

Dogfen ir Cyhoedd



**CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL**

Dr Gwynne Jones
Prif Weithredwr – Chief Executive

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

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

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 2 MEDI 2015 am 1.00 o'r gloch y prynhawn	WEDNESDAY, 2 SEPTEMBER, 2015 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 rybudd o benderfyniad i ganiatau neu i wrthod cais.

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 12)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 29 Gorffennaf, 2015.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD_(Tudalennau 13 - 14)

Cyflwyno cofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 19 Awst, 2015.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 15 - 20)

- 6.1 24C300A/ECON – Tyn Rhos Fawr, Dulas
- 6.2 29LPA1008A/ECON – Rhos Ty Mawr, Llanfaethlu
- 6.3 42C127B/RUR – Ty Fry Farm, Rhoscefnhir

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 21 - 64)

- 7.1 19C1145 – Byngalo Harbour View, Ffordd Turkey Shore, Caergybi
- 7.2 25C28C – The Bull Inn, Llanerchymedd
- 7.3 25C250 – Tregarwen, Coedana, Llanerchymedd
- 7.4 34LPA1013/FR/EIA/CC – Ffordd Gyswllt, Llangefni
- 7.5 34C304F/1/ECON – Coleg Menai, Llangefni
- 7.6 36C338 – Ysgol Henblas, Llangristiolus
- 7.7 40C323B – Bryn Hyfryd, Bryn Refail

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 gweddarllodiad hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod
8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 65 - 68)

11.1 42C195A – 8 Maes yr Efail, Rhoscefnhir

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 69 - 94)

12.1 20LPA1022/CC – Fron Heulog, Cemaes

12.2 43C197 – Môr Awel, Pont Rhyd y Bont

12.3 45C89B – Rhos yr Eithin, Niwbwrch

12.4 45LPA605A/CC – Dwyryd, Niwbwrch

12.5 46C42B – Glasfryn, Ffordd Ravenspoint, BaeTrearddur

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 95 - 100)

13.1 14C28T/1/SCR – Parc Ddiwydiannol Mona, Gwalchmai

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

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 29 Gorffennaf 2015

PRESENNOL:	Y Cynghorydd W. T. Hughes (Cadeirydd) Y Cynghorydd Ann Griffith (Is-Gadeirydd) Y Cynghorwyr Jeff Evans, John Griffith, K P Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Raymond Jones, Richard Owain Jones, Nicola Roberts
WRTH LAW:	Prif Swyddog Cynllunio (ar gyfer cais 13.1) Swyddog sy'n Arwain yr Achos Cynllunio(DPJ) (ar gyfer cais 13.1) Rheolwr Datblygu Cynllunio Cynorthwyr Cynllunio, Prif Beiriannydd (HP) Swyddog Priffyrdd (JAR) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol Swyddog Pwyllgor (ATH).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd Lewis Davies
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr R. Llewelyn Jones (ceisiadau 12.2 a 13.1), R. Meirion Jones (cais 12.3), Ieuan Williams (cais 12.4), Mr. Gary Soloman (Burges Salmon) (ar gyfer cais 13.1)

1 YMDDIHEURIADAU

Nodwyd yr ymddiheuriad am absenoldeb a nodir uchod.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Gwnaed y datganiadau o ddiddordeb a ganlyn:-

Gwnaeth y Cynghorydd John Griffith ddatganiad o ddiddordeb personol nad yw'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 13.1 a dywedodd y byddai'n cymryd rhan yn y drafodaeth ar yr eitem honno.

Gwnaeth Mr. Huw Percy, Prif Beiriannydd (Priffyrdd) ddatganiad o ddiddordeb mewn perthynas â chais 6.3

Gwnaeth Mr. D. F. Jones, Rheolwr Datblygu Cynllunio ddatganiad o ddiddordeb mewn perthynas â chais 6.5

3 COFNODION CYFARFOD 1 GORFFENNAF 2015

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir, gofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 1 Gorffennaf 2015.

4 YMWELIADAU SAFLE

Ni fu unrhyw ymweliadau safle yn dilyn cyfarfod diwethaf y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Cyhoeddodd y Cadeirydd y byddai siaradwyr cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.1 a 12.4

6 CEISIADAU A OHIRIWYD

6.1 24C300A/ECON – Creu llynnoedd ar gyfer defnydd pysgota a hamdden, codi siop a chaffi ac adeilad storfa ynghyd â ffyrdd mynediad a llecynnau parcio cysylltiedig ynghyd â gosod tanc septig newydd ar dir sy'n ffurfio rhan o Tyn Rhos Fawr, Dulas.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog er mwyn gwerthfawrogi maint a chyd-destun y cynnig cyn penderfynu ar y cais.

6.2 25C28C – Cais llawn i ddymchwel y tŷ tafarn presennol a'r adeiladau cysylltiedig yn y Bull Inn, Llannerch-y-medd

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog hyd nes derbynnir ymateb / cyfarwyddyd gan CADW o ran rhestru'r adeilad.

6.3 34LPA1013/FR/EIA/CC – Cais llawn i adeiladu ffordd gyswilt a fydd yn cynnwys cylchfan newydd ar yr A5114, gwelliannau i'r biffordd rhwng yr A5114 a'r gylchfan gyfredol ar ben deheuol Ffordd y Stad Ddiwydiannol ac adeiladu ffordd newydd rhwng y pwynt hwn a Pharc Busnes Bryn Cefni ac o'r gogledd o Barc Busnes Bryn Cefni i Goleg Meani trwy'r B5420, Ffordd Penmynydd ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir i'r dwyrain o Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni, Llangejni.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog er mwyn gwerthfawrogi maint a chyd-destun y cynnig cyn penderfynu ar y cais.

6.4 34C304F/1/ECON – Cais amlinellol ar gyfer estyniad i'r campws presennol yn cynnwys codi tri o unedau tri llawr gyda 250 o lecynnau parcio, uned ar wahân sy'n cynnwys campfa a stiwdio ffitrwydd gyda 60 o lecynnau parcio cysylltiedig ynghyd â chae pêl-droed pob tywydd a system ddraenio gynaliadwy gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar dir yn Coleg Menai, Llangejni.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog er mwyn gwerthfawrogi maint a chyd-destun y cynnig cyn penderfynu ar y cais.

6.5 36C338 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir gyferbyn ag Ysgol Henblas, Llangristiolus.

Wedi datgan diddordeb yn y cais, aeth y Rheolwr Datblygu Cynllunio allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth ar yr eitem.

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

6.6 42C127B/RUR – Cais llawn ar gyfer codi annedd amaethyddol ynghyd â gosod system trin carthffosiaeth ar dir yn Fferm Tŷ Fry, Rhoscefnhir.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wrth y Pwyllgor y gwnaed yr argymhelliad i ymweld â'r safle oherwydd bod gerddi hanesyddol wedi eu lleoli ger y fferm yn Tŷ Fry felly ystyrir ei bod yn angenrheidiol i'r Aelodau weld y cynnig o safbwynt y cyd-destun a'r ardal o'i gwmpas ac, yn ogystal, i asesu pa mor agos yw safle'r cais at adeiladau'r fferm.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddwyd.

7.1 19C1145 – Cais llawn ar gyfer codi anecs yn Harbour View Bunglow, Ffordd Turkey Shore, Caergybi

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

Dyweddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wrth y Pwyllgor fod yr Aelod Lleol wedi gofyn drwy e-bost i'r Pwyllgor ymweld â'r safle oherwydd pryderon ynghylch effeithiau'r cynnig ar eiddo y tu cefn i'r safle a'r posibilrwydd y byddent yn colli goleuni.

Dyweddodd y Cynghorydd Raymond Jones y byddai'n dymuno i'r Pwyllgor weld safle'r cais er mwyn deall yn well y pryderon lleol a gwnaeth gynnig i'r perwyl hwnnw. Eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Victor Hughes.

Dyweddodd y Cynghorydd Jeff Evans nad oedd ymweliad safle, yn ei farn ef, yn angenrheidiol oherwydd wedi ystyried popeth yn yr adroddiad, nid oedd yn credu bod unrhyw broblem o ran goleuni ac y byddai ymweld â'r safle ond yn achosi oedi o ran penderfynu ar y cais. Cynigiodd ef na ddylid ymweld â'r safle ac y dylid ystyried y cais yn uniongyrchol. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts. Yn y bleidlais ddilynol, pleidleisiodd y Cynghorwyr John Griffith, Kenneth Hughes, Victor Hughes, Raymond Jones a Richard Owain Jones o blaid ymweld â'r safle a phleidleisiodd y Cynghorwyr Jeff Evans, Ann Griffith, Vaughan Hughes a Nicola Roberts yn erbyn ymweliad safle. O'r herwydd, cariodd y bleidlais i gael ymweliad safle.

Penderfynwyd ymweld â safle'r cais yn unol â chais yr Aelod Lleol i asesu materion yn ymwneud â'r posibilrwydd o golli goleuni.

7.2 19LPA37B/CC – Cais llawn i ddymchwel rhan o'r adeilad cyfredol, gwaith altro ac ehangu er mwyn creu Ysgol Gynradd newydd ynghyd â ffurfio maes parcio ar Safle Cybi, Ysgol Uwchradd Caergybi

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mai cais gan y Cyngor ydoedd ar dir yn ei feddiant. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Gorffennaf 2015, gohiriwyd ystyried y cais oherwydd camgymeriad yn y broses ymgynghori mewn perthynas ag Aelodau Lleol, camgymeriad sydd wedi cael ei gywiro erbyn hyn.

Dyweddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod safle'r cais hyd yn ddiweddar, yn cael ei ddefnyddio fel rhan o gampws Ysgol Uwchradd Caergybi. Ers hynny, mae'n wag ac wedi mynd â'i ben iddo. Bydd y gwaith altro a gynigir fel rhan o'r datblygiad yn sicrhau cadwraeth yr adeilad rhestredig sydd yn bwysig i'r gymuned ac yn sicrhau ei fod yn parhau i gael ei ddefnyddio i bwrsas addysgol. Bydd ei leoliad yn ymyl yr Ysgol Uwchradd a chaeau chwaraeon Millbank yn ychwanegu at ganolbwynt addysgol yr ardal. Oherwydd bod safle'r ysgol wedi bod yn cael ei ddefnyddio i ddibenion addysgol ers ei adeiladu'n wreiddiol ac y bydd yn parhau i gael ei ddefnyddio i'r perwyl hwnnw o ganlyniad i'r cynnig, roedd y Swyddog o'r farn, er y byddai'r ysgolion yn cael eu cyfuno ar un safle, na fyddai dwysau'r defnydd o ganlyniad i'r cynnig yn arwain at unrhyw effaith annerbyniol ar fwynderau trigolion lleol i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Dylid nodi mai un llythyr o wrthwynebiad yn unig a dderbyniwyd i'r cais. Roedd yr argymhelliad felly yn un o gymeradwyo ar yr amod na fydd unrhyw faterion newydd yn cael eu codi o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd ychwanegol mewn perthynas â'r manylion diwygiedig i roddi sylw i'r pryderon ynghylch dyluniad – yn yr achos hwnnw, bydd adroddiad pellach yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac wedi i'r cyfnod ar gyfer hysbysu ac ymgynghori gyda chymdogion ddod i ben a chyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU SY'N GROES I BOLISI

10.1 25C250 – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd a gosod system trin carthion yn cynnwys manylion llawn am fynediad i gerbydau ar dir ger Tregarwen, Coedana, Llannerch-y-medd

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y cais yn tynnu'n groes i'r Cynllun Lleol a fabwysiadwyd ar gyfer Ynys Môn ond mae modd ei gefnogi dan ddarpariaethau'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wrth y Pwyllgor yr argymhellir yn awr y dylid gohirio'r cais oherwydd apêl cynllunio yn yr ardal sy'n codi materion y bydd swyddogion cynllunio yn dymuno eu hystyried cyn rhyddhau argymhelliad a phenderfyniad ar y mater.

Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes y dylid gohirio'r cais ac 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.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Ni chafodd unrhyw geisiadau eu hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 19C845H – Cais llawn i osod caban symudol ar y safle i'w ddefnyddio fel siop gwerthu nwyddau'r clwb pêl-droed yn Holyhead Hotspurs, Caergybi.

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mai'r Cyngor yw perchennog y tir y mae wnelo'r cais ag ef.

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

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amod a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.2 19C58C – Cais llawn i godi 1 bynglo a 2 annedd bâr ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir ger Parc Felin Ddŵr, Llaingoch, Caergybi

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Caergybi fel y dynodwyd dan Bolisi 49 y Cynllun Lleol. Mae'r cae cyfan wedi cael ei neilltuo'n benodol ar gyfer tai yn y Cynllun Lleol. Mae egwyddor y datblygiad o'r herwydd eisoes wedi ei sefydlu o ran polisi. Ymhellach, mae caniatâd cynllunio eisoes ar y safle ar gyfer dwy annedd. Roedd y cynllun fel y cafodd ei gyflwyno'n wreiddiol dan y cais am 4 annedd fel dau bâr o unedau tai pâr, ac mae wedi cael ei ddiwygio yn dilyn trafodaethau i roddi sylw i bryderon yn ymwneud â mwynderau eiddo cyfagos. O ran dyluniad, mae'r cynnig yn adlewyrchu'r datblygiadau o'i gwmpas ac ystyrir nad yw'n anghydnaws gyda stadau preswyl yn y cyffiniau. Yr argymhelliad felly oedd un o ganiatáu.

Yn siarad fel Aelod Lleol, mynegodd y Cynghorydd R. Llewelyn Jones bryderon ynghylch effeithiau'r cynnig ar y cae chwarae a fydd yn cael ei gysgodi gan yr adeiladau deulawr arfaethedig ac a fydd hefyd yn tynnu oddi wrth ymdeimlad agored y cae – byddai 2 fyngalo yn well yn yr ardal ac yn cael llai o effaith ar yr ardal sydd union gerllaw. Gofynnodd i'r Pwyllgor wrthod y cais fel y cafodd ei gyflwyno a hynny o blaid diwygio'r cynllun i ganiatáu codi dau fyngalo a fyddai'n well o ystyried cyfyngiadau'r plot.

Gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad ynghylch maint y plot o gymharu â'r cae chwarae a'r eiddo cyfagos ynghyd â'r pellter rhwng y cae chwarae a'r datblygiad arfaethedig.

Dangoswyd lluniau i'r Pwyllgor o ardal y plot a sut y byddai'r cynnig yn edrych yn yr ardal. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y plot yr un fath o ran maint a'r unig newid yw bod y cais yn awr am fyngalo a phâr o ddwy uned deulawr bâr ac yn flaenorol roedd yn gais am ddau bâr o unedau deulawr pâr. Mae'r cyfan o'r tai yn yr ardal sydd union gyfagos yn edrych dros y cae chwarae. Mewn ymateb i gwestiwn ynghylch a oes byffer digonol rhwng y plot a'r cae chwarae, dywedodd y Swyddog fod pellter o rhwng 7 i 8m rhwng cefn yr eiddo â chefn y plot. Gan gymryd yr holl faterion i ystyriaeth, nid ystyriwyd bod y cynnig yn un afresymol.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans na allai weld bod unrhyw golli mwynderau yn yr achos hwn oherwydd na fyddai'r cynnig yn cael effaith uniongyrchol ar y cae pêl-droed na'r llecyn chwarae a chynigiodd y dylid caniatáu'r cais. Eiliwyd ei gynnis gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

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

*Ar y pwynt hwn, dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol bod y Pwyllgor wedi bod yn rhedeg ers tair awr (dygwyd cais 13.1 ymlaen i'w ystyried yn gynharach ar drefn rhaglen y cyfarfod ac ystyriwyd 7.1 a 12.4 dan eitem 5 dan Siarad Cyhoeddus), ac yn unol â darpariaethau paragraff 4.1.10 Cyfansoddiad y Cyngor, roedd angen i fwyafrif Aelodau'r Pwyllgor a oedd yn bresennol wneud penderfyniad i barhau gyda'r cyfarfod. **Penderfynwyd y dylai'r cyfarfod barhau.***

12.3 39C18Q/1/VAR – Cais dan Adran 73 i ddiwygio amod (09) o ganiatâd cynllunio rhif 39C18H/DA (codi 21 o anheddau) fel y gellir newid y dyluniad ym Mhlot 22, Tŷ Mawr, Porthaethwy.

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn un i newid dyluniad o gymharu â'r cynllun a gymeradwywyd dan gais 39C18H/DA yn 1996 ar gyfer 21 o anheddau ar dir yn Tŷ Mawr. Yn wreiddiol, y bwriad oedd codi lefel plot 22 ond diwygiwyd y cynnig ar ôl derbyn gwrthwynebiadau a galw'r cais i mewn a bellach, mae'n ymwneud â chodi anedd gyda garej sengl ar wahân (yn hytrach na'r cais gwreiddiol a gymeradwywyd dan y cais uchod yn 1996 ar gyfer anheddau a chanddynt garej integredig). Cafodd lefel y llawr ei newid i'r lefel wreiddiol a gymeradwywyd dan y cynllun yn 1996. Bydd y palet o ddeunyddiau yn cydweddu â phlot 23 cyfagos a gymeradwywyd yn ddiweddar dan gais i ddiwygio edrychiad allanol y datblygiad ar blot 23. Nid ystyriwyd bod y newid hwn mewn dyluniad yn annerbyniol oherwydd mae stad Tŷ Mawr yn cynnwys eiddo o feintiau, dyluniadau a gosodiadau gwahanol a bydd y datblygiad yn parhau gyda'r palet o ddeunyddiau a gymeradwywyd yn achos plot 23. O'r herwydd, roedd yr argymhelliad yn un o ganiatáu.

Rhoes y Cynghorydd R. Meirion Jones ei safbwynt ef fel Aelod Lleol a dywedodd bod Stad Tŷ Mawr wedi cael ei sefydlu ers 20 mlynedd a bod cymeriad y stad yn gyson a bod yr eiddo sydd ar y stad yn ffurfio teulu o anheddau sydd â'r un edrychiad a nodweddion. Dywedodd ei fod ef o'r farn y câi'r datblygiad arfaethedig effaith ar y stad oherwydd bod ganddo garej ar wahân yn hytrach nag un integredig a bod hynny yn anghydnaws â gweddill y tai. Mae newid i dyluniad ac edrychiad plot 23 eisoes wedi'i ganiatáu a bydd newid pellach i dyluniad ac edrychiad plot 22 yn parhau gyda'r mân newidiadau sy'n cael eu gwneud i'r cynlluniau a gymeradwywyd yn wreiddiol gan danseilio undod y stad gyfan. Gofynnodd y Cynghorydd Jones i'r Pwyllgor bwysu a mesur y cais yn ofalus yn erbyn y gwrthwynebiadau neu, fel arall, ystyried ymweld â'r safle.

Dyweddod y Rheolwr Datblygu Cynllunio y gall canfyddiad o ddyluniad fod yn beth goddrychol a bod y stad wedi esblygu dros gyfnod o amser mewn modd sy'n adlewyrchu'r defnydd a wneir o ddeunyddiau newydd. Er bod yr hyn a gynigir rywfaint yn wahanol i'r cynllun gwreiddiol, nid oedd y cynnig, ym marn y Swyddog, yn annerbyniol o ystyried ei gyd-destun.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid caniatáu'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Jeff Evans.

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

12.4 40C323B – Cais llawn ar gyfer codi annedd, gosod gwaith trin carthion ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir gyferbyn â Bryn Hyfryd, Brynrefail

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

Rhoes y Cadeirydd wahoddiad i Ffiona Hughes annerch y cyfarfod fel un sy'n gwrthwynebu'r cais.

Dygodd Miss Hughes sylw at y pwyntiau isod o wrthwynebiad mewn perthynas â'r cais -

- Mae trigolion lleol yn siomedig y caniatawyd cais amlinellol ar gyfer annedd ar y safle hwn yn y lle cyntaf.
- Bydd y cynnig yn wynebu'r tai cyfagos yn lle priffordd yr A5025 ac o'r herwydd, caiff effaith negyddol ar breifatrwydd a bydd yn cysgodi Bryn Hyfryd. Petai'r cynnig yn wynebu'r A5025 byddai hynny'n golygu parhad yn llif naturiol y pentref.
- Tra'n derbyn nad oes gan unrhyw un hawl i olygfa, mae'n beth digalon i fod yn byw mewn ardal a gydnabyddir fel un o Harddwch Naturiol a thalu am eiddo a hysbysebwyd fel un a chanddo olygfa ac yna peidio medru gweld y gwyrddni naturiol tra'n ymlacio yn eich cartref. Bydd yr annedd newydd arfaethedig y gofynnwyd amdani yn wynebu Bryn Hyfryd a bydd yn cuddio'n llwyr yr olygfa y mae'n ei fwynhau ar hyn o bryd.
- Yn adroddiad y Swyddog, nodir bod pellter digonol rhwng yr A5025 a mynedfa'r annedd arfaethedig. Fodd bynnag, ym marn y trigolion, mae angen mwy na 11m. Mae'n pryderu trigolion bod y fynedfa mor agos i'r briffordd oherwydd digwyddodd sawl damwain yn yr ardal hon. Mewn damwain yn ddiweddar, cludwyd 2 i Ysbyty Gwynedd.
- Mae deiseb sy'n cefnogi'r cynnig yn seiliedig ar godi bwthyn ar y safle ond mae'r cais fel y'i cyflwynwyd i'r Cyngor yn un am annedd deulawr.
- Am resymau colli preifatrwydd, colli goleuni naturiol a cholli golygfa ac oherwydd pryderon ynghylch diogelwch ar y ffyrdd, mae trigolion yn gwrthwynebu'r cais a gofynnir i'r Pwyllgor roddi sylw i'r pryderon hyn a'r effaith a gâi'r cynnig ar Bryn Hyfryd ac ar eiddo cyfagos.

Gofynnodd y Pwyllgor gwestiynau i Miss Hughes ar y bwriad gwreiddiol sef codi bwthyn. Dywedodd Miss Hughes ei bod hi ar ddeall mai'r bwriad gwreiddiol oedd codi byngalo unllawr ond ei bod ar ddeall yn awr bod y cynllun yn un i godi annedd deulawr. Byddai annedd a fyddai'n llai ac yn is gan golygu y byddai modd gweld y golygfeydd o Bryn Hyfryd wedi bod yn fwy derbyniol. Fel y mae, bydd y cynnig ar ei hyd yn wynebu Bryn Hyfryd a byddai wedi bod yn fwy naturiol ac yn gwneud mwy o synnwyr ac yn fwy cydnaws â phatrwm cyfredol y datblygiadau yn yr ardal petai'n wynebu'r A5025.

Anerchodd Mr. Geoff Brown, dylunydd pensaernïol yr eiddo arfaethedig ac asiant yr ymgeisydd, y Pwyllgor i gefnogi'r cais fel a ganlyn.

- Mae'r cais yn un a gefnogir yn llawn gan Swyddogion ac mae'n cydymffurfio'n llwyr gyda'r caniatâd amlinellol presennol ar y safle sef cais am dŷ yn hytrach na byngalo.
- Byddai trefniadau mynediad yr un fath â'r trefniadau a gymeradwywyd yn y caniatâd amlinellol.
- Mae'r cynnig yn is ac yn llai o ran ei ôl-troed na'r un a gymeradwywyd dan y caniatâd amlinellol. Mae'n llai nac y gallai fod wedi bod er mwyn lleihau'r effaith ar yr eiddo cyfagos. Mae'r eiddo wedi ei alinio fel mai'r arwyneb lleiaf posib sy'n wynebu'r eiddo cyfagos.
- Yr eiddo cyfagos agosaf yw Bryn Hyfryd sydd 35m i ffwrdd gyda hynny'n bellach o lawer na'r safon sylfaenol ar gyfer pellter rhwng anheddau. Mae'r tŷ ar ongl i'r gorllewin felly nid oes modd edrych drosto'n uniongyrchol o unrhyw ffenestri yn y tŷ arfaethedig.

- Oherwydd gogwydd Bryn Hyfryd, mae'r llinell welededd uniongyrchol yn mynd heibio ffryntiad y cynnig felly nid yw'n cael unrhyw effaith o ran goleuni naturiol neu breifatrwydd.
- Mae'r cynnig wedi'i ddylunio o ran y deunyddiau a ddefnyddir i gyd-fynd â'r eiddo o amgylch ac mae'r manylion hynny wedi'u cytuno gyda'r Swyddogion Cynllunio.
- Mae'r ddeiseb a gyflwynwyd o blaid y cynnig yn cynnwys llofnodion o blith preswylwyr y 3 eiddo sydd wedi eu lleoli'n union gyferbyn â safle'r cais.

Gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad ynghylch dimensiynau'r cynnig o gymharu â'r rheini a gymeradwywyd yn y cam amlinellol a chawsant wybod gan Mr. Brown fod y cynnig yn awr am annedd sy'n mesur 7.3m i uchder y grib (o gymharu â 7.75m dan y caniatâd amlinellol) a bod cyfanswm ôl-troed yr annedd yn 130m² (o gymharu â 144m² dan y caniatâd amlinellol) ac ar gais, dangoswyd cynllun o'r safle.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cynnig ar raddfa lai na'r annedd ddeulawr y rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol ar ei chyfer yn 2013 dan awdurdod dirprwyedig. Derbyniwyd pedwar llythyr yn gwrthwynebu, tri o'r rhain gan yr un person, a'r unig fater newydd a godwyd yn y rhain yw cyfeiriad at ddamwain ar y ffordd yn y pentref. Y prif ystyriaethau cynllunio sy'n berthnasol yn yr achos hwn yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi, a'i effeithiau o ran materion o bwysigrwydd cydnabyddedig h.y. ar fwynderau'r eiddo cyfagos, ar yr AHNE a diogelwch y briffordd. Barn y Swyddog yw bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd fel yr amlinellir yn yr adroddiad ac na fydd yn amharu ar fwynderau eiddo cyfagos; ni fydd yn edrych allan o'i le ar gornel gyffordd ac ni fydd yn effeithio ar ansawdd y dirwedd ehangach yn yr ardal i'r fath raddau fel y byddai'n cyfiawnhau gwrthod. Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig ar sail diogelwch y ffordd. Felly argymhellir fod y cynnig yn cael ei gymeradwyo.

Cadarnhaodd y Swyddog Priffyrdd nad oedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi derbyn adroddiad damwain gan yr Heddlu yng nghyswllt y ddamwain traffig a adroddwyd yn y pentref, ond deallir mai camgymeriad y gyrrwr oedd yn ffactor yn hytrach na'r gyffordd ei hun.

Dywedodd y Cynghorydd Ieuan Williams (Aelod Lleol) mai mater o amwynder a chysondeb oedd hyn ac na fedrai ddeall, pan fo'r adroddiad ysgrifenedig yn nodi fod yr eiddo yn yr ardal yn wynebu'r A5025 neu tua'r gogledd-ddwyrain i gyfeiriad Moelfre, sut oedd y cynnig yn cael ei argymhell i'w gymeradwyo pan fo'n wynebu i gyfeiriad gwahanol i'r eiddo hynny. Byddai hefyd yn anghydnaws gyda'r ardal. Hollti blew yw dweud y byddai'r cynnig yn cael ei leoli fel na fyddai ond yn wynebu Bryn Hyfryd yn rhannol, pan ei fod yn amlwg yn wynebu'r eiddo ac felly'n codi materion ynghylch preifatrwydd ac amwynder. Gofynnodd i'r Pwyllgor wrthod y cais ac i ofyn i'r ymgeisydd ailgyflwyno'r cais fel bod y cynnig yn wynebu'r A5025 neu yng nghyfeiriad Moelfre i fod yn gyson â'r clwstwr presennol o eiddo yn yr ardal.

Eglurodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr adroddiad ysgrifenedig yn nodi bod yr eiddo yn yr ardal yn wynebu priffordd, ond nid ydynt oll o reidrwydd yn wynebu priffordd yr A5025. O ran preifatrwydd a mwynderau, mater i'r Pwyllgor yw pwyso a mesur yr ystyriaethau yn yr adroddiad a dod i gasgliad arnynt.

Roedd y Pwyllgor wedi'i rannu'n ddau o ran haeddiannau'r cais; roedd rhai Aelodau o blaid cymeradwyo yn seiliedig ar y caniatâd cynllunio amlinellol oedd eisoes yn bodoli ar safle'r cais ond mynegodd aelodau eraill amheuan ar sail yr hyn roeddent yn ei ddehongli fel diffyg cydymffurfiaeth â Pholisi 50 a'r meini prawf ynddo, o ystyried fod safle'r cais mewn cae agored mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Roedd yr Aelodau eraill yn dal i feddwl bod angen gwybodaeth bellach cyn gwneud penderfyniad.

Pwysleisiodd y Cynghorydd Jeff Evans fod caniatâd amlinellol eisoes wedi'i gymeradwyo a chynigiodd fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes a ddywedodd, er ei fod yn cydymdeimlo gyda'r ddatl ynghylch colli golygfeydd naturiol, nad oedd hynny'n ystyriaeth gynllunio.

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts fod y cais yn cael ei ohirio i adael amser i'r Pwyllgor gael gwybodaeth ychwanegol cyn gwneud penderfyniad ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes fod y cais yn cael ei wrthod yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd nad oedd yn fodlon bod y cais yn cwrdd â meini prawf Polisi 50 ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Ann Griffith.

Cynghorodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol y byddai'n anodd cefnogi penderfyniad i wrthod am y rheswm nad yw'n cydymffurfio â Pholisi 50 gan fod caniatâd amlinellol eisoes yn bodoli ar safle'r cais.

Yn y bleidlais ddilydol, pleidleisiodd y Cynghorwyr Jeff Evans a Kenneth Hughes i gymeradwyo'r cais; pleidleisiodd y Cynghorwyr Nicola Roberts a Richard Owain Jones i ohirio a phleidleisiodd y Cynghorwyr Victor Hughes, Ann Griffith, John Griffith, Raymond Jones a W. T. Hughes i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Y rheswm a roddwyd am wrthod y cais oedd y byddai'r datblygiad oherwydd ei gyfeiriadedd arfaethedig yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos, ac yn effeithio'n weledol ar yr AHNE.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rheswm a nodir.

Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, caiff y cais ei ohirio'n awtomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn caniatáu i'r Swyddogion ymateb i'r rheswm a roddwyd dros wrthod y cais.

13 MATERION ERAILL

13.1 46C427K/TR/EIA/ECON - Cais cynllunio amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ac eithrio dull mynediad, ar gyfer: Pentref Hamdden ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi yn cynnwys hyd at 500 o unedau hamdden newydd gan gynnwys porthdai a bythynnod newydd; adeilad canolbwynt canolog newydd yn cynnwys derbynfa gyda chyfleusterau hamdden gan gynnwys parc dŵr isdrofannol dan do, neuadd chwaraeon dan do, caffis, bariau, bwytai ac adwerthu; adeilad canolog newydd ar gyfer Marchnad Ffermwyr; adeilad hamdden a sba canolog newydd; canolfan chwaraeon dŵr a chaffi newydd ar safle'r hen Dŷ Cwch; dymchwel y Baddondy ac adeiladu bwyty ar ei safle; dymchwel adeiladau eraill gan gynnwys tair ysgubor amaethyddol a thair annedd; darparu a chynnal 29 hectar o ardaloedd cyhoeddus gyda maes parcio i'r cyhoedd a gwelliannau i'r Llwybr Arfordirol gan gynnwys: rhodfeydd a reolir o fewn 15 hectar o goetir, cadw a gwella Pwll Grace, Pwll Lili, Pwll Sgowtiaid gyda llwyfannau gweld, y Fynwent Anifeiliaid Anwes, y Gofeb, y Tŷ Pwmp a maes picnic gyda gorsafoedd bwydo adar a chuddfannau gwyllo adar, gydag arwyddion dehongli addysgiadol a dwyieithog trwy'r cyfan; creu trywydd cerfluniau a llwybrau pren newydd trwy goetir a gwell cysylltiad gyda Llwybr yr Arfordir; bydd y traeth yn parhau i fod yn hygyrch i'r cyhoedd gan ddarparu mynediad diogel i'r dŵr bas; Canolfan Bŵer a Gwres gyfun.

Tir yn Cae Glas: Codi llety a chyfleusterau pentref hamdden sydd wedi eu dylunio i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu ar gyfer Wylfa B ar dir Cae Glas, Parc Cybi, Caergybi yn cynnwys: hyd at 315 o borthdai i'w hisrannu yn y lle cyntaf fel llety ar gyfer gweithwyr niwclear; adeilad canolbwynt canolog gan gynnwys derbynfa a chantîn ar gyfer y llety; cyfleuster Parcio a Theithio gyda hyd at 700 o lecynnau parcio ceir; gwesty newydd; adeilad canolbwynt wrth ochr llyn yn cynnwys bwyty, caffi, adwerthu a bar; cae pêl-droed glaswellt newydd a chae criced; a Canolfan Bŵer a Gwres Gyfun. I'w haddasu wedyn (ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn estyniad i Bentref Hamdden Parc Arfordirol Penrhos gan gynnwys: porthdai ac adeiladau cyfleuster wedi eu hadnewyddu i greu llety gwyliau o safon uchel (hyd at 315 o borthdai i deuluoedd); Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur sy'n caniatáu mynediad i'r cyhoedd dan reolaeth; a Chanolfan Dreftadaeth gyda lle parcio i ymwelwyr.

Tir yn Kingsland: Codi datblygiad preswyl a ddyluniwyd i'w ddefnyddio yn y lle cyntaf fel llety i weithwyr adeiladu yn Kingsland, Ffordd Kingsland, Caergybi yn cynnwys: hyd at 320 o dai newydd i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu. I'w haddasu wedyn (ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn ddatblygiad preswyl a fyddai'n cynnwys: hyd at 320 o anheddau mewn tirwedd o safon uchel a llecynnau agored.

Bydd datblygiadau atodol ar gyfer pob cam o'r gwaith datblygu, gan gynnwys darpariaethau ar gyfer parcio, ardaloedd gwasanaeth, llecynnau agored a pheiriannau/gwaith. Manylion llawn ar gyfer newid defnydd yr adeiladau Stad gyfredol ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caerdybi gan gynnwys newid defnydd: Tŵr y Beili ac adeiladau allanol yn Fferm Penrhos o dŷ clwb criced i fod yn ganolfan wybodaeth i ymwelwyr, bwyty, caffi, bariu ac adwerthu; Ysgubor y Fferm ac Adeiladau Trol o fod yn adeiladau fferm i fod yn ganolfan ar gyfer hurio beiciau ac offer chwaraeon; Y Tŵr o ddefnydd preswyl i fod yn llely i reolwyr a swyddfa atodol; a Thŷ Beddmanarch o annedd i fod yn ganolfan ymwelwyr.

Cyflwynwyd i'r Pwyllgor ei ystyried – adroddiad Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio yn rhoi manylion canlyniad trafodaethau pellach ynghylch y cais, wedi'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 3 Mehefin, 2015.

Adroddodd y Prif Swyddog Cynllunio fod yr adroddiad uchod yn dilyn o'r adroddiad a gyflwynwyd i gyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 3 Mehefin 2015 pan benderfynwyd y byddai telerau'r Cytundeb Adran 106 yn gysylltiedig â'r cynigion Land & Lakes yn dod yn ôl i'r Pwyllgor cyn cwblhau'r cytundeb. Dywedodd y Swyddog er bod nifer fach o faterion yn weddill oedd angen eu trefnu'n derfynol cyn y gellid cwblhau'r cytundeb, mae materion wedi mynd yn eu blaenau ac o ganlyniad, mae mwy o fanylder yn awr ar gael mewn perthynas â phob maes darpariaeth a chaiff hyn ei adlewyrchu yn yr adroddiad. Aethpwyd â'r pryderon a godwyd yng nghyfarfod y Pwyllgor ym mis Mehefin yn ôl at y datblygwr ac mae hynny wedi arwain at ailymweld â rhai meysydd, gan gynnwys y pryder allweddol ynghylch sicrhau y rhoddir mesurau diogelu digonol mewn lle fel na ellir ond datblygu'r defnyddiau etifeddiaeth os yw'r safle'n cael ei ddefnyddio fel llely i weithwyr niwclear yn gyntaf.

Aeth Mr. Gary Soloman, Burges Salmon ymlaen i ddiweddarau'r Pwyllgor ar y cynnydd a wnaed gyda thrafodaethau a/neu gytundeb ar delerau penawdau penodol ers y cyfarfod ar 3 Mehefin a chyhoeddi'r adroddiad fel a ganlyn:-

- Addysg (1) – mae'r datblygwr a'r Cyngor wedi cytuno i gyfraniad o £1.604m sydd bellach yn cynnwys darpariaeth cyn-ysgol a lleoliadau mewn canolfannau Iaith Gymraeg.
- Gofal Meddygol (2) – mae'r Cyngor yn cynnig y dylai'r ymgeisydd wneud cyfraniad cyfalaf ariannol o hyd at £600k tuag at lety sydd ei angen i gwrdd â'r gofyn am wasanaethau Meddyg Teulu ychwanegol a £178k ar gyfer y galw am ddeintyddion. Mae Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr wedi asesu bod angen £1m sy'n gadael gwahaniaeth o thua £200k. Mae yna hefyd fater arall ynglŷn â chyfraniad refeniw – mae Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr o'r farn y gellid gwneud cais priodol am gyfraniad o'r fath ac mae'n edrych i mewn i'r mater cyn cyflwyno ffigyr am y swm. Darllenodd Mr. Gary Solomon e-bost gan BIPBC yn crynhoi ei sefyllfa.
- Hamdden (3) / Nofio (4) / Llyfrgell (5) – fel yr adroddwyd yn flaenorol i'r cyfarfod ar 3 Mehefin.
- Yr Heddlu (6) – mae cyfraniad o £2.759m yn awr wedi'i gytuno rhwng y Cyngor, y datblygwr a'r Heddlu gyda chyllid wrth gefn o bron i £700k.
- Ambiwllans/Tân (7) – mae'r Gwasanaethau Tân ac Ambiwllans wedi asesu lefel y ddarpariaeth sydd ei hangen gan gasglu y byddent angen £676,740 a £1.1m bob un. Mae angen gwirio'r ffigyrau hynny a'r fethodoleg y maent yn seiliedig arni.
- Gwasanaethau Cymdeithasol Plant (8) – cytunwyd ar ffigwr o £56k i £58k y flwyddyn am gyllid ar gyfer gweithiwr cymdeithasol ymgynghorol am gyfnod o 5 mlynedd yng nghyswllt effaith y gweithwyr niwclear. Fodd bynnag, yn dilyn pryderon a godwyd yng nghyfarfod mis Mehefin mewn perthynas ag amseriad a hyd y penodiad, bydd y ddarpariaeth yn dechrau o fewn 12 mis cyn i'r gweithwyr niwclear cyntaf ddechrau byw yn y datblygiad a chaiff ei ymestyn am hyd i 5 mlynedd arall pe bai'r Cyngor yn asesu bod angen parhaus am swyddog o'r fath.
- Penawdau Telerau (9) i (15) – fel yr adroddwyd yn flaenorol i'r cyfarfod ar 3 Mehefin.
- Cynllun Teithio Gwyrdd (16) a Chludiant Cyhoeddus (17) – cytunwyd ar gyfraniad cyfalaf cludiant cyhoeddus o £200k ynghyd â chyfraniad blynyddol wedi hynny o £200k tra bod gweithwyr niwclear yn parhau i breswyllo yn y datblygiad, tuag at ddarparu gwasanaeth bws gwennol rhwng wardiau canol tref Caerdybi, Kingsland a Ffordd Llundain.
- Penawdau Telerau (18) i (32) – fel yr adroddwyd yn flaenorol i'r cyfarfod ar 3 Mehefin.

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r adroddiad a'r wybodaeth a ddarparwyd ar lafar ynglŷn â'r Penawdau Telerau, ac yn y drafodaeth ddilynol ar y cais codwyd y materion a ganlyn fel meysydd y tybia'r Pwyllgor oedd angen eglurhad a sicrwydd pellach arnynt -

- Gan gyfeirio at y cytundeb bod rhaid i'r datblygwr darparu 50% o'r tai yn Kingsland fel tai fforddiadwy (a fydd yn anheddau ar y farchnad ar ddisgownt o 30% o'u gwerth ar y farchnad agored), cwestiynodd y Pwyllgor y ddarpariaeth amgen a gyflwynwyd sef y gall y datblygwr ddewis talu swm yn gyfnewid i'r Cyngor sy'n cyfateb i'r gostyngiad o 30%, ar y sail os mai'r bwriad yw cynnig y ddarpariaeth fel tai fforddiadwy gyda gostyngiad o 30% ar y gwerth marchnad agored, y dylai'r gostyngiad fod ar gyfer yr unigolyn neu fel arall y Cyngor fydd ar ei ennill ac nid y prynwr. Dywedodd Mr. Gary Soloman y byddai'n fudd o 30% i'r Cyngor er mwyn darparu tai fforddiadwy yn rhywle arall.
- Nododd y Pwyllgor fod y cyllid wrth gefn o £689k ar gyfer yr Heddlu er mwyn darparu uned ddalfa yng Nghaergybi os tybir bod angen darpariaeth o'r fath, a nodwyd hefyd nad oedd unrhyw wybodaeth ar gael ynghylch amcangyfrif o'r nifer tebygol fyddai'n defnyddio'r ddarpariaeth hon. Crybwyllwyd yn y cyd-destun hwn y byddai Caergybi o bosib yn colli ei Lys Ynadon fel rhan o broses gau arfaethedig y Weinyddiaeth Gyfiawnder a gofynnwyd i'r Swyddogion godi'r mater fel risg yn eu trafodaethau gyda Heddlu Gogledd Cymru. Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio y gellid anfon y pryder a fynegwyd ymlaen at yr Heddlu ond na ellid ei gynnwys yn y Cytundeb Adran 106 gan ei fod tu hwnt i'w gylch gwaith.
- Nododd y Pwyllgor fod Pennawd Telerau (8) Gwasanaethau Cymdeithasol Plant yn cyfeirio at oedolion bregus ond nad oes adran bennawd ar wahân i ymdrin yn benodol â darpariaeth ar gyfer oedolion bregus. Dywedodd Mr. Gary Soloman, ar adeg cymeradwyo, yr ystyriwyd mai dim ond y Gwasanaethau Cymdeithasol Plant oedd yn fater arwyddocaol. Tybiwyd ei bod yn briodol sefydlu Côt Ymarfer a gallai hwnnw gynnwys oedolion bregus er gwaethaf y ffaith nad yw oedolion bregus yn ffurfio rhan o'r Pennawd Telerau.
- Gan gyfeirio eto at Bennawd Telerau (8), cwestiynodd y Pwyllgor y dewis o weithiwr cymdeithasol ymgynghorol yn hytrach na gweithiwr cymdeithasol sefydliadol ar y sail bod anogaeth bellach i beidio defnyddio ymgynghorwyr.
- Gan gyfeirio at Bennawd Telerau (2) Gofal Meddygol, nododd y Pwyllgor mai dim ond yn ddiweddar oedd BIPBC wedi bod yn rhan o'r trafodaethau a cheisiodd sicrwydd fod lefel y cyfraniad y mae'r Bwrdd wedi'i asesu sydd ei angen yn seiliedig ar fethodoleg gadarn a bod modd amddiffyn y fethodoleg honno. Cadarnhaodd Mr. Gary Soloman fod BIPBC erbyn hyn yn ymwneud yn llawn â'r broses ac wedi darparu ffigur dangosol yn seiliedig ar asesiad cychwynnol ar gyfer y cyfarfod hwn. Disgwylir am y manylion ac ni chaiff y ffigur ei gytuno hyd nes bod sicrwydd ei fod yn ffigur gadarn. Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio fod ymgynghoriadau helaeth wedi digwydd gyda BIPBC yn ystod y deufis blaenorol a bod ganddo ffydd yn y trafodaethau hynny ac y byddent yn dwyn ffrwyth yn fuan.
- Nododd y Pwyllgor fod nifer o'r cyrff yr ymgynghorwyd â hwy yn sefydliadau rhanbarthol a cheisiodd sicrwydd y byddai'r cyllid a gytunwyd yn cael ei wario mewn perthynas ag Ynys Môn ac na fyddai'n cael ei gyfeirio i gronfeydd canolog y sefydliadau hynny. Cadarnhaodd Mr. Gary Soloman y byddai'r arian a gytunwyd yn cael ei ddefnyddio'n lleol.
- Ceisiodd y Pwyllgor gael sicrwydd, o ystyried maint y cyfraniadau dan sylw ac amserlen y prosiect, y byddai'r arian y gwnaed ymrwymiad iddo wirioneddol yn cyrraedd yr Ynys. Nododd y Pwyllgor dan Bennawd Telerau (28), Darpariaethau Cyffredinol, y byddai gofyn darparu bondiau yn gysylltiedig ag amryw o ofynion yn y cytundeb i sicrhau y cânt eu cyflawni ond pennwyd fod angen llawer mwy o fanylder er mwyn i'r Pwyllgor allu gwerthfawrogi sut byddai'r bondiau'n cael eu sefydlu a sut y byddent yn gweithio'n ymarferol. Dywedodd Mr. Gary Soloman fod bondiau yn ffordd safonol o sicrhau rhwymedigaethau Adran 106 a'u bod yn gweithio fel arfer trwy sefydlu bond cyn cam penodol yn y datblygiad yn ddiabynnol ar ba bryd mae taliad yn ddyledus; weithiau gyda phrosiectau ar raddfa fawr gellir sefydlu bond ar lefel sy'n ymgorffori oes y datblygiad – mae math y bondiau fyddai'n cael eu darparu i'w benderfynu eto. Rhoddir y bondiau mewn lle fel mesur diogelwch i sicrhau y bydd y datblygu'n dod i stop os na thelir yr arian sy'n ddyledus ar wahanol bwyntiau.

Rhoddwyd y cyfle i'r Cynghorydd R. Llewelyn Jones siarad o flaen y Pwyllgor fel Aelod Lleol. Erfyniodd y Cynghorydd Jones ar i'r Pwyllgor drin a thrafod yn ofalus cyn derbyn y Penawdau Telerau fel y'u cyflwynwyd ac i fod yn hollol fodlon bod telerau'r Cytundeb Adran 106 yn gredadwy ac y gellir eu cyflawni. Cyfeiriodd at y diffyg eglurder ynghylch sut byddai'r datblygiad yn mynd yn ei flaen a nododd nad oedd amserlen benodol neu ddilyniant o ddigwyddiadau. Pwysleisiodd fod diffyg

gwybodaeth ynghylch y costau cyffredinol ac o ran sut byddai'r datblygwr yn cwrdd â'r ymrwymiaid. Awgrymodd fod angen mwy o wybodaeth gefndirol yn enwedig o ran dealltwriaeth ar ran Horizon y byddai'n gwneud defnydd o'r elfennau hynny o'r datblygiad a gynigir ar gyfer Cae Glas a Kingsland. Gofynnodd i'r Pwyllgor beidio â derbyn yr argymhellion oherwydd cwestiynau oedd heb atebion neu fel arall i ohirio derbyn yr argymhellion hyd nes y ceir cadarnhad gan y Gwasanaeth Adfywio Economaidd ynghylch dichonoldeb y cynllun.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio y rhoddwyd sylw i haeddiannau'r cais ar adeg ei gymeradwyo ym mis Tachwedd 2013. Treuliwyd llawer o amser ac ymdrech ers hynny ar lunio a ffurfio Cytundeb Adran 106 ac felly nid oedd yn derbyn nad oedd y cytundeb yn gredadwy. Cadarnhaodd hefyd nad oes unrhyw contract ar hyn o bryd rhwng Horizon a'r ymgeisydd, Land & Lakes Ltd. Oni cheir contract ni fyddai'r rhannau hynny o'r datblygiad sy'n gysylltiedig â Chae Glas a Kingsland yn mynd yn eu blaenau. Mae'r Adran Economaidd ac Adfywio wedi bod ynghlwm â'r trafodaethau ac wedi bod yn awyddus i sicrhau y gwneir y mwyaf o'r buddion sy'n deillio o'r cynllun ac y caiff effeithiau eu lliniaru trwy amodau cynllunio a chytundeb cyfreithiol.

Dywedodd Mr. Gary Soloman fod rhai o'r materion a godwyd gan yr Aelod Lleol yn derbyn sylw yn y cyfyngiadau manwl a gynigir yn y cytundeb cyfreithiol a chaiff y rhain eu nodi ym mharagraffau 1.1 i 5.1 yr adroddiad.

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r cyfyngiadau arfaethedig fel y'u cyflwynwyd gan wneud y sylwadau a ganlyn arnynt –

- Roedd y Pwyllgor yn bryderus am y telerau ynglŷn â meddiannaeth llety'r gweithwyr niwclear yn unol â pharagraff 2.2 ac awgrymodd nad yw'r amod o lefel feddiannaeth o 50% ar gyfer Cae Glas yn rhoi digon o sicrwydd.
- Mynegodd y Pwyllgor bryder hefyd ynglŷn â'r meini prawf cymhwysio ar gyfer defnydd etifeddol fel y nodir ym mharagraff 3.2 ac awgrymodd y dylid ailymweld â'r maen prawf oedd yn nodi "meddiannu gan o leiaf 2 weithiwr niwclear am gyfnod o ddwy flynedd o leiaf".
- Ategodd y Pwyllgor ei bryderon ynglŷn â'r diffyg manylder mewn perthynas â sefydlu graddfa'r llygredd ar dir yng Nghae Glas, y mesurau sydd eu hangen i ymdrin â hynny a'r costau cysylltiedig.

Cadarnhaodd y Swyddog Achos Cynllunio Arweiniol y rhoddwyd dau amod cynllunio mewn lle i ymdrin â'r mater o lygredd fel yr adroddwyd i'r Pwyllgor Cynllunio ar 3 Mehefin. Mae amod (36) yn mynnu bod rhaid cyflwyno strategaeth adfer a chynllun monitro a chynnal a chadw ar gyfer llygryddion i'r Awdurdod Cynllunio i'w cymeradwyo, ac mae amod (37) yn mynnu na fydd unrhyw ran o'r datblygiad a effeithir gan lygryddion yn cael ei defnyddio o gwbl hyd nes y caiff mesurau yn y strategaeth adfer eu cyflwyno a'u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio. Cadarnhaodd y Prif Swyddog Cynllunio hefyd fod Adain lechyd yr Amgylchedd yr Awdurdod yn fodlon gyda'r amodau hynny.

Er yn nodi'r wybodaeth ychwanegol a ddarparwyd i'r cyfarfod a'r sefyllfa a gyrhaeddwyd ynglŷn â'r Penawdau Telerau, nid oedd y mwyafrif o Aelodau'r Pwyllgor yn teimlo eu bod mewn sefyllfa yn y cyfarfod heddiw i allu cymeradwyo'r Cytundeb Adran 106 yn derfynol heb dderbyn gwybodaeth a sicrwydd pellach ynghylch y materion penodol a godwyd yng nghyswllt y Penawdau Telerau a'r cyfyngiadau. Y rheini oedd –

- Eglurhad ynghylch materion llygredd yng Nghae Glas a'r gofynion arfaethedig
- Sut y bydd yr arian a dderbynnir yn cael ei ddefnyddio/ei wario
- Y cyfyngiadau mewn perthynas â chyflawni'r defnyddiau etifeddiaeth
- Cyflawni/defnyddio Cae Glas mewn perthynas â Phenrhos
- Bondiau
- Darpariaeth o ran gwasanaethau argyfwng
- Darpariaeth o ran gwasanaethau cymdeithasol

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans fod y penderfyniad yn cael ei ohirio er mwyn derbyn eglurhad pellach o'r materion a godwyd yn y cyfarfod hwn fel y'u rhestrir uchod. Eiliodd y Cynghorydd Ann Griffith y cynnig. Dywedodd yr Aelodau y byddai o gymorth iddynt hwy pe gellid trafod y materion

hynny mewn sesiwn anffurfiol gyda Swyddogion cyn i adroddiad pellach arnynt gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor.

Penderfynwyd gohirio gwneud penderfyniad ar y mater hyd nes derbynnir adroddiad pellach gan y Swyddogion yn rhoddi eglurhad o'r materion penodol a godwyd.

**Y Cyngorydd W.T. Hughes
Cadeirydd**

YMWELIADAU SAFLEOEDD CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 19 Awst 2015

PRESENNOL:	Y Cynghorydd W.T. Hughes (Cadeirydd) Y Cynghorwyr Jeff M. Evans, John Griffith, K P Hughes, Richard Owain Jones.
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (DFJ), Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu (MTD).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Ann Griffith, T. Victor Hughes, Raymond Jones.
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Dylan Rees (Aelod Lleol ar gyfer ceisiadau 1 & 2)

- 1. 34LPA1013/FR/EIA/CC – Cais llawn i adeiladu ffordd gyswllt a fydd yn cynnwys cylchfan newydd ar yr A5114, gwelliannau i'r biffordd rhwng yr A5114 a'r gylchfan gyfredol ar ben deheuol Ffordd y Stad Ddiwydiannol ac adeiladu ffordd newydd rhwng y pwynt hwn a Pharc Busnes Bryn Cefni ac o'r gogledd o Barc Busnes Bryn Cefni i Goleg Meani trwy'r B5420, Ffordd Penmynydd ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir i'r dwyrain o Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni, Llangefni.**

Esboniodd y Swyddog pa lwybr y byddai'r ffordd gyswllt yn ei dilyn a'i phwrpas. Ymwelwyd â'r amryfal gyffyrdd a rhannau ac esboniwyd eu perthynas gyda'r rhannau eraill o'r rhwydwaith ffyrdd a'r dirwedd.

- 2. 34C304F/1/ECON – Cais amlinellol ar gyfer estyniad i'r campws presennol yn cynnwys codi tri o unedau tri llawr gyda 250 o lecynnau parcio, uned ar wahân sy'n cynnwys campfa a stiwdio ffitrwydd gyda 60 o lecynnau parcio cysylltiedig ynghyd â chae pêl-droed pob tywydd a system ddraenio gynaliadwy gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar dir yn Coleg Menai, Llangefni.**

Dangosodd y Swyddog safle'r cais. Tynnwyd sylw at wahanol elfennau'r cynnig a sut y ceir mynediad i'r safle trwy'r ffordd gyswllt arfaethedig.

- 3. 42C127B/RUR – Cais llawn ar gyfer codi annedd amaethyddol ynghyd â gosod system trin carthffosiaeth ar dir yn Fferm Tŷ Fry, Rhoscefnhir.**

Dangosodd y Swyddog safle'r cais, ei natur a'i berthynas gyda'r fferm gyfagos a'r eiddo gerllaw.

