Dogfen ir Cyhoedd

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

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

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

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 5 TACHWEDD 2014 am 1.00 o'r gloch	WEDNESDAY, 5 NOVEMBER, 2014 at 1.00 p.m.
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI	COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI
Swyddog Pwyllgor — Mrs. Mairwen Hughes (01248) 752516	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

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

Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffilmio ar gyfer eu darlledu'n fyw a'u darlledu wedyn ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y gweddarllediad hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod

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

To receive any declaration of interest by any Member or Officer in respect of any item of business.

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 10)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 1 Hydref, 2014.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD

Dim i'w hysteried gan y cyfarfod hwn.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 11 - 16)

6.1 21C40A – Penrhyn Gwyn, Llanddaniel
6.2 34C553A – Ty'n Coed, Llangefni
6.3 41C125B/EIA/RE – Bryn Eryr Uchaf, Porthaethwy

7 CEISIADAU YN CODI_(Tudalennau 17 - 22)

7.1 36C336 – Ffordd Meillion, Llangristiolus

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffilmio ar gyfer eu darlledu'n fyw a'u darlledu wedyn ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y gweddarllediad hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 23 - 34)

10.1 24C261A – Dafarn Drip, Penysarn
10.2 37C26T/VAR – Merddyn Gwyn, Brynsiencyn

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 35 - 44)

11.1 28C354B/DEL – Glan y Gors, Llanfaelog
11.2 30C728B/DEL – Meusydd, Llanbedrgoch

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 45 - 80)

12.1 11LPA896D/CC – Maes Mona, Amlwch
12.2 15C91D – Ty Canol, Malltraeth
12.3 39C305C – 5 Cambria Road, Porthaethwy
12.4 40C233B/VAR – The Owls, Dulas
12.5 44C311 – 4 Council Houses, Rhosgoch
12.6 44LPA1005/TPO/CC – Ty'n y Ffrwd, Rhosybol
12.7 46C192B/FR – Dinghy Park, Porth Castell, Ravenspoint Road, Trearddur

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 81 - 90)

13.1 28LPA970A/CC/MIN – Ffordd y Traeth, Rhosneigr
13.2 34C40A/EIA/ECON – Peboc, Stâd Ddiwydiannol, Llangefni

This page is intentionally left blank

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Hydref, 2014

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd W.T.Hughes (Cadeirydd) Y Cynghorydd Ann Griffith (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeff Evans, John Griffith, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Richard Owain Jones, Raymond Jones, Nicola Roberts.
WRTH LAW:	Rheolwr Rheoli Datblygu (DFJ) Cynorthwywyr Cynllunio Uwch Beiriannydd (Rheoli Datblygu) (EDJ) Rheolwr Gwasanaethau Pwyllgor (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Dim.
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorydd Peter Rogers (cais 12.3); Y Cynghorwyr Richard Dew, G.O.Jones (cais 12.7)

---

1 YMDDIHEURIADAU

Dim.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Gwnaeth y Cynghorydd Kenneth Hughes ddatganiad o ddiddordeb yng nghais 7.2.

3 COFNODION Y CYFARFOD A GYNHALIWYD AR 3 MEDI 2014

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir, gofnodion y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 3 Medi, 2014.

4 YMWELIADAU SAFLEOEDD

Nodwyd y cynhaliwyd ymweliadau safleoedd ar 17 Medi, 2014 mewn perthynas â'r ceisiadau isod:

- 42C9N – Cais llawn i ddymchwel y gweithdy, y swyddfa a'r ystafell arddangos bresennol, ehangu'r orsaf betrol, codi dwy uned adwerthu (dim bwyd) a darparu lle parcio ychwanegol yn Pentraeth Services, Pentraeth
- 21C40A – Cais llawn i godi sied amaethyddol i gadw anifeiliaid a phwll cribol ar dir ger Penrhyn Gwyn, Llanddaniel

5 SIARADWYR CYHOEDDUS

Cyhoeddodd y Cadeirydd y byddai Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.2 a 12.3

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 34C553A – Cais amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl gan gynnwys cyfleuster gofal ychwanegol, priffordd ac isadeiledd cysylltiedig yn Ty'n Coed, Llangefni

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

6.2 39C305B – Cais llawn i altro ac ehangu 5 Ffordd Cambria, Porthaethwy.

Penderfynwyd nodi bod y cais wedi cael ei dynnu'n ôl.

6.3 41C125B/EIA/RE – Cais llawn i godi tri thyrbin gwynt 800kw – 900kw hyd at 55 m o uchder, rotor hyd at 52m ar ei draws a hyd at 81m i flaen y llafn, gwelliannau i'r fynedfa bresennol i'r A5025 ynghyd â chodi 3 chabinet i storio offer ar dir yn Bryn Eryr Uchaf, Porthaethwy.

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

7 CEISIADAU YN CODI

7.1 21C40A – Cais llawn i godi sied amaethyddol i gadw anifeiliaid a phwll cribol ar dir ger Penrhyn Gwyn, Llanddaniel

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai argymhelliad y Swyddog yn awr yw gohirio'r drafodaeth ar y cais a hynny oherwydd materion a ddaeth i law yn hwyr ac sydd angen eu trafod ymhellach gyda'r Swyddog Iechyd yr Amgylchedd.

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

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

7.2 Cais llawn i ddymchwel y gweithdy, y swyddfa a'r ystafell arddangos bresennol, ehangu'r orsaf betrol, codi dwy uned adwerthu (dim bwyd) a darparu lle parcio ychwanegol yn Pentraeth Services, Pentraeth

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y Cynghorydd Ieuan Williams, Aelod Lleol. Aeth Aelodau'r Pwyllgor i ymweld â safle'r cais ar 17 Medi, 2014.

Aeth y Cynghorydd Kenneth Hughes allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais ar yr eitem oherwydd ei fod wedi datgan diddordeb yn y cais hwn.

Rhoes y Cadeirydd wahoddiad i Sandra Robinson Clark annerch y Pwyllgor fel gwrthwynebydd i'r cais.

Dywedodd Ms Clark ei bod yn siarad ar ran ei chymdogion yn 73 i 78 Nant y Felin wrth gofrestru eu gwrthwynebiad cryf iawn i'r datblygiad arfaethedig a fyddai, oherwydd ei faint, uchder ac agosrwydd at y tai hyn, yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r sawl sy'n byw ynddynt. Cyfeiriodd at bryderon yn ymwneud â cholli preifatrwydd oherwydd nifer ychwanegol y ffenestri cefn ac uchel ar yr estyniad arfaethedig fel y cânt eu dangos ar y cynllun ac at golli golau dydd naturiol. Nid yw'r cynnig yn cymryd i ystyriaeth o gwbl yr olygfa o'r tai cyfagos a byddai'r datblygiad yn llethu'r tai hynny. Yn ogystal, byddai'r sŵn ychwanegol oherwydd y cynnydd yn y traffig y byddai'r cynnig yn ei greu yn cael effaith andwyol ar drigolion eiddo cyfagos. Byddai'r sŵn o'r unedau adwerthu hefyd yn gwaethygu'r sefyllfa.

Rhoddwyd i Aelodau'r Pwyllgor y cyfle i ofyn cwestiynau i Ms Clark. Gofynnodd y Cynghorydd John Griffith am eglurhad ynghylch pwynt a wnaed yn y cyflwyniad mewn perthynas â diffyg cydymffurfiaeth â'r cynlluniau. Cadarnhaodd Ms Clark fod y pwynt hwnnw'n ymwneud â gosod ffenestri tryloyw yn yr estyniad presennol a hynny'n groes i'r hyn a fwriadwyd.

Gofynnodd y Cadeirydd i Jan Tyrer gyflwyno ei sylwadau i gefnogi'r cais. Dywedodd Ms Tyrer mai un o brif amcanion y cynnig yw rhoi sylw i faterion diogelwch drwy gynyddu capasiti'r orsaf betrol i ddarparu tanwydd ac i ddarparu lle ar gyfer cerbydau sy'n disgwyl. Drwy ddymchwel yr adeiladau cyfredol y tu cefn i'r safle a chodi uned adwerthu newydd yn ardal yr iard, byddid yn gwneud i ffwrdd â'r gweithgareddau sy'n gysylltiedig â'r gweithdy yn yr ardal honno, sydd, yn hanesyddol, wedi arwain at gwynion gan ddeiliaid eiddo cyfagos. Mae dyluniad yr adeilad arfaethedig hefyd yn sicrhau nad oes modd edrych drosodd o gwbl o'r tu mewn i'r strwythur newydd nac ychwaith o'r adeiladau presennol cyfagos y bwriedir eu cadw. Bydd dileu'r gweithgareddau hyn a gwneud i ffwrdd â'r broblem o ran edrych drosodd yn gwella mwynderau preswyl yr eiddo presennol. Roedd yr animeiddiad o ran taflu cysgodion a oedd ynghlwm wrth y cais yn dangos yr effaith fychan y

datblygiad ar yr eiddo cyfagos o ran colli unrhyw oleuni haul uniongyrchol. Mae mwy o lawer o fanteision nag anfanteision i'r cynllun ac, yn ychwanegol at y gwelliannau o ran diogelwch ffyrdd, bydd mwynderau preswyl yn cael eu gwella'n gyffredinol.

Awgrymodd y Cynghorydd John Griffith bod y cynnydd sylweddol yn y petrol a werthwyd yn cadarnhau pwynt y gwrthwynebydd ynghylch cynnydd yn lefel y traffig a gweithgareddau cysylltiedig yn ystod y dydd a bod hynny'n cael effaith andwyol ar ddeiliaid eiddo cyfagos. Dywedodd Ms Jan Tyrer bod y cynnydd o ran y petrol a werthwyd i'w briodoli i golli cyfleusterau petrol yn yr ardal. Mae'r cyfleusterau cyfredol yn yr orsaf betrol yn Pentraeth Services yn hen-ffasiwn ac yn annigonol a'r prif yrrwr o ran y cynnig yw'r awydd i wella'r cyfleusterau hynny a hwyluso llif rhydd y cerbydau i mewn ac allan o'r orsaf. Mae'r cynnig wedi'i ddylunio i wella capasiti blaen-gwrt yr orsaf, ac, o ganlyniad, diogelwch ar y priffyrdd.

Roedd y Cynghorydd Jeff Evans, tra'n canmol agweddau busnes y cynnig, yn pryderu ynglŷn â'i effaith ar fwynderau. Gofynnodd i'r siaradwraig egluro ei dadl y byddai'r cynnig yn gwella mwynderau preswyl pan oedd y gwrthwynebydd, fel un a oedd yn byw yn un o'r tai a fyddai'n cael ei effeithio, yn dweud fel arall. Dywedodd Ms Jan Tyrer bod rhywfaint o ffenestri yn yr adeiladau cyfredol sy'n edrych drosodd ac y bydd y rheiny, fel rhan o'r cynnig, yn cael eu tynnu ymaith. Byddai'r ffenestri yn yr adeilad newydd ar lefel a byddai ffenestri velux yn y to sy'n golygu na fydd unrhyw ffenestr yn edrych dros y tai. Mae'r adeilad newydd hefyd yn sgrinio'r ddwy ffenestr yn nrychiad ochr y strwythur presennol a fydd yn cael ei gadw.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai'r materion allweddol yw egwyddor y datblygiad a'i effaith ar fwynderau a diogelwch y ffyrdd. Er nad oes unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig ar egwyddor, mae'r Swyddogion yn pryderu y caiff effaith ddifrifol ar fwynderau deiliaid eiddo y tu cefn i'r safle. Ystyrir bod yr adeilad newydd yn rhy fawr, ac oherwydd ei fod mor agos at y tai y tu cefn i'r safle, bydd yn llethu'r tai hynny. Rhaid canmol y gwelliannau o ran priffyrdd a ddeuai yn sgil y cynnig, ond nid ar draul mwynderau preswyl. Efallai y gellid cyfaddawdu drwy gynnig cynllun arall. Yr argymhelliad yw un o wrthod.

Yn siarad ar ran Aelod Lleol, sef y Cynghorydd Ieuan Williams, darllenodd y Cynghorydd Vaughan Hughes lythyr gan y Cynghorydd Williams lle roedd yn gofyn i'r Pwyllgor ystyried nifer o ffactorau gan gynnwys manteision y cynllun o ran y gwelliannau i ddiogelwch ar briffordd yr A5025 o flaen safle'r cais. Mae'r defnydd a wneir o Pentraeth Services wedi cynyddu'n sylweddol gan arwain at giwiau y tu allan i'r garej ac mae'n bosibl i hynny greu damweiniau fel y gwelwyd yn ddiweddar. Bydd cynyddu maint blaen-gwrt y garej yn golygu y gall gerbydau ddod oddi ar yr A5025 gan leihau'r ciwiau. Wedi trafod y cais gyda'r Cynghorydd Derlwyn Hughes fel Aelod Lleol arall, roedd ef hefyd yn gwerthfawrogi fod manteision i'r cynnig.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies ei fod ef o'r farn bod rhaid rhoddi ystyriaeth i fwynderau preswyl a'i fod yntau hefyd yn pryderu am y sefyllfa o ran traffig yn arbennig felly'r posibilrwydd y gallai gwelliannau i gyfleusterau blaen-gwrt y garej arwain at gynnydd mewn traffig gan arwain, o bosibl, at fwy o ddamweiniau. Cynigiodd y dylid gwrthod y cais. Eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Raymond Jones.

Cododd y Cynghorydd John Griffith y posibilrwydd o gyfaddawd fel y cyfeirir at hynny gan y Swyddog a gofynnodd a oedd unrhyw drafodaethau yn cael eu cynnal i'r perwyl hwnnw. Dywedodd y Swyddog nad oedd yn ymwybodol o unrhyw drafodaethau o'r fath.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig. ***(Ni phleidleisiodd y Cynghorydd Jeff Evans ar y mater oherwydd, er ei fod yn cefnogi rhinweddau busnes y cais, roedd yn pryderu am ei effaith ar fwynderau preswyl. Ni phleidleisiodd y Cynghorydd Ann Griffith am ei bod yn absennol ar gyfer rhan o'r drafodaeth).***

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU TAI FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU SY'N GROES I BOLISI

Dim i'w hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 36C63H – Cais llawn i godi garej yn Rhos Annedd, Rhostrehwfa

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod yr ymgeisydd yn perthyn i Swyddog o'r Awdurdod. Mae'r cais wedi cael ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai'r mater allweddol yw a fyddai'r garej arfaethedig yn cael effaith ai peidio ar eiddo cyfagos. Ym marn y Swyddog, ni fyddai'r cynllun yn cael unrhyw effaith niweidiol ar unrhyw eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau ei wrthod. Roedd yr argymhelliad felly yn un i gymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

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

11.2 38C149B – Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir yn Llanddygfael Hir, Llanfechell

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor oherwydd bod yr ymgeisydd yn perthyn i Swyddog o'r Awdurdod. Mae'r cais wedi cael ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai'r materion allweddol yw egwyddor y datblygiad o ran y polisïau cynllunio perthnasol sy'n ymwneud â chodi anheddau newydd yn lle hen rai ac ystyriaethau tirwedd o ran yr Ardal Dirwedd Arbennig. Daeth y Swyddog i'r casgliad fod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio gyda'r darpariaethau yn y polisi sy'n ymwneud â chodi anheddau newydd yn lle hen a'r ystyriaeth o ran y dirwedd ac ystyrir ei fod yn dderbyniol. Petai'r Pwyllgor yn cymeradwyo'r cais, ni fydd y caniatâd cynllunio'n cael ei gyhoeddi hyd oni fydd yr arolwg ystlumod wedi cael ei gynnal. Gofynnwyd i'r Pwyllgor ddirprwyo'r awdurdod i'r Swyddogion ddelio gyda'r mater hwn.

Dywedodd y Cynghorydd Kenneth Hughes ei fod ef, fel Aelod Lleol, yn cefnogi'r cais a chynigiodd ei gymeradwyo. Eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau oedd yn yr adroddiad ysgrifenedig a dirprwyo awdurdod i Swyddogion ddelio ag unrhyw faterion allai godi o ganlyniad i'r arolwg ystlumod.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 **11C617 – Cais llawn i newid defnydd llecyn gwag i greu lle storio ar dir yn D P Welding, Uned 1, Safle 3, Parc Busnes Amlwch, Amlwch**

Cynigiodd y Cynghorydd Richard Owain Jones y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

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

12.2 **12LPA1003/FR/CC – Cais llawn ar gyfer gwaith lliniaru llifogydd yn cynnwys adeiladu wal amddiffyn llifogydd eilaidd ac arni wyneb o garreg ar hyd rhan ddwyreiniol y Grîn, cynyddu uchder y wal fôr bresennol a'r caergawell diogelwch rhwng Pont Townsend a Phenrhyn Safnas ynghyd â gwaith tirlunio cysylltiedig ynghyd ag adeiladu bwnd pridd ar Castle Meadow ar ochr ogleddol Castell Biwmares, Biwmares.**

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod yn gais gan y Cyngor ar dir y mae'n berchen arno.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod tair prif elfen i'r cynnig. Y mater allweddol yw effaith y cynnig ar y derbynyddion treftadaeth yn yr ardal o gymharu â'r budd i'r cyhoedd yn sgil gostwng y perygl o lifogydd. Cyflwynwyd asesiad o'r effaith ar dreftadaeth gyda'r cais ac ymgynghorwyd yn eang gyda'r cyrff cyhoeddus statudol a Chyngor Tref Biwmares. Er bod y cyrff statudol, yn arbennig felly CADW ac Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd, wedi codi nifer o faterion mewn perthynas ag effeithiau posib y cynllun, ni chyflwynwyd unrhyw wrthwynebiad mewn egwyddor ganddynt a dim ond un llythyr gwrthwynebu a gafwyd yn gyffredinol. Mae Cyngor Tref Biwmares wedi cadarnhau ei fod yn argymell cymeradwyo'r cais. Wrth bwyso a mesur y budd i'r cyhoedd yn sgil gostwng y perygl o lifogydd yn yr ardal a lleihau'r risg i'r asedau treftadaeth eu hunain, a chan gydbwyso hynny yn erbyn yr angen i gadw lleoliad yr asedau hynny mewn cof, roedd y Swyddog yn credu bod modd lleddfu unrhyw effeithiau a fyddai'n codi o'r datblygiad. Yr argymhelliad felly oedd cymeradwyo'r cais.

Fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies ei fod yn cefnogi'r cais o gofio bod y dref yn agored i effeithiau llifogydd ac, er bod Biwmares yn Safle Treftadaeth Byd ac yn dibynnu ar dwristiaeth, roedd yn fodlon y byddai'r cyrff cyhoeddus statudol yn cadw llygad ar y datblygiad. Cynigiodd y dylid cymeradwyo'r cais. Cafodd ei eilio gan y Cynghorydd John Griffith.

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

12.3 **15C116F** – **Cais llawn i wneud gwaith altro ac ymestyn ynghyd â chodi garej yn 5 Bythynnod Gwenllyr, Malltraeth**

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod wedi ei alw i mewn gan Aelod Lleol.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai'r mater allweddol ydi a yw'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio gyda darpariaethau ym mholisïau'r Cyngor ar gyfer addasiadau gwledig. Cafodd cais tebyg ei wrthod gan y Pwyllgor ym mis Mai 2014. Mae maen prawf iii ym Mholisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn dweud y dylai cynllun addasu barchu cymeriad, maint a lleoliad yr adeilad cyfredol, gan wneud dim ond newidiadau allanol bychan, ac eithrio lle gellir dangos y byddai'n arwain at wella edrychiad yr adeilad yn sylweddol. Mae'r adeilad cyfredol yn 100.7 o fetrau sgwâr. Byddai'r estyniad arfaethedig oddeutu 97.5m ac yn gynnydd o ddim llai na 97% ac yn dyblu maint yr annedd gyfredol. Gan na fyddai angen caniatâd cynllunio i droi'r garej yn lle byw, ystyrir ei bod yn rhesymol ei chynnwys yn y clandriad. Mae asiant yr ymgeisydd yn anghytuno gan ddweud y byddai'r estyniad yn cyfateb i 59% o'r adeilad cyfredol ar ôl peidio a chynnwys y garej ddwbl i weithio'r ffigyrau allan. Ni fu unrhyw newid o bwys ers gwrthod y cais ym mis Mai ac er bod y cynnig yn llai na'r cynnig a gyflwynwyd ym mis Mai mae'n parhau i fod yn fawr ac ni ellir ei ystyried fel mân-waith altro. Yr argymhelliad felly oedd gwrthod y cais.

Estynnodd y Cadeirydd wahoddiad i Mr Berwyn Owen annerch y Pwyllgor i gefnogi'r cais. Tynnodd sylw at rinweddau'r cynnig yn yr ystyr ei fod yn gais gan deulu sydd angen mwy o le fel bod modd iddynt edrych ar ôl dau ŵyr a chanddynt anghenion arbennig. Nid yw elfen ddomestig yr estyniad yn fawr gan nad yw ond hanner maint y bwthyn gwreiddiol. Cynlluniwyd yr estyniad fel y byddai yng nghefn yr adeilad cyfredol ac ni fyddai modd ei weld felly o'r ffordd sy'n rhedeg trwy Falltraeth; ni fyddai chwaith yn amharu ar fwynderau'r ychydig o bobl sy'n defnyddio llwybr cyhoeddus sy'n rhedeg ochr yn ochr â safle'r cais. Nid oes gan Swyddog Llwybrau'r Cyngor unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig. Nid yw'r bwthyn cyfredol o fewn ardal gadwraeth nac yn adeilad rhestredig. Nid yw'r bwthyn mewn llecyn ar ei ben ei hun ond yn rhan o glwstwr o fythynnod tebyg ac nid oes neb yn y cyffiniau wedi gwrthwynebu'r cynnig.

Nid oedd gan Aelodau'r Pwyllgor unrhyw gwestiynau i Mr. Berwyn Owen.

Anerchwyd y Pwyllgor gan y Cynghorydd Peter Rogers fel Aelod Lleol a dywedodd ei fod o blaid y cynnig a bod yr ymgeiswyr wedi ceisio ailystyried y cynnig ar ôl iddo gael ei wrthod y tro diwethaf, er mwyn iddo gwrdd â'r gofynion. Roedd yn cydnabod yr anghysondeb o ran maint y cynnig ond pwysleisiodd bod hynny'n ymwneud â ph'un a oedd y garej wedi ei chynnwys yn y ffigyrau yn hytrach nag unrhyw waith altro arfaethedig ar y lle byw. Nid yw unrhyw un o'r cymdogion yn yr

ardal yn gwrthwynebu'r cynnig. Mae yna lythyr yn cefnogi sy'n dwyn sylw at bwynt pwysig. Mae parch gwirioneddol i'r ffordd mae'r teulu hwn a'r ymgeiswyr wedi ysgwyddo eu cyfrifoldebau tuag at eu wyrion sydd ag anghenion sy'n gysylltiedig ag awtistiaeth a'r gofal ysbaid hanfodol y maent wedi medru ei roi i'w merch o ganlyniad.

Dywedodd y Cynghorydd Ann Griffith, sydd hefyd yn Aelod Lleol, ei bod yn cefnogi'r sylwadau a wnaed gan y Cynghorydd Peter Rogers.

Mewn ymateb i gais gan Aelodau'r Pwyllgor, dangoswyd y cynlluniau arfaethedig gan y Rheolwr Rheoli Datblygu ac eglurodd beth fyddent yn ei olygu o gymharu â'r adeilad sydd ar y safle ar hyn o bryd. Gofynnodd y Cynghorydd R. O. Jones a fyddid wedi medru ystyried bod y cais yn un y gellid ei gymeradwyo pe bai hwn yn blot adeiladu. Dywedodd y Swyddog y byddai'r cyd-destun polisi yn wahanol yn yr achos hwnnw ac y byddai cais dan yr amgylchiadau hynny yn cael ei ystyried dan bolisi gwahanol gyda gofynion gwahanol.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans ei fod yn cefnogi'r cais o gofio nad oedd unrhyw wrthwynebiadau lleol iddo ac am ei fod yn teimlo na fyddai'n cael unrhyw effaith fawr ar yr ardal o'i gwmpas. Roedd y cynnig wedi ei ddiwygio ac nid oedd y lle byw yn rhy fawr yn ei feddwl gan ei fod yntau hefyd yn credu na ddylid cynnwys y garej yn y ffigyrau. Cynigiodd y dylid cymeradwyo'r cais. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes a oedd yn credu mai ymyrryd er mwyn ymyrryd oedd hyn a bod teulu'n ceisio ysgwyddo ei gyfrifoldebau heb droi at yr Awdurdod Lleol am gymorth.

Dywedodd y Swyddog bod yr un ystyriaethau polisi ac egwyddorion yn berthnasol i'r cais hwn ag i'r cais blaenorol a gafodd ei wrthod.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid gwrthod y cais am resymau polisi ac oherwydd ei fod yn credu nad oedd ei ddyluniad yn gydnaws â'r dirwedd ac y byddai felly'n cael effaith andwyol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Eiliwyd ei gynnig i wrthod gan y Cynghorydd Kenneth Hughes er budd cysondeb.

Yn y bleidlais ddilynol, pleidleisiodd y Cynghorwyr Jeff Evans, Ann Griffith, Vaughan Hughes, R. O. Jones a Nicola Roberts o blaid y cais. Pleidleisiodd y Cynghorwyr Lewis Davies, John Griffith, Kenneth Hughes, Victor Hughes, Raymond Jones a W. T. Hughes yn erbyn y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.4 **15C212 – Cais llawn i wneud gwaith adfer i'r bwthyn presennol ac addasu'r adeilad allanol i ffurfio dwy annedd yn Tyddyn Cook, Hermon**

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

Fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Ann Griffith ei bod wedi galw'r cais i mewn oherwydd pryderon lleol yn y pentref. Darllenodd lythyr yn gwrthwynebu gan un o drigolion y pentref a oedd yn ymhelaethu ar y pryderon hynny o ran diffyg mynediad digonol i gerbydau i lawr y lôn fechan i Tyddyn Cook; byddai'r sŵn a'r styrbans cyffredinol yn sgil y cynnig yn tynnu'n groes i Gynllun Lleol y Cyngor; byddai bygythiad i gymeriad cymdeithasol a ffisegol y pentref a'i Gymreictod yn sgil y cynnig a hefyd byddai bygythiad posib i rywogaeth bywyd gwyllt o bwys gan fod Tyddyn Cook yn gartref i amryw o ystlumod soprano leiaf sy'n cael eu gwarchod yn y DU gan ddeddfwriaeth ddomestig a rhyngwladol.

Cadarnhaodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod pedwar llythyr wedi dod i law ers drafftio'r adroddiad yn gwrthwynebu ar seiliau tebyg i'r rheini y cyfeiriwyd atynt gan yr Aelod Lleol. Dywedodd y Swyddog fod y materion allweddol yn ymwneud â chydymffurfiaeth y cynnig gyda pholisi; ei effaith ar fwynderau eiddo cyfagos a ph'un a fyddai'n cael effaith andwyol ai peidio ar ddiogelwch y briffordd. Mae yna adeilad ar y safle sy'n addas ar gyfer ei addasu heb fod angen gwneud gwaith adeiladu mawr fel y cadarnheir gan yr Adroddiad Strwythurol. Nid oes unrhyw eiddo wrth ymyl y cynnig ac nid ystyrir y byddai traffig yn sgil y datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr anheddau hynny sydd wrth y gyffordd i'r safle. Wrth ddelio gydag ymholiad a wnaed cyn cyflwyno'r cais ar

gyfer y cynnig hwn, ni chodwyd unrhyw bryderon gan yr Awdurdod Priffyrdd. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd disgwyl ymateb gan Cyfoeth Naturiol Cymru ac argymhellir y dylai unrhyw faterion a all godi o bresenoldeb ystlumod ar y safle gael sylw trwy roi awdurdod dirprwyol i'r swyddogion.

Cadarnhaodd yr Uwch Beiriannydd (Rheoli Datblygu) nad oedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi gweld y llythyrau a oedd yn gwrthwynebu a'r materion a godwyd ynddynt mewn perthynas â'r fynedfa. Fodd bynnag, er yn cydnabod bod y ffordd fynediad yn gul, lôn breifat yw hon ac mae'n lledu lle mae'n cyfarfod â'r briffordd. Mae'r gweledodd o'r gyffordd yn dderbyniol ac yn cwrdd â'r safonau. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon gyda'r mynediad a diogelwch y briffordd.

Gofynnodd y Cynghorydd Ann Griffith am i'r cais gael ei ohirio fel bod modd ystyried y llythyrau a oedd yn gwrthwynebu. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod cynnwys y llythyrau hyn wedi cael sylw er iddynt gyrraedd ar ôl drafftio'r adroddiad.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac fe gafodd ei eilio gan y Cynghorydd John Griffith. Cynigiodd y Cynghorydd Ann Griffith y dylid gwrthod y cais ar sail mynediad annigonol; effaith ar fwynderau ac ar yr iaith Gymraeg a phryderon ynghylch bywyd gwyllt. Eiliwyd ei chynnig i wrthod gan y Cynghorydd Lewis Davies.

Yn y bleidlais ddilynol pleidleisiodd y Cynghorydd Ann Griffith, Lewis Davies, Raymond Jones a Victor Hughes yn erbyn y cais. Pleidleisiodd y Cynghorwyr Kenneth Hughes, John Griffith, Jeff Evans, R. O. Jones, Vaughan Hughes, Nicola Roberts a W. T. Hughes o blaid y cais.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau oedd yn yr adroddiad ysgrifenedig, ac i ddirprwyo awdurdod i swyddogion i ddelio ag unrhyw faterion all godi oherwydd presenoldeb ystlumod ar y safle.

12.5 20LPA962B/FR/CC – Cais llawn i greu llecyn eistedd a phicnic, gwelliannau i'r maes parcio ynghyd â gwelliannau i'r ramp mynediad yn Nhraeth Gogleddol Cemaes, Cemaes.

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mai cais gan y Cyngor ydoedd ar dir y mae'r Cyngor a'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol yn berchen arno.

Cynigiodd y Cynghorydd R. O. Jones y dylid cymeradwyo'r cais ac fe gafodd ei eilio gan y Cynghorydd Lewis Davies.

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

12.6 28C12D – Cais llawn i ddymchwel y tŷ presennol ynghyd â chodi annedd yn ei le gyda tho teils heulol PV integredig yn Broadsands, Belan, Rhosneigr

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y tir y bwriedir gosod y gwaith pibellu arno er mwyn cysylltu â'r brif garthffos yn dir y mae'r Cyngor yn berchen arno.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid cymeradwyo'r cais. Eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies.

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

12.7 28C497 – Cais llawn i godi 12 annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger y Queen's Head, Tŷ Croes.

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

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod y prif faterion yn ymwneud â'r egwyddor o ddatblygu tai fforddiadwy fel safle eithriad ac effeithiau hynny ar ddeiliaid cyfagos. Mae safle'r cais y tu allan, ond yn union gyfagos i ffin ddatblygu Bryn Du fel y caiff ei hamlinellu dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae Polisi 52 y Cynllun Lleol a Pholisi HP7 y CDU a Stopiwyd yn caniatáu, fel ychwanegiad i dir i gyfarfod â'r angen tai yn gyffredinol, i dir ychwanegol

gael ei ryddhau i gyfarfod â'r angen am dai fforddiadwy mewn ardal fel safleoedd eithriad yn unig i bwrpas tai fforddiadwy yn lleol lle y gellir dangos bod angen am dai o'r fath. Roedd arolwg anghenion tai lleol a gynhaliwyd yn ward Llanfaelog (Llanfaelog, Rhosneigr, Pencarnisiog a Bryn Du) yn 2013 yn dangos bod 34 aelwyd ag angen cyffredinol am dai ac felly roedd cefnogaeth i'r cais drwy bolisi. Roedd gosodiad a dyluniad y cynllun wedi ei newid i'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol i roi sylw i bryderon trigolion lleol. Er i wrthwynebiadau gael eu derbyn ynglŷn â cholli preifatrwydd a mwynderau, roedd lle i gredu na fyddai'r datblygiad yn cael effaith ar fwynderau na phreifatrwydd i'r fath raddau ag y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais. Roedd yr argymhelliad yn un o ganiatáu gydag amodau; nid oes angen cytundeb adran 106 oherwydd mai'r Cyngor sydd yw perchennog safle'r cais.

Siaradodd y Cynghorydd Richard Dew a G. O. Jones fel Aelodau Lleol o blaid y cais gan gadarnhau'r angen am dai fforddiadwy yn yr ardal hon.

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

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau oedd yn yr adroddiad ysgrifenedig ac fel yr adroddwyd i'r Pwyllgor, ac ar yr amod na fyddai unrhyw faterion newydd yn cael eu codi mewn sylwadau a wneir ar y cynllun newydd.

12.8 34LPA1006/CC – Cais llawn i wneud gwaith altro ac ymestyn yn Fflatiau Glan Cefni, Llangefni

Roeddid yn adrodd ar y cais hwn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mai cais ydoedd ar dir y Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts y dylid caniatáu'r cais. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd R. O. Jones.

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

12.9 36C336 – Cais amlinellol i godi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar dir ger Ffordd Meillion, Llangristiolus

Yr Aelod Lleol oedd wedi gofyn i'r cais hwn gael dod gerbron y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio mai'r prif fater oedd un o gydymffurfio â pholisi a hefyd yr effeithiau ar fwynderau'r eiddo oddi amgylch. 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 unigol o fewn neu ar ffin anheddiad yn dderbyniol o dan Bolisi 50 y Cynllun Lleol. Mae'r CDU a Stopiwyd, ac sydd yn ystyriaeth o bwys o ran penderfyniadau cynllunio, yn dangos bod y ffin ddatblygu yn dilyn y ffordd drwy'r stad breswyl sydd yn union o flaen safle'r cais. Ystyrir felly bod cyfiawnhad o ran polisi dros argymell caniatáu'r cynnig oherwydd bod y safle yn amlwg ar ffin, os nad o fewn y pentref. Roedd y Swyddog yn credu hefyd bod digon o le ar y safle i allu cymryd yr annedd a fwriedir heb i hynny gyfateb i orddatblygu'r safle er niwed i'r ardal o gwmpas. Yr argymhelliad oedd un o ganiatáu.

Roedd y Cynghorydd Victor Hughes, oedd yn siarad fel Aelod Lleol, am dynnu sylw at y materion canlynol:

- Yr effaith yr oedd Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn wedi ei gael yn ei farn ef yn newid cymeriad Llangristiolus a'r ardal oddi amgylch.
- Yr effaith gronnol yr oedd caniatáu ceisiadau cynllunio fel hwn fis ar ôl mis wedi ei gael ar yr Iaith Gymraeg ac ar gymeriad Cymreig yr ardal. Arferai pentref Llangristiolus fod ymysg y mwyaf Cymreig ym Môn; heddiw mae 93 o blant yn ysgol gynradd y pentref ac y mae 58 ohonynt o gartrefi Cymraeg a 35 ohonynt o gartrefi di-Gymraeg.
- Pe bai yr eiddo yn gartref fforddiadwy (ac nid yw'r eiddo arfaethedig hwn yn un) byddai'n llawer haws i gyplau lleol allu eu prynu.
- Mae'n hollol ddiwerth gwneud darpariaethau polisi ar gyfer yr Iaith Gymraeg pan gaiff hwnnw wedyn ei anwybyddu yn ymarferol. Mae'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion dros yr 15

mlynedd ddiwethaf wedi newid natur y pentref er y gellir nodi y cafwyd rhai dylanwadau cadarnhaol. Mae cadw cydbwysedd yn hynod o ddelicet.

- Nid y Pwyllgor wnaeth benderfynu lle mae'r ffin ddatblygu ond rhaid iddo gydnabod ei bod yn bodoli. Ar y chwith i safle'r cais ceir lle am annedd arall ac i'r dde mae digon o le am bedair neu fwy o anheddau eraill. Mae'r ffin yn dilyn llwybr tir yr ymgeisydd yr holl ffordd o amgylch ac y mae yna safleoedd tebygol eraill ar gyfer eu datblygu ar y ffin honno ac fe allai pob un ohonynt gael eu cyflwyno i'r Pwyllgor o dan Bolisi 50.
- Cafodd cais tebyg o fewn tafliad carreg i safle'r cais presennol ei wrthod yn ddiweddar o dan yr un polisi. Gwrthodwyd y cais hefyd ar apêl. Fe ddylid cael cysondeb.
- Nid oedd y cynnig a gafodd ei wrthod yn ymestyn cymaint i mewn i'r cefn gwlad agored â'r cynnig presennol.
- Roedd wedi gwrthwynebu'r cais ac wedi gofyn am gefnogaeth y Pwyllgor i ddod â threfn gynllunio yn ôl i bentref Llangristiolus trwy ddatblygu o fewn y ffin a thrwy roi diwedd ar ddatblygiadau tameidiog ym mhob cornel o'r pentref.
- Ceisiwyd cael eglurhad ynglŷn â'r cyflymder y daethpwyd â'r cais hwn gerbron y Pwyllgor ac y rhoddwyd sylw iddo.
- Bod unrhyw gyfeiriad at lythyr gan y Cyngor Cymuned wedi ei adael allan o adroddiad y Swyddog.

Cynigiodd y dylai'r cais gael ei wrthod.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod y Cynllun Datblygu wrth iddo werthuso effeithiau polisïau wedi cymryd ystyriaeth o'r effeithiau tebygol ar yr Iaith Gymraeg i'r graddau fod asesiad o'r fath ar sail cais wrth gais yn ddianghenraid. Dylai'r Pwyllgor ystyried pwysau'r dystiolaeth oedd gerbron. Efallai, neu efallai ddim y byddir yn cael ceisiadau pellach. Un o'r asesiadau sydd i'w gwneud o dan Bolisi 50 yw a yw'r cynnig yn ymwthio'n weledol y tu hwnt i'r pentref neu a ydyw yn eistedd o fewn y pentref. Yn yr achos hwn, yn wahanol i'r cynnig a wrthodwyd ar apêl ac y cyfeiriwyd ato gan yr Aelod Lleol, roedd y Swyddog wedi asesu bod y cynnig hwn yn eistedd yn dwt o fewn y pentref. Tra bo'r Gwasanaeth Cynllunio yn gwneud ei orau i ddelio gyda'r holl geisiadau mor fuan ag sy'n bosibl, nid yw'r cyflymder y byddir yn delio ag unrhyw gais yn rhywbeth sydd o bwys wrth benderfynu arno. Cadarnhaodd y Swyddog nad oedd unrhyw ohebiaeth wedi ei dderbyn gan y Cyngor Cymuned.

Roedd y Cynghorydd Nicola Roberts am egluro datganiad a wnaeth yn y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yng nghyswllt yr Iaith Gymraeg. Mewn cysylltiad â'r cynnig awgrymodd bod y ffin a ddangoswyd i'r Pwyllgor bellach wedi dyddio ac nad oedd yn cynnwys yr holl ddatblygiadau oedd bellach o fewn y pentref.

Cyfeiriodd y Cynghorydd John Griffith at fap o ffin ddatblygu Llangristiolus ac awgrymodd bod y safle lle mae Ffordd Meillion yn estyniad i'r ffin ddatblygu wreiddiol i'r pentref gyda hynny'n golygu bod y Pwyllgor yn ystyried cais ar safle sy'n ffurfio estyniad ar estyniad, a thrwy hynny yn codi'r cwestiwn ynghylch ble y bydd y gwaith datblygu'n dod i ben. Roedd yn credu ei bod yn anochel y byddai cynnig i ddatblygu yn cael ei gyflwyno y naill ochr i'r cynnig presennol. Eiliodd y cynnig gan y Cynghorydd Victor Hughes i wrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies fod ganddo bryderon ynglŷn â safle'r cais a'r tebygrwydd y ceid datblygu pellach. Roedd y pentref wedi ei ymestyn yn llinellog gan ddatblygiadau nad ydynt ar gyfer pobl leol. Dywedodd na allai gefnogi'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Ni chafodd ei gynnig ei eilio.

Yn y bleidlais a ddilynodd, pleidleisiodd y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeff Evans, John Griffith, Ann Griffith, Victor Hughes, Raymond Jones R. O. Jones a Nicola Roberts i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog a hynny am y rhesymau a ganlyn -

- Dim angen lleol am y datblygiad
- Byddai caniatáu'r cynnig yn gosod cynsail ar gyfer datblygu pellach yn y dyfodol
- Mae'r cynnig yn gorwedd y tu allan i ffin ddatblygu'r pentref, a
- Nid yw'r cynnig yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref.

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

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

12.10 30LPA1007/CC – Cais llawn i wneud gwaith altro ac ymestyn yn Fflatiau Maes y Coed, Porthaethwy

Roedd y cais wedi ei ddwyn gerbron y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod yn gais ar dir y Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid caniatáu'r cais. Eiliwyd hynny gan y Cynghorydd R. O. Jones.

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

12.11 145C89A – Cais ôl-ddyddiol i ddefnyddio tir fel safle carafannau teithio i hyd at 12 carafan o 1 Mawrth i 31 Rhagfyr ym mhob blwyddyn a hefyd ddarparu lle storio dros y gaeaf i hyd at 12 carafan deithiol yn Rhos yr Eithin, Niwbwrch.

Dywedodd y Cadeirydd wrth y Pwyllgor y derbyniwyd e-bost yn dweud bod y cais yn cael ei dynnu'n ôl.

Penderfynwyd nodi bod y cais wedi ei dynnu'n ôl.

13 MATERION ERAILL

13.1 12C431C/LB - Caniatâd adeilad rhestredig i osod drysau Ffrengig yn lle'r ffenestri presennol yn Gwynfa, Biwmares.

Cafodd y cais ei gyflwyno i gyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 2 Gorffennaf. Roedd yr Aelodau wedi argymell caniatáu'r cais Adeilad Rhestredig a hynny'n groes i argymhelliad y Swyddog.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod y cais wedi cael ei anfon ymlaen i CADW i'w ystyried a'i fod wedi ei ganiatáu ond bod CADW hefyd wedi mynegi pryderon ynglŷn â'r ffordd y cafodd ei gyflwyno i'r Pwyllgor ac yn benodol y graddau yr oedd y Cyngor wedi ystyried addasrwydd y cynnig yn erbyn polisi a chyfarwyddyd wrth ddod i'w benderfyniad. O ganlyniad, dywedodd y Swyddog y bydd adroddiadau i'r Pwyllgor ar geisiadau Adeiladau Rhestredig yn y dyfodol yn cyfeirio at anghenion Deddf Adeilad Rhestredig ac Ardal Gadwraeth 1990.

Penderfynwyd nodi'r wybodaeth.

13.2 22C40A – Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol a'r garej, a chodi annedd a garej a stablau yn ei lle a gosod gwaith trin carthffosiaeth a gwneud gwaith altro i'r fynedfa i gerbydau yn Cae Maes Mawr, Llanddona

Hysbyswyd y Pwyllgor fod apêl wedi ei chyflwyno i'r Arolygaeth Gynllunio yn erbyn penderfyniad y Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 2 Gorffennaf i wrthod y cais a hynny'n groes i argymhelliad y Swyddog.

Penderfynwyd nodi'r wybodaeth

Y Cynghorydd W. T. Hughes
Cadeirydd

6.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

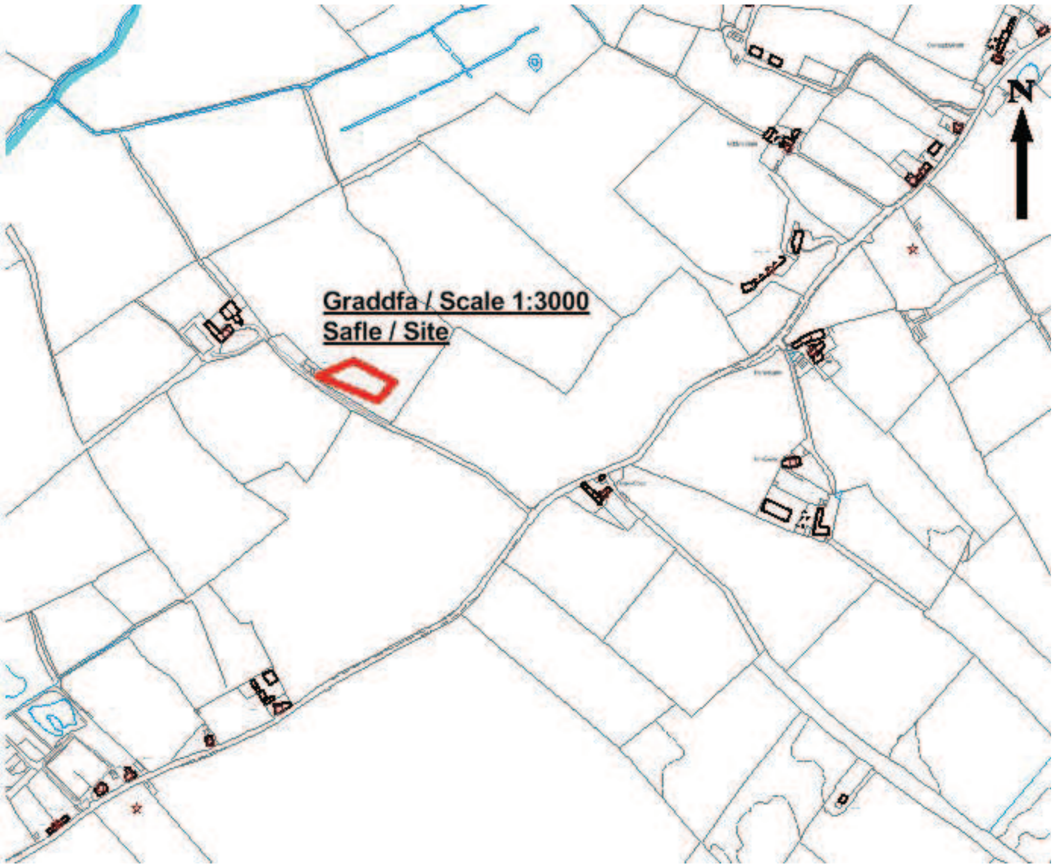
Rhif y Cais: **21C40A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Hefin Jones

Cais llawn i godi sied amaethyddol ar gyfer cadw anifeiliaid a pit slyri ar dir yn / Full application for the erection of an agricultural shed to house livestock and a slurry pit on land at

Penrhyn Gwyn, Llanddaniel



Pwyllgor Cynllunio: 05/11/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (OWH)

Argymhelliad:

Gohirio.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno fel cais llawn i godi sied amaethyddol ar gyfer cadw anifeiliaid a pit slyri ar dir yn Penrhyn Gwyn, Llanddaniel

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn i'r Pwyllgor i'w benderfynu gan un o'r cynghorydd lleol.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Medi 2014 fe benderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ohirio gwneud penderfyniad fel y gellid cynnal ymweliad safle. Ymwelwyd â'r safle ar 17 Medi.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Hydref 2014 fe benderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ohirio gwneud penderfyniad ar y cais yn dilyn ymateb ymgynghori Iechyd Amgylcheddol a gwrthwynebiadau ychwanegol. Mae'r ymateb hwn a gwrthwynebiad ychwanegol wedi eu hanfon ymlaen i'r ymgeisydd fel y gellir eu hystyried cyn gwneud penderfyniad.

Argymhelliad

Gohirio

6.2 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes Departure Applications

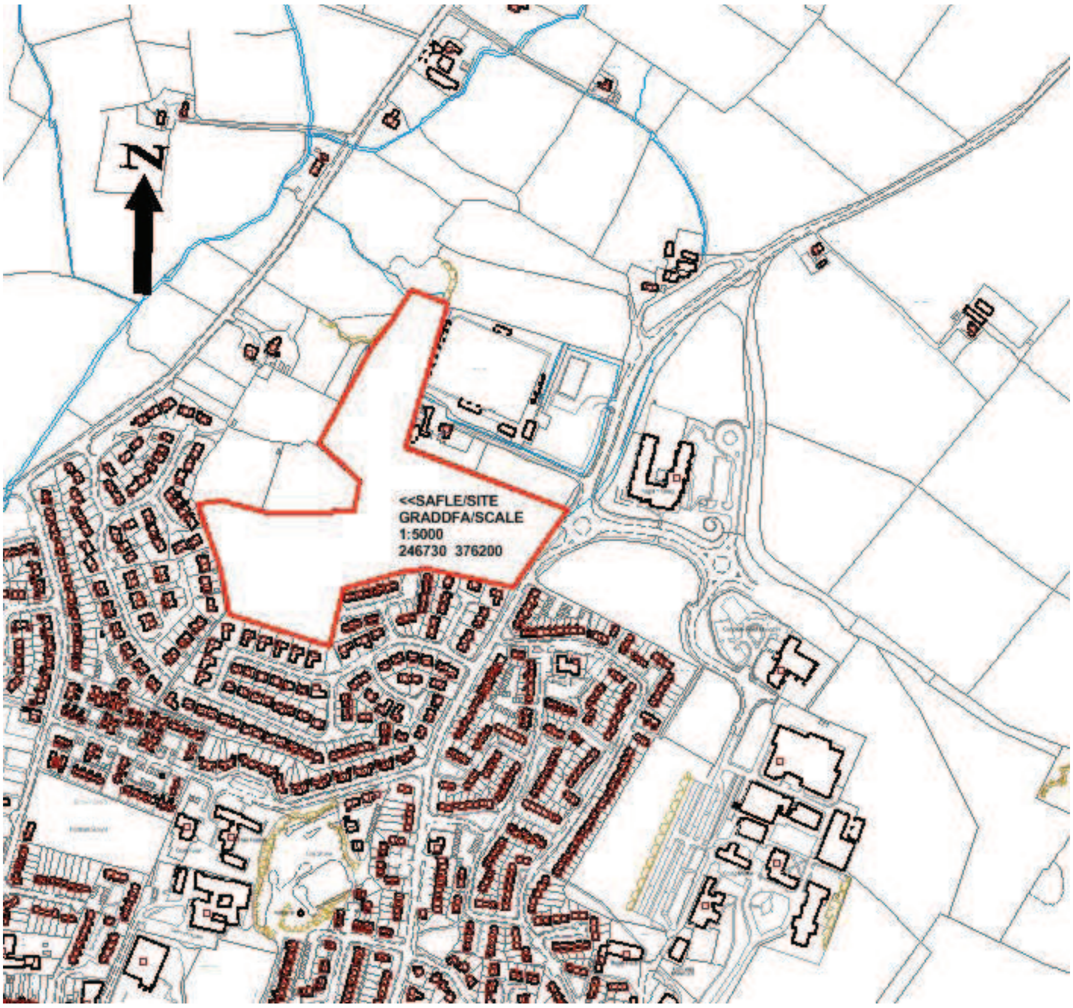
Rhif y Cais: **34C553A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

St Malo (Llangefni) Ltd

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

Ty'n Coed, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 05/11/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Gohirio.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

I roi amser ar gyfer derbyn ymatebion ymgynghori pellach ynglŷn ag ail-ymweld â sgrinio'r cais sydd wedi ei wneud ar argymhelliad yr adain gyfreithiol.

6.3 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

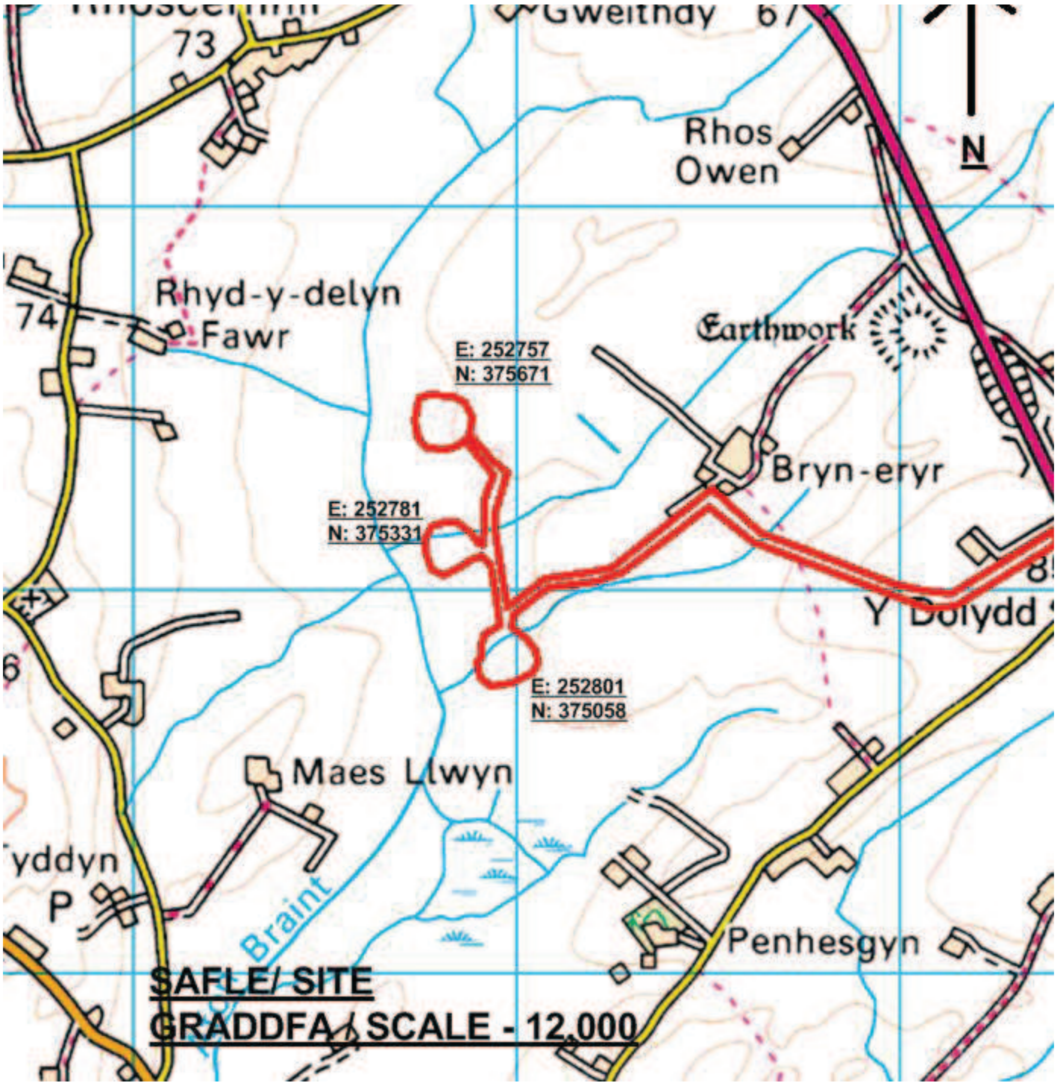
Rhif y Cais: **41C125B/EIA/RE** Application Number

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: 05/11/2014

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.

