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 Cygnor - Council Offices
LLANGEFNI
Ynys Môn - Anglesey
LL77 7TW

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

RHYBUDD O GYFARFOD		NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION		PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 30 GORFFENNAF 2014 am 1.00 o'r gloch y prynhawn		WEDNESDAY, 30 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 2 GORFFENNAF, 2014_(Tudalennau 1 - 12)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 2 Gorffennaf, 2014.

4 YMWELIADAU SAFLE 17 GORFFENNAF, 2014

Cynhaliwyd ymweliadau safle ar 17th Gorffennaf, 2014 mewn perthynas â'r ceisiadau canlynol:

- 31C14V/1 - Cais llawn i addasu ac ymestyn 34 Cil y Graig, Llanfairpwll

- 36C328A – Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer codi annedd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd â dymchwel y garej bresennol ar dir ger Bodafon, Llangristiolus

5 SIARAD CYHOEDDUS

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

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

7 CEISIADAU YN CODI_(Tudalennau 15 - 42)

7.1 19LPA434B/FR/CC – Canolfan Gymuned Jesse Hughes, Caergybi

7.2 29LPA/996/CC – Maes Maethlu, Llanfaethlu

7.3 31C14V/1 – 31 Cil y Graig, Llanfairpwll

7.4 34C553A – Ty’n Coed, Llangefni

7.5 36C328A – Bodafon, Llangristiolus

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i’w hystyried yn y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU TY FFORDDIADWY

Dim i’w hystyried yn y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU SY'N TYNNU'N GROES

Dim i’w hystyried yn y cyfarfod hwn.

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 43 - 60)

11.1 14C164D – Tryfan, Trefor

11.2 14C147A – 11 Stryd Fawr, Malltraeth

11.3 21C158 – 21 Stâd Plas Hen, Llanddaniel

11.4 47C139 – Awelfryn, Elim, Llanddeusant

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 61 - 74)

12.1 12C239A – Canolfan Biwmares, Biwmares

12.2 13C186 – 13 Stryd Wesley, Bodedern

12.3 19LPA1002/CC – 3 Teras Stanley, Caergybi

12.4 39C548 – Ysgol y Borth, Porthaethwy

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 75 - 88)

13.1 26C20E – Fferm Frigan, Brynteg

13.2 30C490C – Ffordd y Traeth, Benllech

13.3 37C174E – Tre Ifan, Brynsiencyn

13.4 44C305C/RE – Tre Wyn, Maenaddwyn

This page is intentionally left blank

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Gorffennaf 2014

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Ann Griffith (Is-Gadeirydd, yn y Gadair) Y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeffrey M Evans, John Griffith, Kenneth P Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Raymond Jones ac Richard Owain Jones
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (DFJ) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Technegydd Priffyrdd (JAR) Cynorthwywyr Cynllunio Gweinyddwr/Swyddog Pwyllgor (SC)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr W T Hughes ac Nicola Roberts
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorwyr Richard A Dew, Trefor Lloyd Hughes (Eitem 7.3 & 12.3), Llinos Medi Huws, Aled Morris Jones, Carwyn Jones (Eitem 7.1), R Meirion Jones (Eitem 10.3), Alun Wyn Mummery (Eitem 10.3) ac Alwyn Rowlands (Eitem 12.1)

---

1 YMDDIHEURIADAU

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

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Datganwyd diddordeb gan y canlynol:-

Datganodd Mr John Alun P Rowlands, Technegydd (Adran Priffyrdd) ddiddordeb yn Eitem 7.1 (diddordeb personol);

Datganodd y Cynghorydd Jeff Evans ddiddordeb yn eitemau12.3 a 12.6.

Datganodd y Cynghorydd R G Parry, OBE ddiddordeb yn eitem 11.2.

3 COFNODION Y CYFARFOD AR 4 MEHEFIN 2014

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir gofnodion y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Mehefin 2014.

4 YMWELIAD SAFLE AR 18 MEHEFIN 2014

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir, gofnodion yr ymweliad safle cynllunio a gynhaliwyd ar 18 Mehefin, 2014.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Dywedodd y Cadeirydd y byddai siaradwyr cyhoeddus yng nghyswllt ceisiadau 12.7 a 12.8.

Cyfeiriodd y Cadeirydd at yr hawl i siarad ar gais 7.1 a rhoes wybod i'r Pwyllgor am ei phenderfyniad i beidio â chaniatáu rhagor o siarad cyhoeddus oherwydd y defnyddiwyd yr hawl i siarad yn y cyfarfod diwethaf.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 41C125B/EIA/RE - Cais llawn ar gyfer codi tri thyrbin gwynt 800kW-900kW gyda hwb hyd at 55m, rotor hyd at uchafswm o 52m ar ei draws a hyd at uchafswm o 81m i flaen y llafn, gwelliannau i'r fynedfa bresennol i'r A5025, ynghyd â chodi 3 chabinet storio offer ar dir yn Bryn Eryr Uchaf, Porthaethwy.

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

7 CEISIADAU YN CODI

7.1 22C40A – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol a'r 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 yn dod gerbron y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd iddo gael ei alw i mewn gan ddau o'r Aelodau Lleol. Cynhaliwyd ymweliad safle ar 18 Mehefin 2014.

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y Pwyllgor yn bwriadu gwrthod y cais a hynny'n groes i argymhelliad y Swyddog, ac roedd y cais yn awr gerbron y Pwyllgor i'w ailystyried. Dywedodd y Swyddog bod yr Adran Gynllunio wedi ymateb i'r rhesymau dros wrthod, ond gan barhau i argymell y dylid caniatáu'r cais.

Gofynnodd Aelod Lleol, y Cynghorydd Carwyn Jones am i'r Pwyllgor lynu wrth y penderfyniad a wnaed yn y cyfarfod diwethaf a gwrthod y cais am y rhesymau a ganlyn:-

- Roedd Cyngor Cymuned Llanddona yn unfrydol yn ei farn yn erbyn codi tŷ mawr gyda 5 ystafell wely en-suite.
- Mae'r datblygiad arfaethedig o fewn ardal AHNE;

- Mae Polisi Cynllunio Cymru’n dweud y dylai’r AHNE gael yr un statws â Pharciau Cenedlaethol o ran materion tirwedd.
- Mae’r safle i’w weld yn amlwg o Draeth Coch wrth edrych tuag at Llanddona;
- Mae Llywodraeth Cymru’n dweud bod Aelodau Lleol o dan bwysau i wneud popeth o fewn eu pwerau i ddiogelu ardaloedd o fewn yr AHNE.
- Mae’r cais hwn 87% yn fwy na’r annedd bresennol.
- Mae’r traeth yn Draeth Baner Las.

Cadarnhaodd y Cynghorydd Jones nad oedd y Cyngor Cymuned yn erbyn datblygu’r safle ond ei fod wedi dweud y dylai unrhyw annedd newydd weddu gyda’r ardal a’r dynodiad AHNE.

Rhoddodd y Cynghorydd Lewis Davies, fel Aelod Lleol grynodeb o’i gynnig o’r cyfarfod diwethaf i gefnogi’r penderfyniad fel yr oedd yn sefyll a gwrthod ailddatblygu oherwydd graddfa, uchder a dyluniad y datblygiad. Pwysleisiodd nad oedd yn erbyn datblygu’r safle, ond awgrymodd y dylid newid ac ailgyflwyno dyluniad a graddfa’r datblygiad arfaethedig. Dywedodd bod safbwyntiau Cyngor Cymuned Llanddona yn bwysig gan eu bod yn cynrychioli’r bobl leol a’r gymuned.

Dywedodd y Cynghorydd Davies ymhellach bod Swyddog AHNE y Cyngor wedi lleisio pryderon am yr effeithiau gweledol o’r traeth a’r llwybr arfordirol. Mae’r llwybr arfordirol yn bwysig iawn i dwristiaeth ond gallai hyn greu’r argraff bod y drws yn agored i unrhyw ddatblygiad yn yr ardal gadwraeth hon. Roedd y datblygwr wedi dweud bod y cynnig 40% yn fwy na’r annedd wreiddiol, ond ym marn y Pwyllgor roedd yn fwy na 90%. Cyfeiriodd y Cynghorydd Davies at y tebygrwydd y ceid tirlithriadau pellach o ganlyniad i erydu yn yr ardal a dywedodd y dylid archwilio pob cais mewn manylder. Dywedodd ymhellach bod cyfarwyddiadau Llywodraeth Cymru yn dweud y dylid rhoi yr un statws i AHNE ag i Barciau Cenedlaethol. Gofynnodd y Cynghorydd Davies am i’r Pwyllgor lynu wrth yr un penderfyniad â’r un a wnaed yn y cyfarfod blaenorol a gwrthod y cynnig.

Dywedodd y Cynghorydd John Griffith nad oedd yn erbyn datblygu’r safle ond roedd yn gwrthwynebu oherwydd maint yr annedd newydd oedd yn sylweddol fwy.

Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes bod y cais yn cael ei dderbyn ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Ken Hughes.

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

PENDERFYNWYD cadarnhau’r penderfyniad i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog ac am yr un rhesymau a roddwyd eisoes.

7.2 29LPA996/CC - Cais amlinellol i godi 5 annedd ar dir ym Maes Maethlu, Llanfaethlu

Roedd y cais yn cael ei gyflwyno i’r Pwyllgor gan mai’r Cyngor Sir yw perchennog y tir. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Mehefin 2014 roedd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion wedi penderfynu cynnal ymweliad safle cyn dod i benderfyniad. Ymwelwyd â’r safle ar 18 Mehefin 2014.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Hughes, Aelod Lleol y dylid gohirio'r cais fel y gellid cynnal trafodaethau pellach rhwng y Cyngor a'r gymuned leol ynglŷn â mater y fynedfa i'r safle.

Fel Aelod Lleol, eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig i ohirio'r cais.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at drafodaethau a gafwyd yn y cyfarfod diwethaf. Dywedodd bod yr Aelodau'n deall pethau o safbwynt polisi cynllunio, ac y dylid delio â'r cais yn y cyfarfod. Roedd y Swyddogion o'r farn nad oedd unrhyw reswm pam na allai'r cais gael ei gymeradwyo.

Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes bod y Pwyllgor yn gwneud penderfyniad i ganiatáu neu wrthod y cynnig, a dywedodd nad oedd yn erbyn datblygu'r safle ac mai cais cynllunio amlinellol oedd hwn. Ni chafodd y cynnig ei eilio.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais er mwyn caniatáu i'r ymgeisydd drafod y cynnig gyda'r gymuned leol.

7.3 46C38S/ECON – Cais llawn ar gyfer codi bwyty ar dir ger Sea Shanty House, Lôn St Ffraid, Trearddur

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Mehefin 2014 penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion wrthod rhoi caniatâd cynllunio a hynny'n groes i argymhelliad y Swyddog, ac am y rhesymau a nodir isod. Ymwelwyd â'r safle ar 18 Mehefin.

Roedd adroddiad wedi ei gyflwyno gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio mewn ymateb i'r ddau brif reswm a roddwyd dros wrthod, yn unol â phrotocol y Cyngor.

1. Mewn ymateb i'r perygl o lifogydd, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod Polisi Cynllunio Cenedlaethol yn caniatáu'r math hwn o ddatblygiad mewn ardaloedd o'r fath. Roedd y datblygiad yn bodloni'r meini prawf ac roedd yr ymgynghorai statudol ar faterion perygl llifogydd yn fodlon gyda'r cynnig. Eglurodd y Swyddog y byddai'n anodd iawn ennill y ddadl mewn apêl heb fod â gwybodaeth i'r gwrthwyneb.

2. Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at yr awgrym y byddai colli lleoedd parcio ceir yn creu problemau ar y ffyrdd yn yr ardal. Eglurodd y Swyddog y byddai rhan helaethaf y datblygiad ar y twyni tywod ac nid ar y maes parcio. Dywedodd ei bod yn annhebygol y byddai'r maes parcio yn orlawn yn aml; roedd rheolaeth ar barcio yn yr ardal ac roedd meysydd parcio eraill ar gael.

Mynegodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ei bryderon gan ddweud pe bai apêl oherwydd diffyg gwneud penderfyniad neu pe gwrthodid y cais nad oedd y Swyddogion Cynllunio yn hyderus y gallent amddiffyn y penderfyniad ar apêl.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at lythyr gan yr ymgeisydd nad oedd wedi ei dderbyn mewn da bryd i'w gynnwys ar y rhaglen. Darllenodd y Swyddog y llythyr i'r Pwyllgor.

Cyfeiriodd yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Jeff Evans at yr adroddiad o'r Pwyllgor blaenorol gan wneud y sylwadau canlynol:

- Mae'r safle arfaethedig ar orlifdir
- Mae'r ardal y tu allan ac yn gyfagos i'r Sea Shanty yn broblemus gyda pharcio ceir eisoes yn achosi peryglon ar y ffordd.
- Mae defnydd cynyddol o'r briffordd eisoes yn achosi anawsterau mawr gyda swm y traffig sy'n defnyddio'r ardal
- Nid oes unrhyw wardeiniaid traffig yn yr ardal, neu maent yn brin iawn.

Dywedodd ei fod yn credu nad yw'r sefyllfa wedi newid ers i'r cynnig gwreiddiol gael ei gyflwyno, a bydd y broblem o geir yn parcio ar y ffordd yn cynyddu ymhellach os caiff y cais ei ganiatáu. Cynigiodd y dylid glynu wrth y penderfyniad blaenorol a gwrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Trevor Lloyd Hughes, Aelod Lleol, nad oedd yn bresennol yn y cyfarfod diwethaf ond roedd yn cytuno gyda'r rhesymau dros wrthod y cais. Cwestiynodd y Cynghorydd Hughes a oedd y safle yn addas ar gyfer adeiladu a dywedodd bod Cyfoeth Naturiol Cymru yn fodlon gyda'r cynnig.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Hughes at adroddiad gan Ymgynghorydd Annibynnol, Brian Killingworth Cyf. dyddiedig Mawrth 2008. Mr. Killingworth oedd yn gyfrifol am gynnal yr ymgynghoriad ar y cae gyferbyn â'r maes parcio a dyfynodd o'r adroddiad: '*there is no evidence that the existing and proposed coastal defence works are designed to withstand a 1 in 1000 year storm event and it is clear that the application site would remain vulnerable from flooding even from a 1 in 50 year storm as experienced in Feburary, 2002'.* Roedd Adran Priffyrdd y Cyngor yn cytuno bod problemau dwr wyneb yn effeithio ar y maes parcio.

Dywedodd y Cynghorydd Hughes bod Adran Priffyrdd y Cyngor yn cytuno bod y maes parcio yn dal dŵr. Pe bai hyn yn methu, yna byddai'r dŵr yn llifo i'r lôn. Cyfeiriodd at symud y twyni tywod fyddai yn achosi mwy o broblemau o ran llifogydd. Dywedodd y Cynghorydd Hughes ei fod yn cytuno gyda'r penderfyniad a wnaed yn y cyfarfod diwethaf.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Hughes y dylid caniatáu'r cais ac eiliodd y Cynghorydd Richard O. Jones y cynnig.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid gwrthod y cais ac eiliwyd gan y Cynghorydd Raymond Jones.

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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni chafodd unrhyw geisiadau eu hystyried yn y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Ni chafodd unrhyw geisiadau eu hystyried yn y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO

10.1 13C141B - Cais llawn ar gyfer codi 3 phâr o dai pâr ar dir yn Llais y Delyn, Bodedern

Roedd y cais wedi ei gyfeirio i'r Pwyllgor oherwydd bod y safle yn un oedd wedi ei ddyrannu o dan Bolisi 14 a 38 Cynllun Lleol Ynys Môn. Roedd y cais yn un oedd yn groes i'r dynodiad hwn.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cynnig o fewn ffin ddatblygu Bodedern a'i fod wedi ei neilltuo ar gyfer grin bowlio yn 1996. Dros y blynyddoedd, roedd hanner y cae wedi'i ddefnyddio fel tir datblygu ac roedd gweddill y tir yn addas ar gyfer adeiladu arno. Roedd Swyddog Tai Gwledig y Cyngor wedi cadarnhau bod angen am y math hwn o dai yn ardal Bodedern.

Roedd y Cynghorydd Ken Hughes fel Aelod Lleol yn cefnogi'r cais yn amodol ar wneud Cytundeb Adran 106 yng nghyswllt tai fforddiadwy.

Nododd y Cynghorydd John Griffith, fel Aelod Lleol bod problemau carthffosiaeth yn Bron y Graig.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Hughes bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd John Griffith.

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

10.2 30C759 - Cais llawn ar gyfer codi annedd newydd ar dir ger Fairacre, Benllech

Roedd y cais wedi ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod yn groes i'r Cynllun Datblygu Unedol.

Cynigiodd y Cynghorydd Richard Owain Jones y dylid cymeradwyo'r cais 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.

10.3 31C134E - Cais llawn i godi 5 annedd ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir ger Cae Cyd, Llanfairpwll

Cafodd y cais ei gyflwyno i'r Pwyllgor fel cais oedd yn groes i Gynllun Lleol Ynys Môn, ond fel un y gellid ei gefnogi o dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod cais tebyg am ganiatâd cynllunio amlinellol wedi ei ddwyn gerbron y Pwyllgor ym mis Mai ac i ganiatâd gael ei roi. Dywedodd bod y cynnig hwn yn gais llawn ond ei fod yn flaenorol yn gais oedd yn groes i bolisi ac yn un oedd y tu allan i ffin ddatblygu'r Cynllun Datblygu Lleol, ond o fewn y ffin yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Aeth ymlaen i egluro bod y cais hwn fel cais llawn yn cael ei drin fel cais newydd a bod yn rhaid delio ag ef fel cais newydd. Cyfeiriodd at y Pwyllgor Cynllunio ym mis Mai pryd y gwnaed cais i gymeradwyo 5 tŷ. Yr unig wahaniaeth yn awr yw edrychiad y tai a sut y byddent yn ffitio i mewn ar safle'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Meirion Jones fel Aelod Lleol y byddai rhai o'r anheddau newydd hyn yn edrych dros y tai eraill yn yr ardal.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at yr asesiad yn y cais amlinellol a hefyd yn y cais hwn. Roedd yr eiddo agosaf yn Cae Cyd yn agos, ac roedd y Swyddog Cynllunio wedi nodi ac wedi delio â'r mater: nid oedd unrhyw ffenestri'n edrych dros y tŷ drws nesaf, ac ni fyddai'r cynnig yn niweidio'r mwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan y deiliaid. Ni chafwyd unrhyw wrthwynebiadau gan y cymdogion.

Dywedodd yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Alun Mummery bod y Cyngor Cymuned wedi crybwyll y mater o gael cylchfan yn y fynedfa i'r safle a byddai angen trafod hyn ymhellach gyda Swyddogion Priffyrdd.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Hughes y dylid caniatáu'r cais 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.

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 14C232B/VAR – Cais dan Adran 73 i amrywio amod (03) ar gais cynllunio cyfeirnod 14C232 (dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd newydd) fel y gellir cyflwyno Tysysgrif Interim cyn i neb symud i mewn i'r annedd yn Rhyd Ysbardyn Uchaf, Llangefni

Roedd y cais yn cael ei gyflwyno gerbron y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod yr ymgeisydd yn swyddog perthnasol' fel sy'n cael ei ddiffinio yn y Cyfansoddiad. Roedd y cais wedi ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan Baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith y dylid caniatáu'r cais ac eiliodd y Cynghorydd Lewis Davies y cynnig.

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

11.2 16C199 – Cais llawn i newid defnydd y Swyddfa Bost (dosbarth defnydd A1) yn annedd (dosbarth defnydd C3) yn y Swyddfa Bost, 38 Stryd Fawr, Bryngwran.

Datganodd y Cynghorydd Bob Parry ddiddordeb yn y cais hwn ac nid oedd yn bresennol yn y cyfarfod.

Roedd y cais wedi ei ddwyn gerbron y Pwyllgor oherwydd bod yr ymgeisydd yn perthyn i Gynghorydd. Roedd y cais wedi 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 eiliwyd hynny gan y Cynghorydd John Griffith.

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

11.3 37C174D - Cais llawn ar gyfer traciau fferm arfaethedig yn Tre-Ifan, Brynsiencyn

Roedd y cais wedi ei ddwyn gerbron y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod yr ymgeisydd yn fab i Aelod Lleol. Roedd y cais wedi ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai'r prif fater oedd yr effaith a gâi'r trac ar y dirwedd. Roedd yr Awdurdod Cynllunio yn fodlon na fyddai'r cais yn cael effaith niweidiol ar yr ardal. Roedd trafodaethau wedi eu cynnal gyda CADW i ddiogelu ac amddiffyn henebion oedd ar y safle.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Hughes y dylid caniatáu'r cais 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.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 12C431C/LB – Caniatâd Adeilad Rhestredig i osod drysau Ffrengig yn lle'r ffenestr bresennol yn Gwynfa, Biwmares.

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

Dywedodd y Cynghorydd Alwyn Rowlands, Aelod Lleol i'r cais gael ei gyflwyno'r flwyddyn ddiwethaf. Roedd rhan o'r cais yn un i addasu ystafell ym mlaen ac ar ochr yr adeilad fel y gellid cael mynediad i'r anabl. Roedd yr allanfa bresennol drwy'r drws ffrynt a'r bwriad yw gosod drws Ffrengig lle ceir ffenestr ar hyn o bryd. Roedd y drws o'r union batrwm a gytunwyd ar gyfer blaen y tŷ yn y cais blaenorol ar 7 Chwefror y flwyddyn hon. Nid yw gwaelod y ffenestr ond un droedfedd o'r llawr. Roedd Cyngor Tref Biwmares yn cefnogi'r cais.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais oedd hwn i symud y ffenestr sydd yno ar hyn o bryd a rhoi drws yn ei lle. Eglurodd nad oedd hwn yn gais

cynllunio ond yn gais caniatâd adeilad rhestredig lle byddai CADW yn gwneud penderfyniad.

Cynigiodd y Cynghorydd Richard Owain Jones y dylid caniatáu'r cais yn amodol ar newid chwareli'r drws yn unedau gwydro bychan fyddai'n gweddu gyda'r ardal. Eiliodd y Cynghorydd Raymond Jones y cynnig hwn.

PENDERFYNWYD argymell i CADW fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn groes i argymhelliad y Swyddog ac yn unol â'r amodau y cytunwyd arnynt gan yr Aelodau.