Edrychodd yr Aelodau ar safle'r cais a'i gyd-destun o lwyfan uwch yng ngardd Ty Fry sydd wedi ei restru gan CADW yn y Gofrestr o Dirweddau, Parciau a Gerddi sydd o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig yng Nghymru.

- 4. 24C300A/ECON – Creu llynnoedd ar gyfer defnydd pysgota a hamdden, codi siop a chaffi ac adeilad storfa ynghyd â ffyrdd mynediad a llecynnau parcio cysylltiedig ynghyd â gosod tanc septig newydd ar dir sy'n ffurfio rhan o Tyn Rhos Fawr, Dulas.**

Dangosodd y Swyddog faint y safle ac esboniodd leoliad a maint y llynnoedd arfaethedig ynghyd â lleoliad yr adeiladau a'r ardaloedd parcio cysylltiedig.

5. 19C1145 – Cais llawn ar gyfer codi anecs yn Harbour View Bunglow, Ffordd Turkey Shore, Caergybi

Dangosodd y Swyddog safle'r cais, ei natur a'i berthynas gyda'r eiddo cyfagos a dygodd sylw'n benodol at leoliad yr anecs arfaethedig mewn perthynas â'r eiddo a oedd union gerllaw.

**Y CYNGHORYDD W.T. HUGHES
CADEIRYDD**

6.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

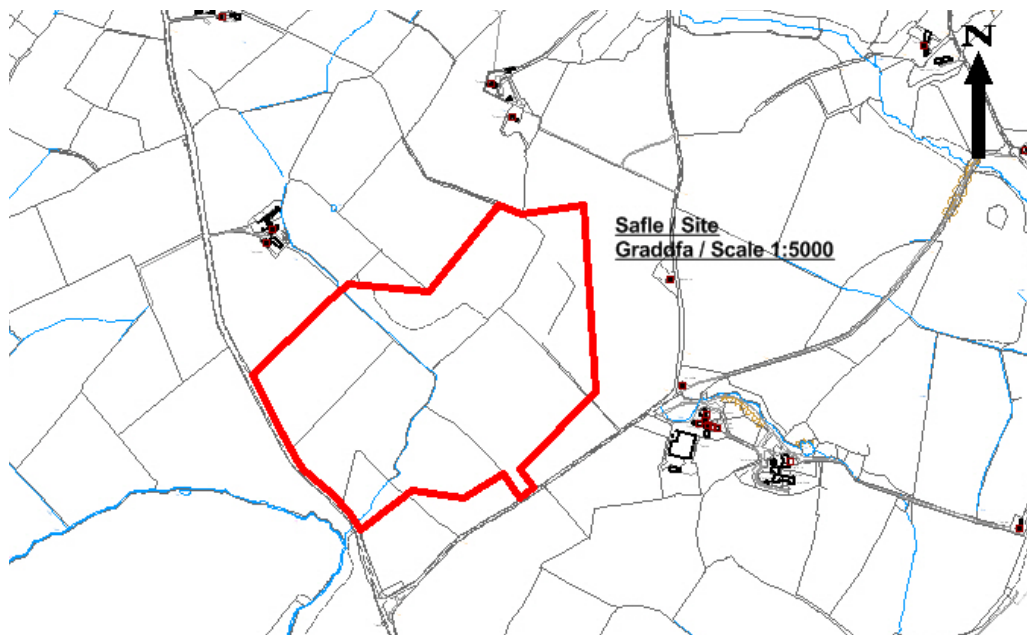
Rhif y Cais: **24C300A/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Llys Dulas Estate Co

Creu llynoedd ar gyfer defnydd pysgota a hamdden, codi siop a caffi a adeilad storfa ynghyd a ffyrdd mynedfa a manau parcio cysylltiedig a gosod tanc septig newydd ar dir yn ffurfio rhan o / Formation of lakes for fishing and recreation use, erection of a shop and cafe and a storage building together with associated access roads and parking areas and the installation of a new septic tank on land forming part of

Tyn Rhos Fawr, Dulas



Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DPJ)

Argymhelliad:

Gohirio.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Rhaid egluro manylion y cynnig cyn y gellir ystyried y mater yn ffurfiol yn y Pwyllgor Cynllunio.

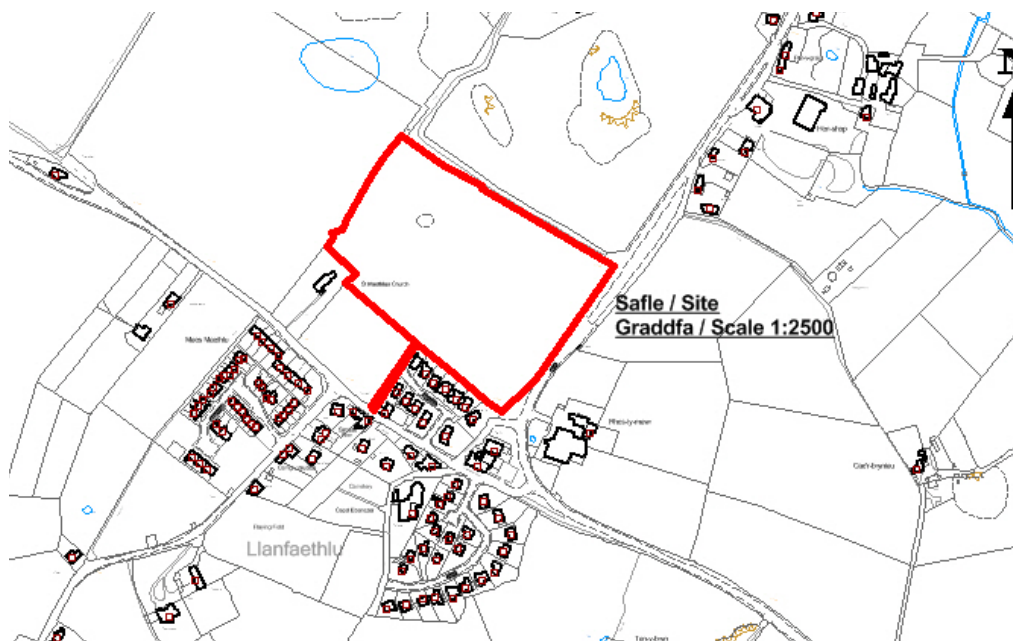
Rhif y Cais: **29LPA1008A/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Cyngor Sir Ynys Môn

Cais llawn i godi ysgol gynradd newydd ynghyd a chreu llwybr cerdded newydd wrth Stad Bryn Llwyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau i'r A5025 ar dir gyferbyn a / Full application for the erection of a new primary school together with the creation of a new pedestrian access near Bryn Llwyd Estate and a new vehicular access onto the A5025 opposite

Rhos Ty Mawr, Llanfaethlu



Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Ymweliad Safle.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Gan fod hwn yn ddatblygiad sylweddol sydd wedi ei leoli ar gyrion pentref mewn ardal sensitif ystyrir y byddai ymweliad safle yn helpu aelodau i werthfawrogi effaith y cynnig ar yr ardal o'i amgylch.

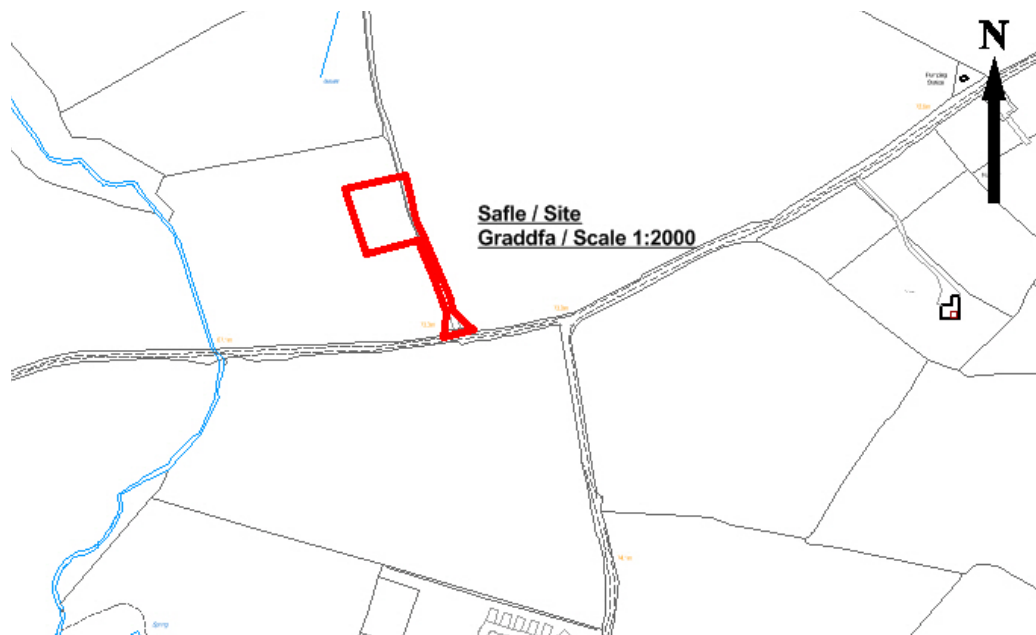
Rhif y Cais: **42C127B/RUR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr G Jones

Cais llawn ar gyfer codi annedd amaethyddol ynghyd a gosod system trin carthffosiaeth ar dir yn / Full application for the erection of an agricultural dwelling together with the installation of a private treatment plant on land at

Fferm Ty Fry/Ty Fry Farm, Rhoscefnhir



Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DFJ)

Argymhelliad:

Gohirio

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 29 Gorffennaf 2015 penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ohirio penderfynu'r cais er mwyn ymweld â'r safle.

Ymwelwyd â'r safle ar 19 Awst 2015 a bydd aelodau'n gyfarwydd yn awr gyda'r safle a'r ardal.

Fodd bynnag, yn y cyfamser cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol y bydd angen eu dadansoddi ac y bydd rhaid ymgynghori a rhoi cyhoedduswydd yn ei chylch.

7.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **19C1145** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Trevor Baker

Cais llawn ar gyfer codi anecs yn / Full application for the erection of an annexe at

Harbour View Bungalow, Turkey Shore Road, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn gan aelod lleol.

Yn ei gyfarfod ar 3 Mehefin 2015, penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i ohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn disgwyl am gadarnhad ynghylch perchenogaeth y ffordd fynediad at yr annedd.

Rydym bellach wedi derbyn cadarnhad fod y trac mynediad o Ffordd Turkey Shore i'r safle yn eiddo i'r Cyngor ac mae gan yr ymgeisydd hawl mynediad dros y trac hwn. Mae'r trac sydd yn union gerllaw'r annedd yn eiddo i'r ymgeisydd a deallir fod gan eiddo eraill hawl tramwy.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 29 Orffennaf, 2015 fe benderfynodd yr Aelodau ymweld a'r safle cyn dod i benderfyniad ar y cais. Ymwelwyd a'r safle ar 19 Awst, 2015 a bydd yr Aelodau bellach yn gyfarwydd a'r safle a'i osodiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn Ffordd Turkey Shore yng Nghaergybi. Mae porthladd Caergybi gyferbyn â'r fynedfa i'r annedd.

Mae'r cynnig yn un i wneud gwaith altro ac ehangu i ffurfio anecs hunangynhaliol.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 42 - Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP 7a – Estyniad

Polisi Cynllunio Cymru (7fed Argraffiad), Gorffennaf 2014

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Arwel Roberts – Galw i fewn – pryderon

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

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

Cyngor Tref – Dim gwrthwynebiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus - Rhoddwyd

cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tri ffordd.

Rhoddwyd rhybudd ger y safle, rhoi hysbyseb yn y papur newydd lleol ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos.

Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd

05/05/2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, derbyniwyd yr adran 8 llythyr gwrthwynebiad a 2 ddeiseb.

Eu pryderon yw:

- 1) Cau/amharu ar Ffordd Turkey Shore yn ystod y gwaith adeiladu
- 2) Colli preifatrwydd / edruyc drosodd yn yr annedd o'r enw Cae Mawr
- 3) Cysgodi/colli goleuni yn yr annedd o'r enw Cae Mawr
- 4) Uchder yr anecs a bydd allan o gymeriad gyda'r eiddo o'i gwmpas.
- 5) Colli gwerth yr annedd o'r enw Cae Mawr
- 6) Byddai'r cynnig yn difrodi'r ffordd fynediad sy'n breifat ac yn cael ei chynnal a'i chadw gan ddeiliaid gwahanol eiddo.
- 7) Mae'r Cyngor yn dweud yn awr mai ef yw perchennog rhan o'r lôn fechan, ond nid yw wedi bod yn cynnal a chadw'r tir yn y gorffennol. Mae gan y gohebydd gopi o lythyr gan yr Awdurdod Prifffyrdd yn dweud na fyddai'n ddiogel ac na ddylid defnyddio'r tir. Mae'r lôn fechan yn cael ei defnyddio gan aelodau o'r cyhoedd a'r eiddo cyfagos a bydd y cynnig yn andwyol i Ddiogelwch y Briffordd.

Codwyd materion eraill hefyd ond nid yw'r rhain yn ystyriaethau cynllunio o bwys.

Mewn perthynas â'r pryderon uchod, hoffwn gyflwyno'r sylwadau isod:

- 1) Rhoddir amod ar y rhybudd o benderfyniad o ran mynediad i Ffordd Turkey Shore o safbwynt y llwybr cyhoeddus
- 2) Dim edrych drosodd/colli preifatrwydd o ran yr annedd a adwaenir fel Cae Mawr oherwydd ni fydd unrhyw ffenestri newydd yn wynebu'r annedd. Bydd yr holl ffenestri newydd yn wynebu gardd yr ymgeisydd a'r lôn fechan.
- 3) Mae'r anecs yn is na'r brif annedd, o'r herwydd nid ystyrir y bydd yr anecs arfaethedig yn edrych yn anghydnavs ac ni fydd ychwaith yn golygu y bydd yr annedd a adwaenir fel Cae Mawr yn colli goleuni.
- 4) Mae uchder yr anecs arfaethedig yn is na'r annedd gyfredol. Mae yna gymysgedd o wahanol fathau o dai yng nghyffiniau safle'r cais, sef unedau unllawr a deulawr ac felly ni fydd y cynnig allan o gymeriad gyda'r ardal o'i gwmpas.

5) Nid yw anheddau yn colli gwerth yn ystyriaeth gynllunio.

6) Cadarnhawyd bod y ffordd fynediad o'r annedd mewn perchenogaeth rannol breifat ac ym mherchenogaeth y Cyngor a'r ymgeisydd, o'r herwydd, mae'n cael ei chynnal a'i chadw gan yr ymgeisydd a'r Cyngor .

7) Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi derbyn unrhyw ymateb gan yr Awdurdod Priffyrdd ac adroddir ar lafar ar ei ymateb yn y cyfarfod.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes yn y safle

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cynnig yn un i wneud gwaith altro ac ehangu y tu cefn i'r annedd i ffurfio anecs hunangynhaliol yn Harbour View Bungalow, Ffordd Turkey Shore.

Bydd yr estyniad arfaethedig yn un unllawr i ochr/cefn yr annedd i ffurfio cegin/ystafell fwyta newydd, un ystafell wely ac ystafell ymolchi a fydd yn anecs hunangynhaliol. Bydd yr anecs yn 67 metr sgwâr. Mae yna gyswllt rhwng yr anecs a'r brif annedd. Nid yw edrych drosodd yn broblem oherwydd mae'r ffenestri newydd yn edrych dros ardd yr ymgeisydd a'r lôn. Mae uchder yr anecs arfaethedig yn 3.8 metr sy'n is na'r brif annedd.

Ystyrir hefyd na chât'r cynnig effaith andwyol o ran colli goleuni yn yr annedd y tu cefn i'r datblygiad, sef Caer Mawr i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Ystyrir bod y deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol.

Mae digon o lefydd parcio yn yr ardd ffyrnt i ar gyfer cerbydau yn ystod y cyfnod adeiladu.

Nid ystyrir y bydd y cynllun arfaethedig yn cael effaith ar fwynderau'r ardal o gwmpas y safle nac ychwaith ar eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae'r pryderon a nodwyd yn y llythyrau o wrthwynebiad wedi cael eu nodi a'u hystyried yn yr adroddiad hwn.

7. Casgliad

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

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

(02) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd oni fydd cynllun rheoli traffig wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig ganddo yn manylu ar y modd y bydd traffig adeiladu'n cael i'r safle o lonydd lleol ac i sicrhau llif rhydd y traffig a'r llwybr cyhoeddus ar y safle; bydd y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion fel y cawsant eu cymeradwyo.

Rheswm: Er lles mwynderau a diogelwch ar y ffyrdd.

(03) Ni fydd yr anecs a gymeradwyir yma yn cael ei ddefnyddio ar unrhyw adeg ac eithrio i ddibenion sy'n gysylltiedig â'r defnydd preswyl o'r annedd a amlinellir mewn coch ar y cynllun lleoliad sydd ynghlwm. Ni fydd ar unrhyw adeg yn cael ei ddefnyddio i bwrpas arall/ei osod/ei brydlesu neu ei waredu.

Rheswm: Er lles mwynderau

(04) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 24/12/2015 o dan cais cynllunio rhif 19C1145.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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.

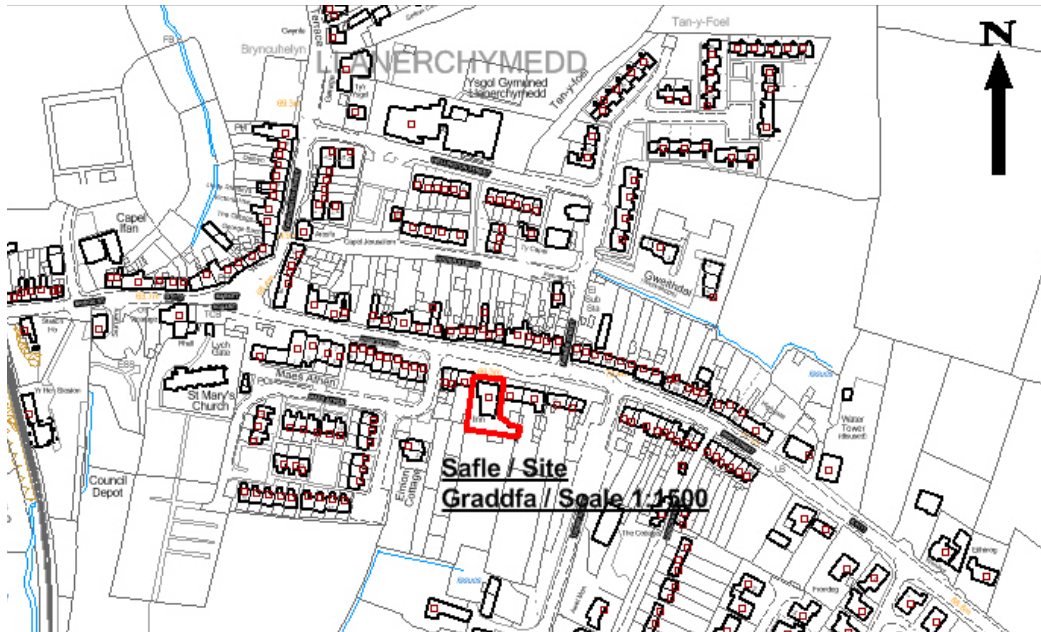
Rhif y Cais: **25C28C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Tony Doggett

Cais llawn i ddyrchwael y ty tafarn presennol ynghyd a'r adeiladau cysylltiedig yn / Full application for the demolition of existing public house and associated buildings at

The Bull Inn, Llanerchymedd



Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais Aelod Lleol, y Cynghorydd John Griffiths.

Gohiriwyd y cais yn y Pwyllgor ym mis Gorffennaf hyd nes y cafwyd adroddiad yn amlinellu hanes yr adeilad.

Mae'r adroddiad hwn wedi ei gynnwys yn y ffeil gynllunio.

1. Y Safle a'r Bwriad

Bwriedir dymchwel Tafarn y Bull yn Llannerch-y-medd.

2. Mater(ion) Allweddol

Yn unol ag Atodlen 2 Rhan 31 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiadau a Ganiateir) 1995, nid oes angen caniatâd cynllunio i ddymchwel rhai mathau o adeiladau.

Mae'r Bull yn y categori hwn.

Fodd bynnag, rhaid rhoi gwybod ymlaen llaw i'r Awdurdod Cynllunio er mwyn sicio a oes angen i'r Cyngor gymeradwyo ymlaen llaw'r dull a'r manylion mewn perthynas â'r gwaith dymchwel.

Y gofyniad hwn yw pwnc yr adroddiad hwn.

3. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Mae'r ddyletswydd i roi gwybod ymlaen llaw yn gorwedd gyda'r ymgeisydd ac mae wedi gwneud hynny'n unol â'r gofynion statudol perthnasol. Wedi dilyn y drefn honno, derbyniwyd yr ymatebion isod:

Aelod Lleol, y Cynghorydd John Griffiths - wedi gofyn am gael cyflwyno'r mater i'r Pwyllgor.

Mae'r **Cyngor Cymuned** yn unfrydol yn gwrthwynebu'r cais ac yn ymwybodol fod teimladau cryf yn erbyn ei ddymchwel. Mae hwn yn adeilad hanesyddol a byddai'n well newid ei ddefnydd yn hytrach na'i ddymchwel. Mae'r dref eisoes yn marw gyda siopau bychan yn cau a does unman i'r bobl leol fynd. Ni fydd cau'r dafarn yn denu pobl. Mae yna 10 o dai ar werth a 15 o blotiau heb eu datblygu. Efallai y bydd unigolyn yn dymuno prynu'r dafarn.

Iechyd yr Amgylchedd: Dim gwrthwynebiad

Rheoli Adeiladu: Sylwadau

CADW: Dim gwrthwynebiad

Yn ychwanegol at hyn, derbyniwyd 3 o lythyrau ac mae'r pwyntiau a godwyd yn cynnwys:

Mae'n warthus bod un o'r ychydig adeiladau hanesyddol sydd ar ôl am gael ei ddymchwel
Caniatawyd i'r adeilad fynd i gyflwr gwael
Mae'r Bull yn ased ac yn hyb yn y gymuned
Ni fyd y 9 tŷ y bwriedir eu hadeiladu yn ei le o fudd i'r pentref.

Yn ychwanegol at hyn, cyflwynwyd deiseb gyda dros 200 o enwau ac mae ynghlwm wrth un o'r llythyrau a dderbyniwyd.

4. Hanes Cynllunio Perthnasol

25C28B Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i'w ddymchwel – angen caniatâd ymlaen llaw.

5. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Pwrpas penderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw yw caniatáu i'r Awdurdod cynllunio ofyn am fanylion pellach na chawsant eu cyflwyno'n wreiddiol er mwyn dangos sut y bydd y gwaith yn cael ei wneud. Wrth asesu'r wybodaeth hon, bydd yr Awdurdod yn rhoi sylw dyledus i fwynderau trigolion lleol a diogelu busnesau yn ystod y broses ddymchwel. Yn ogystal, bydd angen i'r manylion ddangos sut y bwriedir adfer y safle wedyn.

Mewn perthynas â'r uchod, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno manylion yn egluro sut y bydd safle gweithio diogel gyda ffensys o'i amgylch a'r holl arwyddion perthnasol yn cael eu gosod. Cyflwynwyd manylion hefyd am fethodoleg y gwaith a manylion ynghylch atal llygredd llwch. Bydd gwaith a fydd yn cael effaith ar yr eiddo sydd union gerllaw yn cael ei wneud â llaw er mwyn osgoi gwneud difrod. Bydd gwaith rendro'n cael ei wneud unwaith y bydd y rwbwl wedi cael ei glirio. Bydd gwaith yn cael ei wneud ar adegau penodol.

Bydd y safle'n cael ei orchuddio gyda cherrig sylfaen ac ni fydd unrhyw weddillion yn cael eu gadael ar ôl.

Yn dilyn cyfarfod diwethaf y Pwyllgor Cynllunio ymgynghorwyd gyda CADW ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad.

6. Casgliad

Ystyrir bod y dull y bwriedir ei ddefnyddio'n dderbyniol oherwydd yr ystyriaeth a roddir i'r eiddo/deiliaid cyfagos.

7. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

(02) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y manylion a gyflwynwyd.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

Cyngor

Dygir sylw'r ymgeisydd ar ddarpariaethau'r Ddeddf Bywyd Gwylt a Chefn Gwlad 1981 mewn perthynas ag unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod ar y safle.

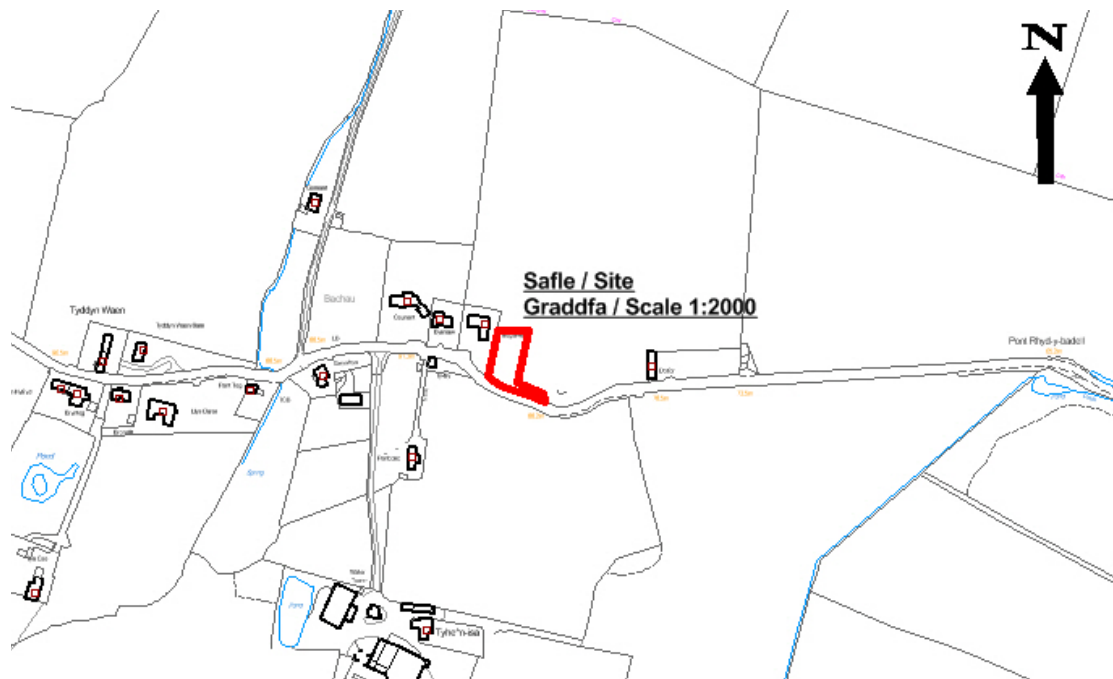
Rhif y Cais: **25C250** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Glyn Lewis Hughes

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd a gosod system trin carthion yn cynnwys manylion llawn am mynediad i gerbydau ar dir ger / Outline application for the erection of a dwelling and installation of a package treatment plant together with full details of the vehicular access on land adjacent to

Tregarwen, Coedana, Llanerchymedd



Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DO)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Gohiriwyd y cais yn y Pwyllgor Cynllunio diwethaf er mwyn ailymweld â'r argymhelliad blaenorol o gymeradwyo yn wyneb penderfyniad apêl ar gais yn yr ardal yn ddiweddar.