Cafwyd manylion ychwanegol gan yr ymgeisydd ac ym marn Cyfoeth Naturiol Cymru, maent yn dderbyniol gydag amodau. Fodd bynnag, mae angen datrys materion mewn perthynas â chyswllt TG i Landdona. Yn y cyfamser, mae Adran Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru wedi rhyddhau cyfarwyddyd y dylid gohirio’r cais hyd oni fydd manylion boddhaol ynghylch Cynllun Rheoli Traffig wedi cael eu cytuno.

Argymhelliad

Gohirio

7.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

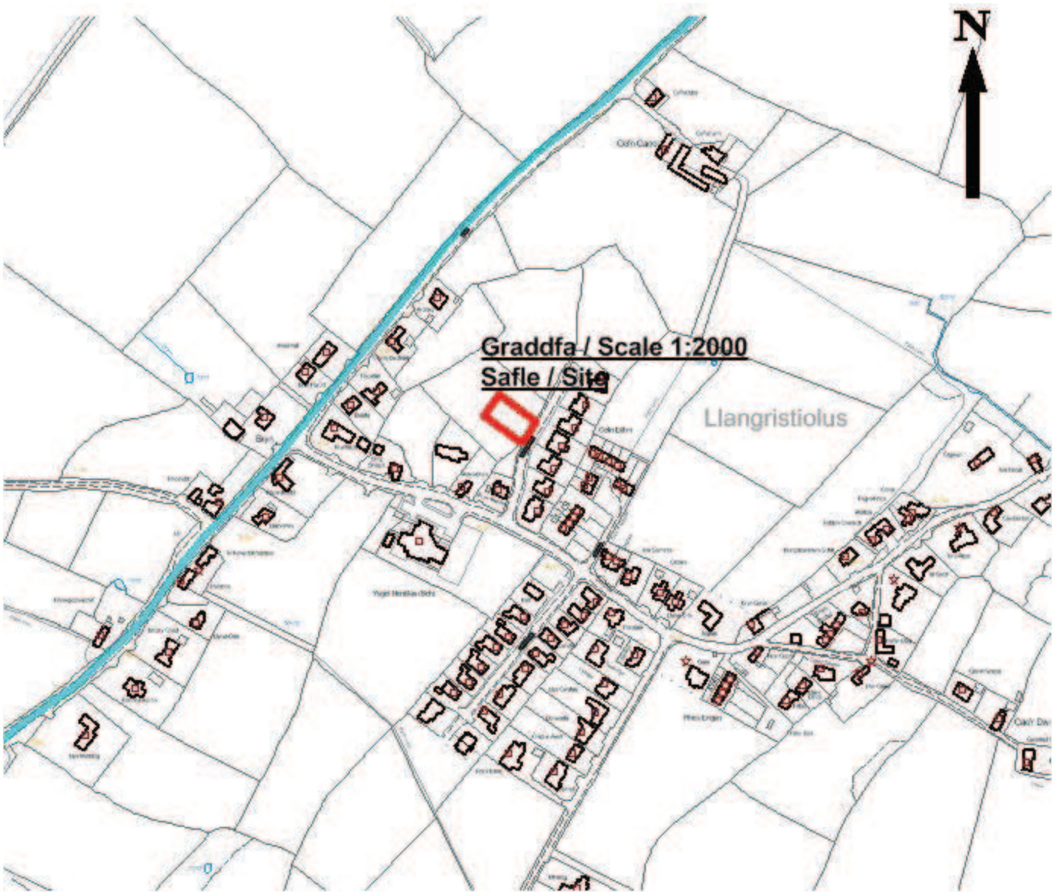
Rhif y Cais: **36C336** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Muriel Williams

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

Ffordd Meillion, Llangristiolus



Pwyllgor Cynllunio: 05/11/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DFJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr aelod lleol.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Hydref 2014 fe benderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais a hynny'n groes i argymhelliad y swyddog. Roedd y rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

I. Dim angen lleol am y datblygiad.

II. Byddai caniatáu'r cynnig yn gosod cynsail i ddatblygu pellach yn y dyfodol.

III. Mae'r cynnig yn gorwedd y tu allan i ffin ddatblygu'r pentref, a

IV. Nid yw'r cynnig yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor yn dweud:
"Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm (rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad".
Mae paragraff 4.6.12.2 yn dweud
"Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir â ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd."

Bydd yr adroddiad hwn felly yn rhoi ystyriaeth i'r materion hyn;

i. **Dim angen lleol am y datblygiad**
Nid yw Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn sy'n caniatau datblygu anheddau sengl o fewn "aneddiadau rhestredig" fel Llangristiolus yn dweud bod yn rhaid profi angen lleol. Felly mae Polisi 50 yn ymwneud ag eiddo "marchnad agored" lle nad yw bod yn "lleol" yn angenrheidiol.

Mae polisïau eraill fel Polisi 51 "Safleoedd mawr" neu Bolisi 52 "Safleoedd o eithriad" lle mae "angen lleol" yn anghenraid, ond nid yw'r polisïau hyn yn berthnasol yn yr achos arbennig hwn.

ii. **Byddai caniatau'r cynnig yn gosod cynsail i ddatblygu pellach yn y dyfodol**: Mae cyfarwyddyd Llywodraeth Cymru fel y'i ceir ym Mholisi Cynllunio Cymru yn gosod dyletswydd ar wneuthurwyr penderfyniadau i ystyried pob achos ar ei rinweddau cynllunio yn seiliedig ar ffeithiau'r achos arbennig hwnnw.

Tra nad yw'n bosibl, felly, tybio y byddai caniatau'r cais yn golygu y bydd ceisiadau eraill tebyg yn y lleoliad hwn yn gorfod cael eu cymeradwyo byddai'n deg dweud y byddai presenoldeb annedd ar y safle yn dod yn ystyriaeth gynllunio o bwys ac y byddai angen pwysoli hynny yn y balans cyffredinol.

Serch hyn oll, pe bai unrhyw gais am annedd yn cael ei dderbyn yn y dyfodol yn y lleoliad hwn, byddai'n destun y profion a osodir isod ac yn cael ei benderfynu yn y pendraw ar ei rinweddau cynllunio ac ar ffeithiau'r achos arbennig fyddai'n bodoli ar yr amser hwnw.

iii. **Mae'r cynnig yn gorwedd y tu allan i ffin ddatblygu'r pentref**: Mae Llangristiolus wedi ei nodi fel anheddiad rhestredig yng Nghynllun lleol Ynys Môn lle nad oes unrhyw ffin ddatblygu'n cael ei dangos. Dywed Polisi 50 yn y cynllun hwnnw na fydd caniatâd cynllunio'n cael ei roi fel arfer ond ar gyfer anheddau sengl o fewn neu ar ffin aneddiadau o'r fath. Felly gan nad oes unrhyw ffin ddatblygu diffiniedig rhaid dod i farn a phenderfynu a all safle'r cais gael ei ddisgrifio'n deg fel un sydd o fewn neu ar ffin yr anheddiad.

Tra bydd nodweddion pob safle a'i osodiad mewn perthynas â datblygiad sy'n bodoli eisoes yn naturiol yn rhan o'r dadansoddiad hwn gellir cael cymorth o fewn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd (CDU). Mae'r CDU yn nodi Llangristiolus fel pentref gyda ffin ddatblygu ac mae'n helpu i ddiffinio'r rhan ddatblygedig bresennol o'r pentref.

Yn yr achos hwn mae safle'r cais yn union gyfagos i'r ffin ddatblygu hon.

Mae'r CDU yn ystyriaeth o bwys wrth ddelio gyda'r ceisiadau presennol ond ar gyfer dyraniadau plotiau unigol mewn pentrefi fel Llangristiolus mae Polisi 50 y Cynllun Lleol yn cario mwy o bwysau ac fel y dywedwyd uchod y mae'n caniatau ar gyfer datblygu o fewn neu ar ffin aneddiadau.

Wrth dderbyn yr uchod gellir gweld bod gwrthod y cais a hynny yn unig ar y sail ei fod yn "gorwedd y tu allan i'r ffin ddatblygu" yn gamarweiniol oherwydd bod Polisi 50, mewn amgylchiadau priodol yn caniatau hyn.

iv. **Nid yw'r cynnig yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref**: Yn dilyn sefydlu bod Polisi 50 yn cario cryn bwysau, mae'n berthnasol ystyried ymhellach faen prawf 1 y polisi sy'n dweud: "Bod y cynnig yn amlwg o fewn, neu ei fod yn ffurfio estyniad bychan rhesymol i'r rhan ddatblygedig bresennol o'r anheddiad, ac na fyddai'n cyfateb i ymwthiad annymunol i'r dirwedd nac yn niweidio cymeriad a mwynderau'r lleoliad".

Unwaith yn rhagor mae angen dod i farn wrth ddod at yr asesiad hwn ac y mae'n ddefnyddiol dadansoddi'r ffactorau sydd angen eu cymryd i ystyriaeth, fel a ganlyn;

- **Y mae yn amlwg o fewn, neu ei fod yn ffurfio estyniad bychan rhesymol i'r rhan ddatblygedig bresennol o'r anheddiad** - Fel a drafodwyd uchod ystyrir y gellir disgrifio'r safle yn rhesymol fel rhan o'r rhan ddatblygedig o'r pentref oherwydd bod stad o dai newydd wedi ei hadeiladu i'r gorllewin yn union gyfagos i'r safle, ac mae anheddau hefyd yn agos iawn tua'r de, mae'r ysgol gynradd leol gerllaw ac mae anheddau i'r dwyrain o'r safle, er eu bod ychydig bellter i ffwrdd. Ystyrir, felly, wrth bwysoli'r ffactorau hyn ei bod yn rhesymol i ddisgrifio'r safle fel un sy'n estyniad i ran ddatblygiedig y pentref.

  Oherwydd mai cynnig yw hwn am un plot ystyrir ei bod hefyd yn rhesymol i ddod i'r casgliad, o ystyried maint y pentref ei fod yn estyniad rhesymol a bychan.

- **A yw'n cyfateb i ymwthiad annymunol i mewn i'r dirwedd** - Mae'n cael ei gydnabod bod y plot yn crwydro i mewn i gae sydd heb ei ddatblygu. Fodd bynnag pan edrychir arno o'r

ffordd B4422 sy'n arwain i'r pentref bydd yr annedd arfaethedig yn cael ei gweld yn erbyn cefndir y datblygiad tai a ddisgrifir uchod ac ni fydd felly'n cael ei adnabod yn rhwydd fel nodwedd ar ei ben ei hun sy'n ymwthio i'r dirwedd.

Yn yr un modd pan yn dod at y safle ar hyd y ffordd sy'n arwain o'r B4422 i mewn i'r pentref bydd yr annedd arfaethedig wedi ei sgrinio i raddau helaeth gan y tai presennol ac fel y deuir at y safle bydd yr annedd arfaethedig yn cael ei darllen fel un sy'n ffurfio rhan integrol o'r anheddau presennol a grybwyllwyd uchod.

Pan yn dod at y safle o ran isaf y pentref bydd yr annedd arfaethedig wedi ei sgrinio gan bentwr o anheddau sydd yno'n barod ac ni fydd i'w weld.

Bydd y safle i'w weld yn uniongyrchol o ffordd y stad sy'n gyfagos iddo ond mae'r olygfa hon yn un leol iawn ac unwaith yn rhagor bydd wedi ei gosod yn erbyn cefndir y tai sydd yno ar hyn o bryd ac a ddisgrifir uchod.

Nid ydym yn ystyried felly o ystyried perthynas a gosodiad y safle gyda'r anheddau sydd yno'n barod a'i leoliad yn y tirlun y bydd yn cyfateb i ymwthiad annymunol o fewn y dirwedd ehangach.

- **A yw'n niweidio cymeriad a mwynderau'r lleoliad** - Mae Llangristiolus yn debyg iawn i lawer o bentrefi ym Môn sydd wedi eu datblygu ac sydd wedi esblygu dros amser gyda chymysgedd o fathau o dai - o fythynnod traddodiadol, eiddo teras, anheddau unigol mawr a stadau tai.

  Un nodwedd arbennig yn y pentref yw'r nifer o ddatblygiadau modern sydd wedi digwydd dros y blynyddoedd diweddar; un agwedd o hyn yw adeiladu anheddau unigol mawr modern. Gellir dweud, felly, bod y datblygiadau diweddar hyn erbyn heddiw i raddau helaeth iawn yn diffinio cymeriad y pentref ac o ganlyniad mae'n anodd dadlau y bydd adeiladu annedd ar y safle arfaethedig yn niweidiol yn hyn o beth.

  Yn yr un modd mae'n anodd gweld y bydd mwynderau'n cael eu niweidio gan y cynnig. Gan nad ydym yn credu y bydd allan o gymeriad mae ei effeithiau ehangach ar y pentref yn debyg o fod yn gyfyngedig iawn. O ran yr eiddo arall sy'n union gyfagos iddo ystyrir y bydd gwagle a phellteroedd digonol yn cael eu cadw fydd yn lliniaru'n ddigonol yn erbyn unrhyw niweidio amwynder. Mae'n berthnasol nodi hefyd nad oes unrhyw wrthwynebiadau'n cael eu lleisio gan y cymdogion.

  Ystyrir, felly, na ellir dangos bod y cynnig yn niweidio naill ai gymeriad nac amwynder y lleoliad.

1. Casgliad

Derbynnir bod pob un o'r rhesymau a roddwyd gerbron yn rhai all fod yn rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Fodd bynnag wrth ystyried ffeithiau'r achos arbennig hwn mae gan y swyddogion y pryderon a ganlyn;

Dim angen lleol am y datblygiad - Mae Polisi 50 yn rhyddhau tai "marchnad agored" lle nad yw bod yn "lleol" yn anghenraid.

Byddai caniatau'r cynnig yn gosod cynsail i ddatblygu pellach yn y dyfodol - nid yw'n bosibl tybio mai dyma fydd yr achos o anghenraid am y rhesymau a amlinellwyd uchod

Mae'r cynnig yn gorwedd y tu allan i ffin ddatblygu'r pentref – Nid yw pa mor dderbyniol yw unrhyw gynnig ai peidio am annedd unigol o dan Bolisi 50 y Cynllun Lleol yn dibynnu ar iddo fod o fewn "ffin ddatblygu".

Nid yw'r cynnig yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref - Mae'r dadansoddiad a wnaed uchod yn awgrymu na fydd y safle yn un fydd yn cael ei nodi fel nodwedd ar ei ben ei hun yn y dirwedd a bydd yn cael ei ddarllen fel rhywbeth fydd yn ffurfio rhan integrol o'r rhan ddatblygiedig bresennol o'r pentref.

2. Argymhelliad

Ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â pholisi'r cynllun datblygu ac nad yw'n achosi unrhyw niwed y gellir ei ddangos ac y dylid ei ganiatáu. Pe bai'r aelodau yn dal i lynu wrth eu gwrthwynebiad i'r cais ac yn argymell ei wrthod am y rhesymau a roddwyd gerbron ystyrir y byddent yn rhai fyddai'n anodd iawn i'w hamddiffyn mewn apêl ac fe allant achosi risg o gostau yn erbyn yr awdurdod.

This page is intentionally left blank

10.1 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes | Departure Applications

Rhif y Cais: **24C261A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs J Gray

Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa i gerbydau ar dir yn / Full application for the erection of a dwelling together with the construction of a vehicular access on land at

Dafarn Drip, Penysarn

Pwyllgor Cynllunio: 05/11/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Caiuatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol sydd yma ar gyfer codi annedd. Mae safle'r cais yn ffurfio rhan o gwrtil yr eiddo a elwir yn Dafarn Drip ym mhentref Cerrig Mân rhwng Amlwch a Phenysarn.

2. Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor y datblygu
- Pa mor dda fyddai'r uned yn gweddu gyda'r pethau o gwmpas
- Materion priffyrdd

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 – Cyffredinol
31 – Tirwedd
42 – Dylunio
48 – Meini Prawf Codi Tai
53 – Tai Yng Nghefn Gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
A6 – Tai Yng Nghefn Gwlad
D3 – Tirwedd
D4 – Lleoliad, gosodiad a dylunio
D28 – Llechi Naturiol
D29 – Dylunio
D32 – Tirlunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cynllunio
GP2 – Dylunio
TR10 – Safonau Leoedd Parcio
EN1 – Cymeriad Tirwedd
HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig
SG5 – Systemau Trin Carthion Preifat
SG6 – Dwr yn Llifo Oddi ar y Wyneb

Polisi Cynllunio Cymru 2014

TAN 12 – Dylunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Lleol – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dŵr Cymru – Dim sylwadau.

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

Priffyrdd - Argymell amod ynglŷn â darparu llain gweledEdd 2.4m x 120m.

Draenio – Sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

24C261: Cais amlinellol at gyfer codi annedd ar dir yn Dafarn Drip, Cerrigman. Caniatawyd - 14/08/2009

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu

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

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

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

Dylid nodi y rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol eisoes ar gyfer annedd ar y safle hwn yn 2009 fel a nodir uchod.

Yr effaith ar yr ardal o gwmpas y safle

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

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

Yn ychwanegol at hyn, oherwydd perthynas yr annedd arfaethedig gydag eiddo cyfagos, nid ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl deiliaid yr eiddo hynny.

Priffyrdd a Draenio

Nid yw'r Adran Priffyrdd wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig, ond maent wedi

argymell y dylid darparu llain welededd o 2.4m x 120m fel rhan o'r datblygiad.

7. Casgliad

Tra bo'r cynnig yn groes i Bolisi 53 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi A6 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd, mae'r cynnig yn dderbyniol dan ddarpariaethau Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac oherwydd y pwysau y gellir eu rhoddi ar hwn, ystyrir bod y cynigion yn dderbyniol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

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

Rheswm: I osgoi sawl caniatâd cynllunio rhag cronni : 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.

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

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

(03) Rhaid wrth ganiatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol cyn torri coed neu wrychoedd ar y safle neu ar derfynau'r safle, a phetai coed neu wrychoedd yn cael eu torri yna rhaid plannu rhai eraill yn eu lle a hynny wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

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

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

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

(05) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gwelededd 2.4 metr x 120.0 metr o bobtu. O fewny llinellau'r lleiniau gwelededd, ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

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

10.2 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes Departure Applications

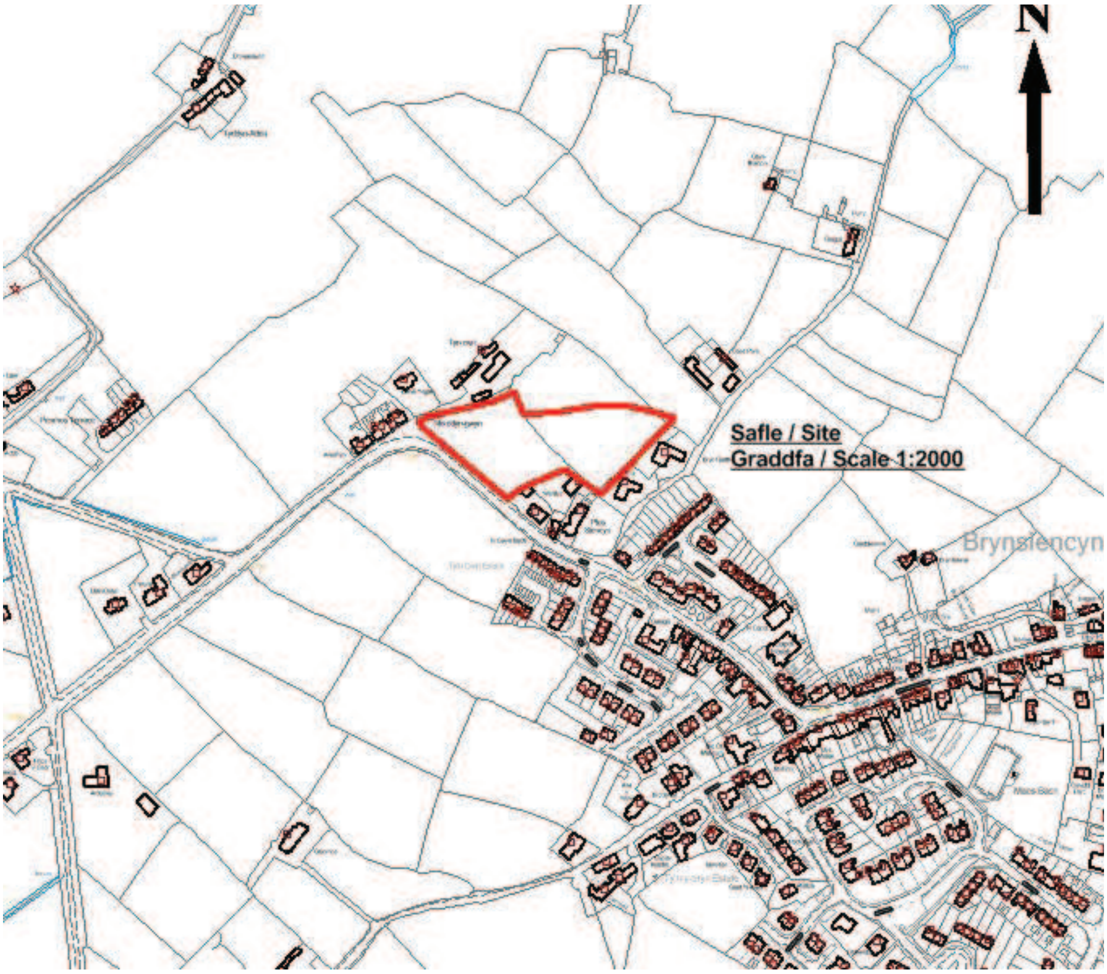
Rhif y Cais: **37C26T/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Helen Sweeney

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amodau (02) a (03) o ganiatâd cynllunio rhif 37C26S (adnewyddu caniatad cynllunio 37C26P ar gyfer datblygiad trigiannol) er mwyn adnewyddu caniatâd cynllunio amlinellol ar dir ger / Application under Section 73 for the variation of conditions (02) and (03) of planning permission reference 37C26S (renewal of planning consent 37C26P for residential development) to re-new outline planning permission on land adjacent to

Merddyn Gwyn, Brynsiencyn



Pwyllgor Cynllunio: 05/11/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor fel un sydd yn rhannol yn groes i'r Cynllun Lleol Ynys Môn sydd wedi'i fabwysiadu ond sydd yn gais y gellir ei gefnogi o dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais ydyw i adnewyddu'r caniatâd roddwyd o dan gyfeirnod 37C26S ar 18/10/2011.

Cais amlinellol ydyw ond mae'n cynnwys manylion o osodiad y safle a'r dull o gael mynediad. Bwriedir adeiladu 13 annedd gyda 4 ohonynt yn rhai fforddiadwy.

Mae'r safle wedi ei leoli ar ochr ogledd orllewinol y pentref o fewn dau gae o wair garw.

Fe geir hen goed a gwrychoedd ar hyd terfynau'r safle ac y mae yna fynedfa ar hyn o bryd i mewn i'r safle oddi ar briffordd yr A4080.

2. Mater(ion) Allweddol

- Yr egwyddor o ddatblygu
- Effaith ar y pethau o gwmpas
- Materion priffyrdd a draenio
- Tai fforddiadwy

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2: Tai
Polisi A3: Tai
Polisi A9: Tai
Polisi D3: Ardaloedd Cadwraeth Tirwedd
Polisi D4: Lleoliad, safle a dyluniad
Polisi FF12: Safonau Parcio.

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1: Polisi Cyffredinol
Polisi 26: Parcio Ceir
Polisi 31: Tirlun
Polisi 32: Tirlun
Polisi 42: Dyluniad
Polisi 48: Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 49: Anheddau Diffiniedig
Polisi 51: Safleoedd Mawrth

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
GP1: Polisi Cyffredinol

GP2: Dyluniad
EN1: Ardaloedd Cymeriad Tirwedd
EN14: Gorchmynion Cadw Coed a Gwrychoedd
HP2: Dwysedd Tai
HP4: Pentrefi
HP7: Tai Fforddiadwy – Angen Tai
SG4: Gwaredu Carthffosiaeth
SG6: Rhediad Dŵr Wyneb

Polisi Lleol neu Genedlaethol sy'n Berthnasol
Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 7
Nodyn Cyngor Technegol 2 "Cynllunio a Thai Fforddiadwy"
Nodyn Cyngor Technegol 12 "Dyluniad"
Nodyn Cyngor Technegol 18 "Trafnidiaeth"

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned : Dim gwrthwynebiad

Priffyrdd: Dim argymhelliad ar sail priffyrdd. Sylwadau mewn perthynas â llwybr troed.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Y cyngor blaenorol yn parhau'n ddilys.

Draenio: Dim gwrthwynebiad i adnewyddu.

Rydym yn disgwyl am ymatebion gan y canlynol :-

Y Cyng. H E Jones
Y Cyng. V Hughes
Cyd Uned Polisi Cynllunio
Dwr Cymru – Welsh Water

Cafwyd 2 lythyr yn gwrthwynebu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yn lleisio pryderon ynglŷn ag edrych drosodd a cholli preifatrwydd o'r anheddau arfaethedig ynghyd â cholli gwerth eiddo. Roedd lleoliad yr adeiladau a'r fynedfa i'r safle wedi eu cynnwys yn y cyfnod amlinellol ac ystyriwyd eu bod yn dderbyniol mewn termau polisi. Ni chafwyd unrhyw newid mawr yn yr amgylchiadau ers i ganiatâd gael ei roi.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Mae yna hanes cynllunio maith sy'n mynd yn ôl i'r 1960'au cynnar. Mae rhan fwyaf o'r ceisiadau hyn yn ymwneud â datblygiadau preswyl ar y tir ac mae'r ffeil cynllunio'n nodi bod caniatâd i 7 byngalo wedi ei roi yn nechrau'r 1980'au ac sydd wedi'i ddiogelu.