12.2 19C792H - Cais llawn i newid defnydd garej a stordy yn llety byncws ym Mharc Gwledig y Morglawdd, Caergybi.

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mai'r Cyngor yw perchennog y tir.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Hughes y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

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

12.3 19LPA434B/FR/CC – Cais llawn i atgyweirio'r adeiladau presennol, dymchwel yr estyniad cysylltiedig a chodi estyniad deulawr newydd yng Nghanolfan Gymuned Jesse Hughes, Caergybi.

Datganodd y Cynghorydd Jeff Evans ddiddordeb yn y cais hwn ac arhosodd yn y cyfarfod ond heb bleidleisio na chymryd rhan yn y mater.

Roedd y cais wedi ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd mai'r Cyngor yw perchennog y tir.

Fel Aelod Lleol, gofynnodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes am i'r Pwyllgor ohirio'r cais oherwydd na chafwyd unrhyw ymgynghori ar y dechrau gyda'r Aelodau Lleol perthnasol ac roedd yn disgwyl hefyd am ymateb i gais am wybodaeth a oedd yn berthnasol i'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid gohirio'r cais ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais er mwyn disgwyl am ymateb i gais am wybodaeth gan y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes fel Aelod Lleol.

12.4 19LPA999/CC - Cais llawn ar gyfer codi plac yn 1 Market Hill, Caergybi

Roedd y cais wedi ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mai'r Cyngor ei hun oedd yn gwneud y cais.

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

12.5 19LPA1000/CC - Cais llawn ar gyfer codi plac yn 42-44 Stryd y Farchnad, Caergybi

Roedd y cais wedi ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mai'r Cyngor ei hun oedd yn gwneud y cais.

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

12.6 19LPA1001/CC - Cais llawn ar gyfer codi plac yn Sinema'r Empire, 39 Stryd Stanley, Caergybi

Datganodd y Cynghorydd Jeff Evans ddiddordeb yn y cais ac arhosodd yn y cyfarfod ond heb bleidleisio na chymryd rhan yn y mater.

Roedd y cais wedi ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y cais yn cael ei gyflwyno gan y Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Hughes y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

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

12.7 31C14V/1 - Cais llawn i addasu ac ymestyn 34 Cil y Graig, Llanfairpwll

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

Cafwyd adroddiad llafar gan Mrs Jenny Evans, gwrthwynebydd lleol, i gefnogi ei gwrthwynebiad i'r datblygiad yn Cil y Graig, Llanfairpwll.

Dywedodd y byddai'r datblygiad yn cyfyngu ar breifatrwydd oherwydd bod gan y rhan fwyaf o'r anheddau ffenestri sy'n wynebu ei gilydd. Bwriad Butterworth pan oedd yn cynllunio a dylunio'r byngalos oedd diogelu preifatrwydd.

Darllenodd Mrs Evans lythyr o wrthwynebiad gan Mr Peter Ogen a Chris Frazer oedd yn cyfeirio at olygfeydd y mwyafrif o'r preswylwyr lleol:-

- Mae dyluniad eiconig i'r byngalos yn Cil y Graig, yn dyddio'n ôl i ddiwedd y 70au ac nid ydynt wedi eu diweddaru.
- Mae pob byngalo wedi ei osod yn bwrpasol fel y ceir preifatrwydd ac i ganiatáu golygfeydd.
- Mae'r byngalos wedi eu hadeiladu mewn siâp anarferol, a byddai adeiladu estyniadau ar flaen y byngalos yn difetha'r bensaernïaeth unigryw.
- Byddai'r estyniad yn ymestyn i'r ffordd ac ni fyddai'n gweddu oherwydd bod y byngalos mewn cul-de-sac.

- Nid yw ffryntiadau’r byngalos wedi eu haddasu hyd yn hyn, ac mae’r cynlluniau gwreiddiol gan Butterfield Group, adeiladwyr y byngalos yn dweud:-

“that any extension requires the vendor’s approval in addition to the normal planning approval. If you intend to build any extension, we would be pleased to receive a copy of the plan. Our objective is to maintain a good standard of appearance for the benefit of everyone.”

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid ymweld â’r safle fel y gallai’r Aelodau edrych ar safle’r cais a gwerthuso’r effaith a gâi’r cynnig ar y stad ac ar dai eraill ar y stad. Eiliwyd y cynnig hwnnw gan y Cynghorydd John Griffith.

PENDERFYNWYD ymweld â’r safle yn unol â'r cais a wnaed gan y Cynghorydd Davies.

12.8 36C328A – Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer codi annedd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd â dymchwel y garej bresennol ar dir ger Bodafon, Llangristiolus

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ofyn Aelod Lleol.

Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes y dylid ymweld â’r safle oherwydd bod y safle y tu allan i’r ffin ddatblygu. Cyfeiriodd at gais blaenorol a wrthodwyd rhai misoedd yn ôl a bod y fynedfa arfaethedig yn fater oedd yn achosi pryder.

Penderfynodd Miss Sioned Edwards, siaradwr cyhoeddus, o blaid y cais, na fyddai’n siarad oherwydd materion technegol, ond dywedodd y byddai’n dychwelyd ar ôl yr ymweliad safle i gyflwyno ei hachos. Pleidleisiodd yr Aelodau o blaid caniatáu i Miss Edwards siarad yn gyhoeddus yn y cyfarfod cynllunio nesaf.

PENDERFYNWYD ymweld â’r safle yn unol â'r cais a wnaed gan un o'r Aelodau Lleol.

12.9 46C168A/FR - Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi'u cadw yn ôl ar gyfer codi annedd ar dir yn Trearddur House, Lôn St Ffraid, Trearddur

Roedd y cais yn cael ei gyflwyno i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod rhan o’r safle yn cynnwys tir a oedd ym mherchnogaeth y Cyngor ac yr oedd rhybudd wedi ei roi i’r Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Hughes y dylid caniatáu’r cais ac eiliodd y Cynghorydd Lewis Davies hynny.

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

13 MATERION ERAILL

Ni ystyriwyd unrhyw faterion eraill yn y cyfarfod.

Daeth y cyfarfod i ben am 3.20 pm

Y CYNGHORYDD ANN GRIFFITH
IS-GADEIRYDD YN Y GADAIR

6.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

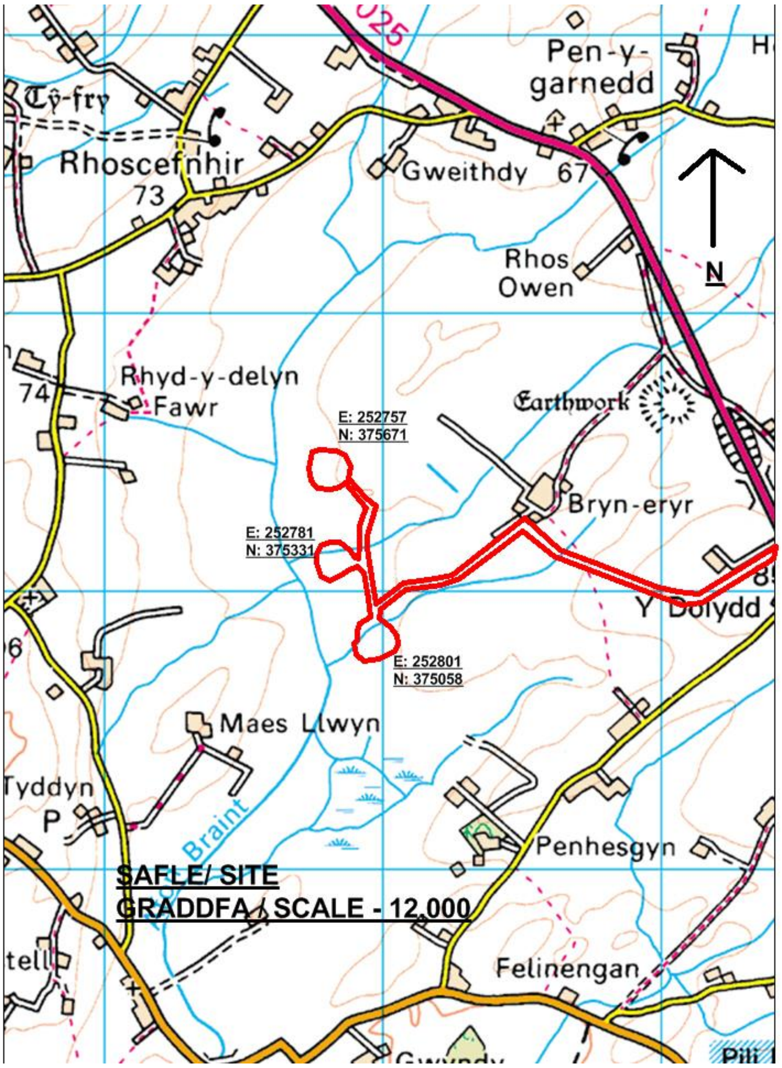
Rhif y Cais: 41C125B/EIA/RE Application Number

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: 30/07/2014

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.

Argymhelliad

Gohirio

7.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

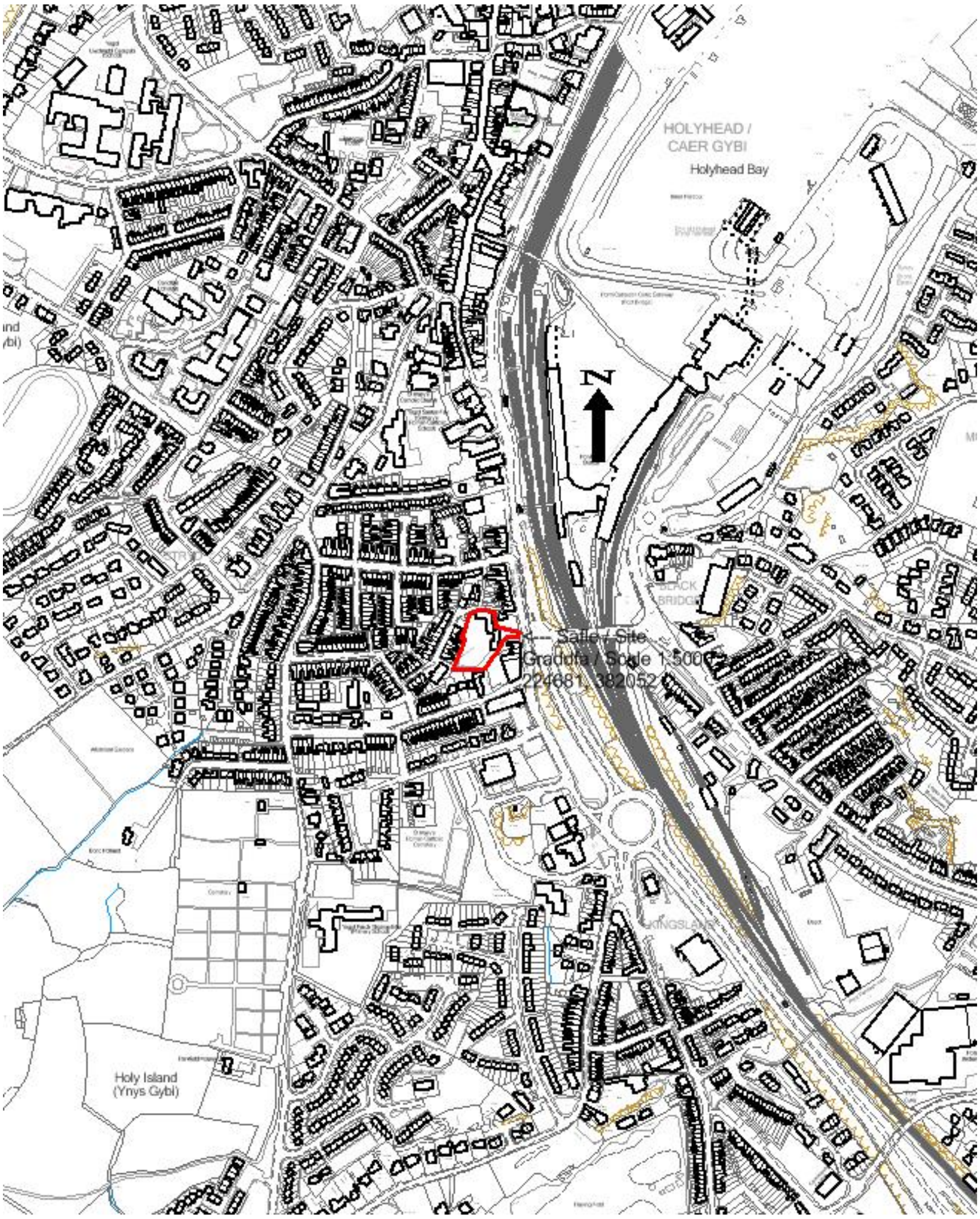
Rhif y Cais: 19LPA434B/FR/CC Application Number

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: 30/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan y Cyngor ar dir y Cyngor.

Yn ei gyfarfod ar 2 Gorffennaf penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ohirio gwneud penderfyniad ar y cais oherwydd yr ymgynghorwyd â'r aelodau lleol anghywir. Mae'r camgymeriad bellach wedi'i gywiro.

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 - T Ll Hughes Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelodau Lleol - J Evans Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelodau Lleol – D R Thomas Dim ate bar adeg ysgrifennu'r adroddiad

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.

7.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

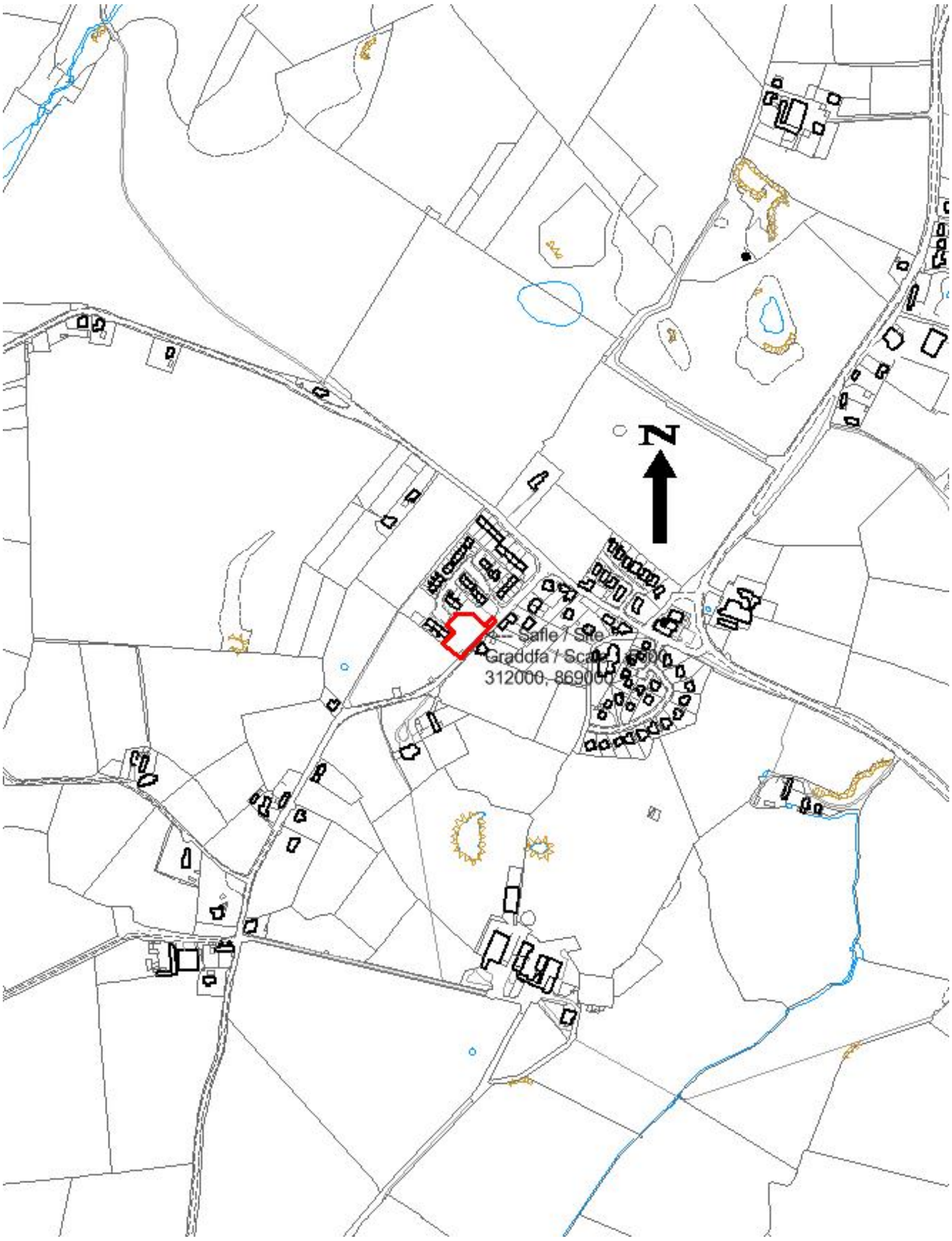
Rhif y Cais: 29LPA996/CC Application Number

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: 30/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno gan y Cyngor ar dir y Cyngor

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.

Yn ei gyfarfod ar 2 Gorffennaf penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ohirio gwneud penderfyniad ar y cais ac i wahodd yr ymgeisydd i gymryd i ystyriaeth sylwadau'r gymuned leol.

Tynnwyd cais yn ôl ar 15 Gorffennaf 2014.

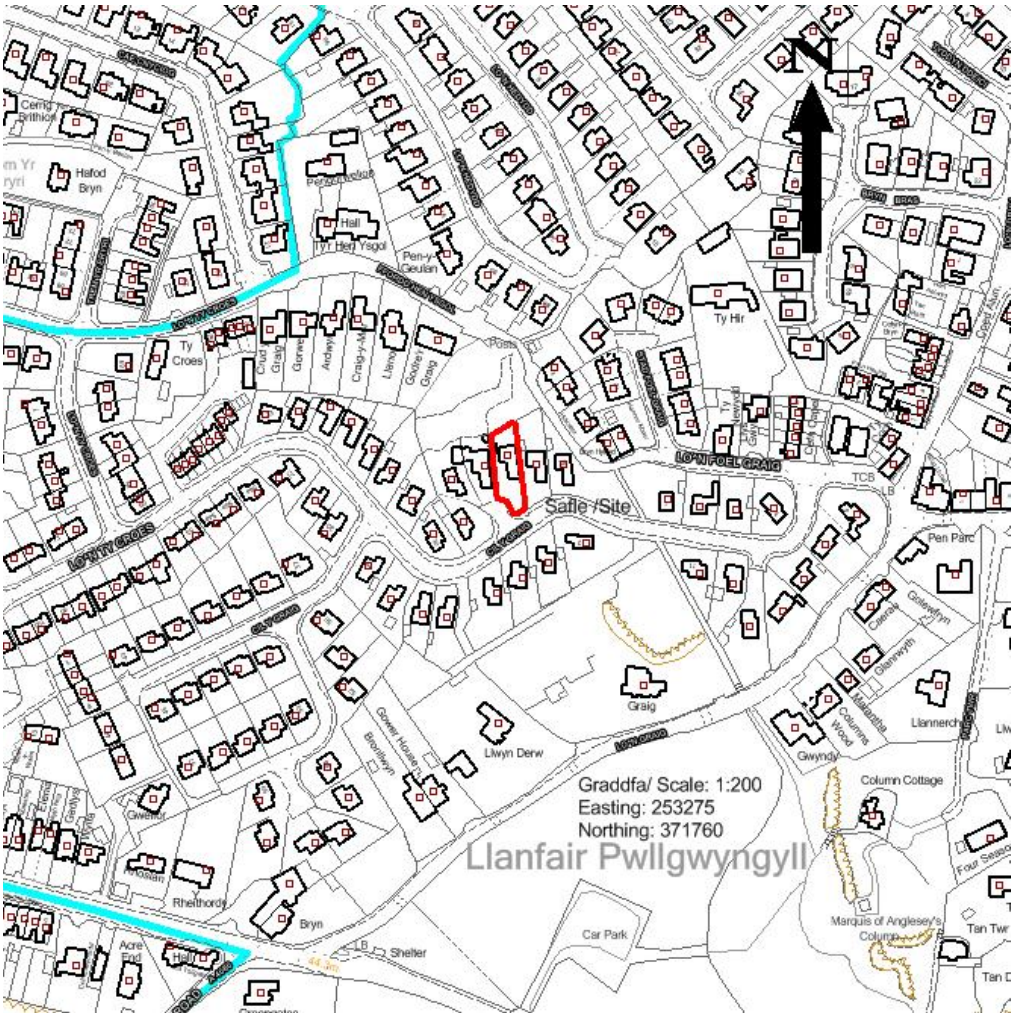
Rhif y Cais: 31C14V/1 Application Number

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: 30/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Galwyd y cais i mewn gan Aelodau Lleol.

Bydd yr Aelodau'n cofio i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Gorffennaf 2014 pryd benderfynwyd gohirio ystyried y cais er mwyn cael ymweliad safle.

Ymwelwyd â'r safle ar 17 Gorffennaf 2014 a bydd yr Aelodau yn awr yn gyfarwydd gyda'r safle a'i leoliad.

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'r cais i fewn oherwydd gwrthwynebiadau lleol.

Aelod Lleol Meirion Jones - Galw'r cais i fewn oherwydd gwrthwynebiadau lleol.

Aelod Lleol Jim Evans - Dim ymateb

Cyngor Cymuned – 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
10.

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.

