiddo cyfagos bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd i gyfyngu uchder yr annedd i 6.0 metr. Oherwydd y newidiadau uchod ni fydd y cynnig yn niweidio cymeriad yr ardal ac felly fe ellir cefnogi'r cynnig.

Diogelwch y Brifffordd - Mae arolwg cyflymder wedi ei gynnal gan yr Awdurdod Priffyrdd gyda hynny'n cadarnhau bod y llain gwelededd o 2.0 x 22.5 a 2.0 x 22 yn ddigonol a'i fod yn cyd-fynd â'r cyngor geir yn y ddogfen - Maniwal ar gyfer Strydoedd.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos nac yn cael effaith niweidiol ar gymeriad yr ardal oddi amgylch nac ar ddiogelwch y brifffordd.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

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

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

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

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

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

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

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

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(06) 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.

(07) 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 Côd 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 Côd Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3), (neu unrhyw cyfatebol dilynol a / neu safon fel y gallai fod mewn grym ar adeg cofrestru).

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

(08) 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.

(09) 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.

(10) 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: Er mwyn rhwystro cael gorlwytho hydrolig o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn diogelu iechyd a diogelwch y preswylwyr presennol a sicrhau na fydd unrhyw niwed yn digwydd i'r amgylchedd.

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

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

(12) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gwelededd 2.0 metr x 22 metr ar y ddwy ochr. Ni chaniateir cael unrhyw beth fydd yn uwch na 1 metr uwchben lefel y gerbydlon gyfagos ar unrhyw amser o fewn y lleiniau gwelededd.

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

(13) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda 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 er lles diogelwch y ffordd.

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

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

(15) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb asffaltig/concrit neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol 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 cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

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

(16) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Brifford sirol. Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Ni chaniateir i neb symud i fyw i'r annedd hyd nes y bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu'n llawn ac er bodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

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

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

(18) Ni chaniateir dechrau unrhyw ran arall o’r datblygiad hyd nes y bo’r lleiniau gwelededd ar y naill ochr y fynedfa wedi eu darparu yn unol â’r manylion ar y cynllun a gyflwynwyd. O fewn lleiniau gwelededd, ni chaniateir cael dim byd fydd yn uwch na 1.0 metr uwchben lefel sianel ochr i mewn y Brifforddd Sirol.

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

(19) Ni chaniateir i’r annedd a ganiateir yma fod yn fwy na 6.0 metr mewn uchder

Rheswm: Yn niddordebau mwynderau preswyl a gweledol.

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

Rheswm: Er lles mwynderau

(21) Rhaid cyflwyno manylion llawn o’r tirlunio arfaethedig ar y safle fel rhan o unrhyw gais llawn neu fanwl.

Rheswm: Er lles prydferthwch yr ardal.

(22) 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.