Gellir crynhoi'r hanes cynllunio mwy diweddar fel a ganlyn:

37C26: Codi cartref i'r henoed ynghyd ag ail-leoli 7 annedd ganiatawyd yn flaenorol o dan A/436K. Caniatáu 12.09.86

37C26B: Ail-leoli 7 byngalo ganiatawyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio rhif A/436J. Caniatáu: 21.10.88.

37C26C; Defnyddio'r tir i godi cartref nyrsio a phreswyl dau gofrestriad. Gwrthodwyd: 08.01.88

37C26D: Defnyddio tir i godi cartref nyrsio a phreswyl dau gofrestriad. Gwrthodwyd: 20.04.88

37C26F: Codi 23 byngalos i ddarparu cartrefi cyntaf. Gwrthod: 04.03.92

37C26G: Datblygiad preswyl i godi 6 annedd. Caniatáu: 05.11.93

37C26H: Gosod tanciau septig ar blotiau 6 a 7. Caniatáu: 26.01.95.

37C26J: Codi anheddau ar blotiau 6 a 7. Caniatáu 24.01.00

37C26M: Cynlluniau diwygiedig i godi annedd ar blot 7. Caniatáu: 04.10.00

37C26N: Cais amlinellol am ddatblygiad preswyl. Gwrthodwyd: 09.09.02

37C26P: Cais amlinellol am ddatblygiad preswyl. Caniatáu: 14.12.07.

37C26S Adnewyddu caniatad amlinellol ar gyfer datblygiad anheddol a ganiatawyd dan rif cais 37C26P. Caniatawyd: 18.10.2011

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gan nad yw'r ystyriaethau pwysig wedi newid ers i'r cais gael ei ganiatáu nid oes unrhyw wrthwynebiad i adnewyddu'r caniatâd. Rwyf isod yn ail adrodd rhai o ystyriaethau'r swyddogion o'r amser pryd y cafodd y cais ei benderfynu gyntaf er mwyn rhoi darlun cliri'r aelodau o paham y cafodd y cais ei ganiatáu yn wreiddiol.

"Mae'n anorfod fod cais o'r math hwn yn codi ystod eang a gwahanol o faterion sydd yn rhaid eu hystyried. Nid yw'n bosibl delio gyda phob un o'r materion hyn mewn manylder ac felly yr wyf wedi hidlo'r hyn yr wyf fi yn ystyried yw'r prif faterion fel a ganlyn:

Yr egwyddor o ddatblygu a chyd-destun polisi:
Mae'r anheddiad yn cael ei nodi fel anheddiad diffiniedig yng Nghynllun Lleol Ynys Môn gydag oddeutu 50% o safle'r cais yn gorwedd y tu allan i'r ffin ddatblygu.

Mae'n cael ei nodi fel Pentref yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac y mae holl safle'r cais o fewn y ffin ddatblygu ac wedi'i ddyrannu ar gyfer Adeiladu tai.

Mae'r Cynllun Datblygu Unedig a Stopiwyd yn parhau i fod yn ystyriaeth gynllunio o bwys. Yn dilyn penderfyniad y Pwyllgor Gwaith ar 26 Chwefror 2007 bod "y lefelau presennol o ddatblygiadau preswyl yn dderbyniol" rydym yn ystyried mai'r llefydd rhesymegol i'w datblygu yw'r safleoedd a ddyrannwyd yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd oherwydd eu bod wedi bod yn destun sgriwtini mewn Ymchwiliad Cyhoeddus ac maent yn cael eu cefnogi yn Adroddiad yr Arolygwr yn 2004.

Mae'r egwyddor o ddatblygu felly yn cael ei derbyn oherwydd bod oddeutu 50% o'r safle yn gorwedd o fewn y Cynllun Datblygu sydd wedi'i fabwysiadu. Mae gweddill y safle wedi'i ddyrannu ar gyfer datblygu tai yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac y mae hyn yn ystyriaeth gynllunio o bwys o ystyried y cyfnod y cyrhaeddwyd gyda'i ddarparu ac yng ngoleuni penderfyniad diweddar y Pwyllgor Gwaith.

Yr effaith ar y pethau o gwmpas:
Mae datblygiadau preswyl ar ddwy ochr y safle gyda'i ffryntiad yn rhedeg ar hyd yr A4080, a gyda chefn gwlad agored yng ngefn y safle. Mewn termau gweledol mae'r safle'n gweddu'n dda gyda'r adeiladau eraill yn y pentref ac y mae'n gorffen y pentref yn rhesymegol yn hytrach na ffurfio ymwthiad i mewn i'r cefn gwlad.

O ran ei effaith ar y dirwedd, ystyrir bod y safle yn cyfateb i fewnlenwi sy'n dderbyniol ac nad yw'n achosi niwed i osodiad ehangach y dirwedd. Mae'r dwysedd fwriedir ar y safle tua 20 yr hectar sydd yn is na'r cyfartaledd o 30 a nodir yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Fodd bynnag, mae'n cael ei gydnabod y

bydd y dwysedd yn amrywio yn ôl nodweddion a materion dylunio safleoedd unigol. Gyda'r safle hwn ystyrir bod y dwysedd yn dderbyniol o ystyried lleoliad lled wledig y safle a'ibod yn ddymunol cadw'r coed a'r gwrychoedd lle bo hynny'n bosibl.

Mae'r gosodiad arfaethedig wedi'i gyflwyno i'w ystyried ac ystyrir bod ystyriaeth wedi'i roi i leoliad yr eiddo presennol sydd o amgylch y safle. Fe fydd y cynnig yn anorfod yn newid y sefyllfa i ddeiliaid eiddo cyfagos oherwydd fe fydd yna stad dai ar beth oedd cyn hynny yn ddarn o dir heb ei ddatblygu. Ystyrir mai'r effaith fwyaf o ran y newid yn yr olygfa fydd yr effaith geir ar yr eiddo elwir yn Lleifior a Ty'n Cwrt a bydd eiddo eraill hefyd yn cael eu heffeithio ond i raddau llai.

Er hynny, ystyrir bod y gosodiad arfaethedig a safle'r anheddau arfaethedig mewn perthynas â'r eiddo presennol yn dderbyniol ac na fydd colli mwynderau oherwydd gorgysgodi, colli preifatrwydd neu edrych drosodd mor ddrwg fel y bydd yn gwneud y cynnig yn un annerbyniol.

O bwyso a mesur popeth, ystyrir bod y gosodiad yn sicrhau bod digon o bellter rhwng y tai presennol a rhai a fwriedir a bod y cynnig yn gweddu'n dda gyda'r pethau o'i gwmpas. Bydd y coed a'r gwrychoedd presennol sydd i'w cadw yn helpu gyda hyn a gellir gwneud gwaith tirlunio a sgrinio ychwanegol ar y safle fel y bydd angen.

Mae'r cynnig, felly, yn dderbyniol yng nghyswllt y dirwedd ac y mae'n gweddu'n dda gyda'r pethau sydd o'i gwmpas.

Materion Priffyrdd a Draenio:
Nid yw'r Ymgynghorwyr Statudol yn lleisio unrhyw wrthwynebiadau.

Bydd y garthffosiaeth yn arllwys i mewn i'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac ni all Dŵr Cymru weld unrhyw broblemau gyda thrin yr arllwysiadau domestig o'r safle.

Mae manylion technegol ynglŷn â chael gwared o ddŵr wyneb wedi'u cyflwyno gyda'r cais. Bydd y dŵr wyneb domestig ac oddi ar y briffordd yn rhedeg i draen cerrig ar y safle.

Mae'r ymgynghorwyr statudol yn fodlon gyda'r cynigion hyn mewn egwyddor ond yn amodol ar i gynllun manwl gael ei gyflwyno a derbyn cytundeb arno cyn dechrau unrhyw waith datblygu ar y safle.
Bwriedir creu ffordd fynedfa newydd i'r safle ac i'r A4080. Mae'r Pennaeth Gwasanaeth (Priffyrdd a Thrafnidiaeth) yn fodlon bod y fynedfa arfaethedig yn addas ac wrth iddo ddod i'r casgliad hwnnw bydd wedi rhoi sylw i'r safonau addas, nodweddion y safle a rhwydwaith y ffyrdd o amgylch.

Nid oes, felly, unrhyw wrthwynebiadau technegol mewn perthynas â materion priffyrdd a draenio.

Tai Fforddiadwy:
Mae'r cynnig yn sbarduno'r angen am dai fforddiadwy o dan bolisïau 51 o Gynllun Lleol Ynys Môn a fabwysiadwyd a HP7 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Fe sicrhawyd hyn trwy gytundeb Adran 106. Bydd angen arwyddo cytundeb newydd cyn rhyddhau'r caniatâd hwn.

7. Casgliad

Fel gydag unrhyw gynnig cynllunio mae yna bwyntiau y gellir eu gwneud o'i blaid ac yn ei erbyn. Yn yr enghraifft hwn rwyf wedi ystyried swmp y cyflwyniadau wnaed gan y cyhoedd, yr ymgeisydd a'r ymgynghorwyr statudol fel ei gilydd ac wedi cydbwyso'r rhain yn erbyn y cyd-destun polisi perthnasol.

Wrth wneud hyn rwyf wedi nodi yr hyn yr wyf fi yn ystyried yw'r prif faterion a fy nadansoddiad yw y gellir, o bwyso a mesur popeth, cefnogi'r cais hwn ar sail polisi ac ar sail ei effaith ar y pethau o'i gwmpas ac oherwydd nad oes unrhyw wrthwynebiadau technegol ac fe fydd hefyd yn bodloni angen am dai. Rwyf yn

ystyried, felly, bod y cais yn dderbyniol ac y dylid ei ganiatáu".

Oherwydd nad yw'r ystyriaethau pwysig wedi newid ers i'r cais gael ei ganiatáu nid oes unrhyw wrthwynebiad i'r cais gael ei adnewyddu.

8. Argymhelliad

Caniatáu yn amodol ar arwyddo Cytundeb Adran 106 yn gofyn am ddarparu 4 annedd fforddiadwy.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

(01) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion neilltuol isod sef dyluniad, gwedd allanol 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'rcaniatâd 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 ganiatawyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.

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

(04) 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, oni bai bod cytundeb ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol i'r gwrthwyneb. Bydd rhaid codi'r gwaith hyn yn dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf.

Rheswm: I sicrhau gwedd foddhaol i'r datblygiad a diogelu cymeriad y safle a'r cyd-destun ar gyrion yr ardal wledig.

(05) Rhaid wrth ganiatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol cyn torri coed neu wrychoedd ar y safle neu ar derfynau'r safle, a phetai coed neu wrychoedd yn cael eu torri yna rhaid plannu rhai eraill yn eu lle, fel bod hynny'n bodloni'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: I sicrhau gwedd foddhaol i'r datblygiad a diogelu cymeriad y safle a'r cyd-destun ar gyrion yr ardal wledig.

(06) Bydd y safle yn cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu yn unol â chynllun i'w gytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn unrhyw waith datblygu ar y safle, oni bai bod cytundeb ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol i'r gwrthwyneb. Bydd yn rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol fod yn fodlon hefo'r holl waith plannu a thirlunio a wneir yn ystod y tymor plannu cyntaf sy'n dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag

yw'r cyntaf. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cynnal am gyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu ac os yw unrhyw goeden neu lwyn yn marw neu'n cael ei difrodi neu ei niweidio achlefyd yn ystod y cyfnod hwn, bydd un newydd o faintioli a rhywogaeth debyg i'r un wreiddiol yn cael ei rhoi yn ei lle yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai fod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ar gyfer unrhyw newid.

Rheswm: I sicrhau gwedd foddhaol i'r datblygiad a diogelu cymeriad y safle a'r cyd-destun ar gyrion yrardal wledig.

(07) Bydd yr holl lecynnau o gwmpas y coed sydd i'w cadw ac sy'n rhan o'r datblygiad a ganiatawyd trwy hyn, yn cael eu diogelu yn ystod clirio'r safle a'r gwaith adeiladu, gan ffens o ffyn coed gastanen 1 medr o leiaf, a godir 1 medr y tu allan i frig y coed, neu fel arall yn ôl cytundeb a'r awdurdod cynllunio lleol. O fewn y llecynnau hyn bydd lefel bresennol y tir yn cael ei chadw ac ni chant eu defnyddio ar gyfer gosod na storio dim defnyddiau, adeiladau dros dro, offer, peiriannau, na phridd diangen. Os oes angen cloddio ar gyfer gwasanaethau o fewn y llecynnau hyn yna rhaid eu cloddio a'u llenwi'n ôl a llaw, a bydd unrhyw wreiddyn coeden sy'n 50mm. neu fwy o drwch, yn cael ei adael heb ei dorri.

Rheswm: I sicrhau gwedd foddhaol i'r datblygiad adiogelu cymeriad y safle a'r cyd-destun ar gyrion yr ardal wledig.

(08) Bydd y fynedfa yn cael ei gosod a'i hadeiladu yn gwbl gytûn gyda'r cynllun a gyflwynwyd cyn dechrau gweithio ar yr anheddau. Bydd y wal/ffens/gwrych ar y terfyn yn cael eu symud a'i ailsefydlu ar hyd llinell y lleiniau gwelededd y tu mewn i libart y safle.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(10) Rhaid cwblhau'r fynedfa â cherrig sadio wedi'u cywasgu a'u gwastatau gan sicrhau fod y system draenio dwr wyneb wedi'i chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(11) 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.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(13) Rhaid gosod cyrbin ar y ffordd/ffyrdd stad, gosod wyneb terfynol ar y llwybrau cerdded a darparu goleuadau cyn i neb symud i fyw i'r annedd olaf ar y stad neu cyn pen 2 blwyddyn i ddechrau gweithio ar y safle neu cyn pen unrhyw gyfnod arall y cytuno'r Awdurdod Cynllunio Lleol arno yn ysgrifenedig, pa ddyddiad bynnag sy'n digwydd cyntaf.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm. I ddiogelu cyfanrwydd y system garthffosiaeth gyhoeddus.

(15) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus.

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 dwr draenio tir arllwys, yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol, i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(17) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes derbyn caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol, ar y cyd gydag Ymgynghorydd Datblygu Rhwydwaith Dwr Cymru, i gynllun draeniad cynhwysfawr ac integredig i'r safle ac yn dangos hefyd sut yr ymdrinnir â dwr wyneb a draeniad y tir.

Rheswm : I sicrhau y bydd cyfleusterau effeithiol i ddraenio'r datblygiad arfaethedig ac na fydd y rheini yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd nac ar y garthfos gyhoeddus sydd yno.

(18) Ni chaniateir dechrau ar y datblygiad y rhoddwyd caniatâd iddo yma hyd nes cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn caniatâd ysgrifenedig yr awdurdod hwnnw i gynllun ar gyfer darparu a gweithredu ar system o reoli dwrwyneb. Bydd raid gweithredu ar gynllun o'r fath cyn adeiladu wynebau caled sy'n draenio i'r system - oni chytunir yn wahanol ac yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I osgoi rhagor o risgiau llifogydd.

Er gwybodaeth
Na fydd yr awdurdod priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddwr wyneb sy'n llifo o'r ffordd i'r safle'n sgil y datblygiad.
Ei gyfrifoldeb ef/hi fydd addasu, symud a/neu warchod unrhyw wasanaethau statudol ar y briffordd ac ef/hi fydd yn talu am wneud y gwaith.
Ef/hi fydd yn talu i'r Awdurdod Ffyrdd, ei gynrychiolwyr neu ei gontractwyr cydnabyddedig eraill am ddarparu'r llwybr cerdded a/neu lwybr ar draws y lle glas a fydd eu hangen yng nghyswllt y datblygiad hwn a hynny cyn defnyddio'r fynedfa a chwblheir y gwaith hwn cyn cychwyn ei defnyddio. Cynghorir y datblygwr i gysylltu gydag Ymgynghorwyr Datblygu Rhwydwaith Dwr Cymru.
Nid yw rhoddi caniatâd cynllunio yn caniatáu i'r datblygwr ymyrryd â'r llwybr cyhoeddus.

Nid yw rhoddi caniatâd cynllunio yn caniatáu i'r datblygwr amharu ar hawliau tramwy.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

11.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

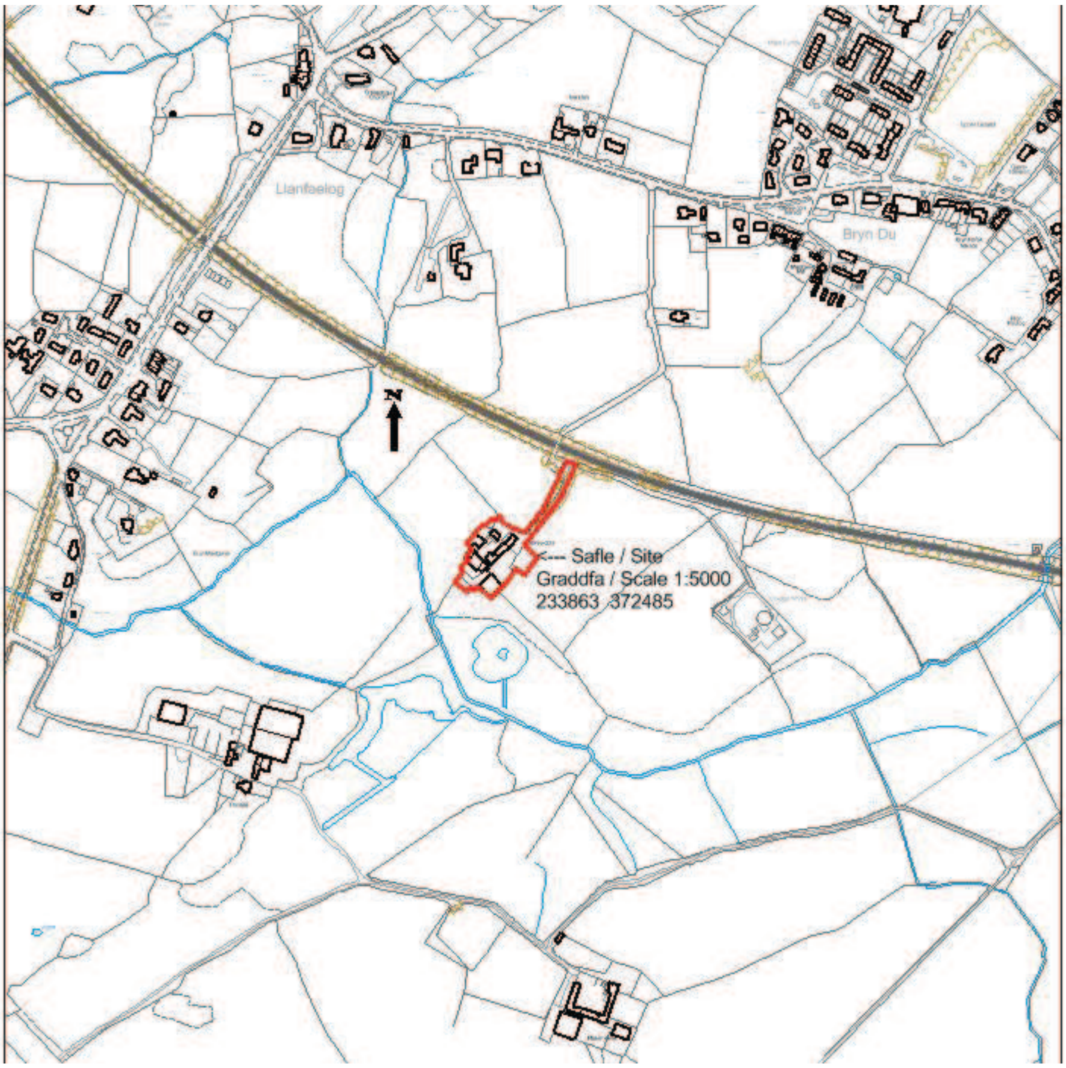
Rhif y Cais: **28C354B/DEL** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Richard Dew

Cais o dan Adran 73 i dynnu amodau (07), (08) a (09) (amodau yn cyfyngu'r uned ar gyfer defnydd gwyliau) o caniatâd cynllunio rhif 28C354A (dymchwel yr adeilad allanol presennol ynghyd a chodi uned gwyliau yn ei le) a'i amnewid gyda amodau deiliadaeth gwyliau sengl ynghyd a'i defnyddio fel anecs i'r annedd yn / Application under Section 73 for the removal of conditions (07), (08) and (09) (conditions restricting the use of the unit for holiday purposes) from planning permission reference 28C354A (demolition of the existing outbuilding and the erection of a holiday unit) and replacement with single holiday occupancy conditions together with its use as an annexe to the dwelling at

Glan Y Gors, Llanfaelog



Pwyllgor Cynllunio: 05/11/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynwyd y cais hwn gan Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle hwn yn rhan o gyfadeiladau yn Glan Gors sy'n cael eu gosod fel llety gwyliau.

Mae cyfyngiad ar y caniatâd cynllunio ar gyfer yr uned wyliau yn sgil amodau nad ydynt ond yn caniatáu gosod yr uned am hyd at 28 o ddyddiau ar y tro ar gyfer defnydd tymhorol. Cais yw hwn i ddiweddaru'r amodau i adlewyrchu'r cyngor yn Nodyn Cyngor Technegol 13, yn ogystal â chaniatáu defnyddio'r uned fel rhandy i'r brif annedd fel llety ar gyfer perthynas oedrannus.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfiaeth gyda pholisïau cynllunio a chyngor polisi.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 8 – Llety Gwyliau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi CH2 – Llety Gwyliau

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Cynllunio
Polisi TO2 – Llety Gwyliau

Polisi a Canllawiau Cenedlaethol
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)
Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynghorwyd gyda'r Aelod Lleol a'r Cyngor Cymuned ond ni chafwyd ymateb erbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Hysbyswyd y cymdogion trwy godi rhybudd ar y safle, hysbyseb yn y wasg a thrwy ysgrifennu atynt. Ni chafwyd unrhyw ymateb erbyn y dyddiad cau o 15 Hydref 2014.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

28C354 Cynlluniau llawn i ddymchwel adeilad allanol a chodi 2 uned wyliau, ynghyd ag addasu'r adeilad allanol sy'n weddill i greu trydedd uned wyliau ynghyd â gosod tanc septig newydd yn Glan y Gors, Llanfaelog - Cymeradwywyd 20/10/2005.

28C354A Cynlluniau diwygiedig ar gyfer dymchwel yr adeilad allanol a chodi uned wyliau yn lle'r cais 28C354 a gymeradwywyd eisoes ar gyfer addasu'r adeilad yn unedau gwyliau yn Glan y Gors, Llanfaelog – Cymeradwywyd 05/06/2006.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r busnes gosod unedau gwyliau yn Glan y Gors yn weithredol ac mae'n cynnwys 3 uned, dwy ger yr annedd gyfredol a'r drydedd mewn iard fechan y tu ôl iddi

Mae'r cais hwn yn ymwneud â'r drydedd uned. Mae'r caniatâd cynllunio cyfredol yn cyfyngu gosod yr uned hon i'r cyfnod rhwng 1 Mawrth a 31 Ionawr mewn unrhyw flwyddyn ac am ddim mwy na 28 o ddyddiau olynol ar y tro.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 13 yn dweud bod amod defnydd gwyliau yn hytrach nag amod defnydd tymhorol yn addas yn y rhan fwyaf o amgylchiadau, gan nodi y gall amodau defnydd tymhorol barhau i fod yn berthnasol mewn amgylchiadau lle nad yw adeilad yn addas i fyw ynddo'n barhaus yn ystod misoedd y gaeaf, e.e. oherwydd ei adeiladwaith neu ei ddyluniad, neu pan fo'r safle'n agos i gynefin y mae angen ei ddiogelu ar adegau penodol yn ystod y flwyddyn. Nid yw'r naill achos na'r llall yn bodoli yma ac ystyrir y byddai'n dderbyniol newid yr amodau cyfredol i ddarparu ar gyfer defnydd gwyliau yn unol â'r cyngor yn Nodyn Cyngor Technegol 13.

Yn ychwanegol, mae'r cais yn gofyn am ganiatâd i ddefnyddio'r uned fel rhandy i'r annedd yn Glan y Gors ar gyfer perthynas oedrannus sydd mewn iechyd gwael. Ni fyddai defnyddio'r uned fel rhandy yn hytrach nag uned gwyliau yn cael unrhyw effaith ychwanegol ar y safle o ran mwynderau neu'r dirwedd. Nid yw defnydd fel rhandy ac fel uned wyliau yn cyfateb i ddefnydd fel annedd barhaol annibynnol. Nid ystyrir felly y byddai defnyddio'r uned fel rhandy yn tynnu'n groes i unrhyw bolisïau cynllunio a sefydlwyd.

Roedd y caniatâd a roddwyd gan gais 28C354A yn amodol ar gytundeb cyfreithiol Adran 106 i gadw'r unedau gwyliau fel un fenter gyda'r ddwy uned arall ar y safle. Ystyrir y gall amod gynllunio gyflawni'r un amcan.

7. Casgliad

Ystyrir bod defnydd fel rhandy yn dderbyniol o ran mwynderau ac ystyriaethau polisi. Mae amrywio'r amodau gwyliau i ganiatáu ar gyfer defnydd gwyliau yn hytrach na defnydd tymhorol yn gyson gyda'r cyngor cynllunio cenedlaethol.

8. Argymhelliad

I ganiatau'r cais gyda'r amodau isod:

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

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

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

(02) Rhaid defnyddio'r anecs a ganiateir yma i bwrpasau anecs gfydd yn ategol i fwynhad yr annedd yn Glan y Gors, Llanfaelog ac i bwrpasau uned osod gwyliau a ni chaniateir ei ddefnyddio ar unrhyw amser fel eiddo preswyl arhaol.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgop y caniatad.

(03) Rhaid cadw cofrestr o osod yr uned fel uned gwyliau a'i roi ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol pan ofynnir amdano.

Rheswm: I atal defnyddiau anawdurdodedig rhag digwydd.

11.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

Rhif y Cais: **30C728B/DEL** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr James Burgess

Cais o dan Adran 73 i dynnu amodau (10), (11) a (12) (Cod Cartrefi Cynhaliadwy) o caniatâd cynllunio rhif 30C728 (cais amlinellol i codi annedd) ar blot 3, ar dir ger / Application under Section 73 for the removal of conditions (10), (11) and (12) (Code for Sustainable Homes) from planning permission reference 30C728 (outline application for the erection of a dwelling) on plot 3, on land adjacent to

Meusydd, Llanbedrgoch

Pwyllgor Cynllunio: 05/11/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DO)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle y tu fewn i ffin ddatblygu Llanbedrgoch.