7.4 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes Departure Applications

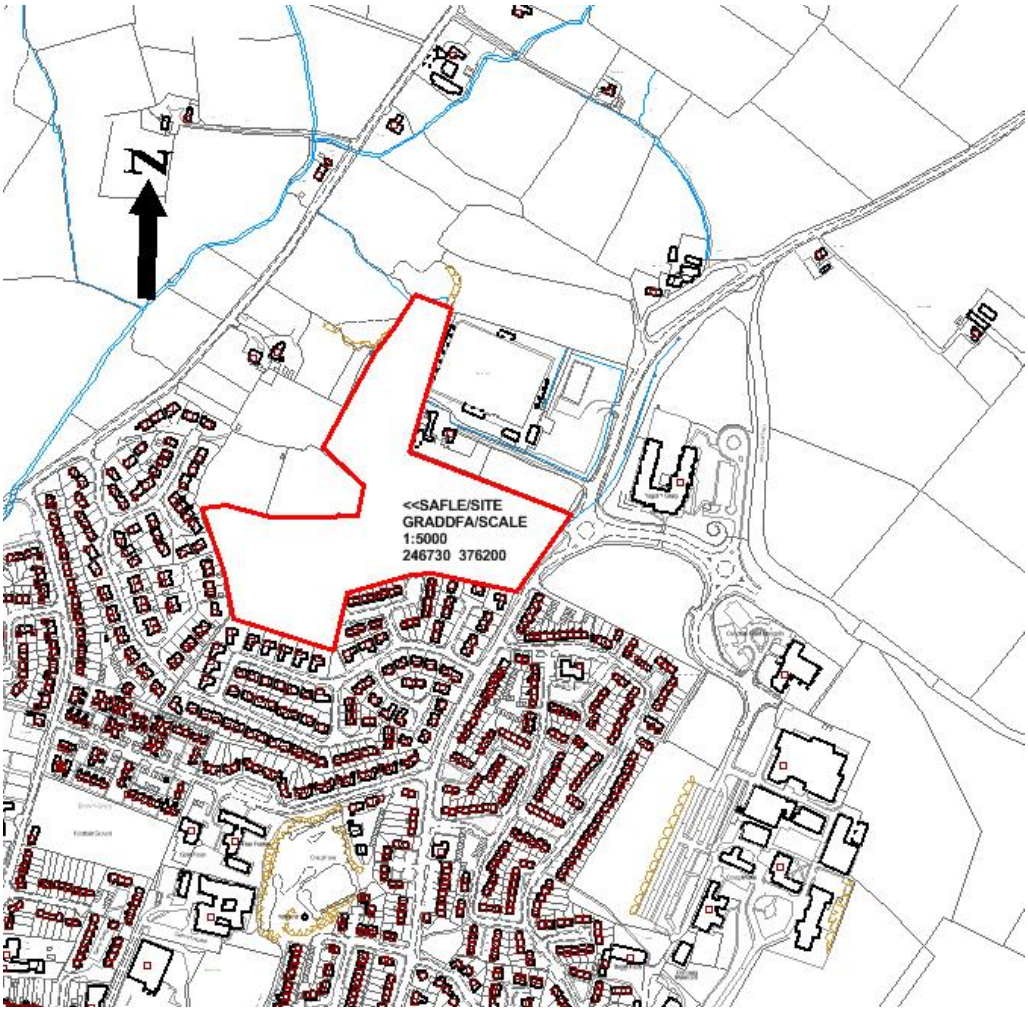
Rhif y Cais: 34C553A Application Number

Ymgeisydd Applicant

St Malo (Llangefni) Ltd

Cais amlinellol ar gyfer datblygiad trigiannol yn cynnwys cyfleuster gofal ychwanegol, priffordd a rhwydwaith cysylltiol yn/Outline application for residential development including extra care facility, highway and associated infrastructure at

Ty'n Coed, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 30/07/14

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Daw'r cais hwn gerbron y Pwyllgor Cynllunio oherwydd iddo gael ei hysbysebu fel cais oedd yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu, ond yn cael ei argymell ar gyfer ei gymeradwyo.

Bydd Aelodau yn cofio iddynt ymweld â'r safle ar 21 Awst 2013.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn ymwneud ag ardal o tua 5.34 hectar o dir amaethyddol i'r gogledd o Langefni rhwng y B5110 (sy'n arwain i Frynteg) a'r B5108 (sy'n arwain i Talwrn). Mae yna eiddo preswyl yn Bro Ednyfed sydd ar derfyn deheuol safle'r cais. Tua'r dwyrain ar ochr arall Ffordd Talwrn fe fydd yr aelodau yn ymwybodol o'r ysgol a adeiladwyd yn ddiweddar a'r estyniad i gampws Coleg Menai, a chyfleusterau cysylltiol.

Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl fanylion wedi eu cadw'n ôl i'w hystyried yn y dyfodol. Mae'r cynnig yn ymwneud â dwy elfen, sy'n cael eu hystyried ar wahân isod, wrth asesu'r cais hwn.

Datblygiad Preswyl

Mae'r rhan breswyl o'r cynnig i'w weld ar tua 4.5 hectar o'r safle. Mae'r datganiad cefnogol sydd ynghyd â'r cais yn dweud y bydd tua 138 annedd yn cael eu datblygu mewn tri chyfnod ac y gellid eu hadeiladu yn yr ardal hon.

Cyfleuster Gofal Ychwanegol

Mae'r cyfleuster gofal ychwanegol yn cymryd rhyw 0.84 hectar o'r safle ar gornel de ddwyreiniol y safle yn gyfagos i Bro Ednyfed, sydd wedi ei liwio'n llwyd ar y cynllun sydd ynghyd â'r adroddiad hwn. Ceir cynlluniau gosodiad dangosol yn dangos 50 o unedau gofal ychwanegol a llefydd parcio a llefydd byw ar y safle ynghyd â'r cais hwn. Byddai'r cyfleuster yn darparu tai annibynnol i'r henoed, tra hefyd yn darparu cefnogaeth, cyfleusterau hamdden cymunedol ac adwerthu.

Byddai'r fynedfa i'r datblygiad uchod oddi ar y gylchfan a adeiladwyd yn ddiweddar ar Ffordd Talwrn, sydd ar hyn o bryd yn gwasanaethu'r datblygiad tua'r dwyrain.

2. Mater(ion) Allweddol

* A oes cyflenwad digonol ar hyn o bryd o dir ar gyfer tai.
* Cydymffurfiaeth y ddau gynnig gyda'r cynllun datblygu ac ystyriaethau polisi eraill o bwys.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
A1 (Dosbarthiad Datblygiadau Tai)
A2 (Lleoliad Tir ar gyfer Tai)
A3 (Maint a Chyfnod Datblygiad Tai)
A6 (Anheddau Newydd yn y Cefn Gwlad Agored)
A9 (Tai Fforddiadwy)
A10 (Tai Cysgodol a Chartrefi Preswyl i'r Henoed)
FF15 (Mynediad i Gerddwyr a'r Anabl

Cynllun Lleol Ynys Môn
47 (Gofynion Tai)
48 (Meini Prawf Datblygu Tai)
49 (Anheddau Diffiniedig)
53 (Tai yn y Cefn Gwlad)

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd
HP1 (Cyflenwad 5 Mlynedd)
HP2 (Dwysedd Tai)
HP3 (Datblygiadau Tai Newydd – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd)
HP6 (Anheddau yn y Cefn Gwlad Agored)
HP7 (Tai Fforddiadwy)
HP11 (Cartrefi Preswyl a Nyrsio)
TR9 (Cerdded, Seiclo a Marchogaeth)

Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 1 Astudiaethau Argaeledd Tir ar y Cyd (2006)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol "Cartrefi Nyrsio a Chartrefi i'r Henoed" (Gorffennaf 1988)

Polisi Cynllunio Interim – Safleoedd Mawr – Chwefror 2011

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 6, Chwefror 2014

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol: Dim sylwadau wedi eu derbyn

Cyngor Cymuned: Sylwadau ynghylch nifer y tai ac y dylai unrhyw ganiatâd fod yn amodol ar Gytundeb Adran 106.

Priffyrdd: Caniatâd amodol

Hawliau Tramwy Cyhoeddus: Dim gwrthwynebiadau

Draenio: Caniatâd amodol yn gofyn am System Ddraenio Trefol Cynaliadwy (SuDS) yng nghyswllt draenio dwr wyneb.

Adran Tai a Gwasanaethau Cymdeithasol: Dim gwrthwynebiadau os ceir darpariaeth o dai fforddiadwy gyda'r ddau gynnig.

Gwasanaethau Amgylcheddol: Dim gwrthwynebiadau yn amodol ar gael amodau yng nghyswllt yr oriau gweithio yn ystod y cyfnod adeiladu. Mae'n nodi hefyd bod y datblygiad yn agos i gyfleuster chwaraeon all achosi cwynion o niwsans sŵn yn y dyfodol, ac ni ellir gosod ond ychydig neu ddim o fesurau lliniaru yn ôl-ddyddiol.

Dwr Cymru: Dim gwrthwynebiadau ond yn amodol ar ofynion yn ymwneud â gwelliannau carthffosiaeth gyhoeddus oddi ar y safle i'w hariannu gan y datblygwyr.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Caniatâd amodol.

Cyngor Cefn Gwlad Cymru: Dim gwrthwynebiadau ond angen manylion ynghylch gweithredu'r strategaeth liniarol ar gyfer madfallod cribog.

Bwrdd yr Iaith Gymraeg: Yn gwneud sylwadau ar yr Asesiad Iaith Gymraeg a gyflwynwyd; dim gwrthwynebiadau.

Addysg: Angen cyfraniad o £434.692 gan y datblygwr i adlewyrchu'r costau ychwanegol o ganlyniad i gynnydd yn y galw i addysgu plant.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34C553/SCR - Barn sgrinio ar gyfer datblygiad preswyl yn cynnwys cyfleuster gofal ychwanegol, isadeiledd priffyrdd cysylltiol. Dim angen Asesiad Effaith Amgylcheddol - 28.02.07.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu Preswyl

O ystyried darpariaethau adran 38(6) o Ddeddf 2004, rhaid i'r penderfyniad hwnnw gael ei wneud yn unol â'r cynllun oni bai fod ystyriaethau o bwys yn dangos fel arall. Mae'r cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yn cynnwys Cynllun Fframwaith Gwynedd (cymeradwywyd Tachwedd 1993) a'r Cynllun Lleol Ynys Môn (mabwysiadwyd Rhagfyr 1996). Mae ystyriaethau polisi eraill o bwys yn cynnwys Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd, Cyfarwyddyd Cynllunio Cenedlaethol ac eraill sydd wedi rhestri yn y rhan perthnasol o'r adroddiad.

Mae Polisi A1 o Gynllun Fframwaith Gwynedd yn dweud y byddir yn peri bod digon o dir ar gael (yn cynnwys tir gyda chaniatad cynllunio arno) ar gyfer tai i ganiatau datblygu oddeutu 9,070 o dai ychwanegol yng Ngwynedd yn ystod cyfnod y cynllun o 1991 i 2006, gyda dosbarthiad Ynys Môn yn 3,170.

Dywed Polisi A2 o Gynllun Fframwaith Gwynedd y bydd tir ar gyfer tai i gyfarfod ag anghenion Polisi 1 yn cael ei lleoli o fewn, neu ar ffin anheddau sy'n bodoli ar raddfa fydd yn adlewyrchu poblogaeth bresennol yr anheddiad fel rhan o gyfanswm poblogaeth yr ardal berthnasol. Mae Polisi A3 o Gynllun Fframwaith Gwynedd hefyd yn berthnasol ac mae'n dweud y bydd disgwyl i faint a chyfnod y datblygiad tai newydd dalu sylw i'r meini prawf rhestredig.

Mae Polisi 47 o Gynllun Lleol Ynys Môn a fabwysiadwyd yn dweud y byddir yn peri bod digon o dir ar gael (yn cynnwys tir gyda chaniatâd cynllunio) ar gyfer darparu rhyw 2150 annedd newydd yn ystod y cyfnod 1991-2001.

Nodir Llangefni fel anheddiad diffiniedig o dan ddarpariaethau polisi 49 o Gynllun Lleol Ynys Môn a mae safle'r cais yn gorwedd y tu allan i ffin; a dyma paham y cafodd y cais ei hysbysebu fel un oedd yn tynnu'n groes i ddarpariaethau'r cynllun datblygu.

Ar 1 Rhagfyr 2005 fe bleidleisiodd y Cyngor Sir i weithredu'r trefniadau dros dro geir yn y rheoliadau CDLl Cymru ac i "stopio gwaith" ar y Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (CDU). Mae cynllun datblygu 2001, fel y cafodd ei ddiwygio gan adroddiad yr Arolygwr, yn parhau i fod yn ystyriaeth gynllunio o bwys sydd yn cario pwysau sydd yn gymesur i'r cyfnod a gyrhaeddwyd gyda'i baratoi. Nodir Llangefni fel prif ganolfan o dan ddarpariaethau Polisi HP3 o Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd a mae safle'r cais yn gorwedd y tu allan i ffin ddatblygu yma.

Ym mis Chwefror 2011 mabwysiadodd y Cyngor Bolisi Interim ar gyfer safleoedd mawr sydd union gerllaw ffiniau datblygu prif ganolfannau. Nod y polisi oedd sicrhau bod digon o dir ar gael ar gyfer tai i sicrhau cyflenwad tir 5 mlynedd hyd nes y bydd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd wedi ei fabwysiadu. Gellir defnyddio'r polisi hwn i ystyried ceisiadau am 50 neu ragor o unedau preswyl yn union gyfagos i Langefni.

O gofio'r broses a ddilynwyd i baratoi'r polisi a'i fabwysiadu trwy benderfyniad gan y Cyngor, ynghyd â'i brif bwrpas, sef ceisio hwyluso datblygiadau a allai alluogi'r ACLl i gynnal cyflenwad o dir am 5 mlynedd, ystyrir y gellir ystyried y Polisi interim fel ystyriaeth gynllunio o bwys.

Mae'r Astudiaeth ddiweddaraf o Argaeledd Tir ar gyfer Tai yn dangos bod cyflenwad o dir am 5.8 mlynedd. Mae hyn yn fwy na chwrdd â'r angen am gyflenwad tir 5 mlynedd er y dylid cydnabod bod rhaid sicrhau cyflenwad o 5 mlynedd ar y lleiaf. Gallai cynnydd sylweddol yn y cyfraddau cwblhau dros y flwyddyn i'r 18 mis nesaf arwain at fethiant i sicrhau cyflenwad 5 mlynedd fel sy'n ofynnol, gan adael y Cyngor yn agored i gymeradwyo ceisiadau mewn lleoliadau a allai fod yn llai cynaliadwy.

Mae'r datganiad cymorth cynllunio yn cyfeirio at Bolisïau Cenedlaethol sy'n cefnogi datblygu'r safle

hwn yn nhermau cynaliadwyedd. Roedd y rhain yn rhan o'r cyfiawnhad ar gyfer polisi interim sy'n berthnasol i'r prif ganolfannau ar yr ynys gan mai'r rhain yw'r lleoliadau mwyaf cynaliadwy ar gyfer cynigion tai mawr. Mae'r datganiad yn rhoi sylw i'r meini prawf unigol o fewn y polisi interim.

Ystyrir y byddai rhoi caniatâd yn yr achos hwn yn cynorthwyo'r cyngor i gynnal cyflenwad 5 mlynedd o dir hyd nes y bydd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd wedi ei fabwysiadu, gyda 20% yn anheddau fforddiadwy.

Cytunwyd ar y ffigwr hwn yn dilyn cyflwyno ffigurau ymarferoldeb ar gyfer y datblygiad.

Yr Egwyddor o Gael Cyfleuster Gofal Ychwanegol

Mae yna bolisïau gwahanol i'w gosod ar yr elfen cyfleuster gofal ychwanegol o'r cais ac fe'u ceir ym Mholisïau A10 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, HP11 o'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd a Chyfarwyddyd Cynllunio Atodol Ynys Môn "Cartrefi Nyrsio a Chartrefi i'r Henoed" (Gorffennaf 1988). Mae'r ystyriaethau cynllun datblygu a'r ystyriaethau polisi eraill yn dweud nad oes rhaid i ddatblygiadau o'r fath gael eu lleoli o fewn ffiniau datblygu sef yn wahanol i'r hyn ydyw yng nghyswllt datblygiadau tai.

Mae Polisi A10 o Gynllun Fframwaith Gwynedd yn dweud y bydd datblygiadau o'r fath yn cael ei caniatau os ydynt yn bodloni'r meini prawf allweddol a ganlyn :

1. Lefel y ddarpariaeth
2. Effeithiau ar y lleoliad
3. Safle.

Mae Polisi HP11 o'r "CDU a Stopiwyd" yn ail adrodd yr ystyriaethau geir ym Mholisi A10 o'r Cynllun Fframwaith, ac eithrio'r pwynt cyntaf uchod – 'y Lefel o Ddarpariaeth'.

Mae dadansoddiad o'r newidiadau demograffig yn dangos bod y boblogaeth hyn yn mynd i gynyddu yn fawr iawn, ac y bydd yn rhaid i'r ddarpariaeth gwasanaethau gofal arbenigol gynyddu hefyd i gyfarfod â'r lefelau cynyddol o angen. Mae'r agwedd hon o'r cais yn cael ei gefnogi hefyd gan Adran Tai a Gwasanaethau Cymdeithasol y Cyngor.

Mae effeithiau'r cynnig ar yr ardal a pha mor dderbyniol yw'r lleoliad fel cyfleuster gofal ychwanegol, yn cael eu hasesu'n fanwl isod.

Lleoliad y Datblygiad

Mae ystyriaethau polisi o bwys ac ystyriaethau'r cynllun datblygu y manylir arnynt uchod yn gofyn am i gyfleusterau o'r math hwn gael eu lleoli o fewn pellter cerdded rhesymol a diogel i fwynderau cyffredin bywyd cymunedol. Mae safle'r cais wedi ei leoli ar ffiniau gogledd ddwyrain Llangefni a dim ond cyfleusterau cyfyngedig iawn sydd ar gael yma gan gynnwys siop o fewn pellter cerdded.

Effaith ar Fwynderau

Mae Polisi 1 o Gynllun Lleol Ynys Môn a GP1 o'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn ymwneud â'r effaith ar fwynderau preswyl a phroblemau llygredd a niwsans fydd yn cael eu hasesu wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio. Nid yw'r effaith ar werth eiddo yn yr achos hwn yn ystyriaeth o bwys. Nid yw'n cael ei ystyried y byddai'r cynnig yn cael effaith annerbyniol ar yr olygfa o eiddo cyfagos. Fe ellir lleoli'r anheddau arfaethedig ddigon o bellter i ffwrdd oddi wrth y terfynau fel na cheir unrhyw edrych drosodd fydd yn annerbyniol. Am y rhesymau a rhoddwyd nid wyf o'r farn y bydd y cynigion yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau unrhyw eiddo cyfagos. Argymhellwyd bod amod yn cael ei roi ar unrhyw ganiatâd er mwyn cyfyngu ar yr amseroedd adeiladu a pellter y datblygiad o'r ffiniau gyda Bro Ednyfed. Mae materion yn ymwneud â niwsans sŵn yn ystod y gwaith adeiladu yn destun darpariaethau deddfwriaethol ar wahân.

Cafwyd gwrthwynebiadau hefyd ar y sail y byddai'r cae pêl-droed sydd gerllaw yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau deiliaid y datblygiad hwn. Mae Adain Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor hefyd yn cydnabod hyn. Yn dilyn pwyso a mesur y pellter rhwng y datblygiad presennol a'r un arfaethedig ac amlder y styrbans, nid yw hyn yn ffactor y gellid rhoddi cymaint o bwysau iddo fel ag y

gellid gwrthod rhoddi caniatâd cynllunio.

Cafwyd gwrthwynebiadau hefyd gan ddeiliaid yng nghyswllt problemau draenio presennol a rhai a ragwelir, ac fe ystyrir hyn islaw.

Llifogydd a Draenio

Bwriedir i garthffosiaeth gael ei arllwys i'r garthffosiaeth gyhoeddus. Roedd Dwr Cymru ar y cychwyn yn gwrthwynebu'r datblygiad ond mae yn awr yn argymell ei ganiatáu yn amodol ar i'r datblygwr gyllido unrhyw waith gwella fydd ei angen i hwyluso'r datblygiad.

Lleisiwyd llawer o gwynion gan drigolion Bro Ednyfed yng nghyswllt llifogydd dwr wyneb. Fe sylwodd aelodau'r Pwyllgor Cynllunio ar yr ymweliad safle bod y rhan o'r safle yr oeddent wedi ei weld wedi ei ddraenio'n wael a bod nifer o gwestiynau i'w datrys ynglŷn â'r trefniadau draenio dwr wyneb ar hyn o bryd ac yn y dyfodol. Gan mai caniatâd cynllunio amodol yw hwn mae angen sefydlu mewn egwyddor y gall y dwr wyneb gael ei arllwys o'r datblygiad mewn ffordd foddhaol.

Mae'r swyddogion cynllunio a'r Cyfoeth Naturiol Cymrru wedi ymchwilio i'r materion hyn yn fanwl, gan mai hwy sydd â'r cyfrifoldeb statudol am y mater hwn. Mae'r egwyddorion canlynol wedi eu sefydlu :

1. Mae yna agoriadau ar safle'r cais lle y gellir arllwys dwr wyneb o'r datblygiad.

2. Mae yna nifer o atebion peirianyddol ar gyfer cael gwared o ddŵr wyneb, ond ni fyddai'n cydymffurfio gyda chyngor geir mewn cylchlythyrau yn gofyn am gynllun manwl ar gyfnod y cais cynllunio amlinellol gan bod y rhain yn faterion y gellid delio â hwy yn briodol trwy osod amod gynllunio.
3. Rhaid i unrhyw gynllun sydd i'w gyflwyno o dan amodau gymryd ystyriaeth o:

- Daeareg a thopograffi a'r trefniadau draenio presennol, er mwyn sicrhau, ymysg ystyriaethau eraill, nad oes unrhyw effaith niweidiol i eiddo preswyl yn y parthau.

- Rhaid i unrhyw gynllun sydd i'w gyflwyno o dan amodau fod ag agwedd draenio cynaliadwy at reoli dwr wyneb (SUDS). Mae hyn yn golygu defnyddio technegau fel traeniau cerrig a wynebau hydraidd, llynnoedd a gwlybdir.
- Bydd Cyfoeth Naturiol Cymru yn gofyn am i raddfeydd rhediad dwr wyneb o'r datblygiad fod yn llai nag 1 mewn 100 mlynedd.

Tra bo trigolion Bro Ednyfed wedi profi problemau llifogydd yn eu gerddi, nid yw hyn yn rheswm dros beidio â rhoddi caniatâd cynllunio. Anogir yr aelodau i lynu wrth yr amod isod fydd yn sicrhau y gall y datblygiad symud yn ei flaen mewn dull sy'n dderbyniol.