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

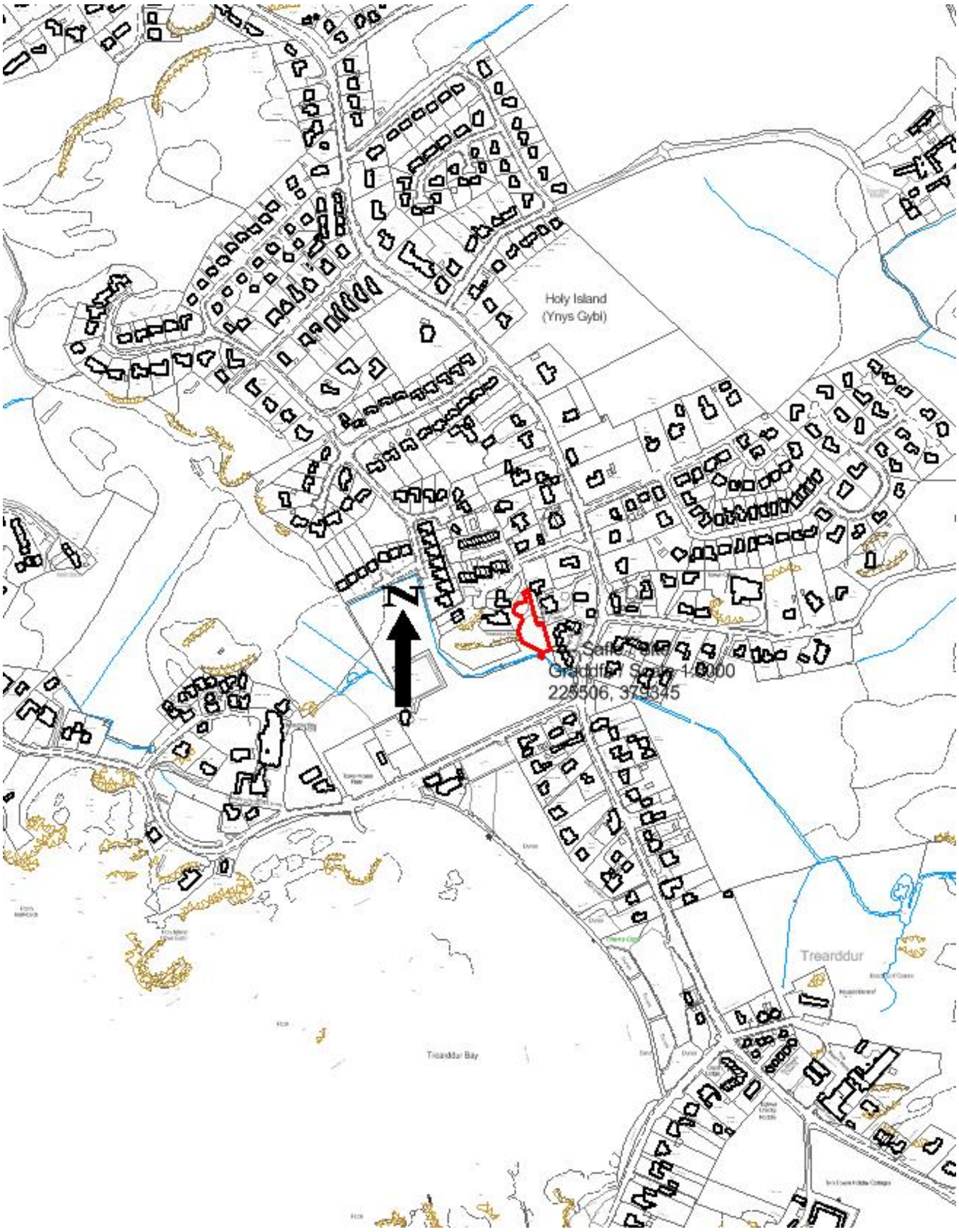
Rhif y Cais: 46C168A/FR Application Number

Ymgeisydd Applicant

Capt David and Mrs Beverley Warden Owen

Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi'w gadw'n ôl ar gyfer codi annedd ar dir yn / Outline application with all matters reserved for the erection of a dwelling on land at

Trearddur House, Lôn St. Ffraid, Trearddur Bay



Pwyllgor Cynllunio: 02/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae rhan o'r safle yn cynnwys tir y Cyngor ac y mae rhybudd wedi ei rhoi i'r Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl i godi annedd ar ran o ardal gardd yr eiddo yn Nhrearddur House.

Mae'r fynedfa i'r safle ar hyd ffordd breswyl o Lôn St. Ffraid. Mae'r safle wedi ei godi uwchben y cae chwarae sydd wedi ei leoli ar groeslon Lôn Isallt a Lôn St Ffraid.

2. Mater(ion) Allweddol

Effeithiau ar fwynderau preswyl ac ar adeilad rhestredig, ynghyd â sefyllfa disgyn yn ôl caniatâd cynllunio sydd eisoes mewn bod.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffedinol
Polisi 5 – Dyluniad
Polisi 41 – Diogelu Adeiladau
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai
Polisi 49 – Trefi/Pentrefi Diffiniedig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Tir ar gyfer Codi Tai
Polisi A3 – Graddfa a Chyflwyniad Graddol Datblygiadau Tai Newydd
Polisi D22 – Adeiladau Rhestredig

Cynllun Datblygu Unedol a ddaeth i ben
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN13 – Diogelu Adeiladau
Polisi HP3 – Datblygu Tai Newydd – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd

Polisi Cynlluni Cymru (Argraff 6)

NCT12: Dylunaid

NCT 22: Adeiladau Cynaliadwy

Cylchlythyr 61/69: Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Aelodau Lleol - Mae'r Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes wedi gofyn am i'r cais gael ei benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd pryderon ynglŷn â gorddatblygu posibl.

Awdurdod Priffyrdd – Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dwr Cymru-Welsh Water – Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau – dim yn lleisio unrhyw wrthwynebiad.

Adain Draenio - Sylwadau - dim yn lleisio unrhyw wrthwynebiad.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy rybuddion personol a rhybudd ger y safle gyda dyddiad cau i dderbyn sylwadau ar 9 Gorffennaf 2014.