Cais yw hwn i ddileu amodau (10), (11) a (12) o ganiatâd cynllunio 30C728 sy'n ymwneud â'r côd ar gyfer cartrefi cynaliadwy.

2. Mater(ion) Allweddol

Materion allweddol y cais yw a ydi'r cynnig yn cydymffurfio gyda gofynion Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

3. Brif Bolisïau

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

Cynllun fframwaith Gwynedd
A2 – Housing
D3 - Amgylched
D28 - Dylunio
D29 - Dylunio
D32 - Dylunio
FF12 - Trafnidiaeth

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 - Dylunio
HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig
EN1 – Cymeriad Tirwedd
TR10 – Safonau Lleoedd Parcio

SG5 – Systemau Trin Carthion Preifat
SG6 – Dwr yn Llifo Oddi Ar Y Wyneb

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

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

Cyngor Cymuned - Caniatáu

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r i'r cais mewn dwy ffordd; gosod rhybudd safle ger y safle a rhoi rhybuddion personol i eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 09/10/2014, ac ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau wedi ei dderbyn yn y swyddfa hon.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

30C728 - Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ol ar gyfer codi annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd a gosod sustem trin carthffosiaeth newydd ar dir ger Meusydd, Llanbedrgoch. Caniatâd 05/01/2012.

30C728A/DA - Cais am faterion a gadwyd yn ol i godi 1 annedd ar dir ger Meusydd, Llanbedrgoch. Caniatâd 22/05/2014

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cafodd cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi'u cadw ar gyfer codi annedd ar dir yn Meusydd, Llanbedrgoch ei ganiatáu ar 05/1/2012.

Mae amodau (10), (11) a (12) y caniatâd hwn yn ymwneud â'r Cod ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy. O dan TAN 22 sydd nawr wedi ganslo roedd angen i ddatblygiadau tai newydd gyfarfod ag angen y Côd ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy ac roedd angenrhaid polisi i osod amodau cynllunio i gyfarfod â'r amcan hwnnw. Yn ei lythyr eglurhaol ar 5 Mehefin 2014 fodd bynnag, fe gyhoeddodd Llywodraeth Cymru drwy ei Weinidog Tai ac Adfywio ei fod yn tynnu'r polisi hwnnw yn ôl ar 31 Gorffennaf 2014 gan ddweud:

"Any application determined after the 31 July 2014, including Section 73 applications which might seek to remove extant conditions on planning permissions requiring the relevant Code for Sustainable Homes / BREEAM levels to be achieved, should be assessed in accordance with the policy changes and any existing adopted LDP policy which may require a higher standard."

Cafodd yr annedd ei chaniatáu ac fe ofynnwyd y byddai'n cyfarfod ag anghenion y Cod Cartrefi Cynaliadwy ond o ystyried y newid polisi, ystyrir bod y cais i ddileu'r amodau yn dderbyniol yn unol â chyngor Llywodraeth Cymru.

Drwy fod hwn yn gais o dan Adran 73 y mae mewn gwirionedd yn cyfateb i roi caniatâd cynllunio

cyfan gwbl newydd, ac fe ddylid ystyried pa amodau eraill sydd angen eu cynnwys yn y caniatâd newydd. Mae'r datblygiad wedi dechrau ar y safle ac felly nid yw'r cyfyngiad amser o 5 mlynedd i ddechrau'r datblygiad bellach yn berthnasol.

7. Casgliad

Mae dileu'r amodau yn dderbyniol yn unol â'r polisïau cynllunio presennol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

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

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

(02) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r 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.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(04) 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 er lles diogelwch y ffordd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(06) 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 Gwybodaeth

Na fydd yr awdurdod priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddŵr wyneb sy'n llifo o'r ffordd i'r safle sgil y datblygiad.

Ei gyfrifoldeb ef/hi fydd addasu'r symud a/neu warchod unrhyw wasanaeth statudol ar y briffordd ac ef/hi fydd yn talu am wneud y gwaith.

Ef/hi fydd yn talu'r Awdurdod Ffyrdd, ei gynrychiolwyr neu ei gontractwyr cydnabyddedig eraill am ddarparu'r llwybr cerdded a / neu lwybr ar draws y lle glas a fydd eu hangen yng nghyswllt y datblygiad hwn a hynny cyn defnyddio'r fynedfa a chwblheir y gwaith hwn cyn cychwyn ei ddefnydd.

Os yw ef/hi yn dewis gwneud y gwaith ei hun, dylai'r ymgeisydd gyflwyno cais ysgrifenedig i'r Cyfarwyddwr Corfforaethol (Priffyrdd, Trafnidiaeth ac Eiddo) yn gofyn am yr hawl, dan Adran 171 Deddf Priffyrdd 1980 i wneud gwaith ar y briffordd ar gyfer creu'r llwybr cerdded a/neu'r llwybr ar draws y lle glas.

This page is intentionally left blank

12.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

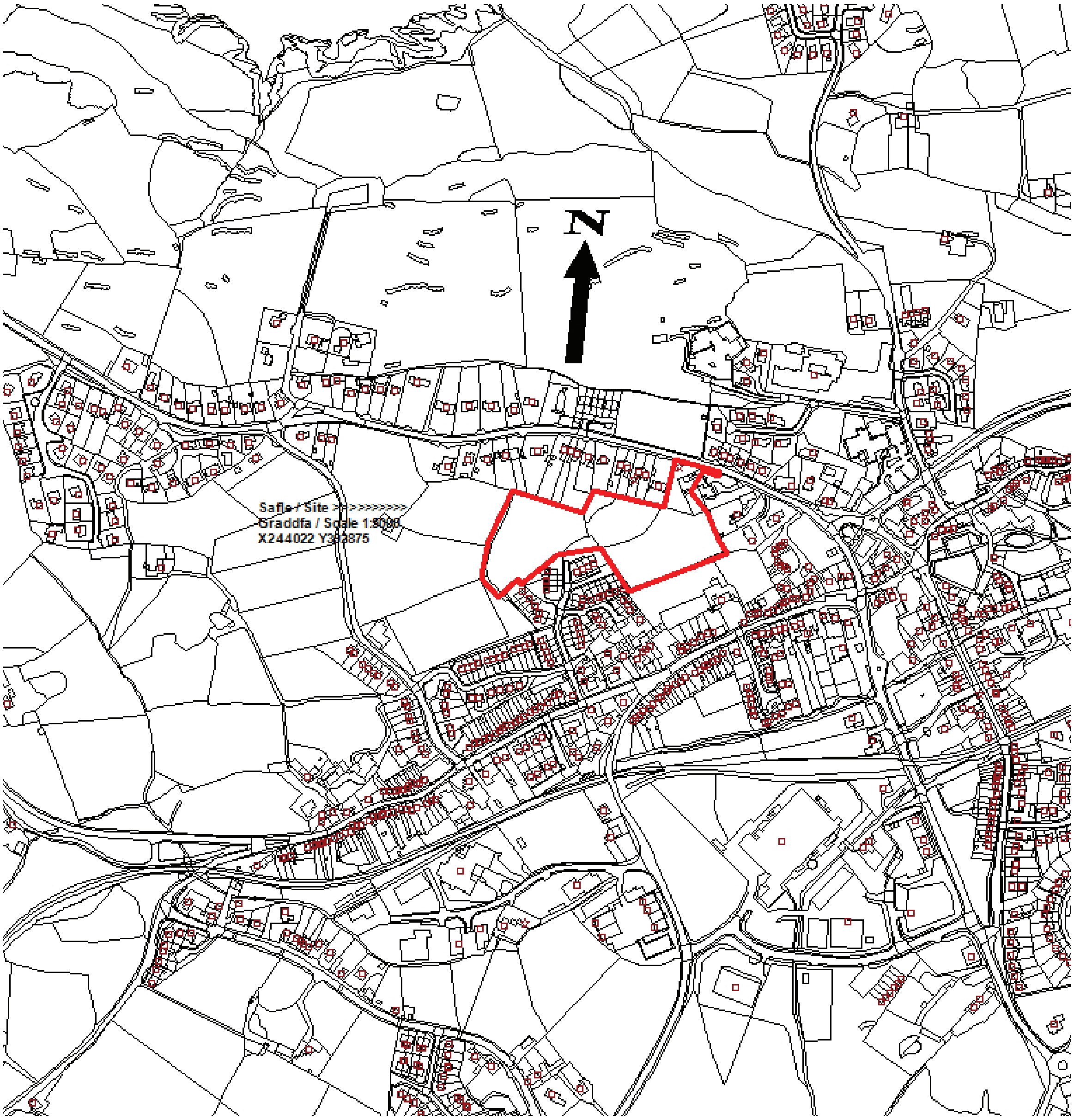
Rhif y Cais: **11LPA896D/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Property)

Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ol ar gyfer codi 40 o unedau preswyl ar dir ger / Outline application with some matters reserved for the erection of 40 residential units on land near

Maes Mona, Amlwch



Pwyllgor Cynllunio: 05/11/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DPJ)

Argymhelliad:

Ganiatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn cynnwys rhan o ardd eiddo preswyl yn "Craigwen" a'r caeau amaethyddol rhwng yr eiddo hwn a Maes Mona tua'r de.

Cais cynllunio amlinellol yw hwn sy'n cynnwys arwynebedd o 1.80 hectar ac mae'n gais am hyd at 40 annedd gyda 30% ohonynt i fod yn dai fforddiadwy. Ynghyd â'r cais fe geir.

- Cynllun gosodiad i'r datblygiad yn dangos 41 o unedau preswyl.
- Cynllun manwl o'r fynedfa i gerbydau i'r A5025 "Ffordd Porth Llechog" yn cynnwys y lleiniau gwelededd arfaethedig.
- Adroddiad Sgopio Ecolegol.
- Manylion draenio carthffosiaeth a dŵr wyneb.
- Assessiad ar y Iaith Gymraeg

2. Mater(ion) Allweddol

- Yr egwyddor o ddatblygu a pherthynas â'r pethau o'i gwmpas.
- Fforddiadwyedd
- Cyfraniad at Addysg
- Yr Iaith Gymraeg
- Gosodiad, Edrychiad Allanol a'r Amgylchedd Hanesyddol
- Coed, Y Dirwedd a Nodweddion Ecolegol
- Priffyrdd
- Draenio Dŵr Budr a Dŵr Wyneb

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
A2 - Tir ar gyfer Tai
FF12 - Safonau Parcio

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 - Polisi Cyffredinol
49 - Anheddau Diffiniedig

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd
GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)
HP2 – Dwysedd
HP3 – Datblygiad Tai Newydd – Prif Ganolfannau a

Chanolfannau Eilaidd.

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Lleol: Dim ymatebion wedi dod i law

Cyngor Tref Amlwch: Dim gwrthwynebiadau

Draenio: Argymell amodau a chyngor ynghylch draenio

Priffyrdd: Disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Swyddog Cadwraeth: Mae'r safle y tu allan i ardal gadwraeth Amlwch ac ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal ddynodedig nac ychwaith ar y golygfeydd i mewn neu allan ohoni.

Yn ychwanegol at hyn, ni fyddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar gymeriad neu osodiad yr adeiladau rhestredig sydd o'i gwmpas.

Nid yw'r coed sydd ar y safle wedi cael eu gwarchod gan Orchmynion Diogelu Coed.

Gwasanaethau Amgylcheddol: Argymell amod ynghylch tir llygredig, oriau gwaith ac yn argymell cyngor ar faterion amrywiol eraill.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol: Dim gwrthwynebiadau yn amodol ar yr ystyriaethau a restrwyd.

Gofynnwyd am gyfraniad gan yr **Adran Dysgu Gydol Oed/Addysg** fel y manylwyd ar hynny ym mhrif gorff yr adroddiad.

Dŵr Cymru: Disgwyl am sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim yn ymwybodol o unrhyw lifogydd ar y safle, fodd bynnag, mae cwrs dŵr ar hyd ffin orllewinol y safle a bydd angen ei ddiogelu a'i gadw'n agored.

Yn ychwanegol at hyn, argymhellir amod yn gofyn am ddarparu cynllun rheoli dŵr wyneb.

Argymhellir bod yr amod ynghylch tirwedd yn cael ei ddiwygio er mwyn sicrhau nad oes unrhyw golli cynefin a chysylltedd.

Dygir sylw at y ffaith fod y cynnig yn Safle o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol/Arbennig Amlwch a Mynydd Parys. Dywed Polisi Cynllunio Cymru bod hon yn ystyriaeth o bwys yn y broses gynllunio a

rhaid rhoddi sylw dyledus iddi wrth wneud penderfyniad.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd
Ymddengys nad oes unrhyw oblygiadau archeolegol o bwys ar gyfer y cynllun hwn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

11LPA896/CC - Barn sgrinio ar gyfer datblygiad preswyl. Dim angen Asesiad Effaith Amgylcheddol - 13.12.09.

11LPA896A/CC - Cais amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd Caniatáu gydag amodau - 06.07.10

11LPA896B/CC - Cais amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd Tynnwyd yn ôl - 10.09.13

11LPA896C/CC/SCR - Barn sgrinio ar gyfer datblygiad preswyl. Tynnwyd yn ôl **-** 10.09.13

11LPA896E/SCR/CC - Barn sgrinio ar gyfer datblygiad preswyl Asesiad o’r Effaith Amgylcheddol Dim angen - 27.02.14.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu

Dyrannwyd y safle fel cynnig preswyl T1 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a T59 yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.Mae’r ffaith fod y safle wedi’i gynnwys yng Nghynllun Lleol Ynys Môn ac yn y Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn adlewyrchu’r ffaithfod caniatâd hanesyddol byw yn parhau ar y safle, ac mae’r egwyddor o ddatblygu preswyl yn dderbyniol.

Fforddiadwyaeth

Mae Polisi 51 o Gynllun Lleol Ynys Môn yn ceisio sicrhau tai fforddiadwy ar safleoedd lle ceir 10 uned breswyl neu fwy. Mae Polisi HP7 o’r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn ceisio negydu hyd at 30%. Sydd wedi ei gytuno gan yr ymgeisydd.

Cyfraniad at Addysg

Mae adran Dysgu Gydol Oes y Cyngor wedi gofyn am gyfraniad ariannol o £181,728 tuag at gyfleusterau yn Ysgol Gynradd Amlwch. Mae hyn yn seiliedig ar nifer y disgyblion ysgol gynradd a ddaw yn sgil y datblygiad yn ystod y 5 mlynedd nesaf a’r capasiti sydd ar gael yn y dalgylch ar hyn o bryd.

Yr Iaith Gymraeg

Mae Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol y Cyngor yn dweud bod yn rhaid cael Datganiad Iaith Gymraeg i gefnogi’r cynnig. Deallir y bydd yr wybodaeth hon yn cael ei chyflwyno’n fuan a bydd diweddariad yn cael ei roddi yn y Pwyllgor Cynllunio.

Safle, Edrychiad Allanol a deunyddiau

Mae’r cais yn un amlinellol ac ystyrir bod y cynllun arwyddol yn dderbyniol gyda’r amodau a

argymhellir.

Nodweddion Coed a Thirwedd

Mae yna goed yng ngardd Craigwen sydd i'w gweld yn amlwg wrth ddod i mewn i Amlwch a bydd angen eu symud er mwyn darparu'r lleiniau gwelededd sydd eu hangen yn y fynedfa i gerbydau i'r datblygiad ac nid yw Swyddog Tirlunio'r Cyngor yn gwrthwynebu. Mae gwrychoedd a choed eraill ar safle'r cais a nodir yn y manylion a gyflwynwyd eu bod i'w cadw ac mae amodau wedi'u hargymell ynglŷn â hyn.

Yn unol â sylwadau CNC, mae'r amod tirwedd isod yn ymgorffori'r gofynion o ran cadw'r nodweddion yn y diwedd a chysylltedd.

Mae safle'r cais yn Ardal o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol/Arbennig Amlwch a Mynydd Parys. Oherwydd bod datblygiadau'n barod i'r de a'r gogledd o'r safle a bod lôn i'r gorllewin ohono, ystyrir y byddai'n dderbyniol llenwi i mewn y rhan hon o'r anheddiad. Gyda'r amodau ar argymhellir mewn perthynas â deunyddiau, ni ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac ar edrychiad y dirwedd.

Priffyrdd

Ceir mynediad i gerbydau i'r datblygiad i'r A5025 ar Ffordd Porth Llechog. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos lleiniau gwelededd sy'n 2.4 x 75 o fetrau'r naill ochr i'r fynedfa arfaethedig i gerbydau. Roeddid yn disgwyl am sylwadau'r Swyddog Priffyrdd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draenio Dŵr Wyneb a Charthffosiaeth

Bydd carthffosiaeth o'r datblygiad yn cael ei gysylltu i'r garthffosiaeth gyhoeddus ac mae Dŵr Cymru wedi argymell caniatâd amodol. O safbwynt dŵr wyneb mae Adain Ddraenio'r Cyngor wedi cadarnhau bod y datblygiad yn dderbyniol. Gyda'r amodau a argymhellir. Disgwilir sylwadau gan Dŵr Cymru ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn dderbyniol yn amodol ar unrhyw amodau ychwanegol a argymhellir gan yr Adain Briffyrdd a Dŵr Cymru.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais gyda'r amodol i:

a) Cwblhau cytundeb cyfreithiol gyda rhwymedigaeth angen:

- Darpariaeth o 30% o'r unedau yn dai fforddiadwy.
- Cyfraniad o £181,728 tuag at addysg ar gyfer y nifer o ddisgyblion ysgolion cynradd rhagwelir y caiff ei gynhyrchu gan y datyblygiad yn y pum mlynedd nesa gan ystyried capasiti.

b) Wedyn bod caniatad cynllunio yn cael ei gymeradwyo gyda'r amodau dilynol yn ychwanegol i unrhyw rhai ychwanegol gan Priffyrdd a Dwr Cymru.Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

(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) Cyn cychwyn ar y datblygiad rhaid cael cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol i'r manylion edrychiad **I gynnwys cynlluniau llawr, gosodiad, a graddfa* a thirweddu'r safle (a elwir ar ôl hyn y 'materion a gedwir yn ôl').

Rheswm: Mae'r cais ar gyfer caniatâd cynllunio amlinellol.

(04) Fe fydd y manylion i'w cyflwyno er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (3) 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 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.

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

Rheswm: Er lles mwynderau.

(07) Does dim datblygiad o gwbl i gael ei ymgymryd yn ystod y tymor nythu adar (Ebrill I Awst), oni bai bod cymeradwyaeth ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio yn cael ei dderbyn nad oes nythod wedi meddiannu yn cael ei aflonyddu.

Rheswm: I leddfu effaith y datblygiad ar rywogaeth wedi gwarchod.

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

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

(09) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus oni bai y cytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

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

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

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.

(11) Bydd cynllun tirlunio a chysylltedd ecolegol a fydd yn cynnwys y cwrs dŵr ar ffin orllewinol safle'r cais, yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun tirlunio ac ecolegol yn cynnwys manylion am y modd y bwriedir cadw a diogelu coed, prysgwydd, glaswelltir asid sych lefel isel a gwrychoedd, cynlluniau ar gyfer plannu coed newydd yn lle hen rai (gan gynnwys coed llwyfen a fedr wrthsefyll haint), manylion ysgrifenedig (gan gynnwys braenaru a gweithgareddau eraill sy'n gysylltiedig â choed, prysgwydd, gwrychoedd neu laswelltir), rhestrau o blanhigion yn nodi rhywogaethau, maint y planhigion, y niferoedd a'r dwysedd a rhaglen weithredu. Bydd rheoli'r llecynnau agored yn y tymor hir yn cael ei gynnwys yn y cynllun a bydd wedyn yn cael ei weithredu a'i gadw'n unol â'r manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er bydd mwynderau, mwyderau gweledol a bioamrywiaeth yr ardal.

(12) Bydd y cynllun tirlunio ac ecolegol a gymeradwywyd yn cael ei gwblhau fel a ganlyn:-

a)Bydd yr holl waith tirlunio ac ecolegol yn cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r cynllun a gymeradwywyd yn ystod y tymor plannu cyntaf yn dilyn cwblhau'r datblygiad sy'n cael ei gymeradwyo yma, neu'n unol â rhaglen a gytunwyd gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

b) Bydd yr holl goed newydd a blennir yn cael eu lleoli'n unol â gofynion Tabl 3 Safonau Prydeinig BS5837:2005 Coed mewn perthynas ag Adeiladu: Argymhellion (neu unrhyw ddogfen sy'n diweddaru neu'n disodli'r Safon Brydeinig hon).

c) os bydd unrhyw goed, prysgwydd neu wrychoedd a blannwyd yn unol â'r amod hwn yn cael eu symud, yn marw, yn cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n cael haint difrifol yn ystod y cyfnod hwn, yna bydd oed, prysgwydd neu wrychoedd o faint a rhywogaeth debyg yn cael eu plannu yn lle'r rhai gwreiddiol.

Rheswm Er budd mwynderau, mwynderau gweledol a bioamrywiaeth yr ardal leol.

(13) Ni cheir dechrau unrhyw ran arall o'r datblygiad hyd nes y bo'r dull newydd o fynd i mewn ac allan wedi'i leoli a'i osod allan yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd.

Rheswm: Rheswm: I leihau perygl ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

(14) Ni chaniateir dechrau unrhyw ran arall o'r datblygiad hyd nes y bo'r lleiniau gweledd ddangosir ar y cynllun a gyflwynwyd wedi eu darparu a rhaid cadw'r ardal o fewn y lleiniau gweleded yn rhydd o unrhyw rwystr fydd yn uwch na 1.0 metr uwchben lefel sianel i mewn y gerbydlon.

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

(15) Ni chaniateir dechrau unrhyw ran o’r datblygiad hyd nes y bo’r fynedfa wedi’i gosod allan gyda graddiant o 1 mewn 20 am belter fydd yn 5.0 metr o leiaf y tu hwnt i ochr y gerbydlon.

Rheswm: I leihau perygl ac angyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

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

Rheswm: I leihau perygl ac angyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

(17) Rhaid gosod cyrbin ar y ffordd/ffyrdd stad, gosod wyneb terfynol ar y llwybrau cerdded a darparu goleuadau cyn i neb symud i fyw i'r annedd olaf ar y stad neu cyn pen 2 blwyddyn i ddechrau gweithio ar y safle neu cyn pen unrhyw gyfnod arall y cytuno'r Awdurdod Cynllunio Lleol arno yn ysgrifenedig, pa ddyddiad bynnag sy'n digwydd cyntaf.

Rheswm: I leihau perygl ac angyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

**(18) Cyn dechrau’r datblygiad ganiateir yma rhaid cyflwyno i’r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig gynllun rheoli a chynnal a chadw am holl fywyd y datblygiad fydd yn cynnwys y trefniant i fabwysiadu gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgymerwr statudol neu drefniadau eraill i sicrhau gweithrediad y cynllun trwy gydol ei fywyd.
Rhaid i’r manylion sydd i’w cymeradwyo o dan ddarpariaethau’r amod hwn gael eu rhoi ar waith yn unol ag amserlen sydd hefyd i’w chymeradwyo’n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.**

Rheswm: I leihau perygl ac angyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

(19) Cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu, bydd cynlluniau mewn perthynas â’r materion isod a gadwyd yn ôl yn cael eu cyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio a’u cymeradwyo ganddo:

(a)croestoriadau hydredol ac ar draws mewn perthynas â’r lôn ar y stad yn dangos lefelau arfaethedig y lôn o gymharu â’r lefelau daear presennol a lefelau arfaethedig llawr y garej.
(b) Draenio dŵr wyneb a’r dull o gael gwared arno gan gynnwys lleoliad y ceunentydd, diamedr y peipiau, data dylunio ac arllwysfa.
(c)Lleoliad a math y goleuadau stryd.
(d)Maint a lleoliad y cyfleusterau parcio.

Rheswm: Lleihau perygl ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd ac er mwyn sicrhau y gall cerbydau dynnu i fwrdd, parcio a throi’n glir o’r briffordd.

(20) 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, onibai bod cytundeb ysgrifenedig gyda’r awdurdod cynllunio lleol i’r gwrthwyneb. Bydd rhaid codi’r gwaith hyn yn dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf.

Rheswm: Er lles prydferthwch yr ardal.

(21) Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio yn unol ag amod (3) uchod ddangos yr annedd wedi ei lleoli a'i dylunio fel na fydd unrhyw ffenestr mewn ystafell fyw yn edrych tros ffenestr mewn ystafell fyw bresennol ar bellter o lai na 21 metr neu ardd unrhyw annedd gyfagos ar bellter o lai na 10.0 medr.

Rheswm I warchod amwynderau anheddau cyfagos.

(22) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu a gymeradwyir dan y caniatâd hwn hyd oni fydd cynllun ar gyfer darparu a gweithredu system reoli dŵr wyneb wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd cynllun o'r fath yn cael ei weithredu cyn adeiladu unrhyw arwynebeddau anhydraidd sy'n draenio i'r system oni bai y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cytuno fel arall yn ysgrifenedig. Rhaid i ddŵr wyneb o arwynebeddau anhydraidd newydd gael ei gyfyngu i'r lefel Greenfield gyfatebol ar gyfer y safle, a rhaid cytuno ar y lefel gyda Cyfoeth Naturiol Cymru (hyd at ac yn cynnwys digwyddiad glaw 1 mewn can mlynedd gyda lwfans ar gyfer newid hinsawdd).

Rheswm: I atal y risg gynyddol o lifogydd ar ac oddi ar y safle.

(23) Os canfyddir neu os amheuir yn ystod y gwaith datblygu a gymeradwyir yma fod deunydd yn llygredig, yna dylai'r datblygwr gynnal profion ar y pridd a'i ddadansoddi. Os cesglir bod y safle'n llygredig, yna dylid cyflwyno strategaeth adfer addas i'r awdurdod cynllunio lleol i'w chymeradwyo'n ysgrifenedig. Yna, bydd y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol ag unrhyw gynllun adfer a gymeradwywyd yn ysgrifenedig dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm Sicrhau fod unrhyw lygredd ar y tir yn cael ei ddatrys yn foddhaol.

(24)Ni fydd unrhyw waith adeiladu ond yn cael ei wneud ar yr amseroedd canlynol – 0800 i 1800 – dydd Llun i ddydd Gwener; 0800 i 1300 ar ddydd Sadwrn a dim gweithio ar ddydd Sul neu Gwyliau'r Banc.

Rheswm Gwarchod mwynderau deiliaid eiddo preswyl cyfagos.