7. Argymhelliad

Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio i ***ganiatau'r*** *cais yn amodol ar gytundeb o dan Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel ei diwygiwyd) yn cynnwys y ddarpariaeth a ganlyn :*

- **30% o'r unedau gofal ychwanegol i fod yn unedau tai fforddiadwy.**
- **20% o'r anheddau newydd i fod yn unedau tai fforddiadwy.**
- **Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddechrau hyd y bo adroddiad sy'n ymchwilio i'r dichonolrwydd ac i'r costau o gynnwys o fewn y cyfleuster gofal ychwanegol le codi/gollwng o fewn gwasanaeth bws lleol Llangefni i ganol y dref ac i hynny gael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i unrhyw anghenion cyllido ddaw i'r amlwg wrth ddarparu gwasanaeth o'r fath gael eu dwyn gan y datblygwr yn ystod defnyddio'r datblygiad a ganiateir yma.**
- **Cyfraniad ariannol i'r Awdurdod Addysg**

- **Y sector oed y darperir y cyfleuster gofal ychwanegol ar ei gyfer**

Bod pwerau dirprwyol yn cael eu rhoi i'r Pennaeth Gwasanaeth i ddatrys materion sy'n ymwneud â gofynion Cyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas â Madfallod Cribog cyn rhyddhau unrhyw ganiatâd.

Amodau yr argymhellir eu gosod ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir

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

i) Cyn diwedd pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

ii) Cyn diwedd dwy flynedd o ddyddiad cymeradwyaeth y materion olaf gadwyd yn ôl.

Rheswm : I atal caniatadau cynllunio rhag crynhoi: i alluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni amgylchiadau sydd wedi newid ac i gydymffurfio gyda darpariaethau Adran 92(2) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid gwneud cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gymeradwyo'r materion a gedwir yn ôl cyn diwedd tair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I atal caniatadau cynllunio rhag crynhoi: i alluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni amgylchiadau sydd wedi newid ac i gydymffurfio gyda darpariaethau Adran 92(2) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Rhaid derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol ynglŷn â manylion edrychiad i gynnwys cynlluniau llawr, gosodiad, maint a mynediad a thirlunio'r safle (elwir wedi hyn yn 'faterion wrth gefn') cyn dechrau adeiladu'r datblygiad.

Rheswm : Cais cynllunio amlinellol yw hwn.

(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 â lefelau presennol ac arfaethedig y safle a'r tir oddi amgylch. Bydd yr adeilad(au) yn cael eu hadeiladu gyda slabiau ar lefelau a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

(05) Ni fydd y datblygiad Gofal Ychwanegol ond yn cael ei ddefnyddio fel Cyfleuster Gofal Ychwanegol ar gyfer deiliaid Oedrannus dan ddarpariaethau Dosbarth 3 yr Atodlen i'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y cafodd ei ddiwygio) neu unrhyw Orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw. Rhaid cyflwyno, i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol dan ddarpariaethau amod (03), fanylion am yr arwynebedd llawr gros, nifer yr unedau gofal ychwanegol a'r defnydd o unrhyw gyfleusterau hamdden neu adwerthu atodol neu gyfleusterau eraill. Wedi hynny bydd raid glynu wrth y manylion a gymeradwywyd o ran yr arwynebedd llawr, nifer yr unedau gofal ychwanegol a'r defnydd ohonynt ac eithrio lle cafwyd caniatad ysgrifenedig ar gyfer unrhyw amrywiadau gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatad hwn.

(06) Rhaid i'r manylion a gyflwynir ddangos y datblygiad wedi ei leoli a'i ddylunio fel na fydd unrhyw ffenestr yn edrych tros ffenestr ystafell fyw bresennol ar bellter o lai na 21 metr, a dim cwrtil preswyl ar bellter o lai na 10 metr.

Rheswm: I ddiogelu mwynderau eiddo cyfagos yn Bro Ednyfed.

(07) Fe fydd y manylion a gyflwynir er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag amod (01) uchod yn cynnwys cynllun tirweddu a phlannu coed ar y safle sydd yn darparu ar gyfer cadw'r coed presennol. Bydd y cynllun tirweddu yn dangos y gwaith plannu arfaethedig gan gynnwys rhywogaeth, maint a dwysedd gan wahaniaethu rhwng y coed a gedwir gan ddangos eu rhywogaeth, ymlediad ac aeddfedrwydd ynghyd a mesurau i'w gwarchod yn ystod y datblygiad. Cyflawnir y gwaith plannu newydd a gymeradwyir ddim

hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fyddo gyntaf.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol yr ardal.

(08) Rhaid i unrhyw goeden neu lwyn sy'n ffurfio rhan o'r cynllun tirlunio a gymeradwywyd ac sydd o fewn cyfnod o bum mlynedd o'u plannu yn methu a sefydlu, yn cael eu niweidio'n ddifrifol neu'n clafychu, yn marw neu am unrhyw reswm yn cael eu symud ymaith, gael eu newid yn ystod y tymor plannu nesaf gan goeden neu lwyn o rywogaeth, maint ac oed i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(09) Ni cheir gwneud unrhyw waith datblygu (oni bai ei fod wedi ei ganiatau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol) hyd y bo manylion llawn o gynllun yn dangos yr holl ffyrdd a fwriedir o gau o gwmpas ac o fewn y safle, boed hynny gyda waliau, ffensys neu wrychoedd wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r dulliau cymeradwy o gau i mewn gael eu hadeiladu, eu codi neu eu plannu cyn bod neb yn byw yn y datblygiad a ganiateir yma.

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

(10) Rhaid roi'r datblygiad ganiateir yma gyda llechi Cymreig naturiol o liw gruglas, grugoch, neu gruglwyd, oni bai bod llechi arall o'r un lliw, ansawdd a nodweddion hindreulio yn cael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

(11) Ni cheir gwneud unrhyw waith datblygu hyd y bo samplau neu ddisgrifiadau masnachol o'r deunyddiau a'r lliwiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Y deunyddiau fydd wedi eu cymeradwyo fydd yn cael eu defnyddio i adeiladu'r datblygiad.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

(12) Cyn bod unrhyw waith datblygu'n dechrau, rhaid cyflwyno cynlluniau i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dangos manylion am y materion canlynol a gedwir wrth gefn a derbyn ei ganiatad :

(i) y gosodiad arfaethedig a manylion adeiladu tebygol yn seiliedig ar wybodaeth ymchwilio daear i wirio ei fod yn gymwys.

(ii) croesdoriadau a thoriadau hydredol trwy'r ffyrdd yn dangos lefelau arfaethedig y ffordd mewn perthynas â lefelau'r ddaear ar hyn o bryd a lefelau llawr gorffenedig yr adeiladau arfaethedig.

(iii) y modd o ddraenio dwr wyneb a'r ffordd o gael gwared ohono yn cynnwys safle gwliau, diamedrau'r peipiau, data dylunio ac arllwysfeydd.

(iv) lleoliad a math o ddodrefn goleuo stryd.

(v) llwybrau cerddwyr a seiclwyr yn cynnwys darpariaeth i ddiogelu'r llwybrau cyhoeddus presennol sy'n croesi'r safle.

(vi) cynllun ar gyfer parcio, garejys a throi a llwytho a dadlwytho cerbydau fydd yn unol â Chyfarwyddyd Cynllunio Atodol Cyngor Sir Ynys Môn 'Safonau Parcio' (2008) neu unrhyw ddiwygiad ar ôl hynny neu ddogfennau polisi all gael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol).

(vii) maint a lleoliad y ddarpariaeth ar gyfer casglu gwastraff a chyfleusterau ailgylchu.

(viii) ardal storio beics i gynnwys manylion a dyluniad y rac.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

(13) Yr oriau gweithredu i'r holl gontractwyr trwy gydol yr holl waith datblygu a ganiateir yma fydd, oni bai ei fod yn cael ei gytuno fel arall yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol : 7.30am i 6.00pm o ddydd Llun i ddydd Gwener. 7.30am i 1.00pm ar ddydd Sadwrn. Ni cheir gwneud unrhyw waith ar ddydd Sul a Gwyliau'r Banc.

Rheswm: Er budd mwynderau'r eiddo cyfagos.

(14) Ni chaiff neb fyw yn y datblygiad hyd y bo'r holl waith gwella carthffosiaeth gyhoeddus sydd ei angen oddi ar y safle, ac a nodir o fewn adroddiad asesiad modelu (Adroddiad Rhif RS3156-07-0A neu unrhyw adroddiad arall all gael ei chymeradwyo wedi hynny yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol) wedi ei gwblhau ac yn gweithredu'n llawn, a bod cadarnhad ysgrifenedig o hynny wedi ei dderbyn gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I ddiogelu integriti'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac atal llygru'r amgylchedd.

(15) Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddechrau hyd y bo "cynllun" ar gyfer draenio dwr budr, dwr wyneb a dwr tir o'r datblygiad wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatad ysgrifenedig. Rhaid i'r "cynllun cymeradwy" fod wedi ei gwblhau ac yn weithredol cyn bod neb yn byw mewn unrhyw un o'r anheddau a ganiateir yma. Rhaid i'r "cynllun" sydd i'w gyflwyno ddangos bod y draeniad dwr budr yn cael ei gysylltu i'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac yn unol â darpariaethau amod (14).

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio'n ddigonol.

(16) Cyn cyflwyno'r "cynllun" o dan amod (15) uchod, rhaid derbyn cadarnhad ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol bod :

- **a) Asesiad o'r tebygrwydd o gael gwared o ddŵr wyneb trwy ddulliau systemau draenio cynaliadwy (y cynllun "SuDS") a**
- **b) Bod canlyniadau'r asesiad hwn wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol.**

Os bydd yr asesiad o dan ddarpariaethau b) uchod yn dangos bod yna botensial ar gyfer gwaredu dwr wyneb trwy ddulliau "cynllun SuDS", rhaid i'r "cynllun" sydd i'w gyflwyno yn unol ag amod (15) uchod ymgorffori'r fath ddarpariaeth. Lle bo "cynllun SuDS" i'w rhoi ar waith, rhaid i'r "cynllun SuDS" a gyflwynir :

i) Ddarparu gwybodaeth am y dyluniad cyfnod storm a dwysedd, y dull a ddefnyddir i oedi a rheoli'r dwr wyneb arllwysir o'r datblygiad a'r mesurau i'w cymryd i rwystro llygru'r dwr daear fydd yn ei dderbyn ac/neu ddyfroedd wyneb;

ii) Nodi cyfrifoldebau bob parti gyda gweithredu'r "cynllun SuDS", ynghyd ag amserlen ar gyfer y gweithredu hwnnw; a

iii) Darparu cynllun rheoli a chynnal a chadw am holl fywyd y datblygiad fydd yn cynnwys y trefniadau ar gyfer mabwysiadu gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgymerwr statudol neu drefniadau eraill i sicrhau gweithrediad y cynllun trwy gydol ei oes.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod yr egwyddorion geir yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Risg Llifogydd wedi eu gwneud yn foddhaol.

(17) Bydd raid gweithredu'r datblygiad tai yn unol â chynllun datblygu graddol (a elwir yn atodlen datblygu o hyn ymlaen) i'w gyflwyno a'i gytuno'n ysgrifenendig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn unrhyw ddatblygu ar y safle. Ni chaniateir cychwyn datblygu

unrhyw adneddau mewn unrhyw gyfnod dilynol hyd nes y bydd y gwaith o adeiladu anheddau yn y cyfnod blaenorol wedi ei gwblhau i raddau sylweddol.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac er budd mwynderau.

Er Gwybodaeth

Mae'r rhybudd penderfyniad hwn yn ymwneud â Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn unig (fel y'i diwygiwyd) ac nid yw'n rhoi unrhyw ganiatad, all fod ei angen o dan unrhyw ddeddfwriaeth Ewropeaidd neu DU ar wahân mewn perthynas â rhywogaethau a ddiogelir. O dan Ddeddf Bywyd Gwyllt a Cefn Gwlad 1981 (fel y'i diwygiwyd) a Rheoliadau Cadwraeth (Cynefinoedd Naturiol ac yn y blaen) 1994, y mae'n drosedd i darfu ar ystlum yn y lle mae'n cysgodi, i ladd neu i niweidio ystlum neu i niweidio, dinistrio neu rwystro i ystlum gael mynediad i'w le clwydo, boed ystlumod yn y lle clwydo ai peidio ar y pryd. Os ceir tystiolaeth bod ystlumod yn defnyddio'r lle, efallai y bydd angen trwydded gan Lywodraeth Cynulliad Cymru (Adran Cefn Gwlad) cyn y gall unrhyw waith datblygu fynd yn ei flaen. Cynghori'r ymgeisydd i gysylltu gyda : Llywodraeth Cymru, Parc Cathays, Caerdydd, CF10 2NQ, ffôn 02920 823363.

Rhaid darllen y rhybudd penderfyniad ochr yn ochr â thermau'r cytundeb cyfreithiol ar (dyddiad). Cynghori chwi i fodloni eich hun bod yr holl ddogfennau perthnasol gennych.

8. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd
D3 – Ardal Cadwraeth Tirwedd
D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
D20 – Carthffosiaeth
D28 – Llechi Naturiol
D29 – Safon Uchel o Ddyluniad
FF11 – Cynhyrchu Traffig
FF12 – Darpariaeth Parcio

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 Cyffredinol
31 Tirwedd
32 Tirwedd
42 Dyluniad
26 Parcio Ceir
28 Llifogydd a Llif Llanw

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd
GP1 Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 Dyluniad
EN1 Cymeriad Tirlun
SG4 Gwaredu Carthffosiaeth
SG6 Rhediad Dwr Wyneb
TR10 Safonau Parcio

Safonau Parcio Cyngor Sir Ynys Môn (2008)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol a Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (MIPPS) 01/2006 – Tai

Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (MIPPS) 01/2008 – Dyluniad Da

Nodyn Cyngor Technegol 5 (Cymru) Cadwraeth Natur a Chynllunio

Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru) Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 18 (Cymru) Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 20 (Cymru) Yr Iaith Gymraeg – Cynlluniau Datblygu Unedol a Rheoli Datblygu.

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol ar Dai Fforddiadwy

9. Ymatebion Eraill i Ymgynghori a Chyhoeddusrwydd

Derbyniwyd 160 o lythyrau a deiseb wedi'i harwyddo gan 85 o bobl yn gwrthwynebu'r cais cynllunio am y rhesymau a ganlyn:

Yr angen am ddatblygiad tai o'r maint hwn yn Llangefni;
Safle Tir Glas;
Yr angen am gyfleuster gofal ychwanegol;
Iechyd a diogelwch y lleoliad i'r rhai sydd yn byw'n gyfagos ar hyn o bryd a deiliaid y cyfleuster gofal ychwanegol;
Effaith y datblygiad ar Gartref Nyrsio Plas Penlan;

Datblygiad heb gydymffurfio gyda pholisiau cynllunio a thu allan i ffin ddatblygu Llangefni;

Yr effaith ar fwynderau preswyl yr eiddo cyfagos;

Yr effaith gaiff maes pêl-droed Llangefni ar fwynderau deiliaid y tai arfaethedig;
Llifogydd;
Gorddatblygu;
Traffig;
Cynsail ar gyfer datblygu pellach;
Isadeiledd carthffosiaeth yn annigonol;
Dylai datblygiad o'r maint hwn fod i'r gorllewin o Langefni;
Mae'r Heddlu a'r ambiwlans yn torri gwasanaethau yn Llangefni a thrwy hynny yn gwneud y datblygiad yn anghynaladwy;
Mae rhan o'r gwrychyn a ddangosir fel pebai ar safle'r cais o fewn ardal Bro Ednyfed;
Dim manylion ynglŷn â'r llwybr cyhoeddus sy'n croesi safle'r cais;
Yr effaith ar olygfeydd;
Diffyg gwybodaeth am y cyfleuster gofal ychwanegol yn arbennig o ystyried yr ysgol a adleolwyd gerllaw;
Effaith datblygiad o'r maint hwn ar yr ysgol;

Ystyriaethau demograffig ar Iaith Gymraeg;
Mae problemau cyflenwad trydan eisoes yn Bro Ednyfed;
Tai fforddiadwy;
Dim gwybodaeth ynglŷn â cholli coed;
Gofynnir i'r Pwyllgor Cynllunio wrthod y cais;

Mwy o ymddygiad gwrthgymdeithasol a throsedd yn deillio o'r llwybr cyhoeddus sy'n croesi safle'r cais.

Derbyniwyd un llythyr gan Aelod Cynulliad Môn yn mynegi'r pryderon a ganlyn o'r etholaeth:

Tai fforddiadwy – bydd prisiau tai yn rhy uchel o'u cymharu â'r cyflogau gweddol isel geir yn lleol.
Gwasanaethau Lleol - Pwysau ychwanegol ar y gwasanaethau lleol presennol - meddygfeydd a deintyddion, casglu gwastraff, ysgolion, siopau ac ymlaen.
Dim galw am dai – mae yna dai gwag yn Llangefni a rhai eraill yn cael eu hadeiladu.

Gofynnir am i bryderon yr etholwyr gael eu hystyried wrth benderfynu'r cais.

7.5 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

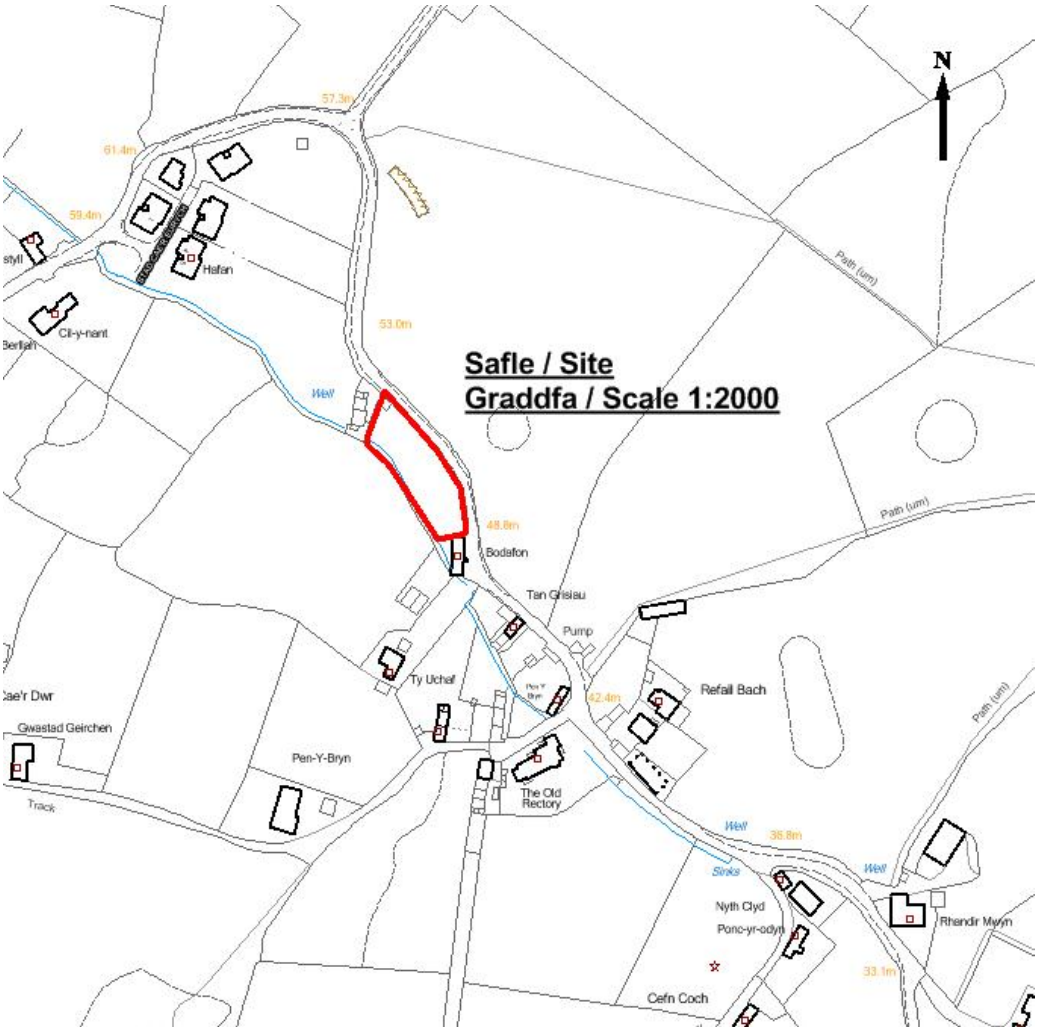
Rhif y Cais: 36C328A Application Number

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: 30/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

Bydd yr Aelodau'n cofio i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Gorffennaf 2014 pryd benderfynwyd gohirio ystyried y cais er mwyn cael ymweliad safle.

Ymwelwyd â'r safle ar 17 Gorffennaf 2014 a bydd yr Aelodau yn awr yn gyfarwydd gyda'r safle a'i leoliad.

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 Brifforddd - 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 briffordd.

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).

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 Brifford 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 Brifffordd 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 Brifffordd 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.