1. Y Safle a'r Bwriad

Llain bychan o dir yw safle'r cais sy'n ffinio â Tregarwen ym mhentref bychan Bachau ger Llannerch-y-medd.

Cais yw hwn am ganiatâd cynllunio amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer codi annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw p'un a yw'r cynnig yn dderbyniol o ran polisi ynghyd â'i effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Mon

1 – Polisi Cyffredinol

48 – Meini Prawf Datblygu Tai

53 – Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A6 – Tai Newydd yn y Cefn Gwlad Agored

D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

HP5 – Cefn Gwlad,

Polisi Cynllunio Cymru (7fed Argraffiad) 2014

NCT 12: Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyng J Griffith – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyng K P Hughes – Galw i bwyllgor.

Cyng LI M Huws - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Dwr Cymru – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd – Argymell caniatad amodol

Draenio – Sylwadau

Cymgor Cymuned – Cefnogi'r cais ond mynegi pryder am ddiogelwch traffic i'r fynedfa.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau cyffredinol.

Cafwyd un llythyr yn gwrthwynebu o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais.

Y prif bwyntiau yn y llythyr oedd:

- Diogelwch y briffordd
- Draenio
- Y ffynnon sydd yno
- Cyflenwad Trydan
- Gall cynlluniau tymor hir gynnwys rhagor o ddatblygiadau ar y cae
- Pryderon ynghylch diogelwch ei eiddo

- Cymuned Wledig
- Amharu ar breifatrwydd
- Gostwng gwerth eiddo.

Mewn ymateb i'r uchod:

- Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac mae wedi argymell caniatâd gydag amodau.
- Ymgynghorwyd gyda'r Adain Ddraenio ac mae'n fodlon gyda'r cynllun draenio

- Bydd materion mewn perthynas â'r ffynnon yn cael sylw yn y cyfnod Rheoliadau Adeiladu.
- Nid yw ennil cyflenwad trydan yn ystyriaeth gynllunio.
- Cais yw hwn am annedd sengl yn unig. Os cyflwynir cais cynllunio arall yn y dyfodol bydd yn cael sylw yn ôl ei rinweddau unigol.

- Nid yw'r mater hwn yn ystyriaeth gynllunio, mater i'r heddlu fyddai diogelwch yr annedd.

- Mae llond llaw o anheddau preswyl ym Machau sy'n agos at ei gilydd. Am y rheswm hwn mae Bachau yn cael ei nodi fel pentref bychan a chwstwr cefn gwlad yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, lle caniateir anheddau sengl ar safleoedd mewnlenni neu ar safleoedd derbyniol eraill sydd union gerllaw'r rhan o'r pentref a'r chwstwr gwledig bychan sydd wedi'i datblygu.
- Caiff manylion ynghylch edrychiad yr annedd arfaethedig sylw yn y cyfnod ar gyfer materion a gadwyd yn ôl. Ymhellach, mae annedd eisoes yn bodoli gerllaw tŷ'r gwrthwynebydd lle ystyrir bod elfen o edrych drosodd eisoes yn bodoli.
- Nid yw gostwng gwerth eiddo cyfagos yn ystyriaeth gynllunio.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyrir nad yw'r safle'n addas ar gyfer datblygu annedd newydd. Nid oes unrhyw dai dros y ffordd ac ystyrir y byddai'r cynnig yn ymwthio i leoliad cefn gwlad ar draul cymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

7. Casgliad

Ystyrir nad yw'r safle yn addas ar gyfer datblygu annedd newydd ac y byddai'n niweidiol i ddiddordebau o bwysigrwydd cydnabyddedig fel yr amlinellwyd.

8. Argymhelliad

Gwrthod

Byddai'r cynnig ar y ffurf hon yn andwyol i weithrediad Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd gan y byddai'n creu amgylchiadau a fyddai'n ei gwneud yn anodd i wrthsefyll datblygiadau pellach ar y cae hwn y gellid honni eu bod yn estyniad rhesymegol i'r anheddiad.

9. Polisiâu Eraill

Cynllun Lleol Ynys Mon

31 – Tirwedd

42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D3 – Ardaloedd Cadwraeth Tirwedd

D28 – Llechi Naturiol

D29 – Dylunio

D32 – Tirwedd

Cynllun Datblygu Unedol a Stopwyd

GP2 – Dylunio

TR10 – Safonau Parcio

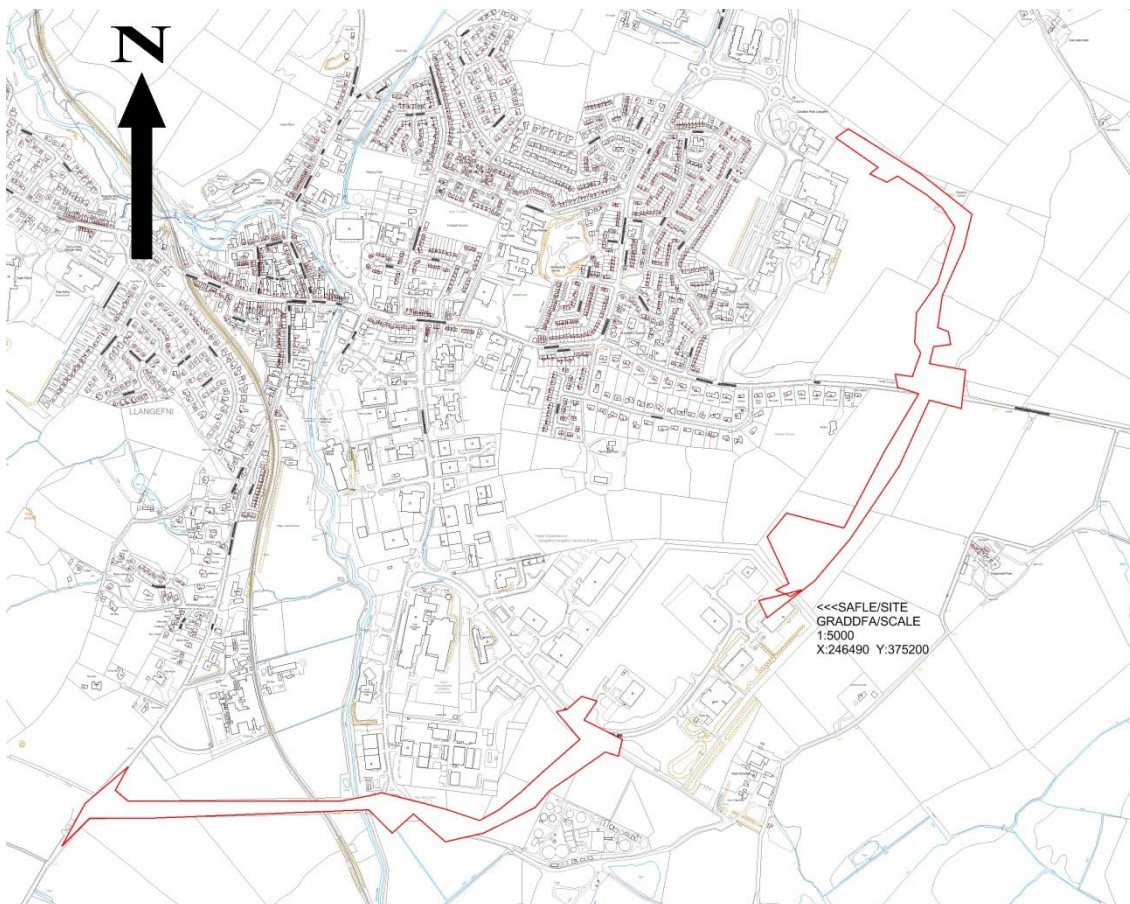
EN1 – Cymeriad Tirwedd

Rhif y Cais: **34LPA1013/FR/EIA/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service Environment & Technical

Cais llawn i adeiladu ffordd gyswllt a fydd yn cynnwys cylchfan newydd ar yr A5114, gwelliannau i'r briffordd rhwng yr A5114 a'r gyrchfan gyfredol ar ben deheuol Ffordd y Stad Ddiwydiannol ac adeiladu ffordd newydd rhwng y pwynt hwn a Pharc Busnes Bryn Cefni ac o'r gogledd o Barc Busnes Bryn Cefni i Goleg Menai trwy'r B5420, Ffordd Penmynydd ynghyd a gwaith cysylltiedig ar dir i'r dwyrain o / Full application for the construction of a link road comprising of a new roundabout on the A5114, highway improvements between the A5114 and the existing roundabout at the southern end of the Industrial Estate Road and construction of a new road between this point and Bryn Cefni Business Park and from the north of Bryn Cefni Business Park to Coleg Menai via the B5420, Penmynydd Road together with associated work on land to the east of

Stad Diwydiannol Bryn Cefni Industrial Estate, Llangefni

Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Caniatau.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan y Cyngor yw hwn ac mae hefyd yn cynnwys Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Bwriedir adeiladu ffordd gyswllt a fyddai oddeutu 2.5km o hyd, sef cerbydion sengl dwy lôn, gyda llwybrau troed a llwybrau beicio yn rhedeg o'r A5114, trwy Barc Busnes Bryn Cefni, ar draws y B5420 ac yna'n cysylltu i'r gylchfan ger Canolfan Plant Llangefni oddi ar y B5109 yng Ngoleg Menai.

Mae'r tir ar hyn o bryd yn cynnwys parc busnes a'r ffordd sydd yno'n barod ond caeau amaethyddol ydyw'n bennaf.

Rhan 4 o'r Ffordd

Cyffordd 1 (A5114) i Gyffordd 2 (Stad y Ffordd Ddiwydiannol)

Mae'r rhan hon yn mesur oddeutu 600m. Mae cyffordd 1 yn cynnwys cylchfan newydd 4 braich ar yr A5114 a fyddai'n cymryd lle'r gyffordd blaenoriaeth T gyfredol. Bydd dwy fraich yn rhedeg i'r gogledd a'r de i gysylltu gyda'r A5114 tra bydd trydedd fraich yn rhedeg i'r dwyrain i'r ffordd nad oes enw arni ac sy'n cysylltu'r A5114 a chyffordd 2. Bydd y bedwaredd fraich yn darparu mynediad i Barth Menter Tir yr Hufenfa. Bydd compownd i gontractwyr oddeutu 3,500 wedi ei leoli gerllaw.

Cyflwynir llwybr beicio/troed 2.5m o led ar hyd ochr y gerbydion tua'r dwyrain rhwng cyffordd 1 a 2 gydag ymyl glaswelltog 1m.

Rhan 3 o'r Ffordd

Cyffordd 2 i Gyffordd 3 (Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni)

Mae angen caniatâd amlinellol. Mae'r rhan hon oddeutu 530m o hyd a bydd yn cysylltu gyda'r gyffordd 2 gyfredol trwy drydedd fraich yn lle'r un a ddefnyddir ar hyn o bryd i gael mynediad i safle Dŵr Cymru. Darperir cangen newydd i'r pwrpas hwn.

Bydd y ffordd gyswllt newydd yn cysylltu i gylchfan newydd (Cyffordd 3) a fydd yn cysylltu â Ffordd Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni. Bydd compownd i gontractwyr oddeutu 2,050 i'r dwyrain. Darperir llwybr troed/beicio 2.5m o led ar hyd ochr y gerbydion tua'r dwyrain a llwybr 2m o led ar hyd ochr y gerbydion tua'r gorllewin.

Rhan 2 o'r Ffordd

Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni (cylchfan gyfredol) i gyffordd 4 (Ffordd Penmynydd B5420).

O gyffordd 3 mae'r ffordd gyswllt yn dilyn llwybr y ffordd fewnol gyfredol. Nid oes bwriad i wneud gwaith ar y ffordd hon. Bydd y rhan nesaf a adeilidir yn mesur oddeutu 540m o hyd ac yn cysylltu i bedwaredd fraich nad yw'n cael ei defnyddio ar hyn o bryd ar y gylchfran sydd ger Marco Cable Management. Bydd y ffordd wedyn yn mynd tua'r gogledd-ddwyrain ar draws tir amaethyddol ac yn cysylltu gyda chylchfan newydd 4 braich ar y B5420 (cyffordd 4).

Bydd breichiau gorllewinol a dwyreiniol y gylchfan yn cysylltu gyda'r B5420 a bydd y ffordd gyswllt arfaethedig yn mynd yn ei blaen tuag at y gogledd. Unwaith eto darperir llwybr troed/beicio. Darperir compwond yn ogystal.

Rhan 1b o'r Ffordd Cyffordd 4 i 5 (cylchfan newydd)

Mae'r rhan hon yn mesur oddeutu 135m o hyd gyda'r ffordd gyswllt yn mynd i gyfeiriad y gogledd o gyffordd 4 ar draws tri pori ac yn cysylltu gyda chylchfan 4 braich newydd. Bydd yn gwasanaethu Coleg Menai ac yn darparu mynediad i bwrpas amaethyddol hefyd.

Rhan 1a o'r Ffordd Cyffordd 5 i Gyffordd 6 (Coleg Menai)

Mae'r rhan hon yn mesur oddeutu 600m o hyd. O Gyffordd 5 bydd y ffordd gyswllt yn mynd i gyfeiriad y gogledd-ddwyrain ar draws tir pori ac yn rhedeg yn gyfochrog â choed Clergyrddy ac yn ymuno â chyffordd 6 ar fraich nad yw'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd ar y gylchfan.

Darperir compwond i gontractwyr yn y lleoliad hwn.

Amcangyfrifir ei bod yn debygol y bydd yn cymryd hyd at 3 blynedd i adeiladu'r ffordd gyswllt.

Fel y dywedwyd eisoes, mae Rhan 3 y cynllun ar ffurf amlinellol ac o'r herwydd mae amodau priodol wedi eu gosod ar gyfer y gwaith.

2. Mater(ion) Allweddol

Mae'r cais yn destun Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd (EIA) sy'n broses lle cesglir gwybodaeth am yr amgylchedd cyfredol a lle asesir yr effeithiau sylweddol posib y gallai'r datblygiad newydd eu cael ar yr amgylchedd hwnnw.

Mae'r casgliadau i'w gweld yn y Datganiad Amgylcheddol (DA) y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi'i ddefnyddio wrth wneud penderfyniad ynghylch a ddylai'r datblygiad arfaethedig fwrw ymlaen ai peidio.

Mae'r DA yn ddogfen hir ac mae ar gael er sylw'r Aelodau yn y ffeil achos cynllunio.

Mae materion eraill megis angen wedi'u cynnwys gyda chasgliadau'r Asesiad Trafnidiaeth a gyflwynwyd.

Fodd bynnag, at ddibenion yr adroddiad hwn, nodwyd yr isod fel y materion perthnasol:

Angen/economeg gymdeithasol
Mwynderau
Tirwedd ac effeithiau gweledol
Ecoleg.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D4 Amgylchedd
D7 Amgylchedd
D9 Amgylchedd
D10 Amgylchedd
D15 Amgylchedd
FF2 Trafnidiaeth

Cynllun Lleol Ynys Mon

1 Polisi Cyffredinol
35 Cadwraeth natur
39 Archaeolegol
2 Swyddi Newydd
28 Tirlifo
31 Tirlunio
32 Tirlunio

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Mon (Stopiwyd 2005)

GP1 Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
EN4 Bioamrywiaeth
EN7 Safleoedd Lleol
EN12 Archeolegol/Safleoedd hanesyddol
EP4 Cyfleoedd Cyflogaeth Eraill ac Arallgyfeirio Gwledig.
SG2 Datblygu a Llifogydd.
SG6 Dwr yn Llifo Oddi Ar Yr Wyneb.
SG7 Swn
SG8 Ansawdd Awyr.
TR2 Gwelliannau i'r Rhwydwaith Priffyrdd
TR3 Dylunio Priffyrdd

NCT 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)

NCT 11: Swn

NCT 12: Dyluniad

'Calculation of Road Traffic Noise 1998 (DOT and WO)'

Llawlyfr Dylunio Ffyrdd a Phontydd 2011

Polisi Cynllunio Cymru 2014

Nodi'r Pennod 8: Trafnidiaeth amcanion Llwyodraeth Cymru:

"Nod Llywodraeth Cymru yw ehangu'r dewis o ran trafndiaeth a sicrhau hygyrchedd mewn modd sy'n hybu datblygu cynaliadwy ac yn helpu i fynd i'r afael â'r newid yn yr hinsawdd drwy: annog sefydlu system drafndiaeth fwy effeithiol ac effeithlon."

Dywedir Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007):

Mae system drafnidiaeth effeithlon a chynaliadwy yn angenrheidiol ar gyfer cymdeithas fodern, ffyniannus a chynhwysol. Fodd bynnag, gall trafndiaeth, yn arbennig traffig ffyrdd, gael effeithiau negyddol ar iechyd dynol a'r amgylchedd. Mae twf traffig yn cynyddu llygredd aer lleol, gollyngiadau nwyon ty[^] gwydr gan gyfrannu at gynhesu byd-eang a newid hinsawdd ac, mewn rhai ardaloedd, tagfeydd, a all effeithio ar gystadleugarwch economaidd.

Wrth benderfynu ar batrwm datblygu priodol, dylai awdurdodau cynllunio lleol geisio cynyddu hyd yr eithaf ar hygyrchedd cymharol yn hytrach na sicrhau y gall pawb deithio i bob man (symudedd). Hygyrchedd yw'r gallu cymharol i fanteisio ar wasanaethau, marchnadoedd neu gyfleusterau. Mae'n bwysig canolbwyntio ar hygyrchedd wrth fynd i'r afael â chynhwysiant cymdeithasol ac er mwyn sicrhau bod cymaint o ddewis â phosibl o ran gwasanaethau, cyflogaeth a chyfleoedd hamdden, gan gofio yn y mwyafrif o achosion fod trafndiaeth yn fodd i gyflawni diben.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref: Er bod gwrthwynebiad wedi'i gyflwyno'n wreiddiol yn sgil sylwadau/pryderon gan y cyhoedd ynghylch difrod i'r amgylchedd, sŵn, cynnydd mewn lefelau traffig, ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ati, trafodwyd y mater unwaith yn rhagor yn y mis canlynol ac fe wnaethant benderfynu cefnogi'r cais ar y sail y byddai'n darparu'r isadeiledd angenrheidiol er mwyn cefnogi prosiect Horizon yn y coleg gan arwain at lif o bobl ychwanegol yn dod i mewn i'r dref a fyddai, gyda gobaith, yn hwb i'r economi.

Aelodau Lleol: Dim sylwadau

Priffyrdd: Dim gwrthwynebiad ond yn argymhell amodau.

Adran Economi, Gwyddoniaeth a Thrafnidiaeth Llywodraeth Cymru: Nid yw'n cyhoeddi cyfarwyddyd mewn perthynas â'r cais hwn.

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad. Sylwadau ynghylch gwasanaethau.

CADW: Dim gwrthwynebiad. Annhebygol y bydd unrhyw effaith ar unrhyw heneb na'i lleoliad.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd: Dim gwrthwynebiad. Yn argymhell amod.

Iechyd yr Amgylchedd: Dim gwrthwynebiad. Amodau mewn perthynas â llygredd aer a sŵn.

Wales and West Utilities: Sylwadau er gwybodaeth

Network Rail: Dim gwrthwynebiad/sylwadau.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad i'r cynllun.

Yr Awdurdod Gweithredol ar gyfer Iechyd a Diogelwch: Dim gwrthwynebiad

Uned Cynllunio Defnydd Tir (Llywodraeth Cymru mewn perthynas â cholli tir amaethyddol):
Dim gwrthwynebiad

Ymddiriedolaeth y Wiwer Goch: Dim gwrthwynebiad ond angen amod ynghylch tirweddu. Sylwadau hefyd ynghylch mantais cael coridor gogleddol ehangach. Roedd sylwadau blaenorol yn codi pryderon ond ar ôl ail-ymgyngori cyflwynwyd y sylwadau uchod.

Ymgynghorwyd â'r isod hefyd:

Coed Cadw: Gwrthwynebu am y rhesymau a ganlyn:

Colli coetir hynafol amhrisiadwy ac ni ellir lliniaru'r sefyllfa trwy blannu o'r newydd.

Mewn llythyrau a gafwyd gan y cyhoedd codwyd y pwyntiau a ganlyn:

Roedd yr hysbysiad cyhoeddus yn cyfeirio at ffordd dosbarth A ac nid y ffordd dosbarth B gywir;
Ni lynwyd wrth y broses ymgynghori;
Mae'r datganiad annhechnegol yn nodi bod y cais ar wefan y Cyngor. Nid dyna'r achos;
Mae'r cynllun yn rhagdybio y bydd traffig rhwng Coleg Menai a Phont Britannia yn defnyddio'r ffordd ond mae'n hirach na defnyddio'r B5420 a bydd y traffig ychwanegol yn defnyddio'r lôn honno;
Bydd y cynnig yn golygu torri sribedyn 200m+ o goetir hynafol yn Covert Lodge. Mae gwerth coetiroedd o'r fath wedi ei gydnabod ym Mholisi Cynllunio Cymru. Bydd cael gwared ar y coetir yn cael effaith ar gymeriad gwledig yr ardal;
Ni fydd ailblannu yn medru lliniaru hyn;
Rydym yn credu bod gwiwerod coch yn defnyddio'r coetir hwn. Mae Dr. C Shuttleworth wedi nodi nad yw'r dull a ddefnyddiwyd ar gyfer yr arolwg yn ddigonol.
Effaith sŵn a dirgryniad andwyol difrifol ar eiddo;
Dylid symud y ffordd i'r dwyrain;
Byddai'r traffig ychwanegol a fyddai'n defnyddio'r B5420 yn achosi tagfeydd wrth y cylchfannau arfaethedig;
Mae'r ffigwr ar gyfer allyriadau NOx is yn rhy optimistaidd a bydd yn niweidiol i drigolion a bywyd gwyllt;
Mae'r gylchfan yn rhy agos at eiddo preswyl;
Mae'r ffordd yn torri trwy'r eiddo y mae'r awdur wedi ei etifeddu ac yn gwneud defnydd amaethyddol yn anodd;
Mae coridor y ffordd yn rhy llydan;
Yn gwrthwynebu'r tanc dŵr gwastraff ac yn gofyn i gael tynnu'r llyn yn gyntaf;
Dylid uwchraddio'r ffyrdd cyfredol i ymdopi gyda'r traffig ychwanegol am gost llawer rhatach;
Pryderon ynghylch sŵn, baw, dirgryniad a llygredd sŵn;
Ni fydd y ffordd o fudd mawr i Coleg Menai;

Sut fedr y Cyngor ystyried adeiladu'r ffordd hon ar gyfer poblogaeth bosib o fyfyrwyr nad oes sicrwydd y bydd yn digwydd;
Cylchfan yn rhy agos at gyrion y dref. Pe bai'r gylchfan yn fwy tuag at y dwyrain byddai'r traffig yn arafach a byddai'r ffordd yn bellach i ffwrdd o eiddo domestig;
Mae hwn yn gynefin i Wiwerod Coch;
Ni fyddai'r ffordd gyswllt yn lleddfu traffig yn Llangefni sy'n dod yn bennaf o'r gogledd a'r gorllewin a gallai symud y problemau i rywle arall. Mae'r ardal hon yn gartref i ystod eang o fywyd gwyllt. Rwy'n dymuno cael sicrwydd na fydd y caeau rhwng y ffordd newydd a'r tai sydd yno ar hyn o bryd yn dod yn dir diwydiannol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim yn perthnasol i'r cais hon.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r prif faterion a nodwyd yn cynnwys:

Angen/Economeg gymdeithasol

Prif bwrpas y ffordd gyswllt yw darparu mynediad diogel a rhydd o'r rhyddwaith priffyrdd lleol i safleoedd y Parth Menter. Byddai datblygu'r safleoedd hyn yn golygu cynnydd arwyddocaol o ran symudiadau cerbydau, gan gynnwys cerbydau trymion a fyddai'n cael effaith ar gyffyrdd allweddol yng nghanol y dref ac yn achosi oedi, tagfeydd a gwrthdaro gyda cherddwyr. Trwy ddefnyddio strategaeth arwyddion/eglurder sicrheir defnydd effeithlon o'r ffordd gyswllt gan wella'r gallu i gyfeirio gyrwyr i safleoedd cyflogaeth allweddol yn nhref Llangefni a'r cyffiniau.

Yn ogystal ag anghenion y Parth Menter mae Grŵp Llandrillo Menai yn bwriadu datblygu campws Llangefni fel "Canolfan Rhagoriaeth Technoleg" ac ni ellid ond gwneud hyn gyda'r gwelliannau i hygyrchedd a ddeuai yn sgil y ffordd.

Dadansodwyd data cōd post ar gyfer cyfeiriadau cartref yr holl fyfyrwyr perthnasol ar y systemau cofrestru myfyrwyr ar gyfer blwyddyn academaidd 2014/15 a chasglwyd bod ychydig dros 96% o'r myfyrwyr perthnasol yn teithio o gyffordd yr A55 i'r Coleg [sef codau post un ai ar y tir mawr (sydd i gyfrif am fwy na hanner y Myfyrwyr perthnasol) ynghyd â chodau post yn Ynys Môn ar hyd coridor yr A55 / A5, neu y tu hwnt i goridor yr A55].

Mwynderau

Sŵn/Dirgryniad

Ystyrir y byddai sŵn a gwaith adeiladu yn effeithio'n sylweddol ar y prif dderbynyddion sef; Meithrinfa Medra (Ysgol Feithrin), tai i'r de o Ffordd Penmynydd (B5420), swyddfeydd ar Stad Ddiwydiannol Llangefni, Parc Bryn Cefni, Coleg Menai ac Ysgol y Graig. Fodd bynnag, o gofio mai am gyfnod byr y byddai hynny'n digwydd ac y byddai camau lliniarol (a sicrheir trwy amod) yn cael eu gweithredu i sicrhau y byddai'r gwaith yn cael cyn lleied o effaith â phosib ac na fyddai ond yn cael ei wneud ar rai adegau penodol, nid ystyrir y byddai hyn yn annerbyniol o niweidiol i fwynderau.

O ran y tymor hwy, pan fydd y ffordd yn cael ei defnyddio mae'r canfyddiadau'n dangos yr ystyrir na fydd sŵn y ffordd gyswllt arfaethedig yn ystod y dydd yn cael effaith sylweddol ar yr holl dderbynyddion.

Yn sgil sylwadau gan y gwasanaeth Iechyd yr Amgylchedd nid ystyrir y byddai niwed annerbyniol o ran dirgryniad a llygredd.

Bydd y gylchfan arfaethedig ar y B5420 yn agos at eiddo preswyl sydd yno ar hyn o bryd i'r de. Mae oddeutu 80m rhwng yr annedd agosaf a chanol y gylchfan. Ar ôl pwyso a mesur ac o ystyried y ffordd sydd yno ar hyn o bryd ac enghreifftiau tebyg mewn mannau eraill, nid ystyrir y byddai niwed annerbyniol i fwynderau'r eiddo hwnnw. Bydd anheddau eraill yn gallu gweld y ffordd arfaethedig ond eto nid ystyrir bod hynny'n achosi'r fath niwed i fwynderau fel y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

Tirwedd

Mae'r DA yn cynnwys Asesiad o'r Effaith ar y Dirwedd a'r Effeithiau Gweledol ynghyd ag atodiadau perthnasol a 10 o safbwyntiau y cytunwyd arnynt. Mae'r derbynyddion wedi eu rhoi mewn grwpiau, sef preswyl, adloniadol a cherbydol.