Mae un llythyr wedi ei dderbyn gan berchennog 5 Wellington Court sy'n gwrthwynebu petai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar olygfeydd o'r annedd neu petai'n goredrych neu'n achosi colli golau I'r annedd.

Nid yw amddiffyn golygfeydd preifat yn ystyriaeth gyda pwysau digonol I ddylanwadu ar yr argymhelliad. Ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn arwain at oredrych na cholli golau I'r fath raddau fel y dylid gwrthod caniatad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C168 – Codi annedd ar dir yn Trearddur House, Bae Trearddur – caniatau 31/07/1995.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu: Mae'r safle wedi ei leoli'n ganolog yn Nhrearddur, o fewn gardd fawr ac o fewn ardal o ddatblygu preswyl ac y mae'n dderbyniol mewn egwyddor ar gyfer yr adeilad a fwriedir.

Cais amlinellol ydyw gyda mesuriadau mwyaf yr annedd yn cael eu nodi fel 15m x 11m ar y cynllun a 7.8m i'r grib. Mae hyn yn cymharu gyda'r caniatâd blaenorol am adeilad siâp L o 15 x 15m ar ei ddrychiadau hiraf ac 8.1m ar ei uchaf.

Effaith ar Fwynderau Preswyl: Mae Trearddur House wedi ei osod mewn plot eang gydag eiddo arall o'i amgylch. Mae'r Hen Ysgol yn eiddo wedi ei leoli i'r gogledd o'r annedd bresennol yn Trearddur House gyda'i ddrychiad cefn yn wynebu'r dreif lle ceir mynediad. Mae rhai ffenestri yn edrych dros ardal gardd Trearddur House ond o ystyried y lle rhyngddo a'r plot arfaethedig, ynghyd â Trearddur House sydd rhyngddynt, nid yw'n cael ei ystyried y bydd unrhyw effeithiau annerbyniol yn digwydd.

Mae terfyn dwyreiniol y plot yn cael ei ddiffinio gan wal isel a thu hwnt iddi mae lawnt a thŷ haf yr

eiddo cyfagos. Mae'r terfyn yn agoried iawn gyda llawer o edrych drosodd o'r ddau gyfeiriad. Mae'r eiddo yn Bryn Hyfryd wedi ei osod hefo'i dalcen tuag at y plot arfaethedig. Mae ganddo ffenestri bae mawr yn ei ffrynt ond ni fyddai ychwanegu annedd ar y safle hwn yn cael effaith ormodol ar ei breifatrwydd, yn arbennig o ystyried y defnydd a wneir ar hyn o bryd o ardal yr ardd.

Ar ochr dde ddwyreiniol y plot, ar lefel is, mae fflatiau Wellington Court. Ac eithrio pan yn sefyll yn union ar y ffin, nid oes edrych drosodd yn digwydd yn gyffredinol i'r eiddo, trwy fod ei osodiad ychydig i ffwrdd o'r brif olygfa. Er hynny, byddai sgrinio ychwanegol yn sicrhau bod lefelau preifatrwydd yn cael eu cadw'n ddigonol.

Mae caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle i godi annedd ddeulawr sylweddol wedi ei lleoli o fewn 3.8m i ffin yr ardd gyda thy haf a 9.25m gyda ffin ddwyreiniol y safle. Mae'r cynnig fel ag y mae wedi ei gyflwyno wedi ei leoli 5m o gongl gardd y ty haf a rhwng 7 ac 11m o'r ffin ddwyreiniol.

Effaith ar Fwynderau Ehangach: Mae'r safle wedi ei godi uwchben y cae chwarae yn y groeslon rhwng Lôn Isallt a Lôn St Ffraid. Mae'r eiddo i'w weld yn amlwg ar y grib hon ac mae Wellington Court yn adeilad amlwg yn y strydlun i'r dwyrain o'r safle arfaethedig. Bydd y cynnig yn mewnlenwi bwlch sydd yno ar hyn o bryd heb niweidio cymeriad gweledol yr ardal. Mae caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle a rhaid pwysoli'r sefyllfa disgyn-yn-ôl hon. Gall y safle gymryd y datblygiad yn ddigon cyfforddus.

Adeilad Rhestredig: Rhoddwyd caniatâd cynllunio i godi annedd ar y plot yn 1995. Mae strwythur twr cerrig ar ffin ddwyreiniol y safle sef caer o gyfnod yr Ail Ryfel Byd oedd yn ffurfio rhan o'r amddiffynfeydd yn Nhreaddur ac a restrwyd fel adeilad rhestredig graddfa II yn 1998. Cafodd ei restru oherwydd ei fod yn cynrychioli math anarferol o gaer gyda dyluniad y credir na chafodd ond ei ddefnyddio ym Môn.