This page is intentionally left blank

11.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

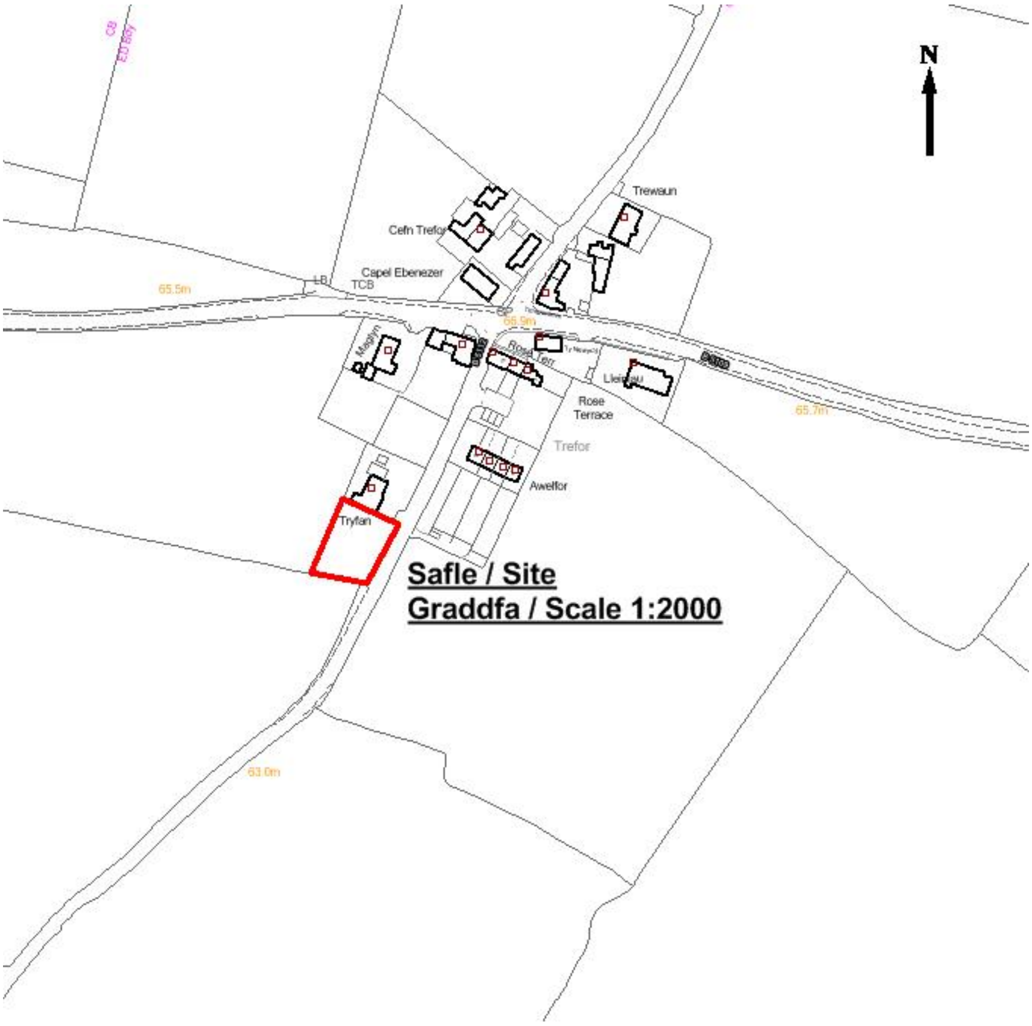
Rhif y Cais: 14C164D Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Ian Edwards

Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer codi par o anheddau un talcen a chreu mynedfa i gerbydau ar dir ger / Outline application with some matters reserved for the erection a pair of semi-detached dwellings and the creation of a vehicular access on land adjacent to

Tryfan, Trefor



Pwyllgor Cynllunio: 30/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn ffrind i 'swyddog perthnasol' fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad.

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol yw hwn i godi dwy annedd bâr gyda dim ond y dull o gael mynediad i'r safle yn cael ei ystyried fel rhan o'r cais hwn.

Mae'r tir yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd i bwrpasau amaethyddol. Mae'r safle'n gorwedd ger yr eiddo a elwir yn Tryfan ar ffin anheddiad Trefor.

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 42 – Dyluniad
Polisi 50 – Pentrefi Diffiniedig

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

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig

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, Cyng. D Rees – Dim ymateb hyd yma

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

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

Cyngor Cymuned – Mae'r cynllun yn wahanol i'r cais blaenorol. Mae'r tro yn y ffordd yn beryglus a bydd y cais yn cynhyrchu traffig ychwanegol. Fe ymddengys mai'r bwriad yw gwerthu'r eiddo ac nid eu cadw i ddefnydd teuluol. Yn anhapus gyda'r sefyllfa.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn byddwn yn dweud bod y fynedfa i'r safle wedi ei gymeradwyo o dan gais cynllunio cyfeirnod 14C164A oedd yn gais am annedd marchnad agored.

Priffyrdd – Dim argymhelliad

Draenio – Y manylion draenio yn foddhaol.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd sef gosod rhybudd safle ger y safle a rhoi rhybuddion personol i eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 4ydd Gorffennaf, 2014 ac ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd 4 llythyr wedi eu derbyn yn yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion fel a ganlyn:

i) Bydd y cynnig yn dominyddu ac yn ormesol

ii) Bydd y cynnig yn golygu colli goleuni a phreifatrwydd i'r eiddo cyfagos.

iii) Yn groes i Bolisi 50

iv) Ni fydd y cynnig yn fforddiadwy i deuluoedd lleol ac ni fu unrhyw angen am anheddau yn yr ardal hon ers y 1960au.

vi) Yr effaith ar yr Iaith Gymraeg.

Codwyd rhai materion eraill nad ydynt o bwys ynglŷn â'r cais blaenorol, gyda'r llythyrwr yn tybio ei fod ar gyfer teulu/annedd amaethyddol. Cais amlinellol oedd cais cynllunio cyfeirnod 14C164A am un annedd ac roedd y cynnig am annedd marchnad agored ac nid am annedd amaethyddol.

Lleisiwyd pryderon hefyd ynglŷn â'r posibilrwydd o ddatblygu'r safle gyda dwy uned ychwanegol. Ni allaf wneud unrhyw sylwadau ar unrhyw geisiadau yn y dyfodol oherwydd fe ymdrinnir â hwy ar eu nodweddion unigol gan roi ystyriaeth i'r holl bethau o bwys fydd yn bodoli ar y pryd.

Mewn ymateb i'r materion hyn byddwn yn gwneud y sylwadau a ganlyn:

i) Cais amlinellol yw hwn ac mae'r wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn dweud y bydd uchder arfaethedig yr unedau rhywle rhwng 6.8 a 7.5 metr. Mae uchder crib yr eiddo cyfagos oddeutu 5.3 metr o uchder. Byddai'r annedd arfaethedig felly rhwng 1.5 a 2.2 metr yn uwch na'r eiddo cyfagos. Ceir cymysgedd o fathau o dai yn yr ardal ac mae'r cynnig yn adlewyrchu'r 4 eiddo teras elwir yn Awelfor. Bydd yr anheddau wedi eu lleoli tua 8 metr i ffwrdd o dalcen Tryfan, ac oherwydd y pellter hwn a'r ffaith bod eiddo deulawr yn bur agos ni fydd y cynnig yn rhoi datblygiad fydd yn dominyddu ac yn ormesol.

ii) Er nad yw'n cydymffurfio'n llawn gyda'r cyfarwyddyd a geir yn y Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol - Nodyn Cyfarwyddo 8: Agosrwydd Datblygiad, nid ydym yn credu y bydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau sy'n cael ei mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr annedd. Y pellteroedd a argymhellir rhwng agweddau eilaidd a drychiadau ochr yw 9 metr. Bydd talcen yr annedd arfaethedig agosaf tua 8.2 metr i ffwrdd oddi wrth dalcen Tryfan. Mae tair ffenestr yn nhalcen Tryfan wedi eu lleoli yn y lolfa, y gegin a'r ystafell amlbwrpas. Ni fydd yr annedd arfaethedig wedi ei lleoli cyn belled yn ôl â'r ystafell amlbwrpas. Ffenestr y lolfa yw un o'r ddwy ffenestr sy'n rhoi goleuni i'r ystafell hon. Bydd talcen yr annedd arfaethedig tua 8.2 metr i ffwrdd o ffenestr cegin Tryfan. Dim ond rhan o'r annedd arfaethedig fydd wedi ei lleoli yn uniongyrchol o flaen ffenestr y gegin. Bydd rhoddi ystyriaeth ofalus yn ystod y cyfnod dylunio ynghyd â sgrinio ar y terfyn, fel ffensio, neu wrychoedd yn sicrhau na fydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos i'r fath raddau ac y dylid gwrthod y cais.

iii) Byddir yn delio â'r mater hwn yn yr adran 'Prif Ystyriaethau Cynllunio' isod.

iv) Gan mai cynnig am ddwy uned yn unig yw hwn nid yw'n bodloni'r trothwy ar gyfer cael 'unedau fforddiadwy'. Fodd bynnag, mae tystiolaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd a data a dderbyniwyd gan y galluogwr tai gwledig yn cadarnhau bod eiddo yn yr ardal o fewn y pris £120-125,000 yn rhai sydd o fewn yr ystod fforddiadwy i bobl leol. Nid oes unrhyw anheddau newydd wedi eu hadeiladu yn yr anheddiad o fewn y 10 mlynedd ddiwethaf. Mae tystiolaeth bellach a ddarparwyd gan y Galluogwr Tai Gwledig yn dangos nad oes unrhyw ddata penodol ar gyfer Trefor ond bod yna ymgeiswyr sydd wedi cofrestru diddordeb gyda Tai Teg am eiddo 2 a 3 ystafell wely yn y pentrefi cyfagos ac oherwydd ei agosrwydd i Fodedern, Bryngwran a phentrefi eraill, rhagwelir y byddai yna ddiddordeb yn yr eiddo hyn.

v) Yn ystod paratoi'r Cynllun Datblygu Lleol mae effaith datblygu preswyl ar yr Iaith Gymraeg yn y cymunedau wedi ei ystyried fel na fydd yn rhaid i hyn gael ei ymchwilio ymhellach yn ystod y proses o wneud penderfyniadau ar ddatblygiadau preswyl bychan. Oherwydd mai datblygiad bychan ydyw, nid yw'r cynnig yn sbarduno'r angen i gyflwyno Asesiad Effaith Iaith Gymraeg fel rhan o'r cynnig. Fel y dywedwyd uchod, mae Trefor wedi ei ddiffinio fel anheddiad rhestredig yng Nghynllun Lleol Ynys Môn sy'n golygu y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi 'fel arfer' i anheddau sengl o fewn neu ar ffin yr anheddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

14C164A – Cais amlinellol i godi annedd ar dir ger Tryfan, Trefor – Caniatáu 16/10/12.

14C164C.VAR - Cais i amrywio amod (04) a (05) o ganiatâd cynllunio 14C164A er mwyn creu mynedfa newydd i gerbydau a chreu wal derfyn newydd ar dir ger Tryfan, Trefor - Caniatáu 02/04/14

Hanes safle tir cyfagos

14C164 – Estyniad i'r adeilad amaethyddol presennol ar dir yn Fferm Star, Trefor – Caniatáu 23/10/01.

14C164B – Cais llawn i altro ac ymestyn, addasu adeilad allanol yn anecs, ac adeiladu estyniad i gwrtil Fferm Star, Trefor – Caniatáu 13/09/13.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Diffinnir Trefor fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel treflan wledig a chlwstwr o dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd.

Mae Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi 'fel arfer' ar gyfer anheddau unigol yn unig o fewn neu ar ffin yr anheddiad. Er mai cynnig yw hwn i godi dwy annedd bâr fe ellir cefnogi'r cynnig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn oherwydd bod yr ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth yn cadarnhau bod angen am eiddo o'r maint hwn yn yr ardal. Nid oes unrhyw anheddau wedi eu hadeiladu yn yr anheddiad yn y 10 mlynedd ddiwethaf.

Yr Effaith ar eiddo cyfagos – Trafodwyd y mater hwn yn fanwl o dan yr adran cyhoeddusrwydd uchod. Mae'r pryderon a godwyd mewn perthynas â'r cynnig wedi eu hystyried yn llawn ac nid ydym yn credu eu bod yn ddigonol i allu gwarantu gwrthod y cais.

Yr effaith ar yr ardal oddi amgylch – Fel y dywedwyd uchod mae'r safle'n gorwedd ar ffin yr anheddiad ac yn gorwedd yn union gyfagos i'r annedd a elwir yn Tryfan. Ceir cymysgedd o fathau o dai yn yr ardal. Mae'r eiddo sydd yn union gyfagos, sef Tryfan yn dy unllawr ond ceir rhes o eiddo teras deulawr yn nes at groeslon y B5112 a'r B5109. Mae'r cynnig felly yn estyniad bychan rhesymegol i'r pentref ac ni fydd yn niweidio cymeriad yr ardal oddi amgylch.

Diogelwch y Briffordd – Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau nad ydych yn dymuno cyflwyno unrhyw sylwadau ar y cais cyfredol. Mae'r dull o gael mynediad i'r safle eisoes wedi ei gymeradwyo o dan gais cynllunio cyfeirnod 14C164C/VAR.

7. Casgliad

Mae’r cynnig yn cydymffurfio â’r polisïau cyfredol ac ystyrir ei fod yn estyniad derbyniol i’r anheddiad. Ni fydd datblygiad preswyl ar y safle yn niweidio’r mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos nac yn niweidio’r ardal oddi amgylch nac yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y ffordd.

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 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), (neu unrhyw beth cyfatebol dilynol a / neu safon fel y gallai fod mewn grym ar adeg cofrestru). 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 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 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 beth 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 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), (neu unrhyw beth 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.

(09) 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

(10) 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.

11.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

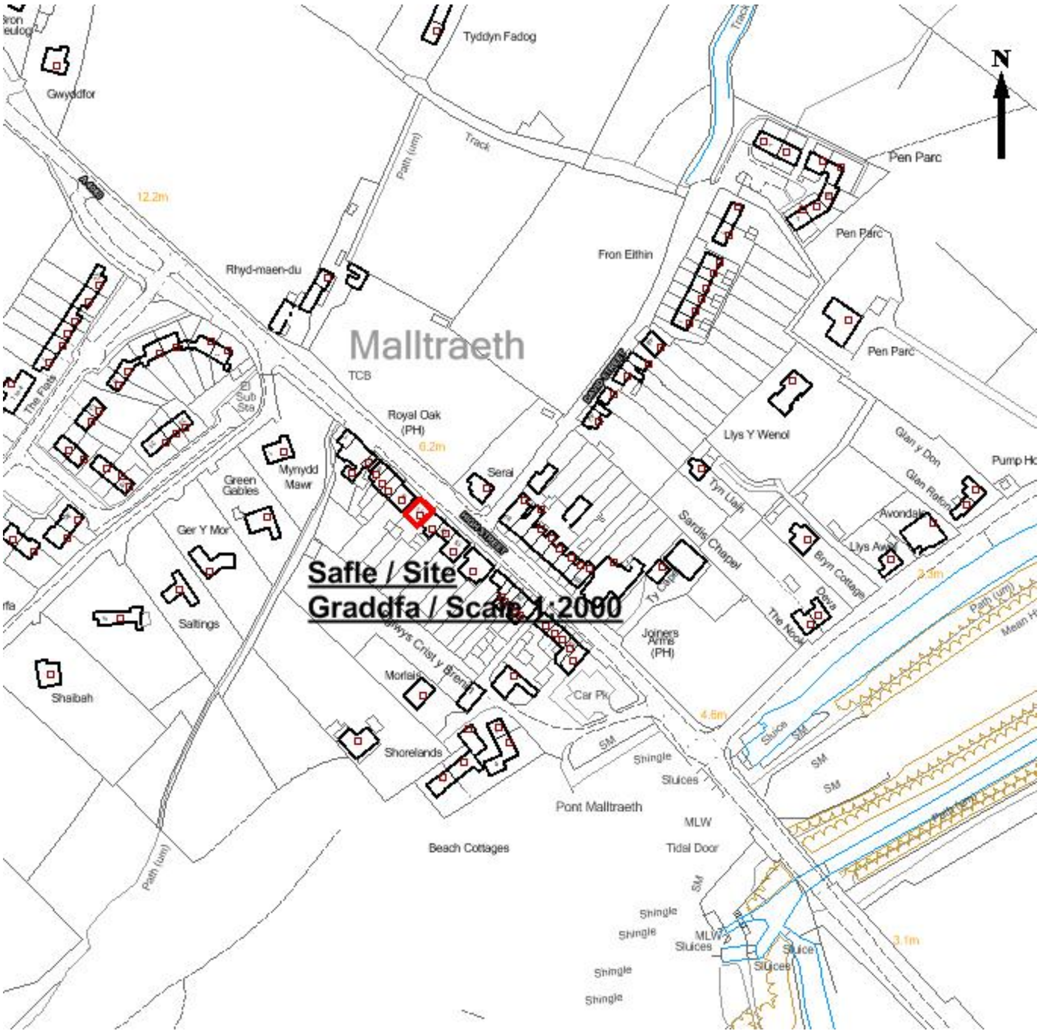
Rhif y Cais: 15C147A Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Mark Davies

Cais llawn ar gyfer newid defnydd llawr gwaelod yr annedd o fod yn ddefnydd preswyl i ddefnydd cymysg o preswyl neu manwerthu yn / Full application for the change of use of ground floor of the dwelling from residential use to mixed use of residential or retail at

11 High Street, Malltraeth



Pwyllgor Cynllunio: 30/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i 'swyddog perthnasol' fel y diffinnir hynny ym mharagraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad.

Mae'r cais wedi cael ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro yn unol â'r gofynnon ym mharagraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i newid y defnydd o lawr gwaelod yr eiddo ar gyfer defnydd cymysg, sef defnydd preswyl ac adwerthu.

Eiddo diwedd teras, deulawr yw hwn o flaen y briffordd yng nghanol pentref Malltraeth ac o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a fydd y cynnig yn niweidio mwynderau eiddo cyfagos neu'r cyffiniau ac a fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 2 – Swyddi Newydd
Polisi 5 – Dyluniad
Polisi 19 – Shopio

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi B1 – Swyddi

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Cynllunio
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EP4 – Cyfeloedd Cyflogaeth Eraill ac Arallgyfeirio Gwledig
Polisi EP9 – Adwerthu y tu Allan i'r Canolfannau Presennol

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol, Y Cyng. P. Rogers – Dim ymateb hyd yn hyn.

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

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yn hyn.

Priffyrdd – Dim ymateb hyn yn hyn

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dau 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 10fed Gorffennaf, 2014 ac ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn yn y swyddfa hon.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

15C147 – Newid defnydd y salon ac ystafell staff i lolfa a gegin yn 11 High Street, Malltraeth – Caniatau 21/10/05

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos - Defnyddiwyd yr eiddo fel lle trin gwallt yn y gorffennol ond yn 2005 aethpwyd yn ôl i'w ddefnyddio i ddibenion preswyl. Mae'r cynnig yn golygu newid defnydd o'r llawr gwaelod yn unig ac ni fwriedir gwneud unrhyw waith ar y tu allan i'r adeilad. Mae'r safle o fewn y prif stryd yn y pentref ac mae cyfleusterau i barcio ar y stryd a maes parcio gerllaw. Nid ystyrir y byddai newid y defnydd o'r llawr gwaelod i ddefnydd cymysg, sef defnydd preswyl ac adwerthu, yn cael effaith andwyol ar fwynderau.

Effaith ar yr ardal gyfagos – Mae safle'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae hwn yn ddynodiad statudol sy'n cydnabod ei bwysigrwydd o ran ansawdd y dirwedd a chadwraeth natur.

Y prif amcan ar gyfer dynodi ardal yn AHNE yw cadw a gwella ei phrydferthwch naturiol. Mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd statudol i gadw dibenion yr AHNE mewn cof a dylai penderfyniadau rheoli datblygu sy'n cael effaith ar AHNE fod o blaid cadw prydferthwch naturiol yn y lle cyntaf. Cynnig yw hwn ar gyfer newid defnydd yr adeilad yn unig ac ni fwriedir gwneud unrhyw newidiadau i edrychiad allanol yr eiddo ac felly ni fydd y cynnig yn cael effaith ar y dirwedd o'i gwmpas.

Diogelwch Priffyrdd - Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn ni chafwyd unrhyw ymateb gan yr Awdurdod Priffyrdd. Fodd bynnag, oherwydd bod y safle'n agos i faes parcio cyhoeddus ac oherwydd iddo gael ei ddefnyddio i ddibenion adwerthu yn y gorffennol, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd.

7. Casgliad

Ni fydd y cynnig yn niweidio'r cyfleusterau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid eiddo cyfagos ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

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

(02) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 27/06/2014 o dan gais cynllunio rhif 15C147A.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

11.3 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

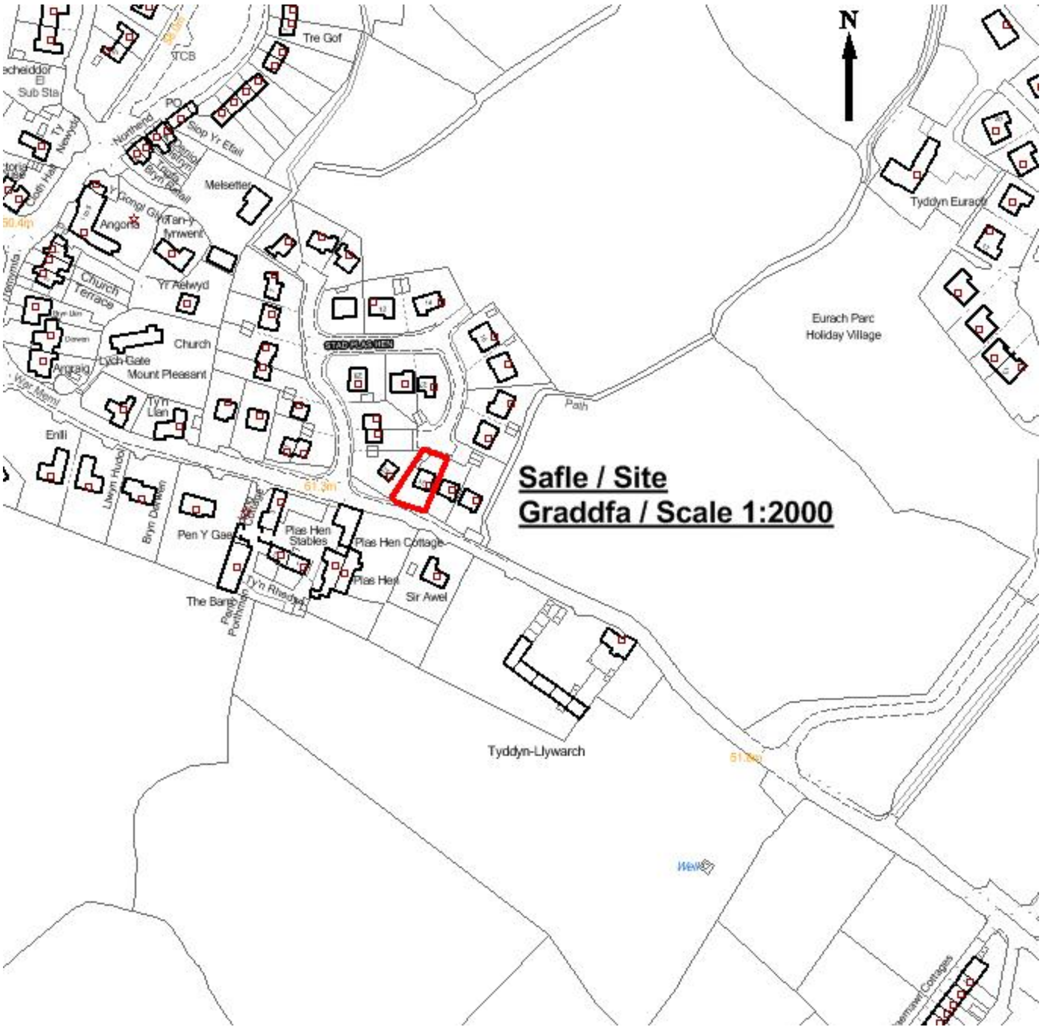
Rhif y Cais: 21C158 Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Stephen Hayward

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

21 Stad Plas Hen, Llanddaniel



Pwyllgor Cynllunio: 30/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn rhiant i swyddog perthnasol fel a nodir yn y cyfansoddiad.