Ni ragwelir unrhyw effeithiau sylweddol ar y derbynyddion adloniadol h.y. ar gyfer pobl sy'n defnyddio Hawliau Tramwy Cyhoeddus, y Clwb Criced a Llwybr Beicio Lôn Las Cefni.

Bydd colli coed ar y ffordd fynediad o Benmynydd i Langefni yn cael effaith weledol andwyol ond dylid cydbwysu hyn yn erbyn y ffaith y bydd golygfeydd newydd yn cael eu creu o'r coetir ar ffiniau safle'r coetir.

Bydd effeithiau sylweddol ar eiddo ar hyd Lôn Penmynydd oherwydd colli coetir yn Lodge Covert ac yn sgil adeiladu cylchfan newydd.

Fodd bynnag, ystyrir y gellir lliniaru'r effaith ar y dirwedd leol yn y tymor hir trwy ailblannu a chynnal coed newydd. Er gwaethaf hynny, bydd colli'r coed yn Covert Lodge yn cael effaith sylweddol ar fwynderau ond nid ystyrir fod y niwed hwn cynddrwg fel y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

Ecoleg

Ymgynghorwyd â Chyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas â'r cais ac nid yw'n gwrthwynebu'r cynllun.

Mewn perthynas â Gwiwerod Coch ymgynghorwyd â Dr Craig Shuttleworth o'r Ymddiriedolaeth Gwiwerod Coch ac nid yw wedi cyflwyno unrhyw wrthwynebiadau yn amodol ar ailblannu addas.

Nid yw swyddog Ecoleg y Cyngor wedi cyflwyno gwrthwynebiadau i'r cais.

Coetir Hynafol

Yn dilyn gwaith ymchwil ac ymholiadau gyda Cyfoeth Naturiol Cymru, cafwyd cadarnhad ganddynt nad yw'r coetir yn cwrdd â'r meini prawf iddo gael ei ystyried yn Goetir Hynafol oherwydd nad yw wedi bodoli'n ddigon hir (ers 1600) ac y dylid felly ei dynnu oddi ar y rhestr o Goetiroedd Hynafol.

Tir Amaethyddol

Yn unol â darpariaethau 4.10.1 Polisi Cynllunio Cymru ac o gofio bod y tir a ddefnyddir yn cynnwys tir amaethyddol gradd 2 a 3a, mae'r isod yn berthnasol. Bydd cyfran fawr o'r ffordd gyswllt yn defnyddio'r rhwydwaith ffyrdd cyfredol ac mae hynny'n dylanwadu ar lwybr y rhannau newydd o'r ffordd. Nid oes unrhyw lwybr addas arall ar gael os am gollu cyn lleied â phosib o dir amaethyddol ac o gofio pwysigrwydd y cynllun ystyrir, ar ôl pwysu a mesur, fod modd cyfiawnhau'r tir a gollir yn yr achos hwn.

7. Argymhelliad

Caniatáu

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) Dylai'r coed a fydd yn cael eu tynnu fel y cynigir yn yr Asesiad Goblygiadau Coedyddiaeth gael eu marcio ar y safle gan y Tyfwr Coed Ymgynghorol a dylid cytuno ar ba goed a dynnir ymlaen llaw gyda'r ACLI cyn gwneud unrhyw waith coed.

Rheswm: Sicrhau bod gwaith coed o fewn sgôp y caniatâd cynllunio.

(02) Rhaid gwneud y gwaith coed i gwrdd ag argymhellion Safon Brydeinig 3998: 2010.

Rheswm: Sicrhau bod gwaith coed o fewn sgôp y caniatâd cynllunio.

(03) Bydd raid tirlunio'r safle a phlannu coed a phrysglwyni yn unol â chynllun i'w gytuno arno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau gwneud unrhyw waith datblygu ar y safle.

(04) Yn syth ar ôl gwneud y gwaith coed a chyn gwneud unrhyw waith cloddio a ganiateir drwy hyn, rhaid gosod ffens ar gyfer y Parth Gwahardd Adeiladu a ddangosir ar y Cynllun Diogelu Coed ac fel y nodir yn yr Asesiad Goblygiadau i Goedyddiaeth.

(05) Bydd raid anfon manylion am y cynllun tirweddu, y niferoedd a blennir a pha bryd at yr ACLI ar gyfer ei gytundeb cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu a ganiateir drwy hyn.

Bydd raid gweithredu'r cynllun plannu yn gwbl unol â'r amserlen y cytunir arni uchod.

Bydd raid plannu coed, prysglwyni a gwrychoedd newydd yn lle rhai sy'n marw neu sydd wedi eu difrodi neu eu heintio'n ddifrifol dros gyfnod sefydlu 10 mlynedd a hynny wrth fodd yr ACLI.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(06) Cyn cychwyn gwaith dan bob cam unigol o'r cynllun a gymeradwyir yma, bydd raid cyflwyno i'r ACLI, i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, gynllun rheoli traffig ar gyfer y Cyfnod Adeiladu a bydd raid i'r datblygwr sicrhau ei fod yn glynu wrth ofynion y cynllun a gymeradwyir drwy gydol y gwaith adeiladu ar gyfer y datblygiad.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(07) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu (gan gynnwys unrhyw waith daear neu waith i glirio'r safle) hyd nes y bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi ei gyflwyno i ymgynghorwyr archeolegol yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddynt. Bydd raid gweithredu'r datblygiad a chwblhau'r holl waith archeolegol wedyn yn gwbl unol â'r fanyleb a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod rhaglen liniaru briodol ar gyfer elfennau archeolegol yn cael eu gweithredu yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2014 a Chylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymreig: Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg.

Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio gyda Rheolaeth Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archaeolegwyr.

(08) Bydd raid cyflwyno manylion llawn y ffordd arfaethedig i'r ACLI i'w cymeradwyo ganddo, gan gynnwys ei dyluniad, rhannau, lleoliad a thirweddu fel y nodir yn rhan 3 a bydd raid gwneud hynny cyn pen 3 blynedd i'r dyddiad y bydd y caniatâd cynllunio hwn yn cychwyn.

(09) Bydd raid gweithredu'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a'r manylion a gyflwynwyd ac a gafodd eu cynnwys yn y Datganiad Amgylcheddol.

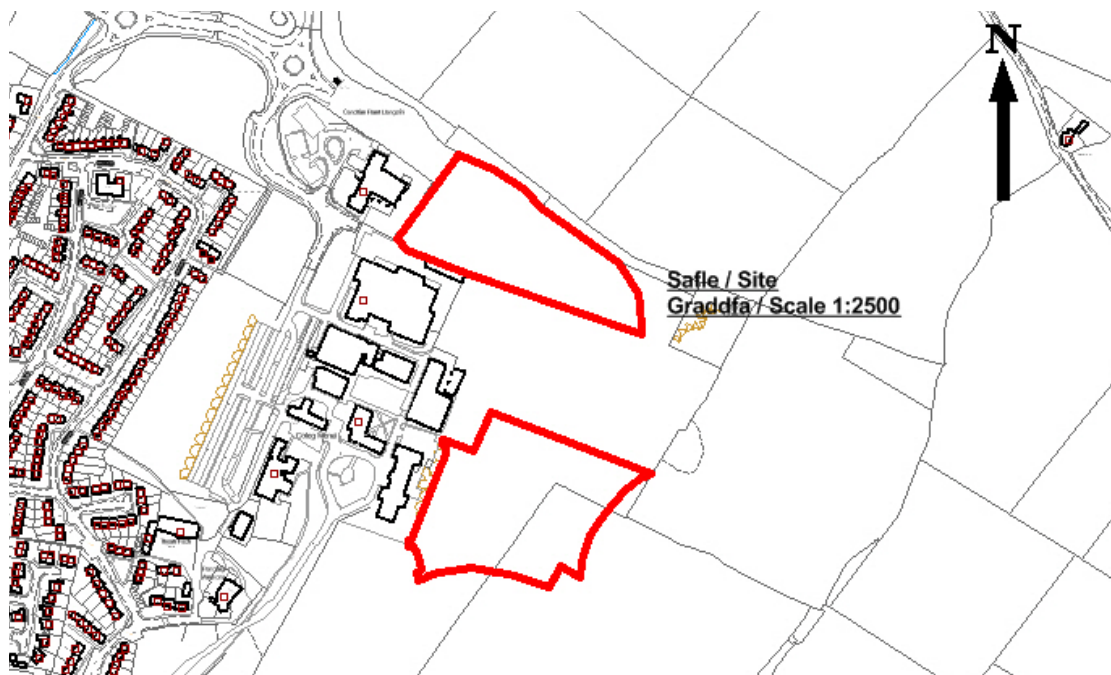
Rhif y Cais: **34C304F/1/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Wyn Thomas

Cais amlinellol ar gyfer estyniad i'r campws presennol yn cynnwys codi tri o unedau tri llawr gyda 250 o lecynnau parcio, uned ar wahân sy'n cynnwys campfa a stiwdio ffitrwydd gyda 60 o lecynnau parcio cysylltiedig ynghyd a chae pêl-droed pob tywydd a system ddraenio gynhaliadwy gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar dir yn / Outline application for the an extension to the existing campus comprising of the erection of three; three-storey units with 250 associated car parking spaces, a separate unit comprising of a gym and fitness studio with 60 associated car parking spaces together with an all-weather outside football pitch, and sustainable drainage system with all matters reserved on land at

Coleg Menai, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae hwn yn gais mawr y dylid ei ystyried ochr yn ochr â'r cais ar gyfer ffordd gyswllt Llangefni sy'n ymddangos mewn rhan arall o'r rhaglen hon.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais ar gyrion dwyreiniol Llangefni wrth ochr cyfadeilad Coleg Menai ac mae'n cynnwys cae gwag gyda choetir ar ymylon y safle. Mae tref Llangefni'n cael ei chydadnabod fel prif ganolfan yn y Cynllun Lleol a'r Cynllun Datblygu Unedol ac mae safle'r cais gerllaw 'r ffin anheddiad ar gyfer Llangefni gerllaw ac mae'r safle y tu allan i'r ffin honno.

Cais amlinellol yw hwn i estyn y campws cyfredol, gan gynnwys tair o unedau tri llawr gyda 250 o lecynnau parcio. Bydd uned ar wahân a fydd yn cynnwys campfa ac ystafell ffitrwydd gyda 60 o lecynnau parcio a chae pêl droed pob tywydd.

2. Mater(ion) Allweddol

- 1) Egwyddor y cynnig
- 2) Tirwedd/amwynder
- 3) Priffyrdd

3. Brif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisiau strategol 2, 3 a 5

Polisi D4 – Safle a Dyluniad

Polisi B1 – Datblygiad sy'n Creu cyflogaeth

Polisi F6 – Cyfleusterau Dan Do

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 2 – Swyddi Newydd

Polisi 17 – Cyfleusterau adloniant a chymunedol

Polisi 31 – Tirlunio

Polisi 32 – Tirlunio

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 26 – Parcio Ceir

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Mon (Stopiwyd)

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi CC1 – Cyfleusterau Cymunedol

Polisi EP4 – Swyddi
Polisi EP8 – Tref Ffyniannus, Rhanbarth a Chanolfannau Lleol
Polisi TR10 – Parcio
Polisi TO11 – Cyfleusterau Hamdden a Chwaraeon
Polisi EN1 – Tirlunio
Polisi SG6 – Dwr wyneb tir arllwys

Polisi Cynllunio Cymru 7fed Argraffiad 2014

NCT 12: Dyluniad

NCT 18: Trafnidiaeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – pryderon am y cyfleusterau a ddarperir (cae pêl-droed ac ati) sydd eisoes yn bodoli yn Llangefni ac y dylid eu defnyddio.

Priffyrdd – Amodau

CNC – Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru – Amodau

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Amod

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34C304 - Codi adeilad amaethyddol newydd yn - CANIATAWYD 8/4/93

34C304A - Newid defnydd o dir o ddefnydd amaethyddol i gae chwarae a maes parcio yn - 6/5/94 - CANIATAWYD

34C304B - Codi storfa gwrtaitaith a chribol yn - CANIATAWYD 15/9/94

34C304C - Estyniadau i greu ystafell boeler yn - CANIATAWYD 20/1/95

34C304D - Codi estyniad i'r gweithdy cyfredol - CANIATAWYD 6/6/96

34C304E - Codi adeiladau fferm newydd, ynghyd â gwaith altro i'r adeiladau cyfreol yn - CANIATAWYD 6/3/97

34C304F - Codi adeilad dysgu newydd ynghyd â gwaith altro a gwella i'r ffordd fynediad sy'n gwasanaethu'r safle yn 5/12/96 - CANIATAWYD

34C304G – Ail-leoli'r 3 ty gwydr ynghyd â chodi sied blanhigion / storfa newydd yn - CANIATAWYD 3/2/96

34C304H – Cadw'r 6 dosbarth symudol ar dir yn - CANIATAWYD 6/6/97

34C304J - Codi uned technoleg bwyd, ynghyd â llecynnau parcio cysylltiedig ar dir yn - 23/3/01 -

CANIATAWYD

34C304K - Codi adeiladau fferm newydd ynghyd ag ail-leoli'r adeilad fferm cyfredol ar dir yn - 13/7/99

34C304L - Codi estyniad ar y gweithdy gwaith brics cyfredol yn - 4/8/99 - CANIATAWYD

34C304M – Tynnu'r adeilad dros dro a chodi 2 ddsbarth dros dro yn - 14/6/00 - CANIATAWYD

34C304N - Estyniad i'r uned thechnoleg bwyd ar yn - 23/3/01 - CANIATAWYD

34C304P - Dymchwel yr adeiladau cyfreol a chodi uned ddysgu ddeulawr gyda llecynnau parcio ceir cysylltiedig yn - 24/4/02 - CANIATAWYD

34C304R - Gwaith Altro ac Estyniadau i'r gweithdy peirianeg yn - 6/11/02 - CANIATAWYD

34C304T - Estyniad i'r gweithdy peirianeg cyfredol yn - CANIATAWYD 8/10/03

34C304W - Codi estyniad gwydrog alwminiwm i ffurfio lobi yn - 9/2/07 - CANIATAWYD

34C304X - Estyniad i'r maes parcio yn - CANIATAWYD 1/8/08

34C304Y - Adeiladu adeilad Cyfleuster Addysg newydd i ddarparu Sgiliau Ynni a Gwneuthuriad arbenigol ynghyd â chael gwared ar strwythur pabell dros dro presennol - 23/2/09 - CANIATAWYD

34C304Z – Dymchwel y tri adeilad cyfredol, codi estyniad deulawr i'r Ganolfan Ynni a Gwneuthuriad ynghyd ag estyniad i'r maes parcio - 16/6/10 - CANIATAWYD

34C304A/1 - Codi adeilad modiwlwr dros dro i ddarparu cyfleuster hyfforddi - 14/9/11 - CANIATAWYD

34C304B/1 - Codi estyniad deulawr i'r ganolfan thechnoleg bwyd - 11/4/12 - CANIATAWYD

34C304C/1/SCR - Barn sgrinio ar gyfer darparu llwybrau ar gyfer peiriannau trwm, adeiladu llecynnau caled, codi ffens diogelwch o gwmpas y llecyn storio cerbydau ac adeiladu ardal bwrsapol ar gyfer cyfarpar hyfforddiant tân - 7/12/12 - DIM ANGEN AESEIAD O'R EFFAITH AR YR AMGYLCHEDD

34C304D/1 Cais llawn ar gyfer darparu llwybrau ar gyfer peiriannau trwm, adeiladu llecynnau caled, codi ffens diogelwch o gwmpas y llecyn storio cerbydau ac adeiladu ardal bwrsapol ar gyfer cyfarpar hyfforddiant tân - 14/12/13 - CANIATAWYD

34C304E/1/RE - Cais llawn i godi tyrbîn gwynt 5.5kw gyda mast hyd at 9m o chder, rotor hyd at 3.1m ar draws, ardal ??? hyd at 16 o fetrau sgwâr a hyd at 15.24m i ben uchaf y llafnau - HEB EI BENDERFYNU

34C304G/1/SCR - Barn sgrinio ar gyfer estyniad i'r campws cyfredol yn cynnwys codi tair uned dairllawr gyda 250 o lecynnau cysylltiedig, uned ar wahân yn cynnwys camfa a stiwdio ffitrwydd gyda 60 o lecynnau parcio cysylltiedig, ynghyd â chael pel-droed pob tywydd awyr agored a system ddraenio gynaliadwy gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl - Dim angen AESEIAD O'R EFFAITH AR YR AMGYLCHEDD

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Cynnig

Mae Coleg Addysg Bellach Grŵp Llandrillo-Menai yn bwriadu datblygu Campws Coleg Menai fel ei Ganolfan Ragoriaeth Technoleg ar gyfer Ynys Môn a Gwynedd. Bydd hyn yn ehangu'r campws o thua 3,300 o fyfyrwyr i rhwng 6000 a 7000 erbyn 2019.

Mae arweiniad mewn polisi cynllunio cenedlaethol yn cefnogi cyfleusterau addysgol a chymunedol newydd a phresennol ac mae paragraff 12.1.1 o Bolisi Cynllunio Cymru (PCC) (argraffiad 7, Gorffennaf 2014) yn nodi:

Mae seilwaith digonol ac effeithiol, gan gynnwys gwasanaethau megis addysg a chyfleusterau iechyd yn ogystal â chyflenwad dŵr, carthffosydd, rheoli gwastraff, trydan a nwy (y cyfleustodau) a thelathrebu, yn hanfodol i gynaliadwyedd economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol pob rhan o Gymru. Mae'n sail i gystadleurwydd economaidd, ac yn rhoi cyfle i aelwydydd a busnesau fyw a gweithio mewn modd sy'n fwy dymunol yn gymdeithasol ac yn amgylcheddol.

Dywed Polisi Cynllunio Cymru hefyd mai un ffordd effeithiol o sicrhau adfywiad yw meithrin cymunedau integredig o fewn y patrwm aneddiadau presennol trwy hyrwyddo datblygiadau defnydd cymysg, gan gynnwys cyfuniadau priodol o dai (gan gynnwys tai fforddiadwy), cyflogaeth, manwerthu, addysg, cyfleusterau hamdden a chwaraeon a mannau agored. Mae paragraff 10.2.9 yn nodi:

Yng nghanol trefi y mae'n fwyaf addas lleoli cyfleusterau sy'n cael eu defnyddio gan nifer fawr o bobl, gan gynnwys manwerthu, defnyddiau hamdden mawr (fel theatrau, sinemâu aml-sgrin, neuaddau bingo ac aleau bowlïo), swyddfeydd llywodraeth ganolog a llywodraeth leol, swyddfeydd masnachol, ysbytai a chyfleusterau addysg drydyddol

Mae Polisi 17 CLIYM a Pholisi 'CC1: Cyfleusterau Cymunedol' y CDU a Stopiwyd yn nodi y bydd y Cyngor yn caniatáu datblygu cyfleusterau i wella gwasanaethau yn y gymuned o fewn neu yn ymyl ffiniau datblygu. Mae'r rhesymau am gyfiawnhau hyn yn y polisi yn nodi, er mwyn cynnal cymunedau cynaliadwy, mae'n bwysig bod gwasanaethau cymunedol gan gynnwys cyfleusterau addysg yn cael eu hannog a'u cefnogi. Mae'r CDU yn cydnabod pwysigrwydd sefydliadau addysgol megis Coleg Menai ac mae'n dymuno cadw'r cyfleusterau presennol ac annog eu datblygu yn y dyfodol gan fod ganddynt rôl greiddiol i'w chwarae yn natblygiad cymdeithasol ac economaidd yr ardal.

Polisi EP8: 'Canol Trefi, Canolfannau Dosbarth a Lleol Bywiog' yn y CDU a Stopiwyd (2005) yn hyrwyddo bywiogrwydd, hyfywedd ac atyniad y canolfannau a nodir yn y cynllun. Mae'r meini prawf a geir yn y polisi sy'n fwyaf perthnasol i'r cais hwn yn cynnwys:

- Sicrhau y bydd y sylw yn parhau i fod ar y canolfannau sefydledig ar gyfer amrywiaeth eang o fanwerthu (A1, A2 ac A3), swyddfeydd masnachol a chyhoeddus (B1), cyfleusterau a sefydliadau cymunedol (D1) ac adloniant a hamdden (D2);
- Sicrhau bod pob cynnig yn gydnaws â maint, cymeriad a swyddogaeth y ganolfan;
- Sicrhau nad yw cynigion o fewn canolfannau, naill ai'n unigol neu gyda'i gilydd, yn anfanteisiol i fywiogrwydd a hyfywedd unrhyw ganolfan gyfagos;
- Hyrwyddo, mewn partneriaeth ag asiantaethau a datblygwyr allanol, ystod o welliannau amgylcheddol a diogelwch er mwyn sicrhau bod pob ganolfan yn parhau i fod yn lle deniadol i ymweld â hi neu i fyw ynddi.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol mewn egwyddor ac yn cydymffurfio'n gyffredinol gyda pholisiau lleol a chenedlaethol.

Tirwedd/Amwynder

Er bod y cais yn cael ei wneud ar ffurf amlinellol; gan ystyried lleoliad y safle gerllaw'r campws

presennol, ystyrir bod y cynnig am adeiladau tri llawr yn dderbyniol. Mae'r safle'n cael ei sgrinio ac mae mwy na digon o dir ar gael i blannu'n helaeth arno.

Priffyrdd

Mae'r cynigion yn ddibynnol ar i ffordd gyswllt Llangefni fynd yn ei blaen. Bydd mynediad i'r safle trwy'r ffordd newydd gyda chylchfan yn gwasanaethu'r fynedfa i'r campws.

Gan fod graddfa'r prosiect yn debygol o gael effaith yn nhermau traffig ar y rhwydwaith ffyrdd presennol yn y dref, mae'n hanfodol fod y ffordd gyswllt yn ei lle cyn i'r defnydd yng Ngholeg Menai gychwyn. Mae Rhan 1 (y rhan trwy dir Coleg Menai o Ysgol y Graig i Ffordd Penymynydd) yn ddigonol fel bod modd cychwyn gwaith adeiladu ar yr amod bod Cynllun Rheoli Traffig ar gyfer Cyfnod Adeiladu yn cael ei gynhyrchu a'i gymeradwyo, sy'n mynd i'r afael â phroblemau cyfyngiadau'r rhwydwaith a llwybr y traffig adeiladu.

Fodd bynnag, er mwyn agor estyniad y coleg, mae'n rhaid cael ail gam y ffordd gyswllt neu fel arall bydd cyffyrdd penodol ar rwydwaith priffyrdd Llangefni yn methu a byddai'r tagfeydd a'r oedi dilynol a fyddai'n deillio o hynny yn annerbyniol.

Mae'r amodau a grëwyd ar ddiwedd yr adroddiad hwn yn delio â gofynion o'r fath.

7. Casgliad

Gellir cefnogi'r cynigion yn dechnegol ac yn nhermau polisi i ehangu'r cyfleuster addysg fel bod modd i Langefni gynnwys y "Ganolfan Ragoriaeth" hon.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

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

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

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

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

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

(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. Bydd yn rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol fod yn fodlon hefo'r holl waith plannu a thirlunio a wneir yn ystod y tymor plannu cyntaf sy'n dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cynnal am gyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu ac os yw unrhyw goeden neu lwyn yn marw neu'n cael ei difrodi neu ei niweidio a chlefyd yn ystod y cyfnod hwn, bydd un newydd o faintioli a rhywogaeth debyg i'r un wreiddiol yn cael ei rhoi yn ei lle yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai fod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ar gyfer unrhyw newid.

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

(07) Bydd raid cyflyno manylion llawn am yr holl drefniadau draenio a gwaith ffyrdd gydag unrhyw gais cynllunio manwl.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau a sicrhau nad oes unrhyw niwed i'r amgylchedd.

(08) Cyn cychwyn ar y datblygiad a gymeradwyir yma bydd raid cyflwyno cynllun rheoli traffig ar gyfer y Cyfnod Adeiladu i'r ACLI i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid i'r datblygwr sicrhau y glynir wrth ofynion y cynllun a gymeradwyir trwy gydol y cyfnod adeiladu ar gyfer y datblygiad.

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

(09) Bydd raid i unrhyw gais cynllunio manwl a gyflwynir cynnwys Cynllun Teithio ar gyfer y cyfnod Gweithredol i'w gytuno'n ysgrifenedig gyda'r ACLI.

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

(10) Cyn dechrau'r datblygiad a ganiateir drwy hyn bydd rhaid i gam 1 y ffordd gyswllt sy'n destun cais cynllunio 34LPA1013/FR/EIA/CC fod mewn defnydd (yn weithredol ac wedi'i gwblhau wrth fodd ysgrifenedig yr ACLI).

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

(11) Cyn dechrau defnyddio unrhyw ran o'r datblygiad a ganiateir drwy hyn bydd rhaid i'r cyfan o gam 2 y ffordd gyswllt sy'n destun cais cynllunio 34LPA1013/FR/EIA/CC fod mewn defnydd (yn weithredol ac wedi'i gwblhau wrth fodd ysgrifenedig yr ACLI).

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

(12) Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys gwaith daear neu glirio'r safle) hyd nes y bydd manylion ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi ei chyflwyno a'i chymeradwyo'n

ysgrifenedig gan yr ymgynghorwyr archeolegol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd raid gweithredu'r datblygiad wedyn a chwblhau'r holl waith archeolegol yngwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm (01) Sicrhau y gweithredir rhaglen briodol o gamau lliniarol archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2014 a Chylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymreig - Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg.

Rheswm (02) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio gyda'r ddogfen Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau ac Chanllawiau'r Sefydliad Archaeolegwyr Siartredig.

(13) Mae'n rhaid cyflwyno manylion llawn am unrhyw oleuo allanol i'r ACLI a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig cyn dechrau unrhyw waith.

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

(14) Mae'n rhaid i ddŵr budr a dŵr wyneb sy'n arllwys o'r safle gael eu draenio ar wahân o'r safle.

Rheswm: Diogelu'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

(15) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb gysylltu un ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn cytuno'n ysgrifenedig i hynny.

Rheswm: I atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag cael ei gorlwytho â dŵr, gwarchod iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw niwed i'r amgylchedd.

(16) Ni chaniateir i ddŵr sy'n draenio oddi ar y tir arllwysu un ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag cael ei gorlwytho â dŵr a llygru'r amgylchedd.

(17) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad gychwyn hyd nes bod y datblygwr wedi paratoi cynllun draenio cynhwysfawr ac integredig ar gyfer y datblygiad yn dangos sut y bydd yn ymdrin â dŵr budr, dŵr wyneb a draenio'r tir, a hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei gymeradwyo. Bydd y cynllun a gyflwynir yn cydymffurfio â'r egwyddorion draenio a bennir yn yr amodau sydd ynghlwm â'r caniatâd cynllunio amlinellol a roddwyd yng nghyswllt y datblygiad arfaethedig.