Er Gwybodaeth

Mae'r rhybudd penderfyniad hwn yn ymwneud yn unig â Deddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) ac nid yw'n honni ei fod yn rhoi unrhyw ganiatâd all fod ei angen o dan ddarpariaethau cyfreithiol ar wahân gan Ewrop a'r Deyrnas Unedig yng nghyswllt rhywogaethau a ddiogelir. Dan Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 (fel y cafodd ei ddiwygio) a than Reoliadau Cadwraeth (Cynefinoedd Naturiol etc) 1994, mae'n drosedd amharu ar ystlumod yn eu cuddfan, neu ladd neu anafu ystlumod neu beri difrod neu rwystro agoriad i'r man cludo pa un a ydyw'r man cludo yn cael i ddefnyddio ar y pryd ai peidio. Os ceid tystiolaeth bod y lle yn cael ei ddefnyddio gan ystlumod, efallai wedyn y bydd rhaid sicrhau trwydded gan Lywodraeth Cymru (Rhanbarth Cefn Gwlad) cyn gwneud unrhyw waith datblygu. Cynghorir yr ymgeisydd i gysylltu gyda Llywodraeth Cymru, Parc Cathays, Caerdydd CF10 2NQ, ffôn 02920 823363.

Canlyniad yr arolwg oedd na welwyd unrhyw dystiolaeth bod daearau moch daear ar y safle, ond roedd rhai llecynnau gyda drysni tew yn anodd i'w hastudio. Mae moch daear a'u daearau yn cael eu diogelu o dan y Ddeddf Amddiffyn Moch Daear 1992 ac os gwelir

tystiolaeth o fodolaeth moch daear yn ystod y gwaith fydd yn cael ei wneud yna fe ddylai'r gwaith hwnnw stopio a rhaid cysylltu gyda Cyfoeth Naturiol Cymru ar unwaith.

9. Polisïau Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd
D29 (Dyluniad) FF11 (Traffig) FF15 (Gofynion Cerddwyr).

Cynllun Lleol Ynys Môn
42 (Dyluniad) 48 (Meini Prawf Datblygu Tai)

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd
GP2 (Dyluniad) EN1

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol (2008)

Safonau Parcio Ynys Môn (2008)

12.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

Rhif y Cais: **15C91D** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Paul Barron

Cais llawn i ddymchwel yr ystafell ardd presennol ynghyd a chodi adeilad pwll nofio yn ei le yn / Full application for the demolition of the existing garden room together with the erection of a swimming pool building in its place at

Ty Canol, Malltraeth

Pwyllgor Cynllunio: 05/11/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi ei alw i mewn gan yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais rhwng pentref Malltraeth a phentref Niwbwrch ar hyd ffordd yr A4080. Gardd fawr yw'r safle ac y mae'r cynnig hwn yn gorwedd ym mhendraw'r ardd.

Y bwriad yw dymchwel y sied ardd bresennol a chodi adeilad pwll nofio yn ei le.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a fydd adeilad y pwll nofio arfaethedig yn effeithio ar eiddo cyfagos ac a fydd y cynnig yn cael effaith ar y dirwedd oddi amgylch.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
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 (7fed Argraffiad), Gorffennaf 2014

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Ann Griffith – Galw i fewn

Aelod Lleol Peter Rogers - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Tref – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau – dim gwrthwynebiad.

Adran Draenio - Sylwadau

Ymgynghoriad Cyhoeddus - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle a rhoddwyd llythyrau personol i berchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn sylwadau yw 06/11/2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

15C91: Dymchwel yr annedd bresennol a chodi byngalo ar y safle yn Ty Canol, Malltraeth Caniatau - 20/03/95

15C91A - Dymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd ynghyd a chreu mynedfa newydd yn Ty Canol, The Cob, Malltraeth Tynnu'n ôl - 26/09/03

15C91B - Dymchwel yr annedd p[resennol ynghyd a chodi annedd newydd a chreu mynedfa newydd i gerbydau yn Ty Canol, The Cob, Malltraeth Caniatau - 07/04/04

15C91C – Cais llawn ar gyfer codi porth ceir dwbl a storfa yn Ty Canol, Malltraeth Caniatau – 07/06/2013

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y bwriad yw dymchwel y sied ardd bresennol a chodi adeilad pwll nofio yn ei lle. Y mae wedi ei leoli ar ddiwedd yr ardd. Mae arwynebedd sgwâr cyffredinol adeilad y pwll nofio yn 109.48 metr sgwâr.

Bydd yr adeilad pwll nofio arfaethedig ar gyfer defnydd preifat. Mae digon o le yng ngardd yr ymgeisydd i allu derbyn y cynnig.

Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn dderbyniol gan y byddent yn cyfateb i'r annedd bresennol ac ni fyddent felly yn edrych allan o le.

Nodir y gellir gweld y cynllun arfaethedig o'r A4080 o'r De yn ogystal ag o'r Cob. Mae'r dirwedd oddi amgylch yn wastad. Mae gwrychoedd o amgylch cwrtil yr ymgeisydd. Bydd y pwll nofio arfaethedig wedi ei leoli ym mhen yr ardd, ymhellach i ffwrdd o'r A4080 a byddai hynny'n lleihau'r effaith ar y dirwedd oddi amgylch. Nid ydym yn credu y bydd y cynllun arfaethedig yn cael effaith ar y dirwedd arfaethedig i'r fath raddau ag y dylid gwrthod y cais.

Nid ydym yn credu y bydd y cynllun arfaethedig yn cael unrhyw effaith andwyol ar unrhyw eiddo cyfagos. Mae'r annedd agosaf tua 115 metr i'r De a'r un agosaf wedyn tua 140 metr i'r Gogledd. Nid oes unrhyw anheddau yng nghefn nac yn ffrynt yr annedd. Mae'r annedd wedi ei amgylchynu gan gaeau. O ystyried bod digon o bellter rhwng y cynnig ac eiddo'r cymydog agosaf, nid ydym yn credu y bydd y cynllun arfaethedig yn cael effaith ar eiddo unrhyw gymydog i'r graddau y dylid gwrthod y cais. Bydd amod yn cael ei rhoi i sicrhau y bydd y pwll nofio arfaethedig ar gyfer defnydd preifat yn unig ac nid ar gyfer unrhyw ddefnydd masnachol/ busnes o fath yn y byd.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Felly, ystyrir y dylid caniatáu'r cynnig gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

(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) Bydd yr adeilad pwll nofio y rhoddir caniatâd iddi yma yn cael ei defnyddio i un diben yn unig, sef fel adeilad pwll nofio breifat ynghlwm ar y tir a amlinellir yn goch ar y cynllun lleoliad a gymeradwyir yma (Cynllun Rhif DC4666 / D01) ac i 'run diben masnachol na busnes arall.

Rheswm: Er lles mwynderau

12.3 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

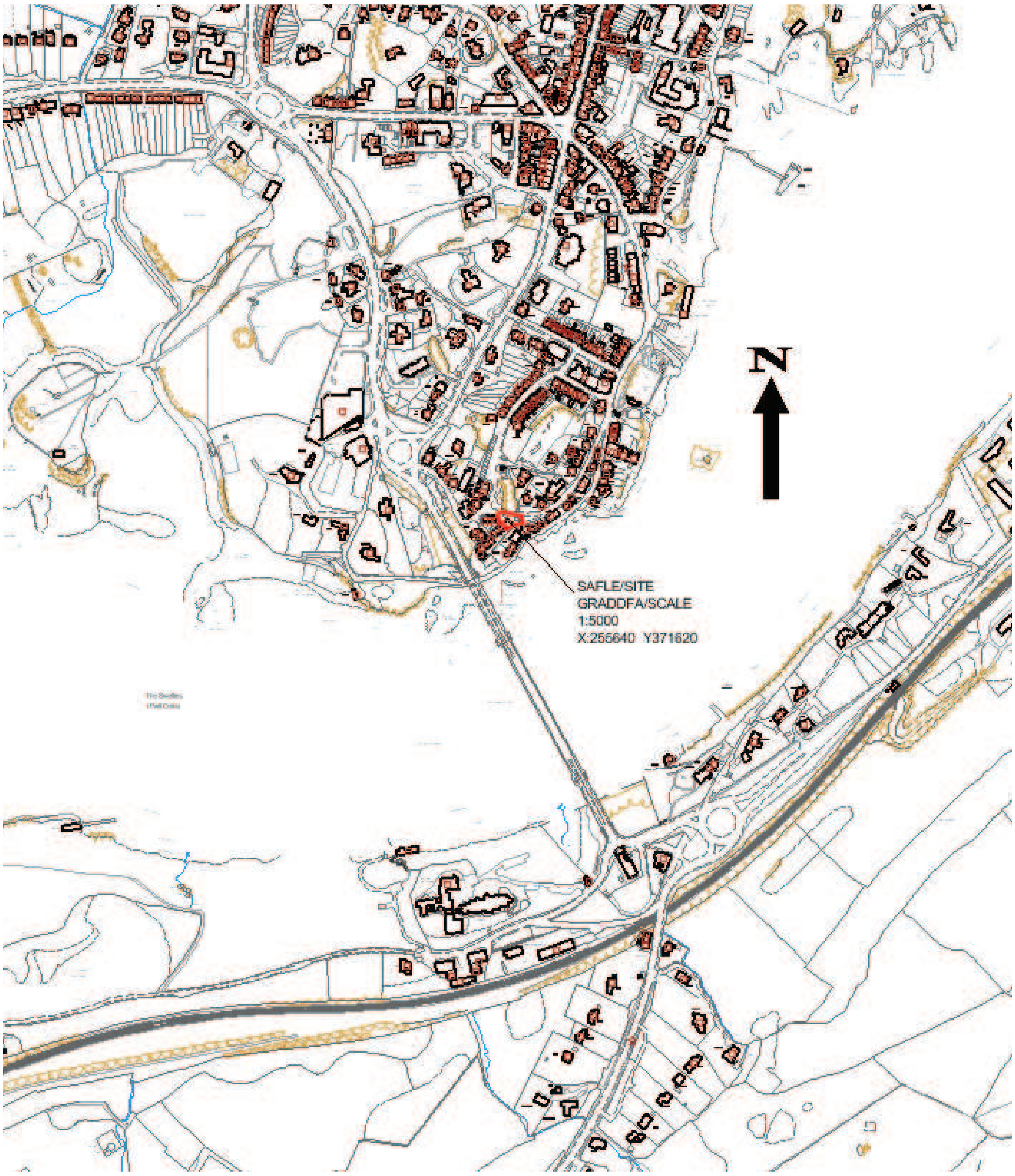
Rhif y Cais: **39C305C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs J Cole

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

5 Cambria Road, Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 05/11/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatau.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i osod ffenestri newydd yn y drychiad blaen, darparu drysau gwydr a balconi ynghyd â chodi ramp i'r drychiad cefn yn 5 Ffordd Cambria, Porthaethwy

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw'r dyluniad, lleoliad ac a fydd y cynnig yn cael unrhyw effaith ar eiddo cyfagos ac ar yr Ardal Gadwraeth.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 40 – Diogelu Adeiladau
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 58 - Estyniadau

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
Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Cyng. Alun Mummery) - Wedi gofyn am i'r cais gael ei gyflwyno i'r pwyllgor cynllunio i'w ystyried

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 – Sylwadau sylfaenol

Adran Draenio – Sylwadau

Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau unigol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Hysbysebwyd y cais hefyd yn y papur newydd lleol gan ei fod yn ddatblygiad o fewn Ardal Gadwraeth Porthaethwy. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 15 Hydref, 2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

39C305 – Dymchwel y garej bresennol ynghyd â'r balconi uwchben yn 5 Ffordd Cambria, Porthaethwy – 10/09/00 – Caniatawyd

39C305A - Gwaith altro ac ymestyn yn 5 Ffordd Cambria, Porthaethwy - Tynnu yn ôl

39C305B - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn 5 Ffordd Cambria, Porthaethwy – Tynnu yn ol

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Prif Ystyriaethau - Y materion allweddol y mae angen rhoi sylw iddynt yw'r dyluniad, y lleoliad ac a fydd y cynnig yn cael unrhyw effaith ar eiddo cyfagos ac ar yr Ardal Gadwraeth.

Dyluniad - Ystyrir y byddai tynnu'r ffenestri dormer to fflat cyfredol a gosod yn eu lle ddormer to crib gyda gorchudd llechi a balconi Juliette yn gwella cymeriad ac edrychiad yr annedd a'r Ardal Gadwraeth ddynodedig.

Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys ramp dur ar y llawr cyntaf yng nghefn yr eiddo. Nid oes modd gweld y ramp o'r briffordd gyhoeddus ac nid ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

Ni fydd y balconi newydd yn edrych dros eiddo cyfagos i raddau helaethach na'r un presennol. Mae balconi'r garej presennol yn uwch na'r balconi newydd. O'r herwydd, ystyrir na fydd y balconi newydd yn cael effaith negyddol ar eiddo cyfagos.

Effaith ar Eiddo Cyfagos - Rhoddwyd gwybod i ddeiliaid eiddo cyfagos am y datblygiad. Nid oedd unrhyw sylwadau anffafriol wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar unrhyw eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Mae digon o le ar y safle ar gyfer y cynnig heb iddo ymddangos yn orlawn neu wedi ei orddatblygu gyda hynny'n cael effaith andwyol ar yr ardal leol neu ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos. Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r Canllawiau Cynllunio Atodol ynghylch Dylunio yn yr Amgylchedd Trefol a Gwledig, Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio, Paragraff 4.11 Hyrwyddo Cynaliadwyedd drwy Ddylunio Da, Canllawiau Polisi Cynllunio (Cymru) Argraffiad 7 a'r polisïau sydd yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

8. Argymhelliad

I **ganiatau** y datblygiad yn unol ar amodau.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

(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) Bydd y goleuadau newydd yn y to yn rhai o fath cadwraeth proffil isel oni bai y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig i unrhyw newid.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn foddhaol o safbwynt pensaernïol ac o safbwynt Cadwraeth.

(03) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 15/09/2014 o dan gais cynllunio rhif 39C305C.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

12.4 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

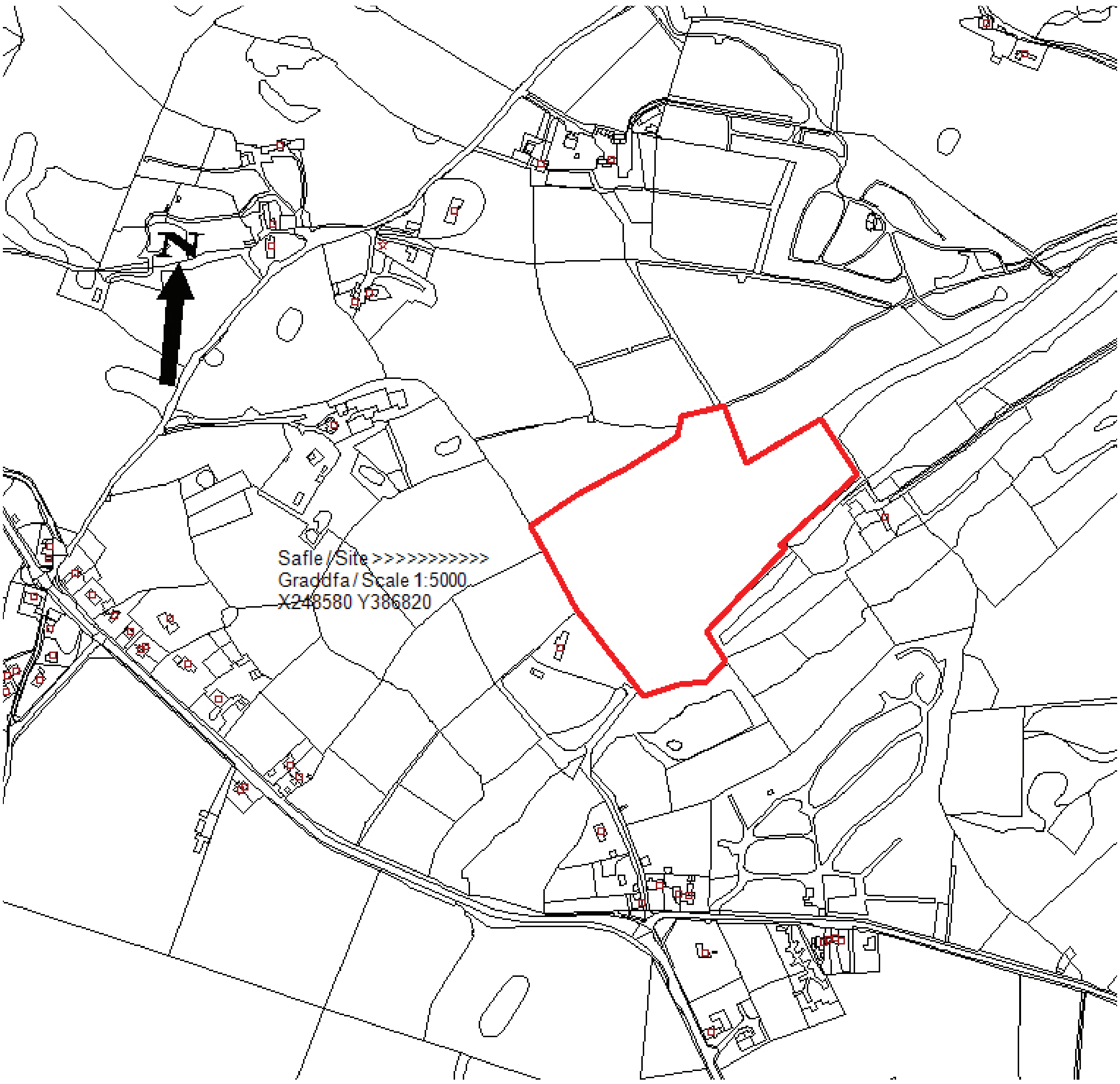
Rhif y Cais: **40C233B/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Arthur Mount

Cais i ddiwygio amod (01) (Trac a ganiateir ar gyfer defnydd amaethyddol) ar ganiatâd cynllunio 40C233 i ganiatâd bydd y trac hyn yn cael ei gadw at defnydd amaethyddiaeth a symudiad cerbydau ar gyfer gofynion gweithredol Parc Carafannau Tyddyn Isaf yn unig yn / Application to vary condition (01) (The track hereby approved shall be retained for agricultural purpose only) from planning permission 40C233 to allow the track to be retained for the purposes of agriculture and vehicle movement for the operational requirements of Tyddyn Isaf Caravan Park only at

The Owls, Dulas



Pwyllgor Cynllunio: 05/11/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (IWJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio gan yr Aelod Lleol – Y Cynghorydd Derlwyn R Hughes.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un i amrywio amod (01), caniatâd cynllunio 40C233 fel y gellir cadw'r lôn fechan i ddibenion amaethyddol ac ar gyfer anghenion gweithredol Maes Carafanau Tyddyn Isaf.

Lleolir y safle yn ardal wledig Bae Llugwy, Dulas. Ceir mynediad i'r lôn fechan sy'n cael ei hystyried fel rhan o'r cais ar hyd lôn fechan breifat o'r A5025.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a ydyw'r datblygiad yn dderbyniol o ran ei effaith ar fwynderau deiliaid eiddo preswyl cyfagos, yr effaith weledol ar yr ardal leol a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriad (AHNE) a diogelwch ar y ffyrdd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 30 – Tirwedd
Polisi 35 – Cadwraeth Natur
Polisi 37 – Mynediad Cyhoeddus

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D1 – AHNE
Polisi D4 – Lleoliad, Safle, Dyluniad
Polisi CH1 – Twristiaeth a Hamdden

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi D1 – AHNE
Polisi D4 – Lleoliad, Safle, Dyluniad
Polisi EN2 – AHNE

Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9 : Gorfodi Rheolaeth Gynllunio

4.Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Adran Briffyrdd – Ym marn yr adran briffyrdd, mae'r fynedfa'n dderbyniol o ran lled a gweledEdd. Caniateir i gerbydau amaethyddol ddefnyddio'r briffordd breifat hon ar hyn o bryd, felly ni châi'r defnydd arfaethedig effaith andwyol ar y fynedfa bresennol a'r briffordd a fabwysiadwyd.

Swyddog Llwybrau – Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar y llwybr cyhoeddus. Mae Llwybr Rhif 1 yn ymyl y datblygiad ac ni fyddai rhyddhau caniatâd cynllunio yn golygu y byddai gan yr ymgeisydd hawl i ymyrryd gyda'r hawl dramwy gyhoeddus.

Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) – Wedi rhoi cyngor mewn perthynas â defnyddio gwastraff a reolir. Ym marn CNC, ni fyddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar unrhyw safleoedd cadwraeth natur statudol neu unrhyw rywogaethau a ddiogelir.

Dŵr Cymru – Dim ymateb.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Nid yw'r cynnig yn peri risg benodol i'r safle bywyd gwyllt.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb

Aelod Lleol – Wedi galw'r cais i'r pwyllgor cynllunio. Adlewyrchu pryderon y trigolion lleol.

Ymateb i'r cyhoeddusrwydd. Cafwyd 17 llythyr o wrthwynebiad ac mae'r pwyntiau'n cael eu crynhoi isod:-

- Mae'r cynnig yn ymyrryd gyda Llwybr Rhif 1
- Nid yw trac y cais yn croesi Llwybr Rhif 1
- Byddai'r defnydd arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar yr Hawl Dramwy Gyhoeddus
- Pryderon ynghylch cyflymder cerbydau
- Roedd yn fwriad bob amser gan yr ymgeisydd i ddefnyddio lôn fechan y cais ar gyfer y maes carafannau
- Pryderon o ran diogelwch yn sgil symudiadau cerbydau o lôn fechan sydd heb ei mabwysiadu sy'n cysylltu lôn fechan y trac a'r A5025
- Deiseb (a lofnodwyd gan 34 o unigolion) yn codi pryderon ynghylch diogelwch mewn perthynas â'r defnydd o'r llwybr cyhoeddus a'r lôn fynediad fechan
- Câi'r defnydd arfaethedig effaith annerbyniol ar fwynderau'r trigolion lleol
- Câi'r defnydd arfaethedig effaith annerbyniol ar yr AHNE
- Câi'r defnydd arfaethedig effaith annerbyniol ar y Safle Ymgeisydd Bywyd Gwyllt a'r bywyd gwyllt naturiol sydd o gwmpas Nant y Perydd a Thraeth Lligwy
- Torri'r cyfamod cyfreithiol
- Posibilrwydd y bydd peipen y prif gyflenwad dŵr yn cael ei difrodi
- Symudiadau'r traffig yn cyfyngu mynediad mewn argyfwng
- Mwy o ddefnydd yn cael ei wneud o'r lôn fechan na'r hyn a fwriedir fel rhan o'r cais.
- Mae'r lôn fechan heb ei mabwysiadu sy'n arwain at safle'r cais mewn cyflwr gwael ac nid yw'n addas ar gyfer cerbydau mawr neu ofynion gweithredol maes carafanau mawr.
- Byddai mynedfa arall i'r maes carafanau'n fwy addas ar gyfer y defnydd arfaethedig.
- Os caiff y cais ei gymeradwyo, ni fydd unrhyw gyfyngiad ar y math neu'r lefel o symudiadau traffig.
- Mae'r ymgeisydd wedi bod yn torri'r amodau ers nifer o flynyddoedd drwy ddefnyddio'r lôn fechan ar gyfer gofynion gweithredol y maes carafanau.
- Mae'r lôn fechan yn cael ei defnyddio hefyd i gael at yr adeiladau amaethyddol.
- Mae defnydd o'r lôn fechan yn cael effaith ar ansawdd bywyd perchenogion Siop Y Rhos a thrigolion lleol eraill.
- Cafodd y lôn fechan a'r sied amaethyddol ganiatâd cynllunio wedi ei ôl-ddyddio.
- Mae hanes yn awgrymu y byddid yn gwneud mwy o ddefnydd o'r lôn fechan na'r defnydd y bwriedir fel rhan o'r cais.
- Dim cyfiawnhad ar gyfer y defnydd arfaethedig.

Caiff ymateb yr ymgeisydd a'r asiant i'r gwrthwynebiadau eu crynhoi isod. Mae copïau llawn yn y pecyn llythyrau.

- Ym marn yr ymgeisydd, mae symudiadau'n 'de minimus'. Fodd bynnag, mae wedi cyflwyno'r cais cyfredol er mwyn osgoi amheuaeth ac yn dilyn nifer o gwynion.
- Mae'r cofnod o'r defnydd o'r lôn fechan yn anghywir. Fodd bynnag, mae'r cofnod yn dangos nad yw'r lôn fechan yn cael ei defnyddio ar gyfer gofynion gweithredol y maes carafanau fwy na 2-3 gwaith y mis.
- Dim cynnydd yn y defnydd o'r lôn fechan ers 2003.
- Nid yw cerbydau'n rhwystr ar y llwybr cyhoeddus ac nid yw hynny'n cau'r hawl dramwy gyhoeddus.
- Mae'n cymryd 3 eiliad ar y mwyaf i gerbydau groesi'r llwybr ac o'r herwydd nid yw'n cyfiawnhau cau'r llwybr.
- Ni fydd yr holl draffig sy'n gysylltiedig â'r maes carafanau yn defnyddio'r lôn fechan.
- Mae maint y llwyth carafanau yn rhwystro'r ymgeisydd rhag defnyddio'r brif fynedfa i'r safle. Pan mae'n wag, bydd y cerbyd cludo yn defnyddio'r brif fynedfa i adael y safle.
- Mae cyfamodau a hawliau tramwy yn fater sifil.
- Mae'r lôn fechan wedi ei graeanu sy'n arwain at safle'r cais wedi cael ei lledu.
- Yn hanesyddol, mae ffermwyr wedi bod yn defnyddio'r lôn fechan ar gyfer offer trwm. Nid yw llif cerbydau yn gyfystyr â chau neu gyfyngu'r lôn fechan.
- Ni fydd y beipen ddŵr yn cael ei heffeithio gan symudiadau'r traffig.
- Ceir mynediad i'r sied amaethyddol ar hyd lôn fechan amaethyddol sydd eisoes yn bodoli.
- Ni fedr defnyddwyr y safle neu unrhyw ymwelwyr iddo ddefnyddio'r lôn fechan sy'n arwain at safle'r cais.
- Mae'r rhan fwyaf o symudiadau carafannau yn digwydd pan fo'r safleoedd carafannau wedi cau.
- Ni fyddai siwrnai o 5-10 munud o hyd yn cael effaith ar yr AHNE.
- Nid oes gan y Maes Carafannau unrhyw gynlluniau i ymestyn tuag at safle'r cais.
- Nid yw'r brif fynedfa i'r prif faes carafannau yn ffordd arall sy'n addas i ddanfon a symud ymaith garafannau o'r parc. Fel y gall y parc barhau i weithredu rhaid iddo fod â mynedfa arall.
- Ni fyddai'r trac sy'n destun y cais yn cael ei ddefnyddio ond gan gerbydau argyfwng pe bai'r brif fynedfa wedi ei chau am unrhyw reswm.
- Ni chaiff y trac ei ddefnyddio gan unrhyw ymwelwyr i Faes Carafannau Tyddyn Isaf ar wahân i ddanfon carafannau a mynediad gweithredol.
- Dim perygl i ddiogelwch y ffordd.
- Nid yw symudiad cerbydau yn cyfateb i gau neu rwystro'r ffordd tramwy gyhoeddus.