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn Stad Plas Hen ym mhentref Llanddaniel. Mae ffrynt yr annedd yn wynebu'r ffordd fawr sy'n arwain at y gyffordd gyda'r A4080.

Mae'r cynnig yn un i godi estyniad deulawr y tu cefn i'r annedd sy'n wynebu pen ffordd y stad.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw lleoliad a dyluniad 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 HP 7a - Estyniad

Polisi Cynllunio Cymru (6ed Argraffiad), Chwefror 2014

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

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 ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 16/07/2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes yn y safle

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Bydd yr estyniad arfaethedig i'r drychiad cefn yn darparu ystafell wely newydd ar y llawr cyntaf ac ystafell fwyta ar y llawr gwaelod. Ni fydd yn edrych dros eiddo cyfagos oherwydd bydd y ffenestri yn y cefn yn edrych dros ffordd y stad; bydd y ffenestr ochr yn edrych dros ardd yr ymgeisydd. Nid ystyrir y byddai'r estyniad arfaethedig yn edrych yn anghydnaws ar y stad.

Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar gyfer y cynnig yn dderbyniol ac yn cydweddu â'r tai presennol ac o'r herwydd ni fydd yn edrych yn anghydnaws.

Yn fy marn i, ni fyddai'r cynnig yn cael effaith ar unrhyw eiddo cyfagos oherwydd ei fod yn edrych drostynt ac ni fyddai'r dyluniad yn cael effaith ar eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. O'r herwydd, rwyf o'r farn y dylid caniatáu'r cais hwn 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 19/06/2014 o dan cais cynllunio rhif 21C158.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

11.4 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

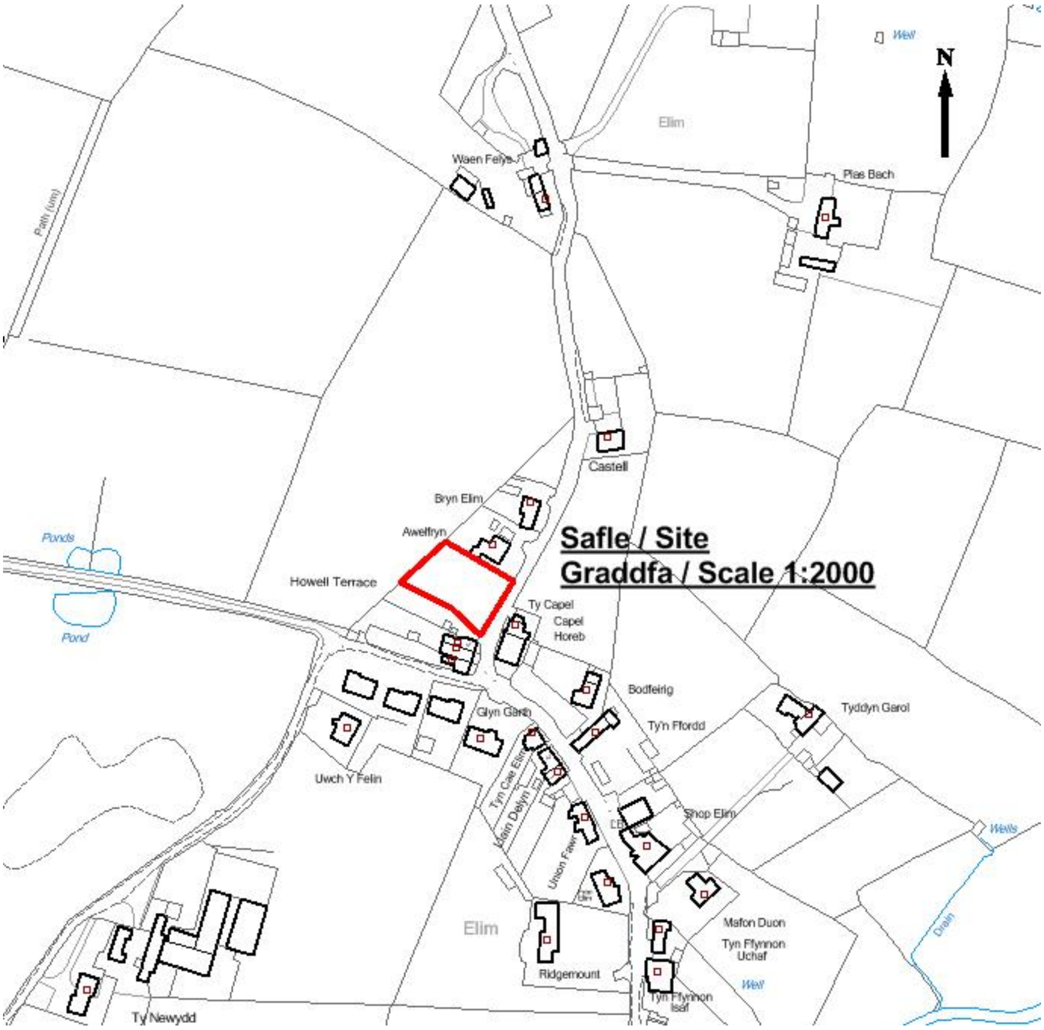
Rhif y Cais: 47C139 Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Ifor Owen

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl materion wedi'u gadw'n ôl ar dir ger / Outline application for the erection of a dwelling with all matters reserved on land adjacent to

Awelfryn, Elim, Llanddeusant



Pwyllgor Cynllunio: 30/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i 'swyddog perthnasol' fel y diffinnir hynny ym mharagraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad.

Mae'r cais wedi cael ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro yn unol â'r gofynnon ym mharagraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un amlinellol i godi annedd annibynnol gyda'r holl faterion yn cael eu cadw yn ôl ar gyfer eu hystyried yn y dyfodol.

Ar hyn o bryd, mae'r tir yn cael ei ddefnyddio fel padog ac mae rhwng dau eiddo sef Awelfryn ac 1 Rhes Howell. Mae'r safle yn anheddiad Elim.

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 42 – Dyluniad
Polisi 50 – Pentrefi Diffiniedig

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

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig

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, Cyng. J Griffiths – Dim ymateb hyd yma

Yr Aelod Lleol, Cyng. K P Hughes – Dim ymateb hyd yma

Yr Aelod Lleol, Cyng. Ll M Huws – Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru – Awgrymu amodau

Priffyrdd – Awgrymu amodau

Draenio – Gofyn am wybodaeth bellach.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd sef gosod rhybudd safle ger y safle a rhoi rhybuddion personol i eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10fed Gorffennaf, 2014 ac ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn yn y swyddfa hon.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes blaenorol i'r safle.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Diffinnir Elim fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel pentref bychan a chlwstwr yn y cefn gwlad dan bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau am blotiau sengl o fewn neu ar ffin anheddiad yn dderbyniol o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Mae Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn cadarnhau Polisi 50. Ystyrir bod codi annedd ar y safle hwn yn dderbyniol oherwydd mae'r safle union wrth ymyl yr eiddo a adwaenir fel Awelfryn ac 1 Rhes Howell.

Yr Effaith ar eiddo cyfagos – Mae'r safle'n mesur oddeutu 24m x 36m. Mae digon o le ar y safle ar gyfer y cynnig heb i hynny gael effaith ar y mwynderau y mae deiliaid yr eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd. Bydd ystyriaeth ofalus yn ystod y broses ddylunio hefyd o gymorth i sicrhau na fydd y cynnig yn niweidio mwynderau'r eiddo cyfagos**.**

Yr effaith ar yr ardal oddi amgylch – Mae'r cynllun 'esboniadol' a gyflwynwyd yn dangos y bydd yr eiddo arfaethedig wedi ei leoli ar ongl yn y safle. Mae'r rhan fwyaf o'r eiddo yn yr ardal leol yn wynebu'r ffrynt. Mae'r ymgeisydd wedi cael gwybod nad yw'r cynnig fel y cafodd ei gyflwyno'n dderbyniol ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, rydym yn dal i ddisgwyl am gynllun yn dangos lleoliad yr annedd yn wynebu'r briffordd.

Diogelwch y Briffordd – Hyd yma, ni chafwyd ymateb gan yr Awdurdod Priffyrdd**.**

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 briffordd.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

Rheswm: Cydymffurfio ag anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

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

Rheswm: Cydymffurfio gydag anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn â 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 rhoddir 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: Cydymffurfio gydag anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(04) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd toi 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), (neu unrhyw cyfatebol dilynol a / neu safon fel y gallai fod mewn grym ar adeg cofrestru). 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.

(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 dycnwch 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). (neu unrhyw safon gyfatebol ddilynol ac/neu safon a all fod mewn grym ar adeg cofrestru.

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

(09) 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

(10) Bydd y datblygiad a ganiateir trwy'r caniatâd hwn yn cael ei wneud yn gwbl unol â'r cynlluniau, trawstoriadau 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.

(11) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd rhif darlun 1326/15 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.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(14) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arasll fel all gael ei gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Brifforddd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(15) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd 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 anheddau 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.

(16) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gymeradwywyd 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.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

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

(19) 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.

(20) 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.

12.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

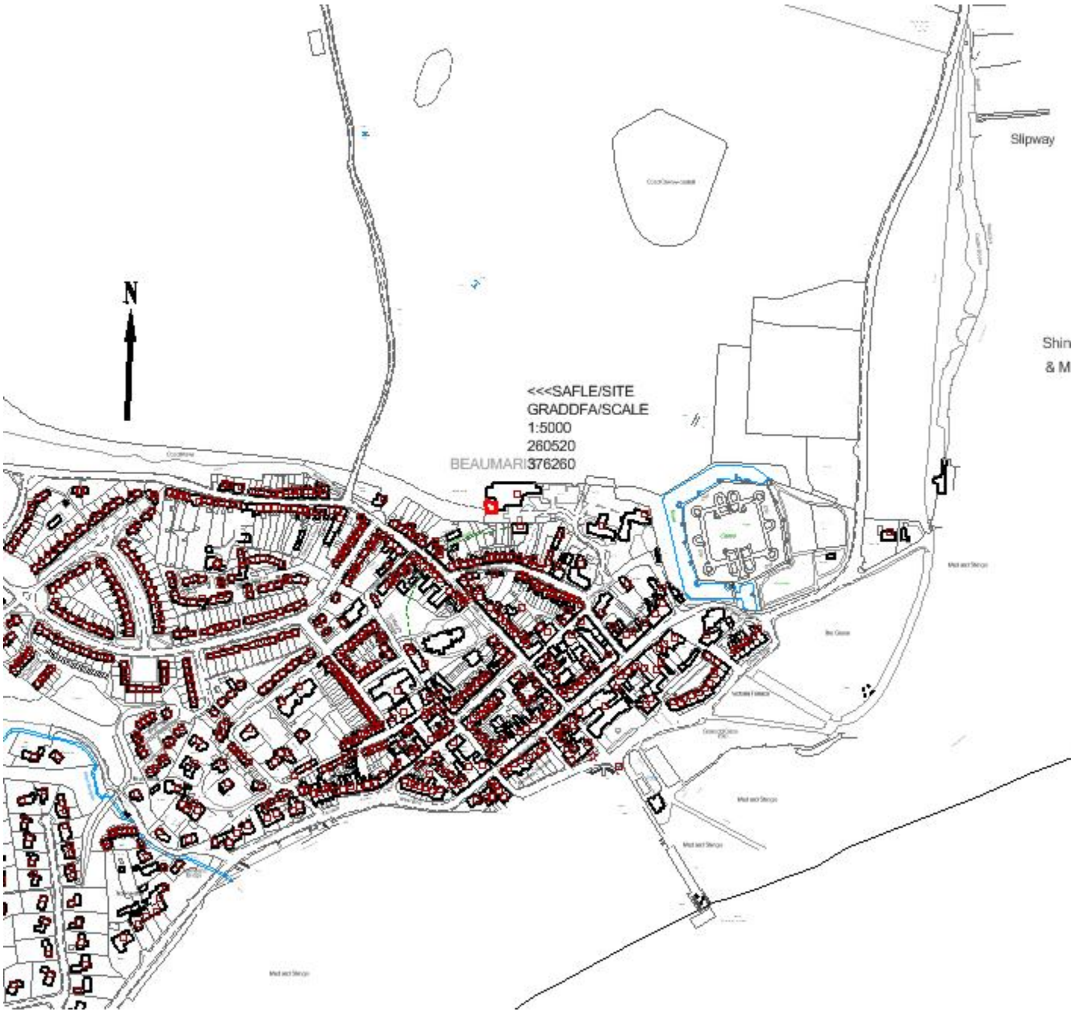
Rhif y Cais: 12C239A Application Number

Ymgeisydd Applicant

Canolfa Beaumaris

Cais llawn ar gyfer gosod uned cludadwy dros dro yn/Full application for the siting of a temporary portable unit at

Canolfan Biwmares, Biwmares



Pwyllgor Cynllunio: 30/07/14

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae safle y cais ar dir y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn i godi uned symudol dros dro er mwyn gwneud lle ychwanegol oherwydd y galw cynyddol am ddosbarthiadau megis ioga yng Nghanolfan Hamdden Biwmares, Biwmares.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw dyluniad, lleoliad, yr effaith ar yr ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, yr Ardal Gadwraeth, ei leoliad yng nghyd-destun yr Adeiladau Rhestredig ac a fydd y cynnig yn cael effaith ar unrhyw eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polis 17 – Cyfleusterau Hamdden a Chymuned
Polisi 30 – Tirwedd
Polisi 40 – Diogelu Adeiladau
Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D1 –Tirwedd
Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad
Polisi D25 – Tirwedd
Polisi D26 – Tirwedd

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi EN2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Argymhell caniatau.

Aelod Lleol (Cyng Lewis Davies) – Dim gwrthwynebiad

Aelod Lleol (Cyng Alwyn Rowlands) – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Cyng Carwyn Jones) – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adran Draenio – Sylwadau

Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau unigol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Yn ogystal, hysbysebwyd y cais yn y papur newydd lleol oherwydd bod y datblygiad yn Ardal Gadwraeth Biwmares ac ymysg Adeiladau Rhestredig. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 9 Gorffennaf 2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

12C239/AD – Arwydd heb ei oleuo – Caniatau 5/8/97

12LPA584/DC – Tori dau goeden i lawr – Dim sylwadau 7/2/90

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Lleolir y safle yn yr ardal gadwraeth arbennig yn yr AHNE y mae Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn berthnasol iddi, mae ymysg nifer o adeiladau rhestredig ac yn ardal Castell Biwmares a ddynodir yn Heneb Cofrestredig, yn Adeilad Rhestredig Graddfa I ac yn Safle Treftadaeth y Byd.

Bydd y portacabin newydd arfaethedig oddeutu 6 metr o led, 12 medr o hyd a 3 metr o uchder gyda tho fflat.

Cyd-destun polisi – Mae polisi cynllunio'n annog
darparu cyfleusterau cymunedol o fewn aneddiadau neu ar eu cyrion.

Yr effaith ar yr ardal leol – Ni fydd y cynnig yn cael unrhyw effaith weledol oherwydd mae wedi ei leoli y tu cefn i Ganolfan Hamdden Biwmares. Ni fydd modd gweld y portacabin o'r ffordd fawr ac ni fydd modd i'r cyhoedd ei weld ac mae wedi ei sgrinio gan wal garreg uchel.

Yn fy marn i, ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar yr ardal leol. Bydd yr adeilad yn cael ei leoli ar dir y Ganolfan Hamdden yn ymyl adeilad yr ysgol. Mae digon o le yn y safle ar gyfer y cynnig heb iddo ymddangos yn orlawn neu wedi ei orddatblygu. Bydd y cynnig yn caniatáu i'r Ganolfan Hamdden gwrdd â'r galw ychwanegol am ddosbarthiadau megis Ioga a Pilates. Oherwydd mai strwythur dros dro fydd yr adeilad y bwriedir ei godi, mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried y byddai'n dderbyniol rhoddi caniatâd am gyfnod dros dro o 5 mlynedd.

Yr effaith ar fwynderau eiddo cyfagos - Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Mae polisi cynllunio yn annog darparu cyfleusterau cymunedol o fewn aneddiadau neu ar eu cyrion.

Bydd y cynnig yn caniatáu i'r Ganolfan Hamdden gwrdd â'r galw ychwanegol am ddosbarthiadau megis Ioga a Pilates. Oherwydd bod yr adeilad arfaethedig yn un parod, ni chaiff ei gefnogi yn y polisïau cynllunio fel adeilad parhaol oherwydd ei wneuthuriad a'i ddyluniad, o'r herwydd, mae'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn y byddai'n dderbyniol rhyddhau caniatâd am gyfnod dros dro o 5 mlynedd.

8. Argymhelliad

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

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(02) Rhaid cael gwared â'r uned cludadwy symudol a ganiateir yma fel na fydd olion ohono ar y tir erbyn 30/07/2019 ac adfer y tir i'r hyn ydoedd cyn erbyn 30/07/2019 oni bai y cytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

(03) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a

gyflwynwyd ar y 11/06/2014 o dan gais cynllunio rhif 12C239A.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

9. Polisïau Eraill

Dim

10.0 Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 6, Chwefror 2014

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

12.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

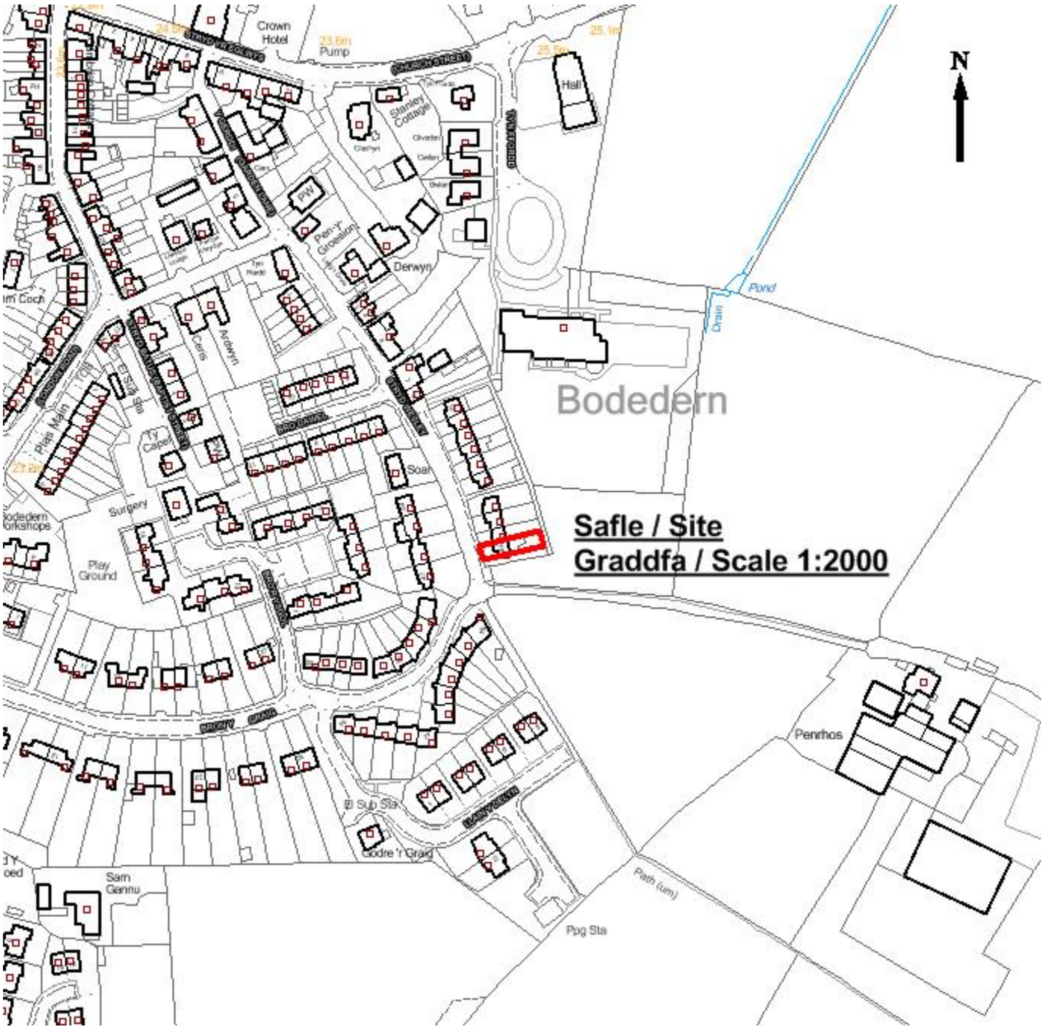
Rhif y Cais: 13C186 Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Carys Keiran

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

18 Wesley Street, Bodedern



Pwyllgor Cynllunio: 30/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae hwn yn gais ar dir y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle y mae wnelo'r cais â fo ym mhentref Bodedern yn Stryd Wesley. Tŷ teras yw'r eiddo lle mae'r ffrynt yn wynebu'r lôn ac mae cae gwag y tu cefn iddo.

Mae'r cynnig yn un i godi estyniad bychan o flaen yr eiddo a fydd yn llenwi'r lle gwag presennol sydd ar hyn o bryd yn cael ei ddefnyddio fel portsh.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw lleoliad a dyluniad 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 John Griffith – Dim ymateb.

Aelod Lleol Kenneth Hughes - Dim ymateb.

Aelod Lleol Llinos Huws - Dim ymateb.

Cyngor Tref – Dim ymateb.

Ymgynghoriad Cyhoeddus - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10/07/2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes yn y safle

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r estyniad arfaethedig yn ffrynt yr adeilad ac ynddo ceir ystafell ymolchi newydd ac estyniad i'r cyntedd presennol. Bydd yn llenwi'r lle gwag a adewir gan y portsh cyfredol ac yn alinio ffrynt yr annedd. Mae'r cynnig yn un ar gyfer estyniad bychan.

Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar gyfer y cynnig yn dderbyniol ac y byddent yn cyd-fynd â'r anheddau cyfredol ac o'r herwydd ni fyddai'n edrych yn wahanol.

Yn fy marn i, ni fyddai'r cynnig yn cael effaith ar unrhyw eiddo cyfagos, nid yw edrych drosodd yn broblem ac ni fyddai'r dyluniad yn cael effaith ar eiddo cyfagos i'r graddau a fyddai'n cyfiawnhau ei wrthod.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. O'r herwydd, rwyf o'r farn y dylid caniatáu'r datblygiad 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.

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 13/06/2014 o dan cais cynllunio rhif 13C186.

Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

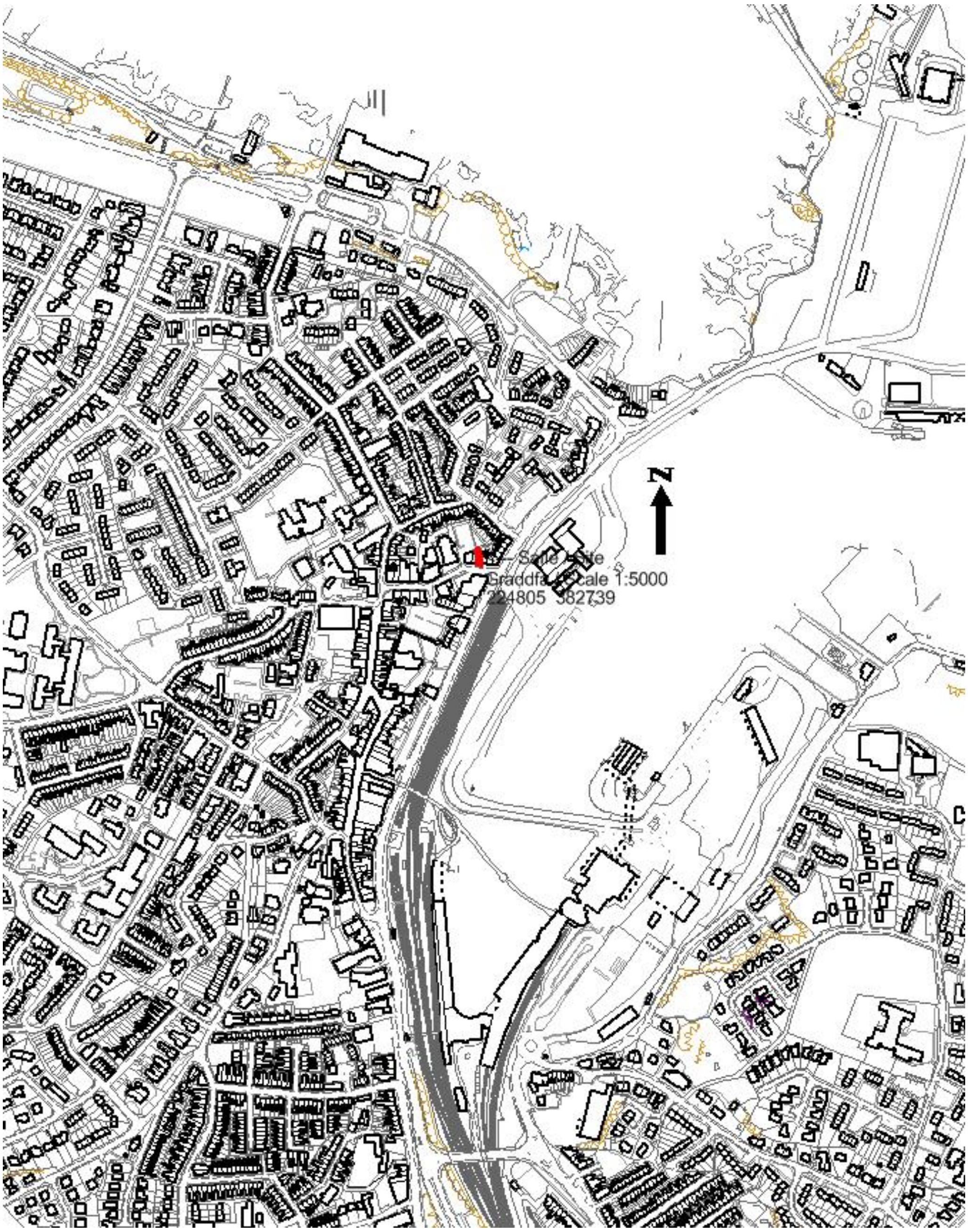
Rhif y Cais: 19LPA1002/CC Application Number

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

3 Stanley Terrace, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 30/07/2014

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 yn Nheras Stanley yng Nghaergybi ac y mae wedi ei leoli o fewn Ardal Cadwraeth Caergybi.

Cynnig i’w hwn i osod plac ar 3 Stanley Terrace, 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 9fed Gorffennaf 2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw sylwadau wedi'u derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C285 - Newid defnydd fflat llawr cyntaf ac ail i swyddfeydd yn 3 Stanley Terrace, Caergybi – Caniatâwyd 11/11/1987

19C285A - Addasu ac ehangu er mwyn ehangu'r swyddfa presennol yn 3 Stanley Terrace, Caergybi – Caniatâwyd 15/05/1995

19C285B - Newid defnydd o swyddfeydd i siop ar y llawr gwaelod a fflat ar y llawr cyntaf a'r ail lawr yn 3 Stanley Terrace, Caergybi – Caniatâwyd 04/07/1997

19C285C - Newid defnydd y swyddfeydd llawr gwaelod i fflat hunangynhaliol yn 3 Stanley Terrace, Caergybi – Caniatâwyd 04/10/2010

19C285D - Cais llawn ar gyfer adnewyddu'r ty presennol yn cynnwys dymchwel yr estyniad deulawr tu cefn a chodi estyniad unllawr yn 3 Stanley Terrace, Caergybi – Caniatâwyd 21/09/2012

19C285E/CA - Cais am Ganiatâd Adral Cadwraeth ar gyfer adnewyddu'r ty presennol yn cynnwys dymchwel yr estyniad deulawr tu cefn a chodi estyniad unllawr yn 3 Stanley Terrace, Caergybi – Caniatâwyd 25/09/2012

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 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 i unrhyw waith altro pellach all fod angen ei wneud ar yr adeilad ac a fyddai'n debygol o effeithio ar ei edrychiad allanol yn dilyn gweithredu'r caniatâd hwn fod yn destun cais fydd wedi ei gyflwyno a'i gymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn bod unrhyw waith yn dechrau ar unrhyw waith altro o'r fath.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol yr Ardal Gadwraeth.

(03) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a

gyflwynwyd ar y 09/06/2014 o dan gais cynllunio rhif 19LPA1002/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

12.4 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

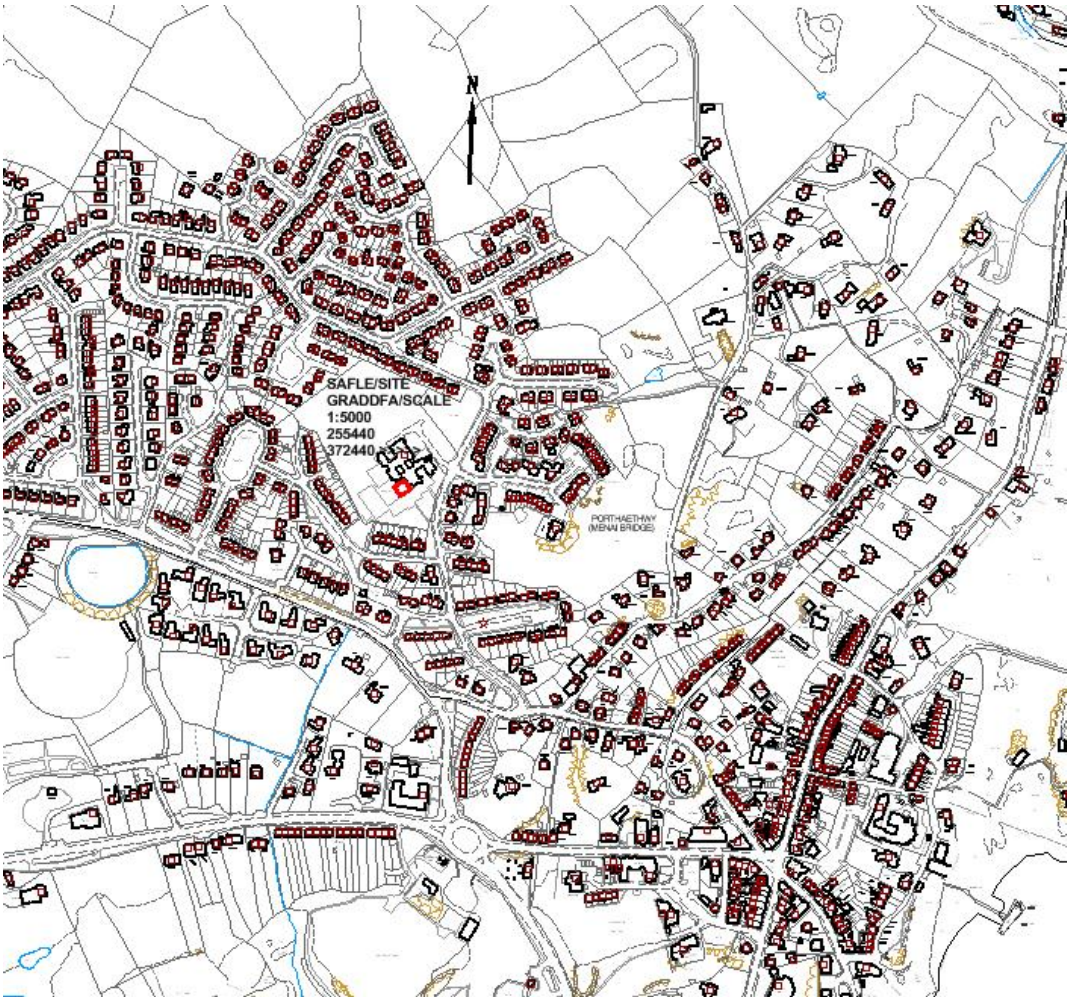
Rhif y Cais: 39C548 Application Number

Ymgeisydd Applicant

Clwb Plant y Borth Kids Club

Cais llawn ar gyfer codi adeilad i'w ddefnyddio fel clwb ar ol ysgol a clwb gwyliau yn/Full application for the erection of a building for use as an after school club and holiday club at

Ysgol y Borth, Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 30/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae safle y cais ar dir y cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn i godi adeilad ar gyfer y clwb ar ôl ysgol a'r clwb gwyliau yn Ysgol y Borth, Porthaethwy.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw dyluniad a lleoliad y cynnig ac a fydd yn cael unrhyw effaith ar eiddo o'i gwmpas.

3. Brif Bolisïau

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

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D1 –Tirwedd
Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad
Polisi D25 – Tirwedd
Polisi D26 – Tirwedd

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Argymhell caniatau.

Aelod Lleol (Cyng Alun Mummery) – Dim gwrthwynebiad

Aelod Lleol (Cyng Jim Evans) – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Cyng Meirion Jones) – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

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

Dwr Cymru – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adran Draenio – Dim gwrthwynebiad.

Adran Briffyrdd - Dim gwrthwynebiad.

Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 22 Gorffennaf 2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid

oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Byddai'r adeilad ffrâm pren arfaethedig yn mesur oddeutu 13.3 metr o hyd, 7.9 metr o led a byddai'n 4.1 metr o uchder gyda tho crib.

Cyd-destun Polisi - Mae Polisi Cynllunio'n annog darparu cyfleusterau cymunedol o fewn neu ar gyrion aneddiadau eraill.

Yr Effaith ar yr Ardal Leol – Ni fydd y cynnig yn cael unrhyw effaith weledol oherwydd mae wedi'i leoli yn ymyl yr ysgol gynradd gyfredol. Ni fydd yr adeilad yn weladwy iawn o'r ffordd fawr oherwydd y gwrychoedd a'r coed a fydd yn ei sgrinio o'r lôn. Bydd modd gweld yr adeilad o'r eiddo cyfagos, Tyddyn To a Ffordd Tysilio, fodd bynnag, ystyrir bod yr anheddau'n ddigon pell ac na fyddai'r adeilad arfaethedig yn cael unrhyw effaith.

Yn fy marn i, ni fyddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar yr ardal leol. Bydd yr adeilad yn cael ei leoli yn ymyl yr ysgol gynradd gyfredol. Mae digon o le ar y safle ar gyfer y cynnig heB wneud iddo ymddangos yn orlawn neu wedi'i or-ddatblygu. Byddai'r cynnig yn darparu clwb ar ôl ysgol a chlwb gwyliau i blant yr ardal leol.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos – Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Mae Polisi Cynllunio'n annog darparu cyfleusterau cymunedol o fewn neu ar gyrion aneddiadau eraill.

Mae digon o le ar y safle ar gyfer y cynnig heb wneud iddo ymddangos yn orlawn neu wedi'i or-ddatblygu. Byddai'r cynnig yn darparu clwb ar ôl ysgol a chlwb gwyliau i blant yr ardal leol.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

Rheswm: Er mwyn 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 27/06/2014 o dan gais cynllunio rhif 39C548.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

9. Polisïau Eraill

Dim

10.0 Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 6, Chwefror 2014

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

13.1 Materion Eraill Other Matters

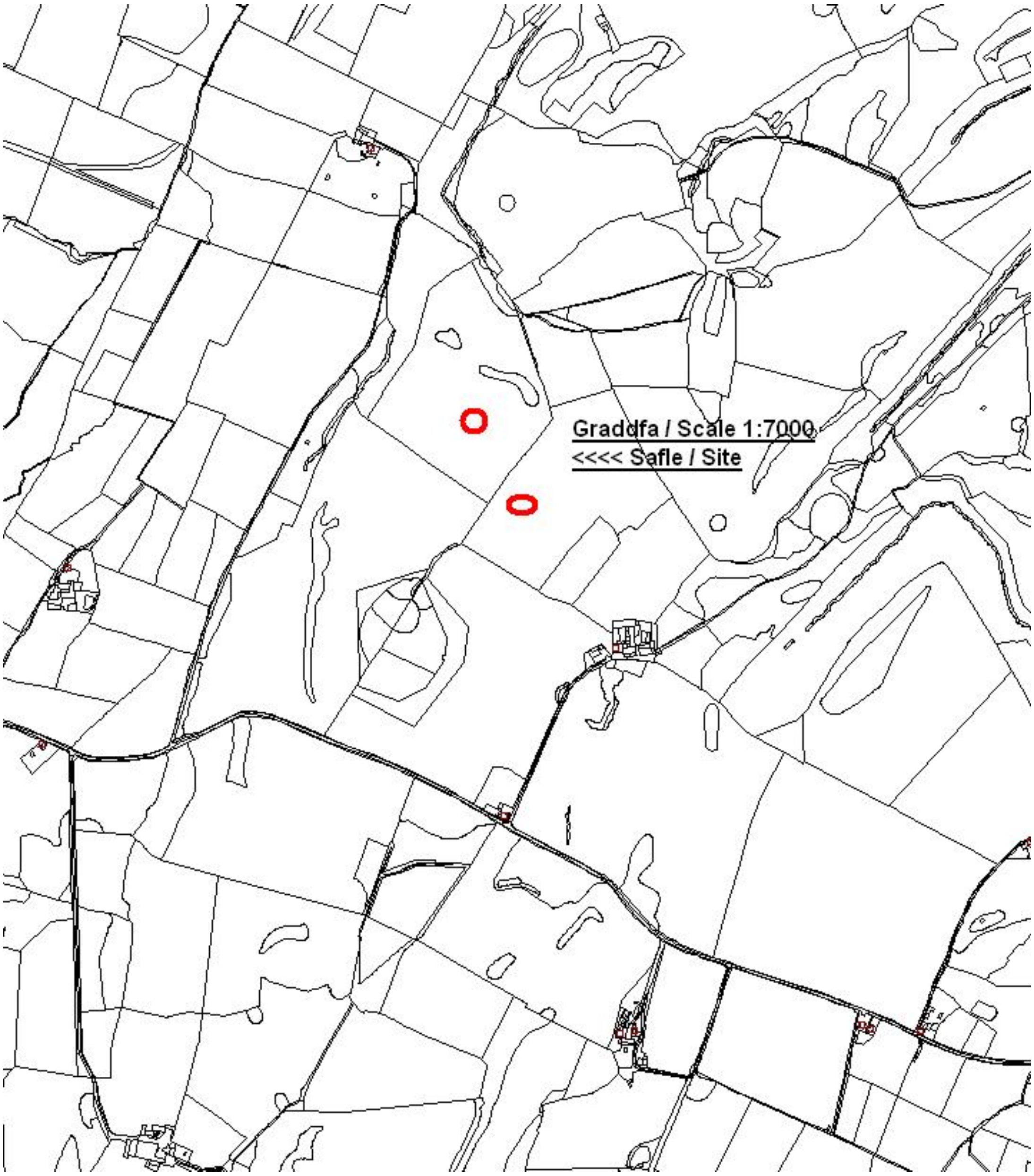
Rhif y Cais: 26C20E Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Robert Pritchard

Codi un twrbin wynt 80KW gyda uchder hwb hyd at uchafswm o 19.4m, diamedr rotor hyd at uchafswm o 18m a uchder blaen unionsyth vertigol hyd at uchafswm o 28.4m ar dir yn / Erection of one 80KW wind turbine with a maximum hub height of up to 19.4m, rotor diameter of up to a maximum of 18m and a maximum upright vertical tip height of up to 28.4m on land at

Frigan Farm, Brynteg



Pwyllgor Cynllunio: 30/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Er gwybodaeth.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais yw hwn i godi tyrbin gwynt. Penderfynwyd y bydd yr holl geisiadau ar gyfer datblygiadau o’r fath yn cael eu cyflwyno i’r Pwyllgor Cynllunio.

Rhoddir gwybod i’r Pwyllgor am y cais oherwydd bod apêl yn erbyn methiant i wneud penderfyniad ar y cais wedi cael ei chyflwyno.

Petai’r apêl heb ei chyflwyno, yr argymhelliad fyddai gwrthod y cais oherwydd mae pryderon ynglŷn â’r difrod y byddai’n ei achosi i’r dirwedd.

13.2 Materion Eraill Other Matters

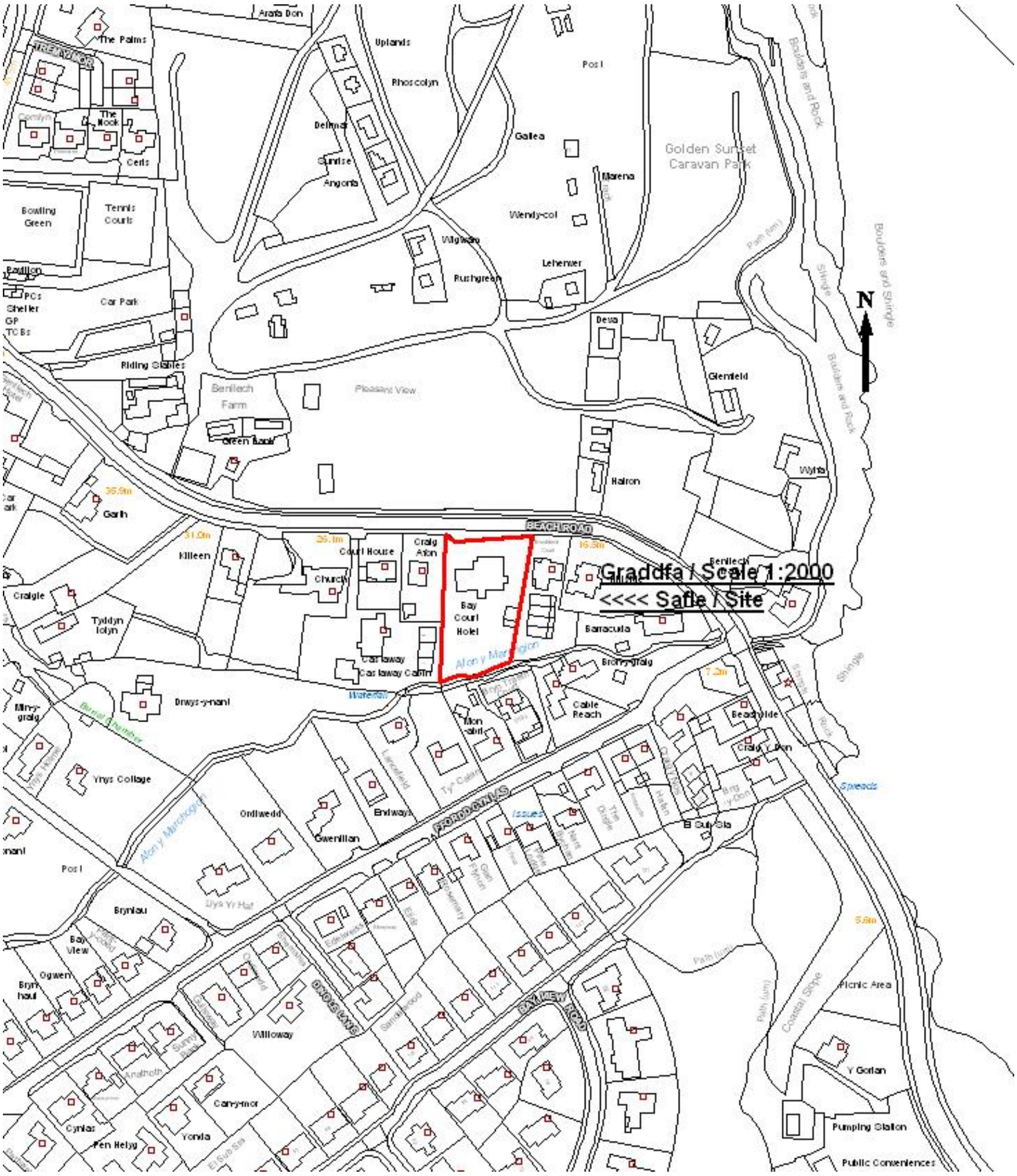
Rhif y Cais: 30C490C Application Number

Ymgeisydd Applicant

Westshield Limited

Cais llawn ar gyfer dymchwel y gwesty presennol a chodi 18 fflat a gweithfeydd safle cysylltiedig yn / Full application for the demolition of existing hotel and erection 18 new apartments and associated site works at

Beach Road, Benllech



Pwyllgor Cynllunio: 30/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)

Argymhelliad:

Bod yr aelodau'n cymeradwyo'r newidiadau arfaethedig i'r penderfyniad ynglŷn â'r cais cynllunio fel isod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cafodd yr adroddiad sydd ynghlwm fel Atodiad 1 ei chymeradwyo gan Bwyllgor Cynllunio Cyngor Sir Ynys Môn ar 05.07.06. Daw'r mater yn ôl gerbron y Pwyllgor Cynllunio oherwydd hyd yr amser a aeth heibio ers i'r Pwyllgor wneud ei benderfyniad ac oherwydd y newidiadau a fwriedir yn awr i'r cytundeb cyfreithiol fel a ddisgrifir yn yr adroddiad isod ac y mae yna hefyd newidiadau bychan i'r amodau cynllunio a fwriedir.