Mae caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle i godi annedd. Mae'r strwythur caerog wedi ei leoli o fewn ardal gardd bresennol Trearddur House ac nid yw'n hawdd i'r cyhoedd ei weld e.e. ar Lôn Isallt, oherwydd ei fod wedi ei orchuddio gan eiddew ac wedi ei sgrinio yn rhannol gan felt o goed ar dir is. Er hynny, bydd y strwythur caerog hwn yn parhau heb ei guddio o olygfeydd y cyhoedd oherwydd y bydd yr annedd arfaethedig wedi ei lleoli ymhellach yn ôl i'r safle. Mae'r cynnig yn bodloni'r profion statudol geir yn Adran 66 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 i 'roi sylw arbennig i ba mor ddymunol yw cadw'r adeilad neu ei osodiad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol sydd iddo' (*cyfieithiad*)

Materion Technegol: Bydd draeniad dwr budr i'r safle yn cael ei gysylltu i'r garthffosiaeth gyhoeddus sydd wedi ei lleoli ar y cae chwarae o dan y safle ac y mae rhybudd wedi ei roi i'r perchennog ac i'r Cyngor fel deilydd y brydles. Mae caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle ac ni ragwelir y bydd unrhyw faterion mewn perthynas â thraffig neu ddiogelwch y briffordd. O ystyried bod y safle wedi ei godi yn weddol uchel nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru wedi lleisio unrhyw bryderon ynglŷn â'r risg o lifogydd.

7. Casgliad

Mae caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle i godi annedd ar y plot ac y mae'r cais amlinellol a wnaed yn cynnig ychydig o ail-gyflunio. Nid ydym yn credu bod yr effaith ar fwynderau preswyl yn ddigon i gyfiawnhau gwrthod rhoi caniatâd yn arbennig o ystyried bodolaeth y sefyllfa o ddisgyn yn ôl. Ni ragwelir y bydd unrhyw faterion technegol ac ystyrir bod y cynnig yn bodloni'r prawf statudol mewn perthynas â'r adeilad rhestredig.

8. Argymhelliad

Caniatau.

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

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

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

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

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

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

(04) Fe fydd y manylion i'w cyflwyno er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag amod (01) uchod yn cynnwys manylion lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) mewn perthynas a lefelau presennol ac arfaethedig y safle a'r tir oddi amgylch. Bydd yr adeilad(au) yn cael eu hadeiladu gyda slabiau ar lefelau a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

(05) Ni chaniateir cyflawni unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno manylion o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd wrth weithredu'r datblygiad.

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

(06) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu nes y bo cynllun i ddarparu sgrinio i ffin ddwyreiniol y safle, ynghyd ag amserlen ar gyfer y gwaith, wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Leol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen wedi hynny yn hollol unol â'r manylion fydd wedi eu cymeradwyo.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(07) Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol fanylion llawn am y ffensys, yr holl waliau neu ddull arall o gau neu farcio'r safle a chael caniatâd ysgrifenedig y cyfryw awdurdod i'r pethau hyn cyn y dechreuir gwneud unrhyw waith ar y safle.

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

(08) Rhaid i'r annedd a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Côd Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 1 o gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru

Annedd' - yn unol â gofynion y Côd Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3). Rhaid adeiladu'r datblygiad yn hollol unol â'r asesiad a'r ardystiad fydd wedi'i gymeradwyo.

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

(09) Ni chaniateir dechrau adeiladu'r annedd a ganiateir yma hyd nes bo 'Tystysgrif Interim' wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Côd 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 Côd Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).

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

(10) Cyn bod neb yn byw yn yr annedd a ganiateir yma, rhaid cyflwyno 'Tystysgrif Terfynol' Côd Cartrefi Cynaliadwy i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Côd 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 Côd Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).

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

(11) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo cynllun draenio wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi ei gymeradwyo'n ysgrifenedig yn dangos sut y bydd dwr budr a dwr wyneb yn cael eu harllwys o'r safle. Rhaid i'r cynllun draenio hwnnw ddangos dwr budr a dwr wyneb yn cael eu ddraenio ar wahân. Rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen wedi hynny yn unol â'r manylion fydd wedi eu cymeradwyo. Ni chaniateir defnyddio'r annedd a ganiateir yma hyd nes y bo'r trefniadau draenio wedi eu cwblhau ac yn weithredol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n foddhaol.