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd yn y gwrthwynebiadau rwyf am wneud y sylwadau a ganlyn :

- Nid yw'r ymateb gan swyddogion priffyrdd proffesiynol yr Awdurdod yn nodi pryderon o safbwynt diogelwch cerbydau na cherddwyr.
- Mae'n ymddangos o'r cynllun lleoliad nad yw'r trac yn croesi Llwybr rhif 1.
- Mae'r Adran Priffyrdd yn ystyried na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar lwybr troed.
- Nid yw'r trac yn rhan o'r briffordd gyhoeddus ac felly ni ellir delio â chyflymder cerbydau drwy'r gyfundrefn gynllunio.
- A fu erioed, a'i peidio, ym mwriad yr ymgeisydd i ddefnyddio'r trac i anghenion gweithredol maes carafannau? Mae hynny yn ffaith sy'n cael ei ddadlau gyda'r un grym gan yr ymgeisydd.
- Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol yn dweud bod y fynedfa'n dderbyniol o ran ei lled a'i gweleddedd.
- Nid ydym yn credu y byddai'r defnydd arfaethedig o'r trac yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau trigolion lleol. Mae asesiad llawn yn rhoi sylw i'r mater hwn yn cael ei drafod yn nes ymlaen yn yr adroddiad.
- Nid ydym yn credu y byddai'r defnydd arfaethedig o'r trac yn cael effaith annerbyniol ar yr AHNE.
- Fe gafwyd sylwadau proffesiynol Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol yr Awdurdod yn ystod gwneud penderfyniad ar y cais. Mae'r ymateb a dderbyniwyd yn credu nad yw'r cynnig yn creu risg arbennig i'r safle bywyd gwyllt (J15 Nant y Perfydd a Choed Traeth Lligwy).
- Mae materion yn ymwneud â chyfamodau cyfreithiol yn fater sifil, nad yw'n rhan o'r gyfundrefn gynllunio.
- Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn ymateb ymgynghori gan Dwr Cymru.
- Byddai'r cynnydd mewn symudiadau cerbydau ar hyd y trac preifat yn weddol anfynych. Ystyrir felly bod y posibilrwydd y câi cerbydau argyfwng eu rhwystro gan symudiadau arfaethedig yn weddol isel ac nid yw'n rheswm digonol i gyfiawnhau gwrthod y cais.

- A yw'r trac yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd a'i peidio yn fwy na'r hyn a fwriedir fel rhan o'r cais? Mae hynny'n ffaith sy'n cael ei wrthwynebu gyda'r un brwdfrydedd gan yr ymgeisydd.
- A yw'r trac sy'n arwain i safle'r cais mewn cyflwr gwael neu ddim yn addas i'r defnydd arfaethedig? Nid yw hynny'n ystyriaeth gynllunio o bwys oherwydd bod y trac yn un preifat ac nid yn briffordd gyhoeddus.
- Mae'r ymgeisydd yn hawlio bod maint y llwyth carafán yn rhwystro i'r ymgeisydd ddefnyddio'r brif fynedfa i'r safle.
- Mae'r cais yn golygu amrywio amod dim ond i ganiatáu i gerbydau gael eu defnyddio ar gyfer gofynion gweithredol y maes carafannau.
- Nid yw'n drosedd i wneud unrhyw ddatblygiad heb yn gyntaf gael y caniatâd cynllunio angenrheidiol. Mae'r deddfau yn caniatáu i waith datblygu gael ei wneud heb yn gyntaf dderbyn y caniatâd angenrheidiol ac wedi hynny wneud cais am ganiatâd yn ôl-ddyddiol.
- Mae'r cais yn gofyn bod y defnydd o'r trac i bwrpasau amaethyddol yn cael ei gadw.
- Nid wyf yn credu y byddai effaith y cynnig mor ddrwg ar fwynderau trigolion lleol fel ac y gellid cyfiawnhau ei wrthod.
- Mae'r ffaith a roddwyd caniatâd cynllunio ôl-ddyddiol i'r trac a'r sied yn destun dadl.
- Mae'n ddyletswydd ar yr Awdurdod Cynllunio Lleol i ystyried y cais presennol ar sail y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno. Byddai'n afresymol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol wrthod rhoi caniatâd ar yr hyn sy'n cael ei gynnig ar hyn o bryd ar y sail y gallai arwain at ddefnydd arall neu y gallai arwain at ddatblygu'r safle ymhellach.
- Mae'r datganiad Dyluniad a Mynediad a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn amlinellu'r rhesymau paham fod yr ymgeisydd angen y defnyddio'r trac i'r gofynion gweithredol o fewn y maes carafannau. Rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol asesu a gwerthuso'r cais ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais ac asesu a mesur y wybodaeth hon yn erbyn polisïau a chyfarwyddyd lleol a chenedlaethol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

40C233 – Cadw trac mynediad yn Siop y Rhos, Lligwy. Caniatau – 04/03/04

40C233A – Cais ôl-ddyddiol ar gyfer cadw adeilad amaethyddol yn The Owls, Bae Llugwy, Dulas. Caniatau – 22/12/08

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr effaith ar fwynderau eiddoch cyfagos – Ystyrir na fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau unrhyw un o'r eiddo cyfagos i'r fath raddau ac y byddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae'r cais yn golygu amrywio amod (01) o ganiatâd cynllunio 40C233 i ganiatau i'r trac gael ei gadw i bwrpas amaethyddiaeth a gofynion gweithredol Maes Carafannau Tyddyn Isaf. Nid oes unrhyw ddatblygiad gweithredol ynglŷn â'r cais oherwydd bod y trac eisoes mewn bodolaeth.

Mae'r bwriad i amrywio'r amod yn golygu defnyddio'r trac yn gysylltiedig â gofynion gweithredol y maes carafannau. O ran y symudiadau cerbydau ychwanegol fydd yn gysylltiedig â gofynion gweithredol ym maes carafannau, byddai hyn yn cynnwys danfon carafannau o bryd i'w gilydd i'r safle neu eu symud oddi yno. Rhai gofynion eraill i'r maes carafannau fyddai achlysuron lle y byddai cerbydau danfon yn methu mynd i'r safle drwy ddefnyddio'r briffordd oherwydd ei bod yn gul. Fe all y trac gael ei ddefnyddio hefyd ar gyfer cerbydau argyfwng fel y ffordd fwyaf cyflym i mewn neu pan fo'r brif fynedfa gyhoeddus wedi ei blocio.

Byddai'r brif fynedfa i'r safle yn parhau ar gyfer y cyhoedd a gweithwyr y maes carafannau. Y bwriad yw na fydd y trac yn cael ei ddefnyddio ar gyfer gofynion gweithredol y maes carafannau mwy na 2 – 3 gwaith y mis ar y mwyaf. Mae'r ymgeisydd yn dweud nad yw'r brif fynedfa i'r maes carafannau yn ddewis addas ar gyfer danfon a symud carafannau o'r parc. Er mwyn i'r parc barhau i weithredu rhaid iddo gael mynedfa arall. Yn seiliedig ar y pethau hyn a'r holl wybodaeth arall a ddarparwyd fel rhan

o’r cais rydym yn credu nad yw’r cynnig yn un afresymol ac y gellir cyfiawnhau ei wrthod.

Ar hyn o bryd mae’r trac yn caniatáu ar gyfer defnydd dilyffethair a diamod ar gyfer unrhyw gerbyd amaethyddol. Nid wyf yn credu y byddai ychwanegu defnydd achlysurol i bwrpasau gweithredol maes carafannau Tyddyn Isaf yn creu effaith annerbyniol ar fwynderau trigolion lleol i’r graddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

Gellir cael at y trac ar hyd priffordd nad yw wedi ei mabwysiadu ac sy’n cysylltu â’r A5025. Mae’r sylwadau proffesiynol gan yr Awdurdod Priffyrdd Lleol yn dweud nad ydynt wedi nodi unrhyw bryderon o safbwynt diogelwch cerbydau na cherddwyr.

Er bod honiadau wedi eu gwneud y byddai’r ymgeisydd efallai yn manteisio ar y cynnig sydd dan sylw ar hyn o bryd fel cyfiawnhad ar gyfer ymestyn y safle carafannau, byddai’n afresymol i’r Awdurdod Cynllunio Lleol wrthod rhoi caniatâd ar y sail y gallai arwain at ddatblygu mwy ar y safle. Byddai’n rhaid cyflwyno cais ar wahân ar gyfer unrhyw gynigion posib o’r fath i’w hystyried yn unol â’r polisïau a fyddai’n bodoli ar y pryd. Dyletswydd y gwasanaeth cynllunio yw ystyried y cynnig cyfredol yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd a pheidio â phenderfynu ar y cais yn seiliedig ar ddyfalu ac achlust ac ar sail yr hyn y gall ei wynebu efallai yn y dyfodol.

Byddai’r defnydd o’r trac yn weddol ysbeidiol ac anaml ac felly nid ystyrir y byddai’r cynnydd yn y defnydd ohono’n cael effaith andwyol ar yr AHNE nac ar gymeriad yr ardal i’r fath raddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais. Wrth ddod i’r casgliad hwn, rwyf hefyd yn ymwybodol o sylwadau proffesiynol Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol yr Adran ar y mater.

7. Casgliad

Yn yr achos hwn rwyf wedi ystyried sylwedd y sylwadau a gafwyd gan y cyhoedd, yr ymgeisydd, yr asiant a‘r ymgynghoreion ac rwyf wedi eu cydbwyso yn erbyn y cyngor sydd yn y dogfennau polisi perthnasol. Er bod sylw gofalus wedi ei roi i’r gwrthwynebiadau a godwyd, ystyrir nad oes ganddynt ddigon o bwysau i gyfiawnhau gwrthod y cais.

Dywed y cyngor dan baragraff 3.1.8 ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7) fel a ganlyn........

Wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio, rhaid i awdurdodau cynllunio lleol ystyried unrhyw sylwadau perthnasol ar faterion cynllunio a fynegir gan ddeiliaid cyffiniol, trigolion lleol ac unrhyw drydydd parti arall. Er bod rhaid ystyried sylwedd sylwadau lleol, y ddyletswydd yw penderfynu ar bob achos yn ôl ei ragoriaethau cynllunio. Fel egwyddor gyffredinol, nid yw gwrthwynebiad neu gefnogaeth leol i gynnig yn sail resymol, ar ei ben ei hun, dros wrthod neu roi caniatâd cynllunio. Rhaid seilio gwrthwynebiadau, neu gefnogaeth, ar ystyriaethau cynllunio dilys. Efallai y ceir achosion pan y gallai’r datblygiad arfaethedig beri pryder i’r cyhoedd. Mae’r Llysoedd wedi dyfarnu bod ofnau canfyddedig y cyhoedd yn ystyriaeth gynllunio berthnasol y dylid ei hystyried wrth benderfynu a fyddai datblygiad arfaethedig yn effeithio ar amwynder ardal ac y gallai fod yn rheswm da dros wrthod caniatâd cynllunio. Mater i’r awdurdod cynllunio lleol yw penderfynu, ar sail ffeithiau’r achos penodol, a yw’r ofnau canfyddedig mor fach o ran eu pwys fel mai afresymol fyddai gwrthod caniatâd cynllunio ar y sail honno

Nid oes unrhyw ystyriaethau arwyddocaol eraill o bwys sy’n berthnasol ar gyfer penderfynu’r cais hwn nad ydynt eisoes wedi cael sylw.

Er y gellir dadlau bod gan unrhyw ddatblygiad effaith bosib ar fwynderau eiddo cyfagos neu ar gymeriad yr ardal, y cwestiwn y dylid ei ofyn yw a fyddai’r effaith mor andwyol fel y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais. Ar ôl pwyso a mesur nid wyf yn ystyried y byddai’r symudiadau cerbyd ychwanegol

mor andwyol fel y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais. Ymhellach, nid wyf yn ystyried y byddai modd sylweddu unrhyw fwriad i wrthod mewn apêl.

Mae'r cais dan sylw wedi cael ei ystyried yn wyneb y cyngor o fewn Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9; Gorfodi Rheolaeth Gynllunio ynghyd â'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Yn unol â'r cyngor yn y ddogfen uchod.......

'Dylai'r camau gorfodi fod yn gymesur â'r rheolau cynllunio sydd wedi'u torri; mae'n amhriodol fel arfer cymryd camau gorfodi ffurfiol yn erbyn achos o dorri rheoli dibwys neu dechnegol nad yw'n peri unrhyw niwed i amwynder cyhoeddus. Dylid anelu at gywiro effeithiau torri'r rheolau cynllunio, ac nid cosbi'r person(au) sy'n eu torri. Hefyd ni ddylid cymryd camau gorfodi dim ond er mwyn cysoni datblygiad na cheisiwyd caniatâd ar ei gyfer, ond sydd fel arall yn dderbyniol'.

Nid ystyrir y byddai o fantais nac er budd ehangach y cyhoedd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gymryd camau gorfodaeth ffurfiol yn yr achos hwn waeth beth fyddai'r cymhelliant, p'un a oedd yn fwriadol ai peidio.

Ar ôl pwyso a mesur ac ar ôl rhoi sylw gofalus i sylwadau'r ymgynghoreion proffesiynol ar y mater, y sylwadau a dderbyniwyd a'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill, nid ystyrir y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais. Ymhellach, nid ystyrir y byddai o fantais nac er budd ehangach y Cyngor i gychwyn camau gorfodaeth ffurfiol yn y mater.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

(01) Ni chaniateir ond defnyddio'r trac ar gyfer anghenion gweithredol Maes Parcio Tyddyn Isaf rhwng 9am-5pm o ddydd Llun i ddydd Gwener.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(02) Rhaid cadw'r trac ond ni all gael ei ddefnyddio ond i'r pwrpasau a ganlyn:

(a) I ganiatáu mynd i mewn ac allan o dir amaethyddol i unrhyw bwrpas sy'n ymwneud â defnydd amaethyddol o'r fath; neu
(b) I ganiatáu mynd i mewn ac allan o Barc Carafannau Tyddyn Isaf i bwrpasau rhedeg a rheoli'r maes carafannau hwnnw.

Rheswm: Er budd mwynderau a diogelwch y briffordd.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7).

12.5 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

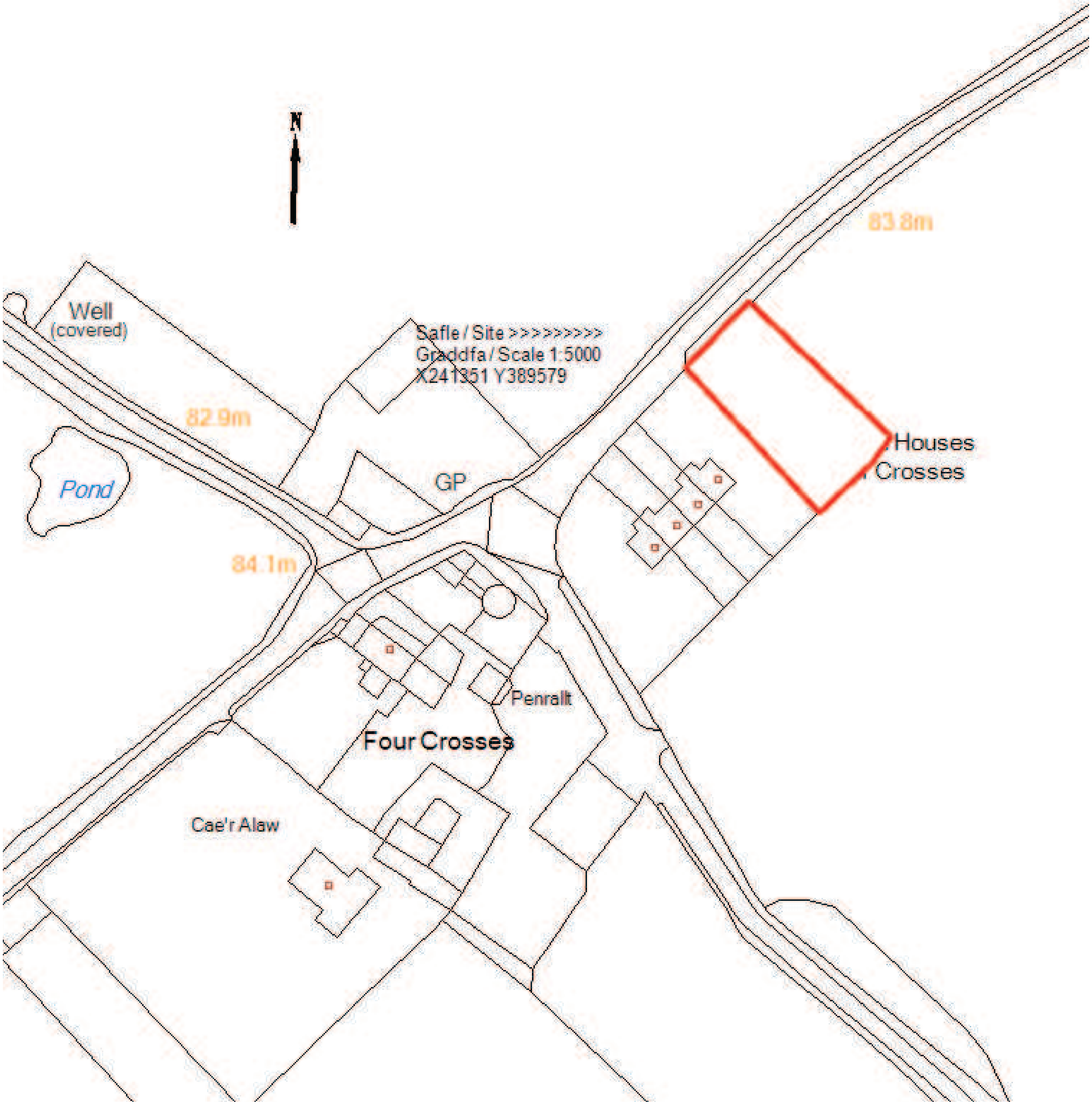
Rhif y Cais: **44C311** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Graham Murley Francis

Cais amlinellol gyda rhai faterion wedi ei gadw'n ol ar gyfer codi un annedd ar dir ger / Outline application with some matters reserved for the erection of one dwelling on land adjacent to

4 Council Houses, Rhosgoch



Pwyllgor Cynllunio: 05/11/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth MTD()

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi ei leoli ger teras o 4 annedd teras ger croeslon sy'n ffurfio rhan o glwstwr bychan o eiddo.

Bwriedir adeiladu annedd a garej ar wahân.

2. Mater(ion) Allweddol

Mae'r prif ystyriaethau wedi eu nodi fel a ganlyn :-

- A yw egwyddor y cynnig yn dderbyniol mewn termau polisi
- Materion amwynder.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 50 – Pentrefi Rhestredig

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

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi EN1 – Tirwedd
Polisi 50 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Cefnogi

Aelod Lleol a'r Cynghorydd Aled Morris Jones – wedi cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor.

Ni chafwyd unrhyw sylwadau gan **Aelodau Lleol** eraill.

Cyfoeth Naturiol Cymru - Sylwadau

Adran Draenio – Sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yn nhermau'r egwyddor ystyrir – er nad yw'r safle wedi ei leoli o fewn y ffrâm ddangosol ar gyfer Rhosgoch y mae'n ffurfio clwstwr y gellir ei ystyried fel rhan o'r pentref.

Tra y gallai'r egwyddor o gael annedd o fewn y clwstwr hwn gael ei ystyried yn rhywbeth derbyniol yn yr achos hwn mae lleoliad y safle mewn perthynas ar ffurf bresennol o ddatblygu yn achosi pryder.

Byddai'r annedd arfaethedig mewn safle na fyddai yn perthyn yn dda i'r pentref. Nid oes unrhyw anheddau ar ochr arall y ffordd ac y mae'r safle yn uchel. O ystyried yr amgylchiadau hyn ystyrir y byddai'r annedd arfaethedig yn achosi niwed annerbyniol ar edrychiad y lleoliad, gan ymwthio i dirwedd wledig agored.

7. Casgliad

Byddai'r cynnig yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad y dirwedd.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Byddai'r cynnig oherwydd ei safle ac oherwydd y byddai ar dir uchel yn achosi niwed annerbyniol i edrychiad a chymeriad y dirwedd a byddai'n groes felly i bolisiau A3 a D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd, polisiau 30 a 50 Cynllun Lleol Ynys Môn, polisiau EN1 a HP5 o Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (Stopiwyd) a darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru.

12.6 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

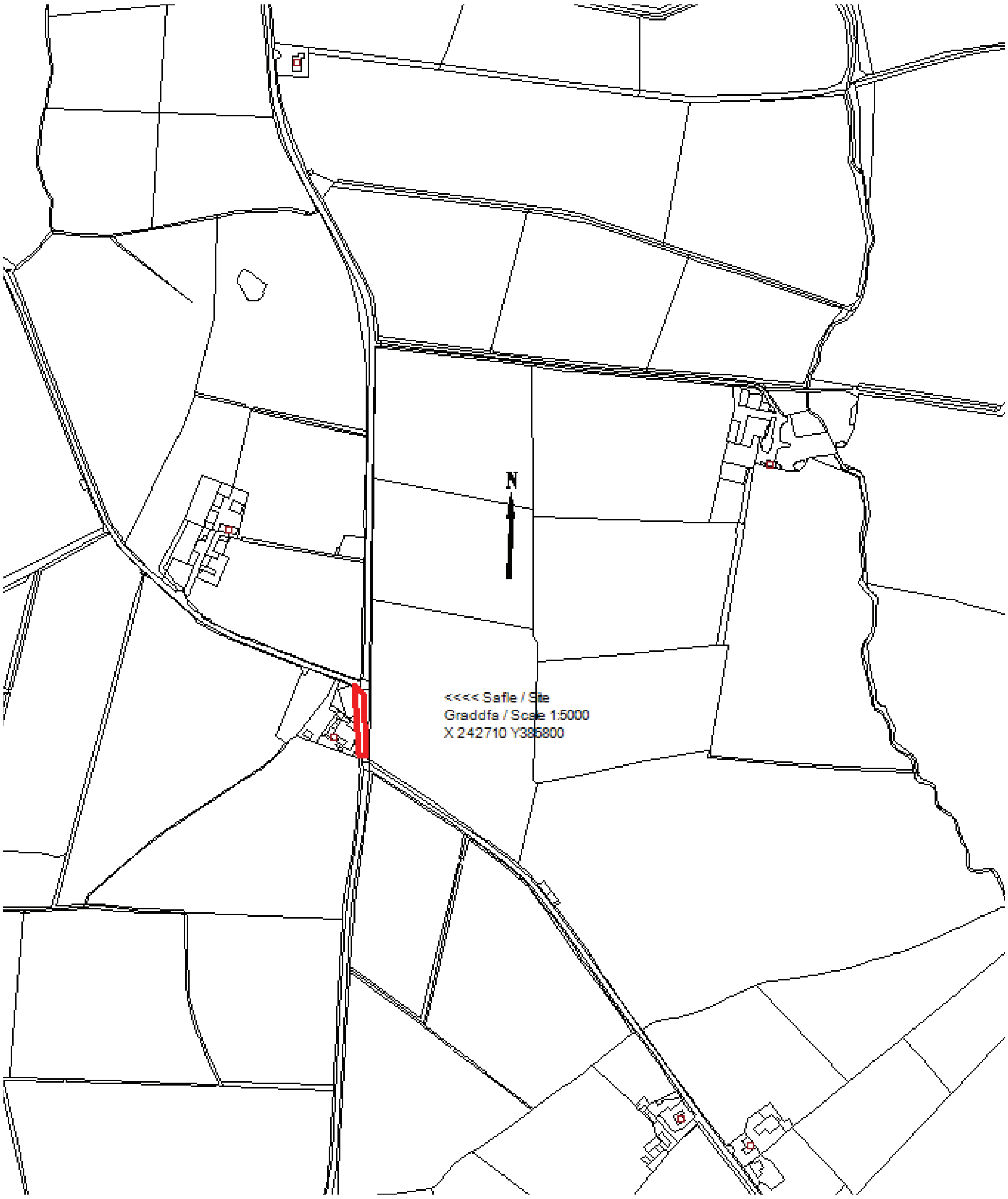
Rhif y Cais: **44LPA1005/TPO/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Highways and Waste)

Cais i dynnu lawr 2 goeden onnen a 3 coeden sycamorwydden wedi eu diogelu o dan Orchymyn Diogelu Coed yn / Application to remove 2 ash trees and 3 sycamore trees protected under a Tree Preservation Order at

Ty'n y Ffrwd, Rhosybol



Pwyllgor Cynllunio: 05/11/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DO)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un i dorri dwy goeden onnen a 2 sycamorwydden i wella'r llain gweledd er mwyn gwella diogelwch ar y briffordd wrth y gyffordd bresennol.

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 – Polisi Cyffredinol
31 – Tirwedd

Cynllun Fframwaith Gwynedd
D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
EN1 – Cymeriad Tirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Cyng R O Jones – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyng A M Jones - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle a chyhoeddwyd rhybudd yn y wasg leol. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar fwynderau

Cydnabyddir mai gwerth isel o ran amwynder sydd i'r coed presennol mewn ardal sydd ag ond ychydig o goed.

Mae'r gwaith yn angenrheidiol ar gyfer sicrhau diogelwch ar y briffordd, felly credir bod y cyfiawnhad hwn yn gwrthbwyso'r effaith ar fwynderau.

7. Casgliad

Yn seiliedig ar yr ymatebion a gafwyd i'r ymgynghori, credaf fod y cais hwn yn dderbyniol.

8. Argymhelliad

Caniatáu.

12.7 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

Rhif y Cais: **46C192B/FR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Trearddur Bay Sailing Club

Cais llawn ar gyfer gosod arfwisg graig o flaen y wal strwythur caergawell presennol yn / Full application for the placement of rock armour to the front of the existing gabion wall structure at

Dinghy Park, Porth Castell, Ravenspoint Road, Trearddur Bay

Pwyllgor Cynllunio: 05/11/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (AMG)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle yn Porth Castell yn Ffordd Ravenspoint yn Nhrearddur. Mae'r safle o fewn parth llifogydd C2 ac wedi ei leoli yn rhannol o fewn Safle Ymgeisydd Bywyd Gwyllt Porth Diana.