Penderfynwyd caniatáu'r cais cynllunio i ddymchwel yr adeilad presennol, sef Gwesty'r Bay Court ac i adeiladu adeilad gyda 18 o fflatiau. Roedd y caniatâd cynllunio yn amodol ar i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb cyfreithiol lle byddai 6 o'r fflatiau yn rhai fforddiadwy yn unol â Chyfarwyddyd Cynllunio Atodol y Cyngor ar Dai Fforddiadwy ac roedd hyn yn seiliedig ar ganran o 30% o unedau.

Ceir ar ddeall na wnaeth yr ymgeisydd gwblhau'r cytundeb cyfreithiol oherwydd materion ymarferoldeb mewn cysylltiad â'r datblygiad a gyda darparu 6 uned tai fforddiadwy. Mae'r hen westy wedi parhau mewn cyflwr gwael iawn er hynny ac ers nifer o flynyddoedd.

Mae'r pwysoli o fewn polisïau cynllunio o bwys mewn perthynas â thai fforddiadwy wedi newid ers 2006. Bellach mae Polisïau Cynllunio Cenedlaethol a Datganiad Darparu Tai Fforddiadwy'r Cyngor (2009) yn cario mwy o bwysau na'r CCA. Mae'r polisïau Cynllunio Lleol a Chenedlaethol yn benodol yn gofyn am ddarparu tai fforddiadwy fel rhan o'r broses gynllunio a bydd lefel y cyfraniad yn dibynnu ar ba mor ymarferol fydd hynny o fewn y cynllun.

Mae'r ymgeisydd yn yr achos hwn wedi arwyddo cytundeb cyfreithiol sy'n cynnwys yr ymrwymiad canlynol:

1. *O fewn 12 wythnos i ddefnyddio'r anedd olaf ar y Safle, bydd y Perchennog yn cyflwyno Cyfrifon Terfynol wedi eu Hardystio i'r Cyngor.*
2. *Os bydd y Cyfrifon Terfynol wedi eu hardystio (a gyflwynwyd gan y perchennog yn unol ag 1 uchod ac wedi eu hardystio'n briodol gan gyfrifydd cymwys a phroffesiynol y Datblygwr) yn dangos elw net ar werthiant y datblygiad fydd yn fwy na 20% yna rhaid i'r perchennog dalu swm fydd yn cyfateb i 50% o'r elw hwnnw a rhaid i unrhyw swm o'r fath gael ei thalu gyda siec neu ddrafft banc yn daladwy i "Gyngor Sir Ynys Môn" ar yr un pryd ag y cyflwynir y Cyfrifon Terfynol wedi eu Hardystio i'r Cyngor.*
3. *Ni fydd unrhyw swm a delir i'r Cyngor o dan yr Atodlen hon yn fwy na £187,250.00.*

Barn Ymgynghorydd Tai Fforddiadwy'r Cyngor yw - ar ôl dilyn y gweithdrefnau mae'r newid i'r ddarpariaeth tai fforddiadwy fel ei fod yn cael ei wneud drwy gyfraniad ariannol fel a ddisgrifir uchod, yn dderbyniol yn yr achos hwn.

Mae'r caniatâd cynllunio felly'n cael ei roi gyda'r amodau cynllunio a ganlyn:

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

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion Adran 91 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y cafodd ei diwygio)

(02) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a'r manylion ar cynlluniau wedi dablu o dan ac a gynhwysir yn y ffurflen gais, ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r

cyfryw cais.

Rhif Darlun	Enw Darlun
W2585-001	Cynllun Lleoliad
W2585-500	Cynllun Safle Presenol
W2585-502	Drychiad Presennol Dwyrain / Gorllewin
W2585-501	Drychiad Presennol Gogledd / De
S05/131	Arolwg Tir Topograffig
W2585-202	Drychiad Dwyreiniol
W2585-203	Drychiad Gorllewinol
W2585-300	Croestoriad
W2585-100	Cynllun Seler
W2585-102	Cynllun Llawr Cyntaf
W2585-104	Cynllun To
W2585-201	Drychiad Deheuol
W2585-200	Drychiad Gogleddol
W2585-101	Cynllun Llawr Isaf
W2585-103	Cynllun Ail Lawr

Oni bai cymeradwywyd yn ysgrifenedig fel arall gan yr awdurdod cynllunio lleol neu wedi cynnwys o dan ddarpariaeth unrhyw amodo'r caniatâd cynllunio.

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

(03) Ni chaniateir dechrau ar unrhyw ran o'r datblygiad a ganiateir yma hyd nes cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ef i gynllun draenio cynhwysfawr ac integredig ar y safle yn dangos sut y ceir gwared o garthffosiaeth, dwr wyneb a draeniad y tir. Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu gyda manylion draenio wedi gwblhau ac yn weithredol yn unol â'r manylion cymeradywyd o dan ddarpariaeth o'r amod yma.

Rheswm: Sicrhau fod cyfleusterau draenio effeithiol yn cael eu darparu i'r datblygiad arfaethedig ac na fydd hynny'n cael unrhyw effaith andwyol ar yr amgylchedd nac ar y system garthffosiaeth gyhoeddus bresennol.

(04) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad hyd nes fo cynllun tirweddu caled a meddal i'r safle wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Gweithredir y cynllun a gymeradwyir dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fyddo gyntaf.

Rheswm: Er lles prydferthwch yr ardal.

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

Rheswm: Er lles prydferthwch yr ardal.

(07) 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: I sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

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

Rheswm: I sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad

(09) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad hyd nes fo manylion lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) mewn perthynas a lefelau presennol ac arfaethedig yr adeilad wedi eu cyflwyno ac wedi eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Fe fydd y datblygiad yn cael ei/eu adeiladu/hadeiladu gyda'r lefelau slabiau ddaear cymeradywyd o dan yr amod yma.

Rheswm: I osgoi unrhyw amheuaeth.

(10) Rhaid cwblhau'r fynedfa i gerbydau gyda wyneb bitumen am y 5 metr cyntaf o'r briffordd gyhoeddus.

Rheswm: I leihau perygl ac anhwylustod i ddefnyddwyr priffyrdd.

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

Rheswm: I leihau perygl ac anhwylustod i ddefnyddwyr priffyrdd.

(12) Bydd y cynllun ar gyfer parcio, cadw mewn modurdy a symud a dangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd yn cael eu gosod allan cyn meddiannu'r datblygiad a ganiateir drwy hyn ac ni fydd yr ardal yma wedyn yn cael ei defnyddio ar gyfer unrhyw bwrpas arall.

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

(13) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn i neb symud i mewn i'r annedd i breswylio ynddi neu ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: I leihau perygl ac anhwylustod i ddefnyddwyr priffyrdd.

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

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

(15) 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.

(16) 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.

JIM WOODCOCK
Pennaeth Gwasanaeth Cynllunio
Head of Planning Service
CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfa'r Sir
LLANGEFNI
Ynys Môn / Anglesey
LL77 7TW
☎(01248) 752428 Fax: (01248) 752430

Gofynnwch am/Ask for: David Pryce Jones
☎ (01248) 752149
e-mail: dpjpl@anglesey.gov.uk

Cais Rhif / App. No. 30C490C

Westshield Limited
c/o AEW Architects
Century Buildings
St Mary's Parsonage
Manchester
M3 2DD

Annwyl Syr/Madam,

DEDDF CYNLLUNIO GWLAD A THREF 1990
ADRAN 106A FEL Y CAFODD EI DIWYGIO GAN ADRAN 12 DEDDF CYNLLUNIO GWLAD AC IAWNDAL 1991

RHYBUDD PENDERFYNIAD

Darllenwch yr amodau isod yn ofalus iawn rhag ofn, o fethu cydymffurfio a nhw, y bydd hynny'n gwneud eich caniatad cynllunio'n annilys.

Dear Sir/Madam,

TOWN AND COUNTRY PLANNING ACT 1990
SECTION 106A AS AMENDED BY SECTION 12 OF THE PLANNING AND COMPENSATION ACT 1991

NOTICE OF DECISION

Please read the conditions listed below carefully as failure to comply may invalidate your planning permission.

Cais llawn ar gyfer dymchwel y gwesty presennol a chodi 18 fflat a gweithfeydd safle cysylltiedig yn / Full application for the demolition of existing hotel and erection 18 new apartments and associated site works at Beach Road, Benllech

Mae eich cais wedi cael ei ystyried gan y Cyngor yn unol a'i awdurdod dan y Ddeddf uchod, a rhoddwyd **CANIATÂD** gyda'r amodau canlynol:-

Your application has been considered by the Council in pursuance of its powers under the above mentioned Act and permission has been **APPROVED** subject to the following conditions:-

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

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion Adran 91 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y cafodd ei diwygio)

(01) The development to which this permission relates shall be begun not later than the expiration of five years beginning with the date of this permission.

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

(02) Bydd raid gweithredu ar y caniatâd a roddir yma yn gwbl gytûn gyda'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd ac sydd yn y cais a gyflwynwyd ac mewn unrhyw ddogfen arall ynghlwm wrth y cais.

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

Rheswm: Sicrhau fod y datblygiad yn cael ei weithredu yn gytûn â'r manylion cydnabyddedig.

(03) Ni chaniateir dechrau ar unrhyw ran o'r datblygiad a ganiateir yma hyd nes cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ef i gynllun draenio cynhwysfawr ac integredig ar y safle yn dangos sut y ceir gwared o garthffosiaeth, dwr wyneb a draeniad y tir.

Rheswm: Sicrhau fod cyfleusterau draenio effeithiol yn cael eu darparu i'r datblygiad arfaethedig ac na fydd hynny'n cael unrhyw effaith andwyol ar yr amgylchedd nac ar y system garthffosiaeth gyhoeddus bresennol.

(04) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad hyd nes fo cynllun tirweddu caled a meddal i'r safle wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Gweithredir y cynllun a gymeradwyir dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fyddo gyntaf.

Rheswm: Er lles prydferthwch yr ardal.

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

Rheswm: Er lles prydferthwch yr ardal.

(06) Mae'r caniatâd a roddir yma yn amrywio amod rhif (02) y caniatâd cynllunio blaenorol (1/37/T/1100Q) er mwyn caniatáu defnyddio'r sialedau ar safle'r cais i bwrpas byw ynddynt yn barhaol (anheddau categori C3 fel y cânt eu diffinio yn y Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd 1987 (fel y cafodd ei ddiwygio) (neu unrhyw Orchymyn yn dileu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw yn cael ei eithrio)

Rheswm: I ddiffinio sgôp y caniatâd yma.

(07) 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: I sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad

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

(03) No development part of the development hereby approved shall commence until a scheme for the comprehensive and integrated drainage of the site demonstrating how foul water, surface water and land drainage will dealt with has been submitted to and approved in writing by the local planning authority.

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

(04) No development shall take place until a scheme of hard and soft landscaping for the site has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The approved scheme shall be implemented not later than the first planting season after the occupation of the buildings or completion of the development, whichever is the sooner.

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

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

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

(06) The permission hereby granted varies condition 2 of planning permission (1/37/T/1100Q) so as to permit use of the chalets on the application site for permanent residential purposes (C3 dwelling house as defined in the Use Classes Order 1987 (as amended) (or any Order re-voking or re-enacting that Order) are hereby excluded.

Reason: To define the scope of this permission.

(07) No development shall take place until trade descriptions of the materials proposed to be used on the external surfaces of the development have been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The approved materials shall be used in the implementation of the development.

Reason: To ensure a satisfactory appearance to the development.

(08) Bydd y datblygiad a ganiateir yma, a nodir hynny ar y cynlluniau a ganiateir yma, yn cael ei doi gyda llechi Cymreig naturiol neu gyda llechi o liw ac ansawdd cyfatebol a nodweddion treulio yn y tywydd. Ni fydd unrhyw waith datblygu yn digwydd hyd nes cyflwyno samplau neu ddisgrifiadau masnachol o'r llechi a ddefnyddir ar do'r datblygiad i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ef iddynt. Y llechi cydnabyddedig fydd yn cael eu defnyddio i weithredu ar y datblygiad.

Rheswm: I sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad

(09) Ni fydd y ffenestri ar ochrau dwyreiniol a gorllewinol y datblygiad a ganiateir yma yn cael eu gwydro na'u hailgwydro oni wneir hynny gyda gwydr nad oes modd gweld trwyddo. Cyn gweithredu ar y datblygiad yma bydd raid cyflwyno manylion llawn am niwliogrwydd y gwydr yn y ffenestri i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ef iddynt. Wedyn bydd raid glynu wrth y gwydr cydnabyddedig wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: I ddiogelu pleserau cymdogion.

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

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

(11) Rhaid draenio carthion a dwr wyneb ar wahan oddi ar y safle.

Rheswm: Gwarchod y cyfan o'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

(12) Ni chaiff unrhyw ddwr wyneb gysylltu (nail ai yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol, i'r system garthffosiaeth gyhoedus.

Rheswm: Rhag bod gorlwytho hydrolig ar y system garthffosiaeth gyhoeddus, i ddiogelu iechyd a diogelwch trigolion presennol ac i sicrhau na fydd unrhyw newid i'r amgylchedd.

(13) Ni chaniateir I ddwr redeg oddi ar y tir, yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol, i'r system garthffosiarth gyhoeddus.

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

(08) The development hereby permitted shall where specified on the plans hereby approved be roofed with natural Welsh slates, or with slates of equivalent colour texture and weathering characteristics. No development shall take place until samples or trade descriptions of the slates proposed to be used on the roof of the development have been submitted to and approved in writing by the local planning authority. The approved slates shall be used in the implementation of the development.

Reason: To ensure a satisfactory appearance of the development.

(09) The window in the east and west elevations of the development hereby permitted shall not be glazed or re-glazed other than with obscured, frosted or stained glass and. Prior to the commencement of the development hereby approved full specifications of the opaqueness of the glass to be used in the windows shall be submitted to and approved in writing by the local planning. Thereafter the approved glass specification shall be retained to the satisfaction of the local planning authority.

Reason: To preserve the amenities of occupants of the adjacent dwellings.

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

Reason: For the avoidance of doubt.

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

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

(12) No surface water shall be allowed to connect (either directly or indirectly) to the public sewerage system.

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

(13) No land drainage run-off will be permitted, either directly or in-directly, to discharge into the public sewerage system.

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

(14) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn i neb symud i mewn i'r annedd i breswylio ynddi 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)The access shall be laid out and constructed strictly in accordance with the submitted plan before the dwelling is occupied and thereafter shall be retained and kept free from permanent obstruction and used only for access purposes.

Reason: To comply with the requirements of the Highway Authority in the interests of road safety.

(15) 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.

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

Reason: To comply with the requirements of the Highway Authority in the interests of road safety.

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

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

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

Reason: To comply with the requirements of the Highway Authority in the interests of road safety.

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

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

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

Reason: To comply with the requirements of the Highway Authority in the interests of road safety.

Mae'r cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yn cynnwys Cynllun Fframwaith Gwynedd (1993), Cynllun Lleol Ynys Môn (1996) a'r Cynllun Datblygu Unedol a ddaeth i ben. 'Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: Polisïau 1, 26, 42, 48, 49 o Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisïau A2, D4, D20, D29, FF11, FF12, FF15 o Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisïau GP1, GP2, HP2, HP4, TR9, TR10, SG2, SG4, SG6, HP7 o Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn.

The development plan covering Anglesey consists of the Gwynedd Structure Plan (1993), the Ynys Môn Local Plan (1996) and the stopped Ynys Môn Unitary Development Plan. The following policies were relevant to the consideration of this application: Policies 1, 26, 42, 48, 49 of the Ynys Môn Local Plan, Policies A2, D4, D20, D29, FF11, FF12, FF15 of the Gwynedd Structure Plan, Policies GP1, GP2, HP2, HP4, TR9, TR10, SG2, SG4, SG6, HP7 of the Unitary Development Plan.

DYDDIAD Y PENDERFYNIAD **31/07/2006** DATE OF DECISION

Yr eiddoch yn gywir / Yours faithfully

JIM WOODCOCK
PENNAETH GWASANAETH CYNLLUNIO / HEAD OF PLANNING SERVICE

13.3 Materion Eraill Other Matters

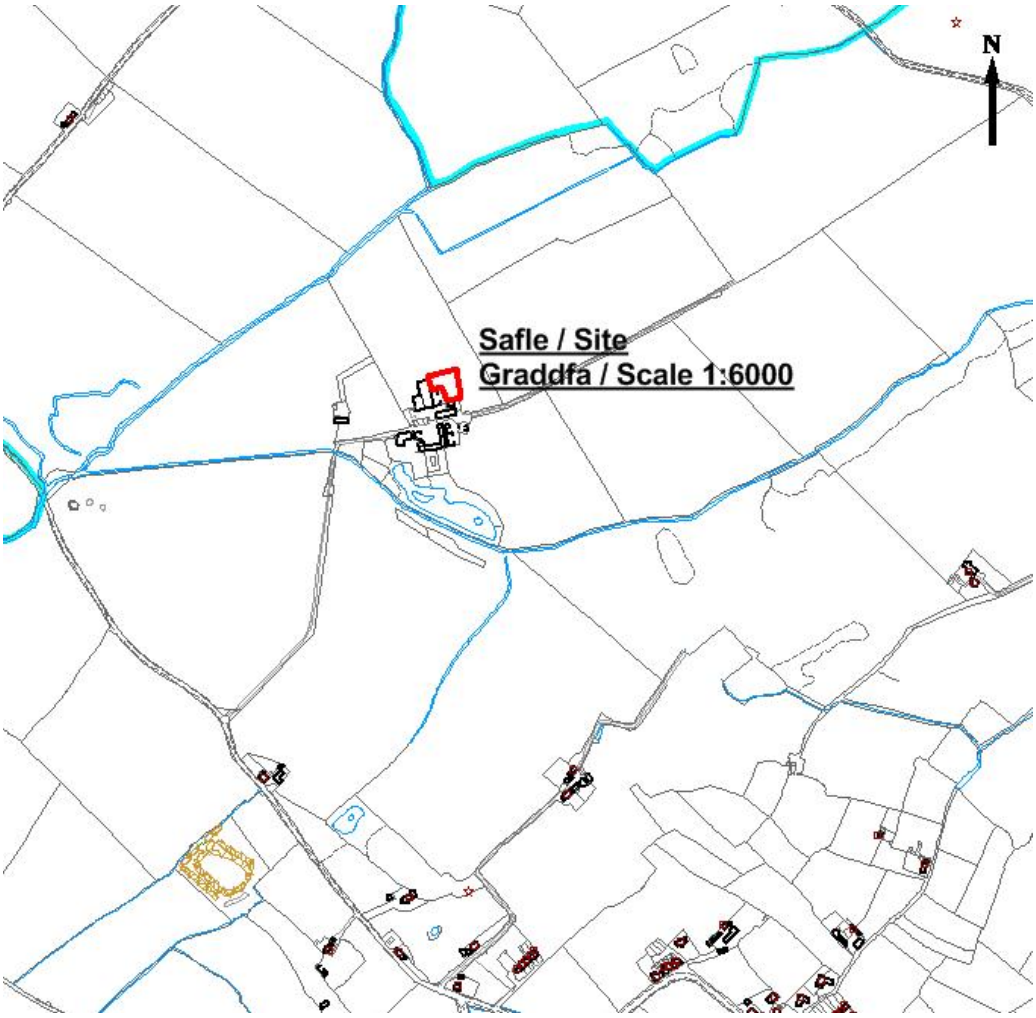
Rhif y Cais: 37C174E Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr R Rogers

Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer codi sied amaethyddol i gadw anifeiliaid ynghyd a ehangu sied presennol ar dir yn / Application to determine whether prior approval is requried for the erection of an agricultural shed to house livestock together with an extension to the existing shed on land at

Tre-Ifan, Brynsiencyn



Pwyllgor Cynllunio: 30/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (OWH)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn fab i Aelod Lleol mae'r adroddiad wedi cael ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro a hynny'n unol â chyfansoddiad y Cyngor.

Penderfynwyd nad oedd angen caniatâd yr Awdurdod cynllunio Lleol ymlaen llaw ar gyfer y datblygiad uchod a'i fod yn gyfystyr â datblygiad a ganiateir.

O'r herwydd, cyflwynir adroddiad ar y mater er gwybodaeth yn unig.

13.4 Materion Eraill Other Matters

Rhif y Cais: 44C305C/RE Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Brian Bown

Cais llawn ar gyfer codi un twrbin gwynt 15kw gyda uchder hwb hyd at cyfanswm o 15.43m, diamedr rotor hyd at uchafswm o 13.1m a uchder blaen unionsyth hyd at uchafswm o 21.97m ar dir yn / Full application for the erection of one 15kw wind turbine with a maximum hub height of up to 15.43m, a maximum rotor diameter of up to 13.1m, and a maximum upright vertical tip height of up to 21.97m on land at

Tre Wyn,Maenaddwyn

Pwyllgor Cynllunio: 30/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Er gwybodaeth.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais yw hwn i godi tyrbin gwynt. Penderfynwyd y bydd yr holl geisiadau ar gyfer datblygiadau o'r fath yn cael eu cyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio.

Rhoddir gwybod i'r Pwyllgor am y cais oherwydd bod apêl yn erbyn methiant i wneud penderfyniad ar y cais wedi cael ei chyflwyno.

Petai'r apêl heb ei chyflwyno, yr argymhelliad fyddai gwrthod y cais oherwydd mae pryderon ynglŷn â'r difrod y byddai'n ei achosi i'r dirwedd.