Rheswm: Sicrhau y darperir cyfleusterau draenio effeithiol ar gyfer y datblygiad arfaethedig, ac nad oes unrhyw effaith andwyol yn digwydd i'r amgylchedd neu'r system garthffosiaeth gyhoeddus bresennol.

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.

7.6 Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

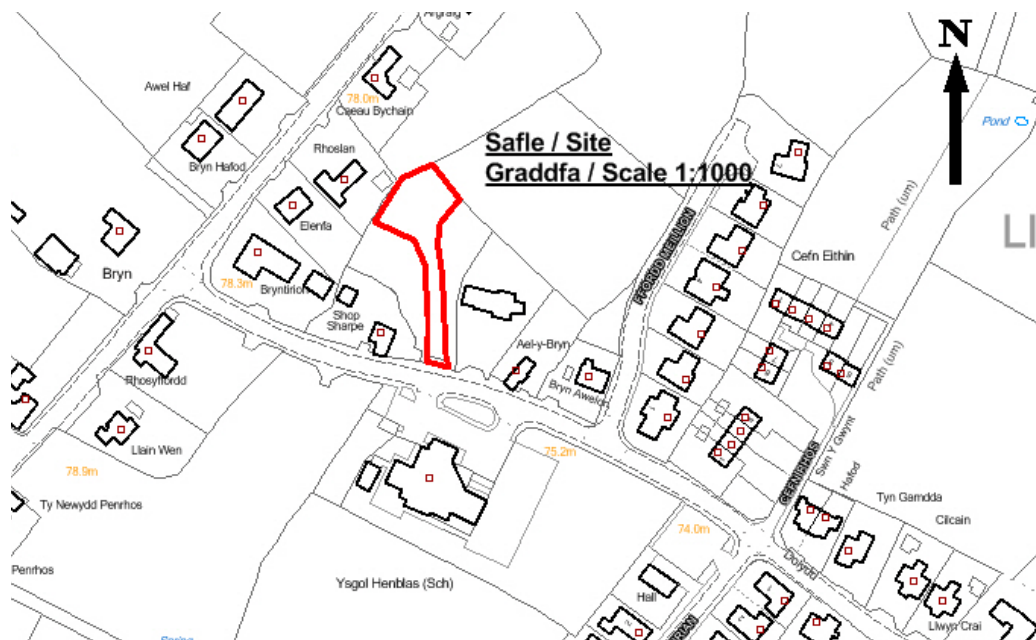
Rhif y Cais: **36C338** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr. Steven W. Owen

**Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir gyferbyn a /
Outline application for the erection of a dwelling with all matters reserved on land opposite to**

Ysgol Henblas, Llangristiolus



Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (JRW)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn gweithio yn Adran Gwasanaethau Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd.

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

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 13 Mai, 2015 fe benderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn dod i benderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 20 Mai a bydd yr aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'i osodiad.

Bydd Aelodau'n cofio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 3 Mehefin 2015 benderfynu gohirio rhoi sylw i'r cais hyd nes y cafwyd penderfyniad yr Arolygydd Cynllunio ar apêl gyfagos (cais cynllunio cyfeirnod 36C336 – Codi anedd ar dir ger Ffordd Meillion, Llangristiolus) oherwydd bod yr apêl yn codi materion mewn perthynas â gweithredu Polisi 50 yn anheddiad Llangristiolus.

Cyhoeddwyd penderfyniad yr apêl gan yr Arolygiaeth Gynllunio ar 29 Gorffennaf 2015 ac mae copi o'r hysbysiad penderfyniad wedi ei anfon ymlaen i'r Aelodau eisoes.

1. Y Safle a'r Bwriad

Ceir y safle ym mhentref Llangristiolus ar ddarn o dir sydd yn union gyferbyn i'r ysgol gynradd leol ac mae ar dir sydd wrth ochr annedd annibynnol deulawr a adeiladwyd yn 2010 o'r enw Tŷ Newydd. Mae'r fynedfa i'r safle oddi ar y B4422 i briffordd Dosbarth III sy'n mynd trwy'r pentref. Mae'r eiddo o gwmpas yn gymysgedd o unedau deulawr ac unllawr.

Cais amlinellol yw hwn i godi annedd annibynnol deulawr. Bwriedir defnyddio'r fynedfa gyfredol ar gyfer yr annedd arfaethedig.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy'n ymwneud â'r cais yw a ydyw'n cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fyddai'r cynnig yn cael effaith ar fwynderau'r eiddo cyfagos

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Cyffredinol

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 50 – Anheddau Rhestredig.

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP4 – Pentrefi.

Polisi Cynllunio Cymru, 2014, 7fed Argraffiad

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

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Cefnogi

Aelod Lleol, y Cyng V Hughes – Wedi galw'r cais i mewn ac yn gofyn i'r aelodau ymweld â'r safle.

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

Awdurdod Prifffyrdd – Argymell caniatáu gydag amodau.

Adain Ddraenio – Wedi gofyn am ragor o wybodaeth. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd y wybodaeth ychwanegol hon wedi ei derbyn yn yr adran.

Dŵr Cymru – Argymell caniatáu gydag amodau

Ymateb gan aelodau'r cyhoedd

Rhoddyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig trwy osod rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 5 Mai, 2015 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd 15 llythyr gyda sylwadau wedi dod i law'r adran – 4 ohonynt yn gwrthwynebu ac 11 o blaid. Gellir crynhoi'r prif wrthwynebiadau i'r cais fel a ganlyn -

i) Y tu allan i'r ffin ddatblygu yn y cynllun datblygu newydd a'r hen gynllun

ii) Wedi gwrthwynebu cais arall ger safle'r cais cyfredol oherwydd bod y caeau yn wlyb y tu cefn i'r safle arfaethedig.

iii) Cafodd fy nghais (cyfeirnod 36C100C) ei wrthod yn y gorffennol oherwydd yr ystyriwyd bod y cynnig yn ddatblygiad tandem ac felly dylid gwneud yr un modd gyda'r cais hwn er mwyn cysondeb.

iv) Rhy agos i'r eiddo cyfagos a bydd yn cael effaith ar breifatrwydd a mwynderau.

v) Mae Llangristiolus wedi newid yn yr ychydig flynyddoedd diwethaf gydag adeiladau modern sy'n cael effaith ar gymeriad yr hen Llangristiolus.

vi) Llythyr gan un o lywodraethwyr yr ysgol gynradd yn dweud mai diogelwch y disgyblion yw un o'u

blaenoriaethau ac felly y dylid ystyried y cynnydd yn y traffig a phwyntiau mynediad.

vii) Mae'r ysgol bron yn llawn ac felly byddai cynnydd yn nifer y disgyblion yn ei gwneud yn anodd iddi dderbyn pob ymgeisydd.

viii) Mae nifer o ganiatadau cynllunio eisoes wedi eu rhoi ar gyfer eiddo preswyl nad ydynt wedi cael eu hadeiladu hyd yma. Mae nifer o eiddo o'r maint hwn wedi bod ar werth yn y pentref am beth amser sy'n dangos nad oes angen y math hwn o eiddo.

ix) Mae'r pentref wedi cael ei orddatblygu yn y gorffennol heb roi sylw i ddarparu adnoddau a chyfleusterau cymunedol.

x) Bydd cymeradwyo'r cais hwn yn golygu rhagor o ddatblygiadau preswyl ar y safle.

xi) Nid yw ceisiadau am anheddau sengl gan unigolion yn cynnwys cynlluniau i wella adnoddau a chyfleusterau cymunedol.

xii) Mae nifer o'r llythyrau sy'n cefnogi wedi'u cyflwyno gan bobl nad ydynt yn byw yn y pentref. A wnaeth y Cyngor roi gwybod i bobl mewn pentrefi cyfagos am y cais?

xiii) Yn cefnogi'r cynnig pe bai'r annedd ar yr un llinell â'r eiddo cyfagos ac nid yng nghefn y safle.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn, byddwn yn nodi:

i) Mae Llangristiolus yn Anheddiad Rhestredig ym mhollisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac yn bentref dan Bolisi HP4 y CDLI a Stopiwyd. Ystyrir bod ceisiadau plot sengl o fewn neu ar gyrion anheddiad yn dderbyniol dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ystyrir bod codi annedd ar y safle hwn yn dderbyniol oherwydd bod y safle yn agos i eiddo cyfagos ac ar dir amaethyddol lle cafwyd datblygiadau preswyl ar ran o'r cae.

ii) Anfonwyd copi o lythyr awduron at yr Adain Draenio am sylwadau. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, rydym yn dal i ddisgwyl am fanylion draenio pellach. Oherwydd maint y datblygiad a'r pellteroedd rhwng yr annedd arfaethedig a'r tir cyfagos, nid wyf yn ystyried y byddai'r cynnig yn arwain at lifogydd yn yr ardal o'i gwmpas.

iii) Ystyrir pob cais yn ôl ei haeddiant ond mae'r cais y mae'r gohebydd yn cyfeirio ato yn un a fyddai wedi bod y tu cefn i annedd gyfredol a byddai'n rhannu'r un fynedfa ar gyfer cerbydau. Mae gan y cais sydd dan sylw ar hyn o bryd ei fynedfa ei hun ac nid yw y tu cefn i eiddo cyfagos ac felly nid ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad tandem.

iv) Er mai ar ffurf amlinellol y mae'r cais hwn, gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl i'w hystyried yn y dyfodol, cyflwynwyd cynllun safle dangosol fel rhan o'r cais sy'n amlygu y bydd yr annedd dros 40 metr i ffwrdd o gefn Caeau Bychain, 20 metr i ffwrdd o gefn Rhoslan a 20 metr i ffwrdd o gefn yr annedd a adeiladwyd yn ddiweddar o'r enw Tŷ Newydd. Mae Siop Sharpe sydd ym mhen blaen y safle dros 30 metr i ffwrdd o du blaen yr annedd arfaethedig. Oherwydd y pellteroedd hyn ac ystyriaeth ofalus yn ystod y gwaith dylunio nid ystyrir y bydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellid gwrthod y cais.

v) Mae nifer o eiddo newydd modern wedi eu codi yn y pentref yn y blynyddoedd diwethaf ond nid ydynt wedi niweidio edrychiad yr ardal oherwydd nad oes unrhyw batrwm penodol o ddatblygu yn yr ardal.

vi) Bwriedir gwasanaethu'r cynnig trwy'r fynedfa gyfredol. Anfonwyd y cais ymlaen at yr Awdurdod

Priffyrdd sydd wedi cadarnhau bod y cynllun yn dderbyniol.

vii) Gallai'r cynnig arwain at gynnydd yn nifer y disgyblion. Fodd bynnag, fel y dywedir yn y llythyr, dim ond bron â bod yn llawn yw'r ysgol ac felly gall dderbyn rhagor o ddisgyblion ar hyn o bryd.

viii) Mae'r hysbysiad penderfyniad gan yr Arolygiaeth Gynllunio ar gyfer y safle cyfagos yn dweud na ddangoswyd y byddai'r cynnig yn mynd y tu hwnt i'r angan am dai yn yr anheddiad nac yn niweidiol i gymeriad cymdeithasol yr ardal.

ix) Mae gan y pentref droedffordd sy'n ei gysylltu gyda thref Llangefni sy'n gyfagos. Mae yna ysgol gynradd leol a neuadd bentref ac ystyrir bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy ar y llwybr rhwydwaith cyhoeddus ac yn agos i'r A55.

x) Ar hyn o bryd rydym yn delio gyda chais am un eiddo preswyl. Os cyflwynir ceisiadau am ragor o anheddau yn y dyfodol caiff y rhain eu hystyried yn ôl eu rhinweddau unigol ac yn unol â'r polisïau a fo mewn grym ar y pryd.

xi) Nid yw'r cynllun datblygu cyfredol yn cynnwys unrhyw amod bod rhaid i gynlluniau ar gyfer anheddau sengl gynnwys gwelliannau i gyfleusterau cymunedol.

xii) Cynhaliwyd y broses gyhoedduswydd yn unol â'r gofynion cyfredol trwy godi rhybudd ar y safle ac ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos.

xii) Rydym yn delio gyda'r cynnig fel y cafodd ei gyflwyno gan yr ymgeisydd. Ar ôl ymweld â'r safle a mesur y pellteroedd rhwng yr eiddo sydd yno ar hyn o bryd a'r eiddo arfaethedig gallaf gadarnhau, o ran pellteroedd rhwng eiddo, fod y cynllun yn cydymffurfio gyda'r canllawiau yn y Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

Cafwyd 11 o lythyrau yn cefnogi'r cais yn tynnu sylw at y materion a ganlyn o blaid y cais:

i) Datblygiad mewnlenni

ii) Bydd y cynnig yn gwella edrychiad yr ardal.

iii) Mae'r pentref yn ffynnu gydag ysgol gynradd ardderchog, yn agos i'r A55, gyda llwybr bws i Fangor a Llangefni â chysylltiadau da i gerddwyr a llwybrau beicio.

v) Wedi ei leoli o fewn ffin y pentref ac mae llawer o bobl sydd wedi eu magu yn y pentref yn dymuno aros yma.

vi) Bydd y cynnig yn rhoi cyfle i deulu lleol adeiladu cartref o ansawdd mewn lleoliad cynaliadwy.

vii) Mae'r ymgeisydd yn berson lleol poblogaidd ac yn chwarae rôl weithredol yn y gymuned.

viii) Mae'r cynnig o fewn y pentref ac wedi ei amgylchynu gan eiddo.

ix) Mae'r cynnig yn parchu cymeriad y datblygiadau sydd yn y cyffiniau ar hyn o bryd.

x) Ystyrir bod codi annedd o safon uchel gan berson lleol yn well na stad breswyl a fyddai'n cael effaith ar gyfansoddiad diwylliannol ac ieithyddol y pentref.

- xi) Bydd y datblygwr yn defnyddio contractwyr a busnesau lleol gan gyfrannu at yr economi leol.
- xii) Ni fydd y cynnig yn cael effaith ar y rhwydwaith ffyrdd cyfredol na'r isadeiledd oherwydd bod yr holl fwynderau yno'n barod.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Hanes y tir cyfagos

36C283 – Cais amlinellol i godi annedd ynghyd â dymchwel yr adeilad presennol ar ran o gae O.S. rhif 9665 ger Ael y Bryn, Llangristiolus – Caniatáu 25/11/08.

36C283A – Cais llawn ar gyfer codi annedd, ceu mynedfa i gerbydau ac i gerddwyr ynghyd a dymchwel y 'nissen' hut ar ran o dir rhif 9665, ger Ael y Bryn, Llangristiolus – Caniatáu 15/05/2009

36C283B – Addasu'r fynedfa a ganiatwyd yn flaenorol dan ganiatad cynllunio rhif 36C283A ger Ael y Bryn, Llangristiolus – Caniatáu 04/08/2010

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

Ystyrir bod ceisiadau am blotiau sengl yn neu ar gyrion anheddiad yn dderbyniol dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ystyrir bod codi annedd ar y safle hwn yn dderbyniol oherwydd bod y safle'n agos i eiddo cyfagos.

Ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, dywedir y caniateir datblygiad preswyl o fewn ffiniau'r pentref yn amodol ar y meini prawf a restrwyd. Mae safle'r cais y tu allan i ffin ddatblygu Llangristiolus fel y'i diffinnir dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Er bod y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu ar gyfer y pentref fel y diffinnir honno ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, cynnig yw hwn am un annedd yn unig ac felly rhoddir mwy o bwys ar Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad mewnlenni derbyniol.

Bydd yr Aelodau'n ymwybodol bod y gwasanaeth wedi adolygu Polisi 50 yn ddiweddar. Daeth hwnnw i'r casgliad y byddai gwrthod caniatâd cynllunio yn seiliedig ar y niwed i gymeriad cymdeithasol y pentrefi hyn yn anodd i'w gyfiawnhau oherwydd diffyg tystiolaeth. Dylid parhau i wneud penderfyniadau'n seiliedig ar yr effaith ar gymeriad ffisegol yr ardal.

Gohiriwyd rhoi sylw i'r cais hwn hyd nes y cafwyd canlyniad apêl ynghylch annedd sengl ar safle cyfagos. Cafwyd penderfyniad yr apêl honno erbyn hyn ac mae copi ohono wedi ei anfon ymlaen at yr holl Aelodau Lleol eisoes.

Yn y penderfyniad apêl dywed yr Arolygydd Cynllunio nad yw Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn ymwneud yn benodol ag angen lleol ond ei fod yn mynnu nad yw datblygiadau'n niweidio cymeriad cymdeithasol yr ardal. Mae hefyd yn cynnwys nifer o feini prawf mewn perthynas ag asesu a fyddai datblygiadau'n mynd uwchlaw'r angen am anheddau newydd yn yr anheddiad.

Mewn ymateb i'r dystiolaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r apêl mewn perthynas ag eiddo sydd eisoes ar

werth a'r banc o dai yn y pentref, canfu'r Arolygydd mai ychydig o dystiolaeth oedd ganddo mewn perthynas â'r angen am dai yn Llangristiolus ar hyn o bryd neu p'un a yw'r tai sydd yno eisoes a'r banc o dai yn cwrdd â'r angen hwnnw ai peidio.

Ym mharagraff 17 y Penderfyniad Apêl mae'r Arolygydd Cynllunio'n cydnabod pryderon y Cyngor bod Polisi 50 yn arwain at newidiadau i gymeriad cymdeithasol y pentref gyda'r rhan fwyaf o'r tai sy'n cael eu hadeiladu y tu hwnt i gyrraedd cyplau ifanc lleol yn ariannol ac na ddylid caniatáu rhagor o dai mawr. Fodd bynnag, yn seiliedig ar y dystiolaeth a gyflwynwyd casglodd na lwyddwyd i ddangos nad oedd angen am y cynnig penodol.

Ym mharagraff 20 ei benderfyniad casglodd yr Arolygydd Cynllunio na ddangoswyd y byddai'r cynnig yn mynd uwchlaw'r angen am dai yn yr anheddiad neu'n niweidiol i gymeraid cymdeithasol yr ardal. Casglodd y byddai'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi 50 yn y cynllun lleol perthnasol yn hyn o beth.

Gwrthododd yr Arolygydd yr apêl ar seiliau ffisegol gan ddweud "*I find the isolated position of the proposed dwelling would result in it being visually segregated from the surrounding development and would appear as an alien intrusion into the field*". (paragraff 11).

Mae amgylchiadau ffisegol y cais cyfredol yn wahanol oherwydd bod y safle wedi ei integreiddio'n agos i'r patrwm datblygu cyfredol.

Dylai'r aelodau fod yn ymwybodol y byddai datblygu pellach ar y naill ochr a'r llall i safle'r cais yn bosib er mwyn rowndio'r anheddiad i fwrdd.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos - Fel y dywedir yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â chyhoeddusrwydd, ni fydd y cynnig yn niweidio mwynderau deiliaid eiddo cyfagos oherwydd y pellteroedd rhwng y cynnig a'r eiddo eraill. Mae digon o le ar y safle ar gyfer yr annedd heb orddatblygu'r safle er niwed i'r lleoliad a'r eiddo cyfagos. Bydd ystyriaeth ofalus yn ystod y cyfnod dylunio yn sicrhau na fydd unrhyw elfen o edrych drosodd / colli preifatrwydd i ddeiliaid yr annedd arfaethedig a'r anheddau cyfredol.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad mewnlenwi derbyniol sy'n cydymffurfio gyda Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ni fydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid eiddo cyfagos. Fy argymhelliad yw y dylid cymeradwyo'r cais yn amodol ar dderbyn manylion derbyniol ynghylch materion draenio.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

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

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

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

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

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

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

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

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

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

Rheswm: Er lles mwynderau

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

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

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

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

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

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

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

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

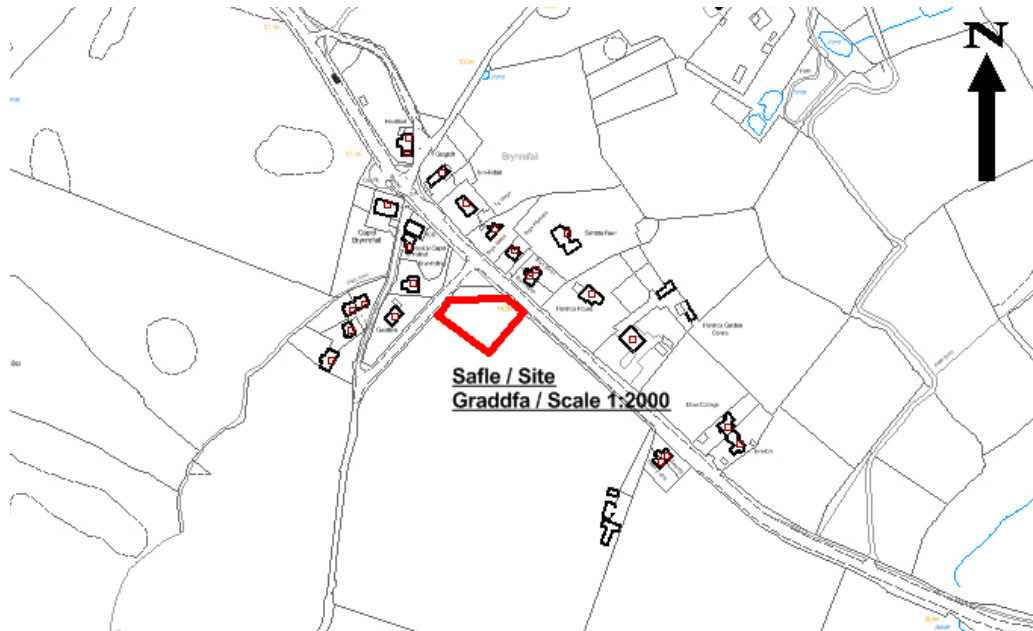
Rhif y Cais: **40C323B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Frank Gibbons

Cais llawn ar gyfer codi annedd, gosod gwaith trin carthion ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau ar dir gyferbyn a / Full application for the erection of a dwelling, installation of a sewage treatment plant together with the construction of a vehicular access on land opposite

Bryn Hyfryd, Brynrefail



Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DFJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr aelod lleol.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 29 Gorffennaf 2015 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais a hynny'n groes i argymhelliad y swyddog. Y rhesymau a gofnodwyd am y penderfyniad hwnnw oedd:

Oherwydd cyfeiriadedd yr annedd o fewn safle'r cais byddai'r cynnig yn andwyol i fwynderau'r eiddo cyfagos ac i gymeriad a mwynderau'r ardal ehangach.

Yn y fath amgylchiadau dywed paragraff 4.6.12.1 Cyfansoddiad y Cyngor fel a ganlyn:

“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 gofyn fel a ganlyn:

“Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn hwy, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd”.

Bydd yr adroddiad hwn felly'n rhoi sylw i'r materion hyn;

Wrth gychwyn ystyrir y byddai'n defnyddiol, yn y lle cyntaf, i egluro dealltwriaeth y swyddog o bryderon y Pwyllgor ynglŷn â'r cynnig cyfredol.

Oherwydd bod caniatâd cynllunio amlinellol eisoes ar y safle mae'n glir bod yr Awdurdod wedi derbyn yr egwyddor o godi annedd ar y safle ac adlewyrchir hyn yn rhesymau'r Pwyllgor dros beidio â dilyn argymhelliad y swyddog gan fod y gwrthwynebiadau wedi'u cyfyngu i effeithiau ffisegol yr annedd oherwydd ei chyfeiriadedd o fewn y plot.

Yn y cyswllt hwn dywedir bod dwy elfen i natur y niwed yr ystyrir y byddai cyfeiriadedd yr annedd yn ei achosi sef:

- Niwed i fwynderau eiddo cyfagos, a
- Niwed i gymeriad a mwynderau'r ardal ehangach.

Bwriedir delio gyda'r ddau yn eu tro:

Niwed i fwynderau eiddo cyfagos:

Roedd yr adroddiad a gyflwynwyd gan y swyddog yn flaenorol yn delio gyda'r mater hwn mewn peth manylder ac yn rhoi sylw i ffactorau megis colli golau, colli golygfeydd a'r effaith ar breifatrwydd. Er nad oes angen ailadrodd yn fanwl y dadansoddiad a wnaed yn hyn o beth, y casgliad y daethpwyd iddo oedd bod 'y cynnig yn ddigon pell oddi wrthynt fel nad yw lefelau mwynderau'n gostwng i'r fath raddau y byddai'n achosi niwed amlwg' a 'bod y cynnig o ran ei gyfeiriadedd, ei faint a'i gyfosodiad mewn perthynas â'r anheddau cyfagos yn dderbyniol ac nad yw allan o gymeriad gyda'r patrwm datblygu cyfredol yn yr anheddiad.'

Mae swyddogion yn parhau i fod o'r farn bod y dadansoddiad hwn yn adlewyrchiad teg o'r sefyllfa. Er nad yw hynny wedi ei gyfleu'n benodol yn rhesymau'r Pwyllgor dros benderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog, deallir fod mwynderau yn y cyswllt hwn yn cyfeirio at y ffactorau y sonnir amdanynt uchod.

O ran newid cyfeiriadedd yr annedd ar y plot, ystyrir y byddai unrhyw newid yn yr effaith ar fwynderau eiddo cyfagos yn niwtral. Wrth gwrs, byddai hynny'n dibynnu ar union safle'r annedd ond erys y ffaith, lle bynnag y bydd wedi ei leoli, bydd digon o bellter rhyngddo a'r eiddo cyfagos fel nad yw'n gostwng lefelau mwynderau i'r fath raddau y byddai'n achosi niwed amlwg.

Niwed i gymeriad a mwynderau'r ardal ehangach: Unwaith eto rhoddodd yr adroddiad gan y swyddog sylw i effaith y cynnig yn y cyswllt hwn a chasglodd: 'Ar ôl pwyso a mesur nid ystyrir y byddai annedd ar gongl y gyffordd hon yn edrych allan o le nac yn erydu ansawdd y dirwedd ehangach yn yr ardal i'r fath raddau y gellir cyfiawnhau gwrthod'.

Mae rhesymau'r Pwyllgor dros benderfynu peidio â dilyn argymhelliad y swyddog yn y cyswllt hwn unwaith eto yn seiliedig ar gyfeiriadedd yr annedd o fewn y plot a gellir casglu felly mai'r ffaith fod yr annedd yn rhedeg yn gyfochrog a'r is-briffordd sy'n arwain tuag at Fynydd Bodafon yw achos y niwed hwn.

Mae cyswllt agos rhwng yr anheddau presennol yn y pentref a'r amryfal briffyrdd sy'n rhedeg trwy'r anheddiad ac mae hynny o gymorth i ddiffinio'r patrwm datblygu. Mae'r priffyrdd hyn yn cynnwys yr is-ffordd sy'n arwain i Fynydd Bodafon, priffordd yr A5025 a 'hen' ffordd Mynydd Bodafon (sydd bellach wedi ei blocio i ffwrdd o'r A5025).

Mae'n wir bod y mwyafrif o'r anheddau, ond nid y cyfan, wedi eu cyfeiriadu tuag at yr amryfal briffyrdd hyn – ond nid oes un patrwm cyffredinol cyson. Mae rhai anheddau yn wynebu'r priffyrdd ac eraill yn wynebu oddi wrthynt. Mae rhai ar onglau lletraws a rhai ar ongl sgwâr.

Er enghraifft, mae'r anheddau sydd agosaf i'r plot arfaethedig yn wynebu i'r cyfeiriadau a ganlyn:

Gwelfryn: yn rhedeg yn gyfochrog ac yn wynebu'r is-briffordd sy'n arwain at Fynydd Bodafon.