Mae'r bwriad yn golygu lleoli amddiffynfeydd cerrig o flaen y strwythur wal gabion bresennol yn y Parc Dingis, Porth Castell, Ffordd Ravenspoint, Trearddur ac y mae wedi ei ddylunio er mwyn diogelu'r parc dingi rhag difrod gan symudiad y tonnau.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol i'w hystyried yw a yw'r datblygiad yn cydymffurfio â'r polisïau cyfredol, yr effaith ar y dirwedd oddi amgylch a'r effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Cyffredinol
Polisi 28 – Llifogydd Môr ac Afonydd
Polisi 31 – Tirlunio
Polisi 34 – Diogelu Natur
Polisi 36 – Datblygiad ar yr Arfordir
Polisi 42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D5 – Datblygiad Arfordirol
Polisi D10 – Diogelu Natur

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd
Polisi EN7 – Safleoedd Lleol
Polisi SG2 – Datblygu a Llifogydd

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7, Gorffennaf 2014
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 14: Cynllunio'r Arfordir

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas – Yn gofyn am i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio i'w benderfynu. Mae'r Cynghorydd Thomas wedi gofyn am i'r pwyllgor cynllunio ymweld â'r safle. Mae'n lleisio pryderon y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ac yn difetha traeth bychan a phrydferth Porth y Castell a byddai'n golygu colli ardal agored. Mae'r Cynghorydd Thomas wedi gofyn a fyddai'r clwb hwylio yn gallu ystyried a ellid sicrhau canlyniad tebyg heb orfod defnyddio'r holl amddiffynfeydd cerrig, a fydd i bob pwrpas yn difetha'r traeth bychan prydferth a heddychlon am byth.

Cyngor Cymuned – Mae graddfa'r amddiffynfeydd cerrig sydd i'w defnyddio i'w gweld yn ormodol i draeth bach, fe ddylid ystyried rhai dulliau ac atebion eraill i'w amddiffyn.

Ystad Forol y Goron - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd - Wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r cynnig ar yr amod y caiff Cynllun Rheoli Traffig ei wneud a'i ddilyn.

Draenio – Sylwadau safonol

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

Cyfoeth Naturiol Cymru - Mae safle'r cais yn gorwedd o fewn parth C2 fel y'i diffinir gan y map cyngor datblygu y cyfeirir ato dan TAN 15 Datblygu a Risg Lifogydd (Gorffennaf 2004). Maent wedi dweud bod y gwaith i'w weld yn dderbyniol ac y gellir rheoli'r risgiau. Hefyd yn rhoi cyngor mewn perthynas ag osgoi llygredd a gwastraff. Nid yw'r gwaith arfaethedig wedi ei leoli o fewn nac yn debygol o effeithio unrhyw safle Ewropeaidd o bwysigrwydd cadwraeth.

Gwasanaeth Morwrol - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymgynghori Cyhoeddus - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle, cyhoeddwyd rhybudd yn y wasg leol a rhoddwyd rhybuddion personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 24 Medi 2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw sylwadau wedi eu derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C192 - Creu maes parcio cychod yn Porth Diana / Porth y Castell, Bae Trearddur – Caniatâwyd 08/10/1990

46C192A - Addasu y llithrfa presennol a codi rheiliau diogelwch yn Trearddur Bay Sailing Club, Dinghy Park, Porth Diana, Bae Trearddur – Caniatâwyd 10/06/2003

46C192C/SCR - Barn sgrinio ar gyfer gosod arfwisg graig o flaen y wal strwythur caergawell presennol yn Dinghy Park, Porth Castell, Ravenspoint Road, Bae Trearddur – Dim angen EIA 25/09/2014

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi: Mae'r cynnig yn golygu gosod amddiffynfeydd cerrig o flaen y wal gabion bresennol sy'n cynnal y Parc Dingis, Porth Castell. Mae'r gabion presennol a'r un a fwriedir yn gweithredu fel strwythur cynnal ac nid ydynt wedi eu bwriadu fel rhyw fath o ddiogelwch arfordirol. Strwythurau hyblyg yw'r gabions nad ydynt wedi eu dylunio i gynnal pan fydd y tonnau'n curo yn eu herbyn. Bydd yr amddiffynfeydd cerrig a fwriedir ar flaen y wal gabion bresennol yn dosbarthu ynni'r tonnau fydd yn eu taro. Mae ongl yr amddiffynfeydd cerrig yn achosi i donnau dorri cyn taro yn erbyn y strwythur cynnal oherwydd effeithiau dŵr bas.

Mae Polisi Cynllunio Cymru (7fed argraffiad) yn dweud y bydd newid yn yr hinsawdd yn cael effaith amgylcheddol ddifrifol, goblygiadau economaidd a chyfiawnder cymdeithasol a bydd unrhyw fethiant i roi sylw i hyn yn gwneud cynllunio ar gyfer cynaliadwyaeth yn amhosibl. Mae'r newidiadau i'r hinsawdd a'r effeithiau sy'n codi o newid hinsawdd y gallwn eu disgwyl yn cynnwys mwy o law, glaw trwm yn amlach; lefelau'r môr yn codi a mwy o dywydd eithafol fel stormydd difrifol fydd yn golygu ystod o effeithiau yn cynnwys cynnydd mewn llifogydd fflash oherwydd y glaw trwm a chynnydd mewn llifogydd arfordirol ac yn yr afonydd ac erydu, cynnydd mewn difrod stormydd y gaeaf a newidiadau i'r dirwedd. Bydd methiant i baratoi ar gyfer yr effeithiau anorfod hyn drwy fesurau addasu yn arwain at fregrusrwydd pellach i gymunedau drwy ddifrod i eiddo, isadeiledd a'r economi. Mae angen cynllunio ar gyfer yr effeithiau hyn a sicrhau nad yw'n hamgylchedd naturiol ac adeiledig mor fregus yn wyneb y newid yn yr hinsawdd.

Mae'n cael ei gydnabod bod y safle yn gorwedd o fewn parth C2 fel y'i diffinir gan y cynllun cyngor datblygu y cyfeirir ato o dan TAN 15 Datblygu a Risg Llifogydd (Gorffennaf 2004). Ystyrir bod ierdydd cychod yn eithriad i'r rheol gyffredinol hon oherwydd bod eu h angen mewn lleoliadau arforol, llanwol neu arfordirol oherwydd ei natur.

Felly ystyrir bod yr egwyddor o gael y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol a'i fod yn cael ei annog o fewn polisi cynllunio.

Effeithiau ar y dirwedd oddi amgylch: Nid ydym yn credu y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar y dirwedd oddi amgylch i'r fath raddau fel ei fod yn cyfiawnhau gwrthod y cais. O ran ei effaith ar amwynder, nid ydym yn credu y bydd yn un sylweddol ond mewn golygfeydd agos. Mae'n cael ei gydnabod bod y cynnig wedi ei leoli yn rhannol o fewn Safle Ymgeisydd Bywyd Gwyllt Ymgeisydd Porth Diana ond, oherwydd bod y cynnig yn golygu ychwanegiadau i'r gabions presennol nid ydym yn credu y bydd y cynnig yn cael effaith ar y penrhynau gerllaw, sef y prif bethau o ddiddordeb yn y rhan hon o'r safle. Cafodd stormydd dechrau 2014 effaith sylweddol ar y dirwedd a chafodd yy Parc Dingis ei daro gan rai tonnau sylweddol. Bydd effeithiau'r stormydd yn waeth pan geir llanw mawr ac ymchwydd llanw mawr. Cafodd rhannau o Drearddur eu taro gan donnau'n curo gyda pheth difrod drwg i'r prif bromenâd a'r waliau sy'n wynebu'r môr. Bydd yr amddiffynfeydd cerrig a fwriedir ar flaen y wal gabion bresennol yn dosbarthu ynni'r tonnau cyn iddynt guro ar y strwythur cynnal. Mae mesurau addasu i baratoi ar gyfer effeithiau newid yn yr hinsawdd yn cael eu hannog mewn polisi cynllunio.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos: Nid ydym yn credu y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cymdogion cyfagos. Mae priffordd rhwng y safle a'r eiddo cyfagos. Mae'r cynnig wedi ei leoli yn y Parc Dingis presennol ym Mhorth Castell ac ystyrir bod ei angen i baratoi ar gyfer effeithiau anorfod newid yn yr hinsawdd.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

(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) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo manylion am y cerrig sydd i'w defnyddio i weithredu'r caniatâd hwn wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen wedi hynny yn unol â'r manylion fydd wedi eu cymeradwyo.

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

(03) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo cynllun rheoli traffig wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen wedi hynny yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(04) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 29/08/2014 o dan gais cynllunio rhif 46C192B/FR ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cyfryw cais onibai bod amodau o'r caniatad yn mynnu fel arall.

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

13.1 Materion Eraill Other Matters

Rhif y Cais: **28LPA970A/CC/MIN** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Economic)

Man newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatau yn flaenoral o dan ganiatad cynllunio 28LPA970/CC yn / Minor amendments to scheme previously approved under 28LPA970/CC at

Beach Road, Rhosneigr

Pwyllgor Cynllunio: 05/11/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (AMG)

Gwnaed y cais gan y Cyngor ar dir y mae'n berchen arno.

Roedd y cais gwreiddiol yn golygu gwneud gwelliannau yn y maes cyhoeddus ar y fynedfa i'r traeth sy'n cynnwys gwaith ailwynebu, adeiladu ramp mynediad a gosod dodrefn stryd a bolardiau. Mae'r newidiadau arfaethedig yn golygu newid y defnyddiau a ddefnyddir i ailwynebu'r ffordd arfaethedig i'r traeth a'r ramp mynediad ynghyd ag ail-leoli'r meinciau 'tooting'.

Oherwydd mai mân- waith yw'r newidiadau arfaethedig, nid ystyriwyd y byddai'r newidiadau a fwriedir yn cael effaith o bwys ar y cynllun a'r ardal. Nid ystyriwyd y byddai'r newidiadau arfaethedig yn altro'r cynllun a gymeradwywyd eisoes mewn modd sylweddol.

Ystyriwyd felly nad oedd y gwaith altro arfaethedig o bwys ac fe'i cymeradwywyd gan Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a thref 1990.

Adroddir ar y mater felly er gwybodaeth yn unig.

13.2 Materion Eraill Other Matters

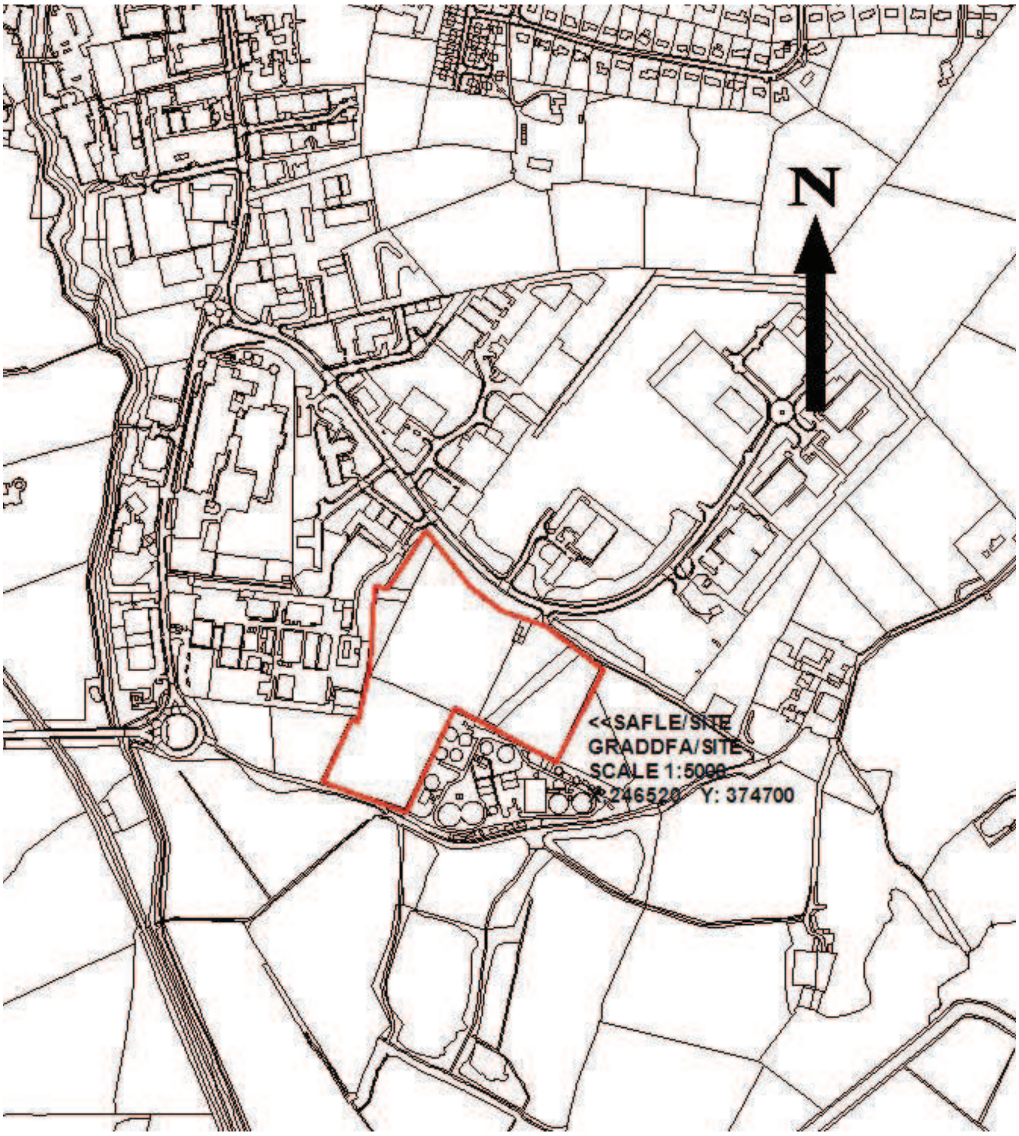
Rhif y Cais: **34C40Z/EIA/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr. Paul Kellett

Codi Gwaith Ynni Biomas newydd yn cynnwys gwaith peledi pren, gwaith ynni biomas gwres cyfun, peiriannau tynnu rhisgl a naddu pren, iard storio coed ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger / Erection of a new Biomass Energy Plant comprising of a wood pellet plant, a biomass combined heat power plant, debarking and chipping plant, wood storage yard and construction of a new vehicle access on land adjacent to

Peboc,Industrial Estate,Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 05/11/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (RWW)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Fe'ch atgoffer o benderfyniad Pwyllgor Cynllunio Cyngor Sir Ynys Môn ar yr 2il o Fai 2012 i wrthod y cais cynllunio uchod ar sail y rhesymau canlynol:-

- Mynediad a phriffyrdd
- Ansawdd aer
- Sŵn
- Ecoleg
- Effaith ar y tirlun
- Effaith Economaidd a Chynaliadwyedd
- Egwyddor agosrwydd (Proximity Principle)

Yn dilyn y gwrthodiad fe apeliodd yr ymgeisydd benderfyniad y Cyngor. Yn unol â pharagraff 3.11.2 o Bolisi Cynllunio Cymru (diwygiad 6, Chwefror 2014) barnwyd fod penderfyniad yr apêl hon am fod o ddiddordeb Cenedlaethol felly bu Llywodraeth Cymru roi'r grym i benderfynu'r apêl yn nwylo'r Gweinidog Tai ac Adfywio - Mr Carl Seargent.
Bu'r apêl yn destun ymchwiliad cyhoeddus a barodd o'r 24 i'r 31 Ionawr, 2014 ac fe benderfynwyd amddiffyn penderfyniad y Cyngor ar y meysydd canlynol:-

- Byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar y tirlun a mwynderau gweledol yr ardal.

- Mae'r wybodaeth ychwanegol sydd wedi ei gyflwyno ar gyfer yr apêl yn annigonol i oresgyn effeithiau priffyrdd a sŵn.

- Byddai'r effeithiau cronnus negyddol yn gysylltiedig â phriffyrdd, sŵn, ansawdd aer, effaith gweledol a thirlun a fyddai'n deillio o'r datblygiad; yn ogystal â phellter y datblygiad o unrhyw adnodd a marchnad yn gwneud y datblygiad yn anghydnaws ag egwyddorion agosrwydd a datblygiad cynaliadwy. Byddai'r effeithiau cronnus negyddol hefyd yn cael effaith andwyol ar yr economi leol.

Ar Awst 15fed 2014 derbyniwyd llythyr gan Weinidog Tai ac adfywio yn gwrthod yr apêl gan nodi'r sylw canlynol:-

- Byddai unrhyw fydd i'r economi leol ar ffurf swyddi a buddsoddiad mawr yn cael ei erydu o ganlyniad i bresenoldeb datblygiad cymydog drwg (bad neighbour) y datblygiad hwn.

- Byddai'r datblygiad yn amharu'n sylweddol ar y tirlun ac ar fwynderau gweledol yn lleol oherwydd ei faint, graddfa a'i leoliad uchel ar gyrion Llangefni.

- Mae'n debygol iawn y byddai mwynderau lleol yn cael ei effeithio o ganlyniad i lefelau swn annerbyniol fyddai yn tarddu o'r datblygiad arfaethedig.

- Er y byddai'r datblygiad yn debygol o greu lefelau uwch o fater gronynnol yn yr aer ac yn cael ychydig o effaith ar risg i iechyd pobl, byddai'r lefelau yn parhau o fewn lefelau cenedlaethol.

- Byddai'r lefelau traffig ychwanegol fyddai yn cael eu creu o'r datblygiad yn medru cael ei gynnal gan y rhwydwaith ffyrdd lleol. Er hynny mae'r trefniadau a gyflwynwyd ar gyfer y mynedfeydd i'r safle yn parhau mewn sefyllfa anobeithiol.

- Byddai egwyddorion cynaliadwyedd y datblygiad yn cael ei danseilio gyda'r angen i gludo deunydd, gwastraff a pheledi pren dros bellteroedd maith ar y rhwydwaith ffordd. Byddai'r datblygiad hefyd yn groes i'r hierarchiaeth gwastraff ac yr egwyddor agosrwydd (proximity principle) sydd yn rhan annatod o reoli gwastraff yn gynaliadwy. O ganlyniad i hyn death y Gweinidog i'r casgliad syml - fod y datblygiad wedi ei leoli yn y lleoliad anghywir.

- Wedi pwyso a mesur y datblygiad, dyfarnir bod y datblygiad arfaethedig yn groes i bolisïau Cenedlaethol a'r Cynllun Datblygu, yn arbennig felly polisïau sydd wedi eu hanelu i ddiogelu cymeriad ac ymddangosiad yr ardal a'i mwynderau.

Atodaf lythyr y gweinidog ar gyfer sylw'r Pwyllgor.

Carl Sargeant AC / AM
Y Gweinidog Tai ac Adfywio
Minister for Housing and Regeneration

Llywodraeth Cymru Welsh Government

Paul Kellet Ecopellets
Ltd Peboc
Llangefni Industrial Estate Llangefni
Anglesey LL77
7UX

Ein Cyf / Our ref: qA1157559 Dyddiad /

Date: 31 July 2014

Dear Mr Kellet

TOWN AND COUNTRY PLANNING ACT 1990 (AS AMENDED) – SECTION 78 APPEAL BY ECOPELLETS LTD
BIOMASS ENERGY DEVELOPMENT CONSISTING OF A WOOD PELLET PLANT, SOLID AND LIQUID BIOMASS COMBINED HEAT AND POWER PLANTS, A WOOD STORAGE YARD AND A DEBARKING AND CHIPPING PLANT AT PEBOC, LLANGEFNI INDUSTRIAL ESTATE, LLANGEFNI, ISLE OF ANGLESEY, LL77 7UX

1. Consideration has been given to the report of the Inspector, Mr Clive Nield BSc (Hon) CEng MICE MCIWEM C.WEM, who conducted a public inquiry into the above appeal by your client. The appeal is against the refusal of the Isle of Anglesey County Council, on 16 May 2012, to grant planning permission for a biomass energy development and associated infrastructure consisting of a wood pellet plant, solid and liquid biomass combined heat and power plants, a wood storage yard, and a debarking and chipping plant at Peboc, Bryn Cefni Industrial Park, Llangefni.

2. On 30 July 2013 I, as Minister for Housing and Regeneration, one of the Welsh Ministers, directed that the appeal should be determined by the Welsh Ministers rather than by a Planning Inspector. The reason for this direction was because the proposal is for a major development which could have wide effects beyond the immediate locality, which falls within the recovery of appeals criteria listed in paragraph 3.11.2 of Planning Policy Wales (PPW) (Edition 5, November 2012) [now carried forward in Edition 6, February 2014].

3. Under the provisions of the Government of Wales Act 2006 the power to determine appeals made under section 78 of the Town and Country Planning Act 1990 ("the 1990 Act") has been transferred to the Welsh Ministers and, in this case, this power is being exercised by me, the Minister for Housing and Regeneration.

4. The appeal was dealt with via a public inquiry held on 21-24 January and 28-31 January 2014 and a site visit was carried out on 30 January 2014. The Inspector's conclusions are set out in paragraphs 190-229 of his report, a copy of which is enclosed.

5. In the Inspector's view, although a number of matters are raised with regard to the proposed development, the main considerations in this appeal are:

- the need for the development of a biomass renewable energy plant;
- the economic benefits that would emanate from the development;
- the sustainability of material supplies;
- the landscape and visual impact of the proposed plant;
- the effects on local air quality, and any associated effects on the health of local people;
- the effects on the local noise environment and the amenity of nearby residents and neighbouring premises;
- the adequacy of the proposed means of access to the site;
- the effects of traffic on the local road network; and
- whether or not the benefits of the proposed development would outweigh any detrimental impacts associated with the matters above.

I agree with the Inspector that these are the relevant issues.

6. The Inspector recommended that the appeal be dismissed and planning permission refused.

Inspector's Overall Conclusions

7. The Inspector, at paragraphs 223 to 228 of his Report, drew the following overall conclusions:

"In reaching my conclusions I have had regard to the Environmental Statement, the supplementary information submitted in respect of that Statement, and to all other environmental information submitted in connection with the appeal and the public inquiry.

The need for the expansion of renewable energy capacity to reduce carbon emissions and develop long-term sustainable energy supplies is strongly supported by national and development plan policy and carries considerable weight. These benefits are also supported by benefits to the local economy resulting from the introduction of new jobs and substantial capital investment, though these would be largely offset by the deterrent effect on other business potential resulting from the presence of the very large biomass plant which would be seen as a "bad neighbour". The inherent sustainability benefits of the plant would also be eroded by the need to transport the source materials and the manufactured wood pellets over long distances by road, a situation that leads to the simplistic conclusion that the plant would be in the wrong place.

The sourcing of such large quantities of materials in this region would also place great

stress on the markets, displacing existing customers and conflicting with the proximity principle and the waste hierarchy, which are important principles underlying sustainable waste management.

The plant would be significantly harmful to the local landscape and to visual amenity in the area due to its very substantial size and scale and its elevated location on the edge of the settlement, where it would harden that edge rather than allow the settlement to merge more gently into the surrounding countryside. It is also likely that unacceptable harm to amenity would be caused due to noise and disturbance emanating from the plant. Whilst it is possible these concerns may be overcome by substantial detailed design measures (and the EA/NRW has issued the environmental permit on this basis), the Appellant has failed to demonstrate appreciation of the tonal nature of noise generated from some of the plant and the harm to amenity associated with that in this location where background noise levels would be expected to be relatively low. The plant would also give rise to increased levels of fine particulate matter in the air, which would have a slight effect on risks to human health. However, as air quality levels would still be within the relevant national standards, I give this quite limited weight.

I have concluded above that the additional traffic could be accommodated by the local road network without unacceptable detriment to the safe and free flow of traffic. However, the arrangements for access to the site itself remain hopelessly unresolved. The latest proposals for the southern access (to be used by the main HGV traffic) are impractical and uncertain, and I consider them unlikely to be feasible. It would be possible to rely solely on the northern access but the practical and safety implications of this have not been properly explored. The matter might be resolved by use of a suitable planning condition and would not warrant refusal on its own account. However, the uncertainties involved serve to reinforce objections on other matters.

It is acknowledged that the renewable energy benefits carry considerable weight. However, I conclude that those and any other benefits would be substantially outweighed by the harmful effects of the development. The harm to the landscape and to visual amenity would be significant, and I consider this to be the critical factor in the assessment. The very substantial size and bulk of the plant could not be disguised by any mitigation measures and would be completely out of place in this location. The risks of harm to amenity due to noise and to health due to air pollution and the uncertainties concerning access to the site further reinforce this main factor. On balance, I conclude that the proposed development would conflict with development plan and national policies, particularly policies aimed at safeguarding the character and appearance of the area and amenity. Consequently, I conclude that the appeal should be dismissed."

The Inspector recommended that the appeal be dismissed and planning permission refused.

Conclusion

8. I offer no comment as to whether the biomass plant should be considered as a 'bad neighbour' development and, while it has been argued during this appeal that that is the case, I do not consider it to be a determinative issue in the consideration of the appeal.

9. I have noted the Inspector's comment that while the details of the northern access are unresolved, he considers that the suitability of the northern access might be resolved by the use of a suitable planning condition. While that may be the case, the issue of access to the site is fundamental to the proposed development and, in my view, one that should be resolved before planning permission is granted and not after.

10. The Inspector has concluded that the harm to the landscape and to visual amenity would be significant and that it is the critical factor in the assessment of the appeal. I accept that the effect of the proposed development on the landscape and visual amenity are significant material considerations in the assessment of this appeal but, in light of the range of issues arising from this proposed development, I do not consider that effect to be critical.

11. Subject to the above comments I agree with the Inspector's conclusions and accept his recommendation that the appeal be dismissed and outline planning permission refused.

12.1 have taken into account the environmental information as defined by the Town and Country Planning (Environmental Impact Assessment) (England and Wales) Regulations 1999 (as amended) in reaching my decision on this appeal.

13. 1 have received no representations relating to the planning merits of the appeal since the inquiry closed.

FORMAL DECISION

14. For the reasons given above, and in exercise of the power referred to in paragraph 2 of this decision letter, I dismiss your client's appeal (APP/L6805/A/12/2183072) and hereby refuse planning permission for a biomass energy development and associated infrastructure consisting of a wood pellet plant, solid and liquid biomass combined heat and power plants, a wood storage yard and a debarking and chipping plant at Peboc, Llangefni Industrial Estate, Llangefni, Isle of Anglesey, LL77 7UX.

15. A copy of this letter has been sent to the Isle of Anglesey County Council and those who were entitled to appear at the public inquiry and did so.

Yours sincerely

CARL SARGEANT AM

Minister for Housing and Regeneration, one of the Welsh Ministers. Enc:
Leaflets H and HC

This page is intentionally left blank