Bryn Hyfryd: ar ongl letraws yn wynebu dros yr is-briffordd sy'n arwain at Fynydd Bodafon a thuag at yr A5025.

Hen Dŷ Capel a Tŷ Hyfryd: ar onglau sgwâr i 'hen' ffordd Mynydd Bodafon.

Bryn Gwyn: ar ongl sgwâr gyda'r talcen yn wynebu'r A5025.

Bryn Ffynnon: yn gyfochrog â'r A5025 ac yn wynebu'r ffordd.

Bryn Myfyr: ar ongl sgwâr gyda'r talcen yn wynebu'r A5025.

Er y byddai'n hollol bosib ailgyfeiriadu'r annedd o fewn y plot mae'n debygol y byddai hynny'n golygu bod rhaid ailddylunio'r cynllun oherwydd cyfyngiadau y byddai'n rhaid eu cymryd i ystyriaeth e.e. mae'r pwynt mynediad i'r isffordd sy'n arwain i Fynydd Bodafon yn sefydlog ac mae angen sicrhau darpariaeth ddigonol ar gyfer draenio ar y safle (gwaith trin). Yn ogystal mae ffryntiad y plot gyda'r A5025 yn gyfyngedig (oherwydd y llain welededd laswelltog yn y gyffordd) ac mae hynny'n gyfyngiad pellach y byddai'n rhaid ei gymryd i ystyriaeth.

Erys y ffaith fod maint a lleoliad y plot yn sefydlog a bod lleoliad yr annedd arfaethedig yng nghanol y plot hwnnw fwy neu lai. Mae'r cyfyngiadau a amlinellir uchod yn cyfyngu'r opsiynau ar gyfer newid radical ac nid yw'n glir sut y byddai newid cyfeiriadedd yr annedd yn gwneud gwahaniaeth o bwys i'w effaith ar gymeriad a mwynderau'r ardal ehangach.

7. Casgliad

Derbynnir y gall pob un o'r rhesymau a gyflwynwyd fod yn rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Fodd bynnag, wrth ystyried ffeithiau'r achos penodol hwn hoffai'r swyddogion nodi'r isod.

Nid yw swyddogion yn deall yn iawn pam y byddai'r annedd fel y bwriadwyd hi yn niweidiol i fwynderau eiddo cyfagos ac i gymeriad a mwynderau'r ardal ehangach oherwydd ei chyfeiriadedd nac yn deall 'chwaith sut y byddai newid cyfeiriadedd yr annedd yn goresgyn y niwed canfyddedig hwn.

8. Argymhelliad

Ar ôl ystyried y materion y soniwyd amdanynt uchod mae'r swyddogion yn parhau i fod o'r farn, ar ôl pwyso a mesur, fod y cynnig yn dderbyniol ac nad yw'n achosi niwed annerbyniol i faterion y cydnabyddir eu bod yn bwysig.

Er gwaethaf hynny, os bydd aelodau yn parhau i wrthwynebu ac yn argymhell gwrthod am y rhesymau a gyflwynwyd, mae angen iddynt fodloni eu hunain eu bod yn medru cyfleu a dangos y niwed a achosir gan y cynigion cyfredol os byddai angen iddynt amddiffyn y penderfyniad mewn apêl. Gallai methiant i wneud hynny olygu costau yn erbyn yr awdurdod ac nid yw'r swyddogion ar hyn o bryd wedi'u hargyhoeddi bod modd cynnal dadl sydd yn ddigon cadarn.

This page is intentionally left blank

11.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

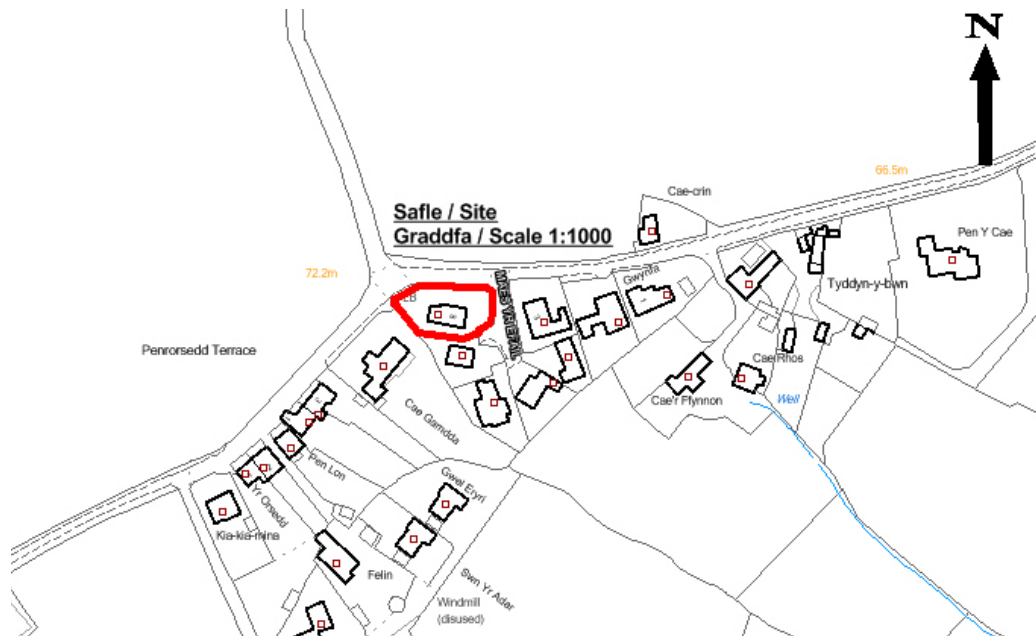
Rhif y Cais: **42C195A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs R Roberts

Cais llawn i ddymchwel y porth presennol ynghyd â chodi estyniad ochr newydd a chadw yr ystafell wydr bresennol yn/Full application for demolition of the existing porch together with erection of a new side extension and retention of an existing conservatory at

8 Maes yr Efail, Rhoscefnhir



Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (CC)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn berthyn agos i aelod etholedig.

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae hwn yn gais i ddymchwel portsh ochr, codi estyniad ochr newydd a chadw'r ystafell wydr bresennol.

Mae safle'r cais ym mhentref bach Rhoscefnhir ar gyrion Pentraeth. Mae'r annedd wedi ei lleoli wrth y fynedfa i *cul de sac* Maes yr Efail.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion i'w hystyried yw p'un a yw'r estyniad arfaethedig a'r bwriad i gadw ystafell wydr yn dderbyniol.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 - Polisi Cyffredinol

Polisi 42 – Dylunio

Polisi 31 – Tirlunio

Polisi 58 - Estyniadau

Cynllun Framwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoli

Polisi D29 – Dylunio

Polisi D3 – Tirlunio

Polisi D28 – Llechi naturiol

Polisi D32 - Tirlunio

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei stopio

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 - Dylunio

Polisi EN1 – Cymeriad tirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cafwyd dau ymgynghoriad ar y cais, i ddechrau ar 02/07/2015 a ddaeth i ben ar 23/07/2015 ac eto ar

05/08/2015 ar ôl derbyn cynlluniau a disgrifiad diwygiedig. Dim ond un ymateb a dderbyniwyd i'r ymgynghoriad cyntaf a hwnnw gan Dŵr Cymru. Bydd yr ail ymgynghoriad yn dod i ben ar 26.08.15, a chaiff unrhyw ymatebion eu hadrodd ar lafar ar ddiwrnod y pwyllgor.

Y Cyngorydd Vaughan Hughes – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cyngorydd Ieuan Williams – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cyngorydd Derlwyn R Hughes – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

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

Dŵr Cymru – crynodeb o'r ymateb a dderbyniwyd ar 30.07.2015

'Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad oddi mewn i'r parth diogelwch sy'n cael ei fesur o boptu'r brif garthffos gyhoeddus a'r brif bibell ddŵr.'

Ymateb i'r cyhoeddusrwydd

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid ydym wedi derbyn unrhyw lythyrau o wrthwynebiad neu gefnogaeth.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

42C195 Addasiadau ac estyniadau yn Hafod, Rhoscefnhir. Caniatau - 08/09/2006

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae hwn yn gais gan berchennog tŷ dan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 er mwyn dymchwel portsh, codi estyniad ochr a chadw ystafell wydr bresennol.

Mae caniatâd cynllunio wedi ei roi'n flaenorol yn y cyfeiriad hwn am addasiadau ac estyniadau dan gais 42C195.

Bydd y cais yn cael ei benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn berthynas agos i aelod etholedig.

Mae'r datblygiad yn cynnig defnyddio deunyddiau sy'n cyfateb i ddeunyddiau presennol, sef rendr llyfn a llechen naturiol.

Y bwriad yw dymchwel y portsh bychan presennol a chodi estyniad newydd sy'n mesur 5.6m x 3m a fydd yn cynnwys portsh newydd mwy ac estyniad cegin . Yn ogystal, mae'r cais hefyd yn cynnwys cadw'r ystafell wydr bresennol y sylwyd arni yn dilyn yr ymweliad safle cychwynnol. Mae'r cynnig wedi cael ei asesu o ran effaith yr addasiadau ar fwynderau'r eiddo cyfagos a daethpwyd i'r casgliad na fydd y cynnig yn effeithio'n andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos trwy edrych drosodd, cysgodi, dominyddu neu golli preifatrwydd . Ystyrir bod gosodiad ac ôl-troed yr estyniad arfaethedig a'r ystafell wydr yn dderbyniol ac nad yw'n golygu y bydd y safle yn cael ei orddatblygu.

Ystyrir bod yr addasiadau, estyniadau a chadw'r ystafell wydr yn dderbyniol, mae *cul de sac* Maes yr Efail yn cynnwys eiddo o wahanol faint, dyluniad a gosodiad. Mae'r datblygiad yn eistedd yn gyfforddus o fewn y plot. Yn ogystal, nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cymdogion.

7. Casgliad

Ar ôl ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau o bwys, ystyrir bod yr estyniad ochr arfaethedig a'r bwriad i gadw'r ystafell wydr yn dderbyniol. Argymhellir felly y dylid cymeradwyo'r cais.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

(02) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 30/07/2015 o dan cais cynllunio rhif 42C195A.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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.

Gwybodaeth:

Mae prif garthffos gyhoeddus a phrif bibell dŵr yn croesi safle'r datblygiad arfaethedig ac mae'r cynlluniau sydd ynghlwm yn marcio'u lleoliad yn fras. Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys codi neu ostwng lefelau daear) oddi mewn i'r parth diogelwch a gaiff ei fesur o boptu'r llinell ganol.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

NCT 22: Dyluniad

CCA: Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

12.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

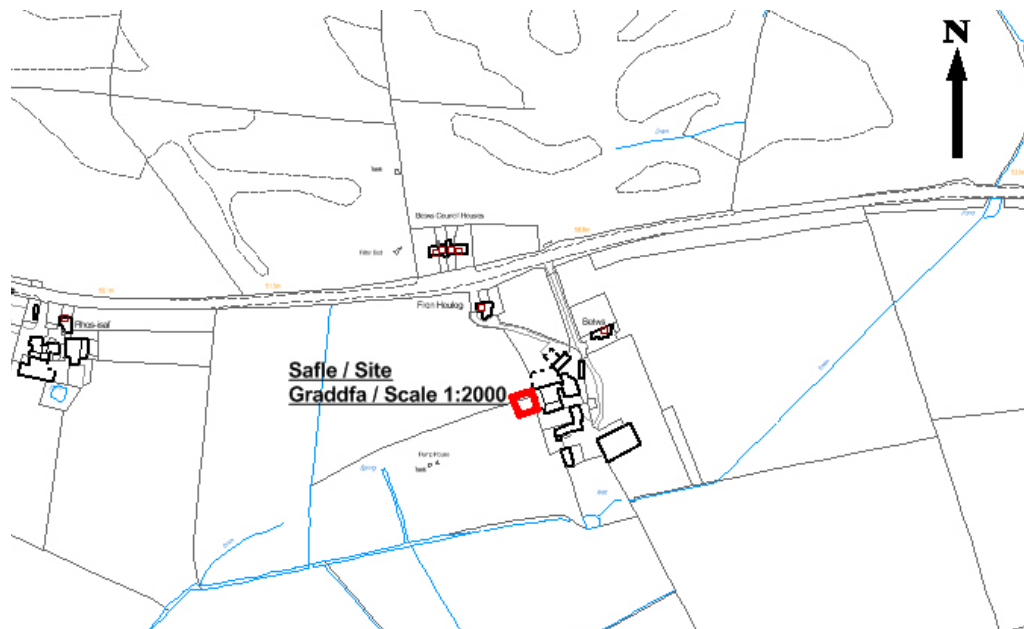
Rhif y Cais: **20LPA1022/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service Highways and Technical

Cais llawn ar gyfer codi adeilad amaethyddol i gadw anifeiliaid ar dir yn / Full application for the erection of an agricultural building for the housing of livestock on land at

Fron Heulog, Cemaes



Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle i'r De o'r A5025 rhwng Cemaes ac Amwlch. Gellir gweld y safle o'r briffordd.

Mae'r cynnig yn golygu codi adeilad amaethyddol i gadw da byw.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a fyddai sied yn y lleoliad hwn yn cydymffurfio gyda'r polisi cynllunio cyfredol ac a fyddai'r cynnig yn cael effaith ar fwynderau'r eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 - Tirlunio

Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 - Safle

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi Cynllunio Cymru (7ed Argraffiad), Gorffennaf 2014

Nodyn Technegol Cymru 6 - Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb

Aelod Lleol (y Cyng. Williams Hughes) – dim ymateb.

Aelod Lleol (y Cyng. Richard Owain Jones) – dim ymateb

Aelod Lleol (y Cyng. Aled Morris Jones) – dim ymateb.

Iechyd yr Amgylchedd – Sylwadau

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoedduswydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle ac ysgrifennwyd at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 26 Awst, 2015. Nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor Datblygu - Mae'r egwyddor o ddatblygu i ddibenion amaethyddol yn dderbyniol mewn polisïau cynllunio cenedlaethol a lleol ac felly mae derbynioldeb y datblygiad arfaethedig hwn yn dibynnu ar feini prawf manwl ar gyfer rheoli datblygu.

Lleoliad: Mae'r safle o fewn daliad amaethyddol ar fferm sydd wedi sefydlu.

Dyluniad: Mae'r cynnig yn golygu codi sied amaethyddol i gadw gwartheg a phorthiant oherwydd cynnydd yn nifer yr anifeiliaid. Mae'r sied yn mesur 13.46m o hyd, 19.8m o led a 6m o uchder. Bydd yr adeilad arfaethedig yn agos i siediau amaethyddol eraill ar y safle. Mae dyluniad yr adeilad arfaethedig yn addas ar gyfer strwythur amaethyddol ac mae'n debyg o ran ei ddyluniad i siediau eraill ar y fferm. Ystyrir bod y sied wedi ei lleoli yn safle gorau posib ac na fydd yn cael effaith negyddol ar y dirwedd.

Effaith ar Eiddo Cyfagos: Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos. Mae'r cynnig dros 52m i ffordd o'r annedd breswyl agosaf. Ni chafwyd unrhyw sylwadau negyddol yn sgil y cyhoedduswydd a roddwyd i'r cais.

7. Casgliad

Ar ôl ystyried y cyfan o'r uchod a'r holl ystyriaethau eraill o bwys argymhellir cymeradwyo'r cais.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(02) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 21/07/2015 o dan gais cynllunio rhif 20LPA1022/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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.

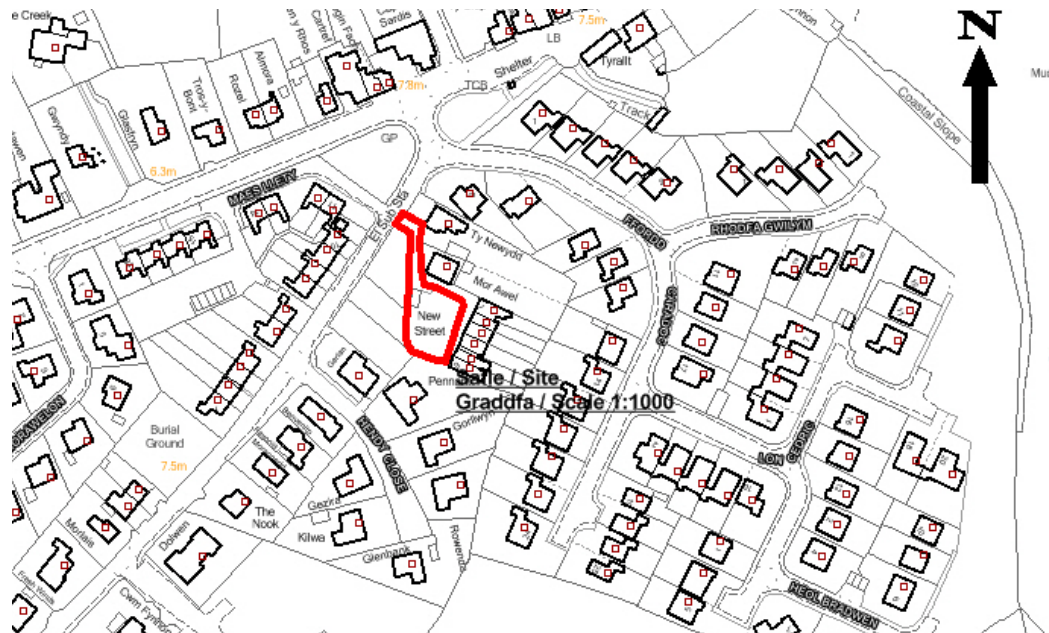
Rhif y Cais: **43C197** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Todd

Cais llawn ar gyfer dymchwel mordurdy presennol ynghyd a chodi annedd ar dir ger / Full application for demolition of the existing garage together with the erection of a dwelling on land adjacent to

Mor Awel, Four Mile Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae Aelod Lleol, sef y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, wedi galw'r cais hwn i mewn i'r Pwyllgor benderfynu arno.

1. Y Safle a'r Bwriad

Safle'r cais yw gardd eiddo o'r enw Môr Awel, sef lawnt gydag ychydig o brysglwyni a strwythur garej sengl. Cais llawn yw hwn i ddymchwel y garej a chodi annedd unllawr.

2. Mater(ion) Allweddol

Pa mor dderbyniol yw'r cynnig yn y lleoliad hwn.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tir ar gyfer Tai

Polisi A3 – Datblygiad Tai

Polisi D1 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Cynllun Llelo Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 30 - Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Tai

Polisi 50 – Pentrefi Rhestredig

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN2 - Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi HP4 – Pentrefi

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

CCA – Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol;

Safonau Parcio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd D.R. Thomas – pryder ynghylch eiddo ar New Street, gorddatblygu'r safle, materion traffig, llifogydd a draenio.

Y Cyngorydd T.LI Hughes – gofyn i'r Pwyllgor benderfynu'r cais oherwydd y ffordd fynediad gul a pheryglus, gorddatblygu a materion llifogydd.

Dŵr Cymru – amodau safonol

Adain Ddraenio – wedi gofyn am fanylion ychwanegol.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd yr adran yn disgwyl am ymateb gan Adain yr Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd, yr Adain Briffyrdd a'r Cyngor Cymuned.

Cafwyd 9 llythyr yn gwrthwynebu yn ystod y cyfnod cyhoeddusrwydd. Mae'r gwrthwynebiadau'n seiliedig ar:

Effaith ar breifatrwydd a mwynderau;

Effeithiau traffig, gan gynnwys pryderon bod arolwg traffig a wnaed gan yr ymgeisydd yn ddiffygiol yn yr ystyr bod cerbydau'r ymgeisydd wedi cael eu symud o'r safle ar gyfer cyfnod yr arolwg;

Pryderon am lifogydd a draenio;

Pryderon ynghylch casglu biniau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Safle tir llwyd yw hwn o fewn ffiniau datblygu Pontrhydybont. Er bod polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol, mewn egwyddor, yn cefnogi datblygu safleoedd o'r fath mewn ffordd gynaliadwy, rhaid pwysu a mesur hynny yn erbyn natur y cynllun a gynigir a'i effaith ar faterion sydd o bwysigrwydd cydnabyddedig.

Bydd y byngalo arfaethedig o fewn 4.5m i'r annedd agosaf yn New Street. Mae New Street yn rhes o fythynnod traddodiadol gyda gerddi cul a llwybr o flaen yr eiddo. Ceir mynediad atynt trwy'r dreif a rennir gyda Môr Awel. Yn ogystal â'r ardd a gynigir ar gyfer yr annedd newydd, mae gan Môr Awel ei ardd ar wahân amgaeedig ei hun yn y cefn. Mae'r cynnig yn cynnwys lle parcio wedi ei neilltuo ar gyfer Môr Awel yn gyfagos i ffrynt y byngalo a'r ffordd fynediad.

Mae gan y bythynnod yn New Street ar hyn o bryd olygfa agored ar draws gardd Môr Awel. Mae'r cais yn cynnig ffens sgrîn 2.1m (yn ôl y manylion a gyflwynwyd, er bod yr anodiad a'r Datganiad Dylunio a Mynediad yn cyfeirio at ffens 1.8m) i ffiniau'r safle i sgrinio'r datblygiad oddi wrth New Street ac o gefn yr eiddo yn Pine Cones a Pennant. Er y gellid codi ffens sgrîn hyd at 2m o uchder dan hawliau datblygiadau a ganiateir, ysytrir y byddai effaith y ffens sgrîn a gynigir, ynghyd â'r annedd ei hun, yn annerbyniol o anghymdogol i eiddo ar New Street yn arbennig. Mae'r cynllun yn ddatblygiad tandem sy'n rhoi annedd mewn ardal gardd o fewn 4.5m i du blaen rhes o anheddau presennol ac o fewn 6m i'r ffin gydag anheddau ar hyd blaen y safle yn gyfagos i'r ffordd.

Mae dyluniad yr annedd ei hun yn dderbyniol yng nghyd-destun y defnyddiau a'i edrychiad allanol ac ni fyddai ynddo'i hun yn cael unrhyw effaith o bwys ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn ddatblygiad tandem sy'n creu datblygiad o ffurf anghymdogol ar y safle.

8. Argymhelliad

Gwrthod

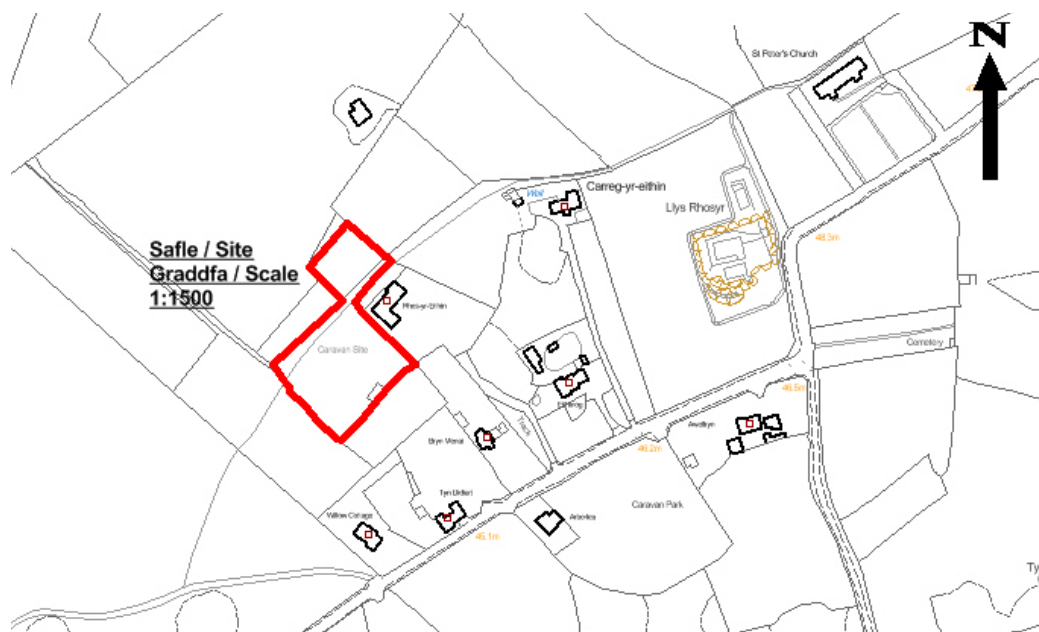
(01) Mae'r cynnig yn ddatblygiad tandem sy'n creu datblygiad o ffurf anghymdogol sy'n cael effaith ar fwynderau'r trigolion cyfredol ac sydd felly'n tynnu'n groes i Bolisiâu 1, 48 a 50 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi GP1 a GP2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7).

Rhif y Cais: **45C89B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Malcolm Richard Jones

Cais ôl weithredol ar gyfer defnydd cymysg o i) storio hyd at 12 o garfannau symudol yn barhaol a ii) defnydd tir fel safle carfannau symudol ar gyfer hyd at 12 o garfannau symudol o 1af Mawrth i 31ain Rhagfyr pob blwyddyn yn / Retrospective application for the mixed use of land for i) the siting of up to 12 permanently stored touring caravans and ii) the use of land as a caravan site for up to 12 touring caravans used between 1st March and 31st December each year at (Retrospective)

Rhos yr Eithin, Newborough

Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (JBR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol – Cynghorydd Ann Griffith.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un am ganiatâd cynllunio ôl-weithredol am ddefnydd cymysg or tir ar gyfer i) storio hyd at 12 o garafannau symudol yn barhaol a ii) defnydd tir fel safle carafannau symudol ar gyfer hyd at 12 o garafannau symudol rhwng 1af Marth a 31ain o Rhagfyr bob blwyddyn.

Lleolir y safle ar gyrion pentref Niwbwrch ger safle archeolegol Llys Rhosyr ar y lôn sy'n arwain i draeth Niwbwrch ac Ynys Llanddwyn.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a ydyw'r datblygiad yn dderbyniol ai peidio o safbwynt yr effaith ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos, yr effaith weledol ar yr ardal leol a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a diogelwch ar y ffyrdd.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 9 – Carafannau Sefydlog

Polisi 12 – Safleoedd Newydd i Garafannau Teithiol

Polisi 23 – Cludiant Cyhoeddus

Polisi 26 – Parcio Ceir

Polisi 30 – Tirlunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi CH5 – Safleoedd carafannau teithiol newydd

Polisi CH7 – Safleoedd newydd ar gyfer carafannau sefydlog

Polisi D1 – AHNE

Polisi D4 – Lleoliad, gosodiad a dylunio

Polisi D9 – Ardaloedd o amgylched sensitif

Polisi D32 - Tirlunio

Polisi FF11 – Traffig

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei Stopio

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi TO3 – Safleoedd Newydd

Polisi TO6 – Carafannau Teithiol

Polisi TR10 – Safonau Parcio

Polisi EN2 – Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Ann Griffith - Yn gofyn i'r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am benderfyniad, ond ni roddwyd unrhyw reswm defnydd tir cynllunio am alw'r cais i bwyllgor.

Cynghorydd Peter Rogers – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd – Yn unol a'u sylwadau ar y cais blaenorol a dynwyd yn ol rhif 45C89A - Argymell gwrthod ar y sail fod y fynedfa yn is safonol.

Gwasanaethau Amgylcheddol - Nodiadau cynghori ynghylch lechyd a Diogelwch yn y Gwaith a thrwyddedau ac amodau ar gyfer Safleoedd Carafannau.

Draenio – Yn methu rhoi sylwadau ar ba mor ddigonol yw'r cynnig gan na ddarparwyd unrhyw fanylion ynghylch draenio dŵr budr neu ddŵr wyneb.

Cynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Dim sylwadau

Swyddog Llwybrau Cyhoeddus – Mae llwybr 29 yn mynd drwy'r safle. Sylwadau ynglyn a gwriad anawdurdodedig o'r llwybr.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Cyngor safonol.

CADW – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad, ond derbynwyd yr sylwadau isod mewn ymateb i'r cais blaenorol a dynwyd yn ol ac sydd yr un mor berthnasol i'r cais presennol. - *Lleolir y datblygiad yng nghyffiniau'r heneb restredig, Llys Rhosyr (AN129). Ni fydd y datblygiad yn cael unrhyw effaith uniongyrchol ar yr heneb. Bydd yr effaith ar yr ardal o gwmpas yr heneb yn cael ei chyfyngu gan y topograffi, yr adeiladau a rhywfaint o lystyfiant o gwmpas yr ardal. O'r herwydd, mae'n annhebygol y caiff y defnydd dwysach y bwriedir ei wneud o'r safle fawr fwy o effaith ar yr heneb na'r defnydd a wneir ar hyn o bryd.*

Ymateb i gyhoeddusrwydd

4 llythyr o wrthwynebiad wedi eu derbyn ac wedi eu crynhoi isod. Mae copïau llawn ar gael yn y pecyn llythyrau.

- Mae'r cais yn un am ganiatâd ôl-weithredol ac ymddengys ei fod yn ceisio gwobr am dorri rheolau cynlluniau y dylid, yn hytrach, eu gorfodi.
- Mae'r safle ger SddGA, mewn ardal a ddynodir yn AHNE gyda llwybr cyhoeddus yn rhedeg drwyddo sy'n arwain at un o'r llefydd harddaf mwyaf enwog a safle archeolegol Llys Rhosyr. Ni ddylid lleoli datblygiadau o'r fath mewn ardaloedd mor sensitif, yn enwedig carafannau teithio parhaol parhaol.
- Ni ddylid defnyddio'r ffaith bod yna faes carafannau/gwersyllfa arall gerllaw fel esgus i i niweidio'r AHNE ymhellach.
- Mae'r safle wedi bod yn gweithredu heb ganiatâd am y 2 - 4 blynedd diwethaf, gyda chymaint â 15 - 20 o garafannau ar y safle ac mae pryderon y bydd yr amodau'n parhau i gael eu torri os caniateir y cais o ran nifer y carafannau teithiol sydd ar y safle.
- Mae'r isadeiledd yn anaddas i ymdopi gydag unrhyw gynnydd pellach yn y traffig a mae'r mynedfa i'r safle yn is-safonol.
- Gwrthwynebu i'r cynnydd yn nifer y carafannau uwchlaw'r 5 a ganiateir dan ddarpariaethau

Tystysgrif y Clwb Carafanau.

- Mae safleoedd ar gyfer carafannau teithiol eisoes yn yr ardal ac nid oes angen safleoedd ychwanegol ar gyfer carafannau teithiol yn yr ardal hon.
- Ychydig iawn fydd y safle'n ei gyfrannu at yr economi leol oherwydd mae yna eisoes swyddi gweigion yn y safleoedd eraill ac nid oes bwriad i ddarparu swyddi ychwanegol.
- Pryder ynghylch a oes darpariaeth ddigonol ar gyfer gwaredu gwastraff budr a sbwriel ar gyfer hyd at 12 o garafannau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45C89 – Codi annedd a modurdy ddwbl preifat yn Rhos Yr Eithin, Niwbwrch – Caniatáu – 22/07/88

45C89A - Cais ôl-weithredol ar gyfer defnydd tir fel safle carafannau symudol ar gyfer hyd at 12 o garafannau symudol o 1 Mawrth i 31 Rhagfyr bob blwyddyn, ynghyd â storio hyd at 12 o garafannau symudol dros y gaeaf yn Rhos Yr Eithin, Niwbwrch. Wedi'i dynnu'n ol – 02/10/14

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un am ganiatâd cynllunio ôl-weithredol ar gyfer ddefnydd cymysg or tir ar gyfer i) storio hyd at 12 o garafannau symudol yn barhaol a ii) defnydd tir fel safle carafannau symudol ar gyfer hyd at 12 o garafannau symudol rhwng 1af Marth a 31ain o Rhagfyr bob blwyddyn.

Ail-gyflwynwyd y cais yn dilyn cais blaenorol tebyg gael ei dynnu yn ol o ganlyniad i ymchwiliad gorfodaeth i'r mater ac mae'r safle ar hyn o bryd yn gweithredu heb ganiatâd, fodd bynnag, dylid nodi fod rhan o'r safle â Thystysgrif y Clwb Carafanau sy'n caniatáu hyd at 5 o garafannau teithiol sy'n eiddo i Aelodau'r Clwb Carafanau ac nid oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer hynny.

Fel y nodwyd uchod, mae'r cais yn gofyn am ganiatad ar gyfer lleoli hyd at 12 o garafannau teithiol yn barhaol drwy'r flwyddyn a'i defnydd ar gyfer prwpas gwyliau rhwng 1af Mawrth a 31ain Rhagfyr bob blwyddyn.

Dan ddarpariaethau'r cynlluniau datblygu perthnasol, ystyrir y safle fel cefn gwlad agored ac mae wedi ei leoli hefyd yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE).

Yn ychwanegol at hyn, mae'r safle yn ymyl ac yn edrych dros Coedwig Niwbwrch sydd wedi ei dynodi'n Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SddGA) ac mae llwybr cyhoeddus hefyd yn ei chroesi.

Mae Polisi 12 Cynllun Lleol Ynys Môn yn cyfeirio at garafannau teithiol newydd neu safleoedd gwersyllfa ac yn dweud na fydd ceisiadau ond yn cael eu hystyried lle gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf a restrwyd. Mae polisïau tebyg hefyd yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a Chynllun Fframwaith Gwynedd. Y meini prawf a restrir yn y polisi yw:

- Nad ydynt yn niweidio edrychiad yr ardal;
- Nad ydynt yn rhoi pwysau ychwanegol ar adnoddau naturiol ac amgylchedd yr ardal;
- Nad ydynt yn ychwanegu at y peryglon neu'r tagfeydd ar y ffyrdd;
- Bod dŵr a system ddraenio ddigonol ar gael
- Nad ydynt yn achosi niwed i safle neu ardal o ddiddordeb ecolegol, gwyddonol neu archeolegol;
- Nad ydynt ynddynt eu hunain, neu oherwydd y traffig a geir o ganlyniad iddynt, yn niweidio mwynderau preswyl.

Er y gellir cefnogi datblygiad safleoedd carafannau teithiol mewn egwyddor dan ddarpariaethau'r

polisi uchod, ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â'r meini prawf a restrir, mae hynny ar y sail, yn rhinwedd eu natur elfennol, fod ganddynt nodweddion dros dro nad ydynt yn peri effeithiau parhaol trwy gydol y flwyddyn ar yr amgylchedd lleol.

Mae'r cais penodol hwn yn gofyn am ganiatâd i leoli hyd at 12 o garafannau teithiol yn barhaol, ac o'r herwydd ni ellir ei ystyried yn safle carafanau teithiol yn yr ystyr arferol, ond yn hytrach mae'n gyfystyr â datblygu safle carafanau sefydlog newydd.

Mae'r cais felly'n groes i bolisi 9 Cynllun Lleol Ynys Môn, polisi CH7 Cynllun Fframwaith Gwynedd a pholisi TO3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd sy'n ymwneud â safleoedd carafanau sefydlog newydd, ac sydd felly'n berthnaol wrth ystyried y cais hwn ac sydd oll yn rhagdybio yn erbyn datblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd ar yr Ynys.

Ym Mholisi 30 Cynllun Datblygu Lleol Ynys Môn, dywedir y bydd y Cyngor, yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol yn rhoi blaenoriaeth i ddiogelu a gwella'r dirwedd wrth ystyried ceisiadau cynllunio.

Caiff hyn ei gadarnhau hefyd yng Nghynllun Rheoli AHNE Ynys Môn. Nod y cynllun hwnnw yw sicrhau cadwraeth a gwella rhinweddau arbennig a nodweddion hynod elfennau naturiol, hanesyddol a diwylliannol yr AHNE. Ym Mholisi CCC3.2 y Cynllun Rheoli, dywedir y dylai'r holl ddatblygiadau newdd ac unrhyw waith ailddatblygu yn yr AHNE fabwysiadu'r safonau uchaf o ran dyluniad, deunyddiau a thirlunio er mwyn sicrhau eu bod yn cyd-fynd â rhinweddau arbennig yr AHNE. Bydd cynigion sy'n seiliedig ar ddatblygiad cynaliadwy ac sydd o faint a natur briodol o gymharu â rhinweddau'r AHNE yn cael eu cefnogi.

Ystyrir y byddai defnyddio'r safle fel ar gyfer gosod hyd at 12 o garafannau symudol yn barhaol yn cael effaith weledol andwyol ar y SddGA sydd gerllaw a hynny'n groes i bolisi 12 Cynllun Lleol Ynys Môn ac ar yr AHNE ddynodedig a hynny'n groes i Bolisi 30 Cynllun Lleol Ynys Môn ac amcanion Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn lle rhoddir blaenoriaeth i ddiogelu a gwella'r dirwedd ddynodedig.

Ymhellach, mae'r llwybr cyhoeddus sy'n croesi'r safle yn gyswllt o bwys rhwng anheddiad Niwbwrch a'r arfordir, yn arbennig felly ei gysylltiad â Llwybr Arfordirol Cymru Gyfan sy'n golygu y byddai'r datblygiad yn ymddangos yn fwy yn yr AHNE.

Ystyrir hefyd y câi'r defnydd effaith andwyol ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos oherwydd y symudiad anorfod, y gweithgareddau a'r sŵn a'r aflonyddwch cyffredinol a fyddai'n gysylltiedig â defnydd o'r fath.

Ymhellach, nid yw'r cais yn cael ei gefnogi gan yr Adran Briffyrdd sydd wedi ailadrodd y sylwadau a ddarparwyd ar y cais blaenorol (45C89A) fod y radiysau o ran mynd i mewn ac allan o'r safle y naill ochr a'r llall i'r fynedfa yn is-safonol ac na fyddent yn caniatáu lle digonol i droi i'r briffordd gyhoeddus heb groesi i ochr arall y gerbydlon ac mae gwelededd wedi'i gyfyngu o'r fynedfa i'r briffordd gyhoeddus i gyfeiriad De Orllewinol.

Er gwaetha'r ffaith y bydd y bwriad arfaethedig o leoli'r carafanau'n barhaol ar y tir yn debygol o arwain at lai o symudiadau carafán nag a fyddai'r achos gyda safle carafanau teithiol tymhorol, mae'n rhesymol tybio y byddai yna rai symudiadau carafán i'r safle ac oddi yno ar brydiau, er enghraifft pe bai perchennog carafán yn dymuno symud ei garafán o'r safle, ac yn ogystal byddai cynnydd yn y traffig sy'n defnyddio'r fynedfa is-safonol yn ystod y misoedd pan fo'r carafanau yn cael eu defnyddio.

Daw'r Adran Briffyrdd i'r casgliad felly, y gallai'r cynnydd yn y defnydd o'r fynedfa gan ychwaneg o draffig a garafanau teithiol fod yn andwyol i ddiogelwch ar y ffyrdd.

7. Casgliad

Ystyrir y bydd y ddefnydd cymysg or tir ar gyfer i) storio hyd at 12 o garafannau symudol yn barhaol a ii) defnydd tir fel safle carafannau symudol ar gyfer hyd at 12 o garafannau symudol rhwng 1af Marth a 31ain o Rhagfyr bob blwyddyn gael effaith andwyol ar fwynderau gweledol y dirwedd ddynodedig, mwynderau deiliaid eiddo cyfagos a diogelwch ar y ffyrdd.

8. Argymhelliad

Gwrthod y cais am y rhesymau a ganlyn:

(01) Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, byddai lleoli carafannau teithiol yn barhaol yn y lleoliad hwn yn gyfystyr a datblygu safle carafannau sefydlog a buasai yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal a ddynodir yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a hynny'n groes i bolisiau 1, 9, 12 a 30 Cynllun Lleol Ynys Môn, polisiau CH5, CH7, D1, D4 a D32 Cynllun Fframwaith Gwynedd a pholisiau GP1, TO3, TO6 ac EN2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

(02) Câr'r datblygiad effaith andwyol ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos oherwydd y sŵn a'r aflonyddwch cyffredinol a'r cynnydd yn y traffig a'r cerddwyr a hynny'n groes i bolisiau 1 a 12 Cynllun Lleol Ynys Môn a pholisi GP1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

(03) Ystyrir bod y radiysau o ran mynd i mewn ac allan o'r safle y naill ochr a'r llall i'r fynedfa yn is-safonol ac na fyddent yn caniatáu lle digonol i droi i'r briffordd gyhoeddus heb groesi i ochr arall y gerbydlon ac mae gweledd wedi'i gyfyngu o'r fynedfa i'r briffordd gyhoeddus i gyfeiriad De Orllewinol ac yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch ar y ffyrdd yn groes i bolisiau 1 a 12 Cynllun Lleol Ynys Môn, polisiau CH5 a FF11 Cynllun Fframwaith Gwynedd a pholisiau GP1 a TO6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

9. Polisiau Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Rhif 7)

Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Mon 2009-2014

Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais yw hwn gan y Cyngor ar dir y mae'n berchen arno. Mae'r Cynghorwyr Ann Griffith a Peter Rogers wedi dweud eu bod yn dymuno galw'r cais i mewn fel y gall y Pwyllgor benderfynu arno.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer datblygiad o 17 o anheddau. Ceir mynediad i ran o'r safle oddi ar Stryd yr Eglwys gyferbyn â Tan Rofft yn Niwbwrch lle bwriedir creu ffordd fynediad gyda llecynnau parcio a chodi 9 o anheddau. Mae'r rhan hon o'r safle wedi ei dynodi yng Nghynllun Lleol Ynys Môn dan gynnig FF22 fel lawnt fowlio. Nid yw'r tir wedi ei neilltuo at unrhyw bwrpas yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Ceir mynediad i ail ran y safle rhwng Tan y Ffynnon a Hen Blas a byddai'n golygu dymchwel y toiledau cyhoeddus sydd yno ar hyn o bryd a chodi 8 o anheddau mewn dau deras gyda chyfleusterau i barcio a throï cerbydau. Bydd y rhan hon o'r safle hefyd yn golygu colli'r maes parcio sydd yno ar hyn o bryd ac, fel rhan o'r cynllun, cynigir llecynnau parcio cyhoeddus.

2. Mater(ion) Allweddol

Ystyriaethau polisi, traffic ac amwynder.

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 14 – Cyfleusterau Adloniant a Chymunedol

Polisi 30 – ABNE

Polisi 39 – Archeoleg

Polisi 48 – Meini Prwaf Codi Tai

Polisi 49 – Pentrefi Diffiniedig

Polisi 51 – Safleoedd Mawr

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tir ar gyfer Tai

Polisi A3 – Graddfa ar gyfer Gweithredu Datblygiad Newydd fesul Cam

Polisi A9 – Tai Fforddiadwy

Polisi D1 – ABNE

Polisi D15 – Archeoleg

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN2 – ABNE

Polisi EN12 – Safleoedd Archeoleg

Polisi HP3 – Datblygiadau Tai Newydd – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd
Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy – Angen Tai

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

NCT 2 - Cynllunio a Tai Fforddiadwy

NCT 12 – Dyluniad

Cylchlythyr 60/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol – Archeoleg

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyng. A Griffith – gofyn am i'r cais gael ei benderfynu gan y Pwyllgor ac am ymweld â'r safle.

Cyng. P. Rogers – gofyn am i'r cais gael ei benderfynu gan y Pwyllgor.

Cyngor Cymuned – gwrthwynebiad – nid oes digon o le parcio ar gael ar hyn o bryd ac mae'n golygu cael gwared ar yr unig doiledau cyhoeddus sydd ar gael yn y pentref. Dim digon o wybodaeth a gorddatblygu.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – angen manylion ychwanegol ar gyfer gwneud penderfyniad. Cafwyd y manylion ychwanegol bellach ac roeddent yn cael eu hasesu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Ymgynghorydd Ecolegol – dylid dilyn yr argymhellion yn yr Adroddiad ar Rywogaethau a Warchodir.

Draenio – manylion yn foddhaol mewn egwyddor.

Adain Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd – sylwadau ar y gosodiad a'r goblygiadau archeolegol, yn gyffredinol gefnogol; gellir cadw rhai coed fel rhan o'r gosodiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru – yn cynnig amod ynghylch draenio, dim gwrthwynebiad i'r cynnig.

Dŵr Cymru – amodau safonol.

Priffyrdd – awgrymu amodau.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd - nid yw'r datblygiad yn debygol o gael effaith ar yr iaith Gymraeg.

Cafwyd 12 llythyr yn gwrthwynebu o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cynnig. Mae'r gwrthwynebiadau yn seiliedig ar:

Tagfeydd traffig a pherygl ar y briffordd;

Mae'r maes parcio sydd yno ar hyn o bryd yn boblogaidd iawn a gwneir defnydd helaeth ohono - byddai cael gwared arno'n ychwanegu at broblemau traffig.

Bydd colli'r ardal ar gyfer parcio bysus gwyliau yn golygu na fyddai modd i bartïon o dwristiaid ymweld â'r ardal;

Mae'r unedau tai fforddiadwy wedi eu gwahanu oddi wrth y tai safon uwch ac nid yw hynny'n hyrwyddo dylunio cynhwysol;

Mae'r datblygiad yn yr AHNE a gellir ei weld o'r cefn gwlad o'i gwmpas;

Camgymeriadau yn y cyflwyniad gan gynnwys cyfeiriad at yr hyn y byddai pobl leol yn ei ffafrio ar

gyfer defnyddio'r safle;

Mae angen gwneud rhagor o waith archeolegol i asesu pwysigrwydd y safle cyn ei ddatblygu;

Mae'r ambiwlans awyr yn defnyddio'r maes parcio yn ystod argyfyngau;

Llygredd golau o ganlyniad i'r datblygiad.

Bydd y datblygiad yn rhwystro mynediad i gynnal a chadw eiddo;

Pryderon ynghylch mynediad a difrod i gyflenwad dŵr;

Pryderon ynghylch hawliau tramwy.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45LPA605/DC: Ffurio lawnt fowlio, pafiliwn a maes parcio yn Dwryd, Stryd yr Eglwys, Niwbwrch – dim gwrthwynebiad 02/07/91.

45LPA605B/CC/SCR: Barn sgrinio ar gyfer y cais cyfredol – dim angen AEA 05/11/13.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor datblygu – mae rhan o'r safle wedi ei neilltuo fel lawnt fowlio dan Gynllun Lleol Ynys Môn. Er bod y Cyngor wedi cyflwyno cynnig yn 1991 i greu lawnt fowlio a datblygiadau cysylltiedig, nid yw'r safle wedi'i ddatblygu ac mae'n parhau i fod yn llain gwag. Mae maes parcio a thoiledau cyhoeddus ar weddill y safle arfaethedig. Ni chafodd y dynodiad fel lawnt fowlio ei drosglwyddo i'r CDU a Stopiwyd ac mae'r safle, dan ei bolisïau, yn safle gwag sydd o fewn y ffin ddatblygu. Nid ystyrir y byddai datblygu'r safle ar gyfer codi tai yn andwyol i'r cynllun datblygu.

Effaith ar y Briffordd – mynegwyd pryderon y byddai cynllun o 17 o anheddau yn ychwanegu'n sylweddol at dagfeydd traffig yn y rhan hon o'r pentref nid yn unig yn sgil traffig domestig ychwanegol ond hefyd trwy golli'r maes parcio cyhoeddus. Cynigir rhai llecynnau parcio i'w defnyddio gan y cyhoedd fel rhan o'r cynllun. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu ond mae wedi argymhell amodau.

Effeithiau Archeolegol - gofynnwyd am asesiad archeolegol cyn penderfynu ar y cais er mwyn asesu natur y safle ac unrhyw ofynion lliniarol. Gwnaed rhywfaint o waith archwilio sydd wedi datgelu rhywfaint o hanes y safle sydd wedi goroesi ac mae'r adroddiad a gyflwynwyd yn argymhell gwneud gwaith ychwanegol cyn y bydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd. Ystyrir y gellid sicrhau'r gwaith a gwneud y gwaith cofnodi trwy gyfrwng amod cynllunio.

Effeithiau ar fwynderau - cais ar ffurf amlinellol yw hwn ond mae gosodiad wedi'i gyflwyno yn unol â gofynion statudol. Nid ystyrir bod y datblygiadau deulawr a gynigir yn anghydnaws â'r ardal. Mae digon o le rhwng y cynllun a'r eiddo sydd yno ar hyn o bryd. Yn ei gyd-destun fel rhan o'r pentref nid ystyrir y bydd y cynllun yn cael effaith andwyol ar werth tirweddol yr AHNE.

Materion eraill – ystyrir bod y manylion draenio yn dderbyniol. Ni chodwyd unrhyw bryderon mewn perthynas ag effeithiau ecolegol. Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg. Cynigir tai fforddiadwy yn unol â gofynion y polisi cyfredol. Mae'r manylion draenio'n foddhaol mewn egwyddor. Mae'r gwrthwynebiadau a godwyd wedi cael sylw fel rhan o'r argymhelliad a wnaed. Mae materion mewn perthynas â chyflenwadau dŵr a hawliau tramwy er enghraifft yn faterion preifat nad ydynt o bwys digonol i newid yr argymhelliad a wneir am resymau cynllunio.

7. Casgliad

Nid ystyrir y byddai'r cynllun yn andwyol i'r cynllun datblygu trwy ganiatáu tai ar y safle yn hytrach na'r dynodiad cyfredol fel lawnt fowlio. Nid oes gan yr ymgyngoreion technegol wrthwynebiad i'r cynnig

cyhyd ag y bydd amodau'n cael eu gosod.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais yn amodol ar amodau:

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

Rheswm: Ufuddhau i Ddeddf 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 Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

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

Rheswm: Ufuddhau i Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(04) 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 edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

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

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad ac er lles mwynderau.

(06) Mae darpariaethau Dosbarth A, B, C, D, E ag F o Ran 1 o Atodlen 2 o'r Rheolau Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu ac yn ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael ei eithrio.

Rheswm: Er lles mwynderau.

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

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

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

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

(09) Ni chaiff dŵr 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.

(10) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad a gymeradwyir trwy'r caniatâd hwn ddechrau hyd nes bod cynllun i ddarparu a gweithredu system rheoli dŵr wyneb wedi cael ei gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'i weithredu at foddhad rhesymol yr awdurdod.

Rheswm: Atal y risg gynyddol o lifogydd.

(11) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys unrhyw waith daear neu glirio'r safle) ddigwydd hyd nes bod manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi cael ei chyflwyno i ymgynghorwyr archeolegol yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddynt. Wedi hynny caiff y datblygiad ei weithredu a'r holl waith archeolegol ei gwblhau yn llwyr unol â'r fanyleb a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau gweithredu rhaglen briodol o gamau lliniaru archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2014 a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 60/96 *Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg*.

(12) Ni ddechreuir ar y datblygiad hyd nes y cyflwynir manylion y trefniadau ar gyfer darparu 30% o'r anheddau ar y safle fel tai fforddiadwy i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Darperir y tai fforddiadwy yn unol â'r manylion a gymeradwywyd. Bydd y cyfryw fanylion yn cynnwys:

- i) Y math o dai fforddiadwy i'w darparu a'u lleoliad ar y safle;
- ii) Amseriad y gwaith o adeiladu'r tai fforddiadwy;
- iii) Y trefniant er mwyn sicrhau bod y fath ddarpariaeth yn fforddiadwy i ddeiliaid cyntaf y tai fforddiadwy a'r deiliaid dilynol; a
- iv) Y meini prawf deiliadaeth i'w defnyddio i benderfynu pwy fydd darpar ddeiliaid a deiliaid olynol y tai fforddiadwy a'r ffordd y caiff meini prawf deiliadaeth o'r fath eu gorfodi.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cyrraedd anghenion lleol am dai fforddiadwy.

(13) Ni chaniateir gwaith datblygu i yn ystod y cyfnod bridio ar gyfer adar rhwng 1af Mawrth a 30ain Medi ac eithro lle mae'r safle wedi ei archwilio ar gyfer presenoldeb adar sy'n nythu, gyda chanlyniadau'r arolwg hwnnw wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn i'r gwaith ddechrau.

Rheswm: Er mwyn diogelu rhywogaethau sy'n cael eu gwarchod a all fod yn bresennol ar y safle.

(14) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad gychwyn hyd nes y cyflwynir cynllun rheoli i'r awdurdod cynllunio lleol i sicrhau bod y ffordd stad a mynediad a ganiateir drwy hyn yn cael ei chynnal a'i chadw yn y dyfodol, a rhaid i'r cynllun hwn gynnwys y trefniadau ar gyfer ei mabwysiadu gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgymerwr statudol neu drefniadau eraill, a bydd rhaid derbyn caniatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol i'r cynllun. Wedi hynny rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau.

(15) Ni chaiff y wal derfyn / gwrych / ffens gyda'r briffordd neu unrhyw ffin newydd a godir yn wynebu'r briffordd ar unrhyw adeg fod yn uwch na 0.6 metr uwchlaw lefel cerbydion y ffordd sirol gyfagos ar hyd holl ffin y safle gyda'r briffordd gyfagos ac ni chaniateir codi unrhyw beth sy'n uwch na hyn o fewn 2 fetr i'r wal honno.

Rheswm: Caniatáu gwelededd wrth droi i fynd ar y briffordd.

(16) Bydd rhaid cwblhau'r maes parcio gan gydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel y'u cyflwynwyd cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn ac wedi hynny rhaid ei gadw at y dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau a diogelwch y briffordd.

(17) Mae'n rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd sirol a bydd rhaid i'r system draenio dŵr wyneb gael ei chwblhau a bod yn weithredol cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau.

(18) Rhaid cwblhau'r ffordd stad gyda cherrig sadio wedi'u cywasgu a'u sefydlogi cyn i unrhyw waith ddechrau ar yr anheddau y mae'n eu gwasanaethu. Bydd rhaid gosod ymyl palmant ar ffordd y stad a bydd rhaid rhoi'r wyneb terfynol a goleuadau ar y gerbydion a throedffyrdd cyn i rywun symud i mewn i'r annedd olaf ar y stad neu o fewn 2 flynedd o ddechrau'r gwaith ar y safle.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau.

(19) Ni chaiff y datblygiad a ganiateir drwy hyn ddechrau hyd nes y cyflwynir i'r awdurdod cynllunio lleol fanylion ynghylch adeiladu'r droedffordd arfaethedig i gerddwyr ar hyd blaen y datblygiad sy'n wynebu'r briffordd, a bydd rhaid derbyn ei gymeradwyaeth ysgrifenedig i'r manylion hyn. Ni chaiff unrhyw un symud i mewn i unrhyw annedd a gymeradwyir drwy hyn hyd nes bod y droedffordd hon wedi cael ei chwblhau ac ar gael i'w defnyddio yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn diogelu cerddwyr.

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.

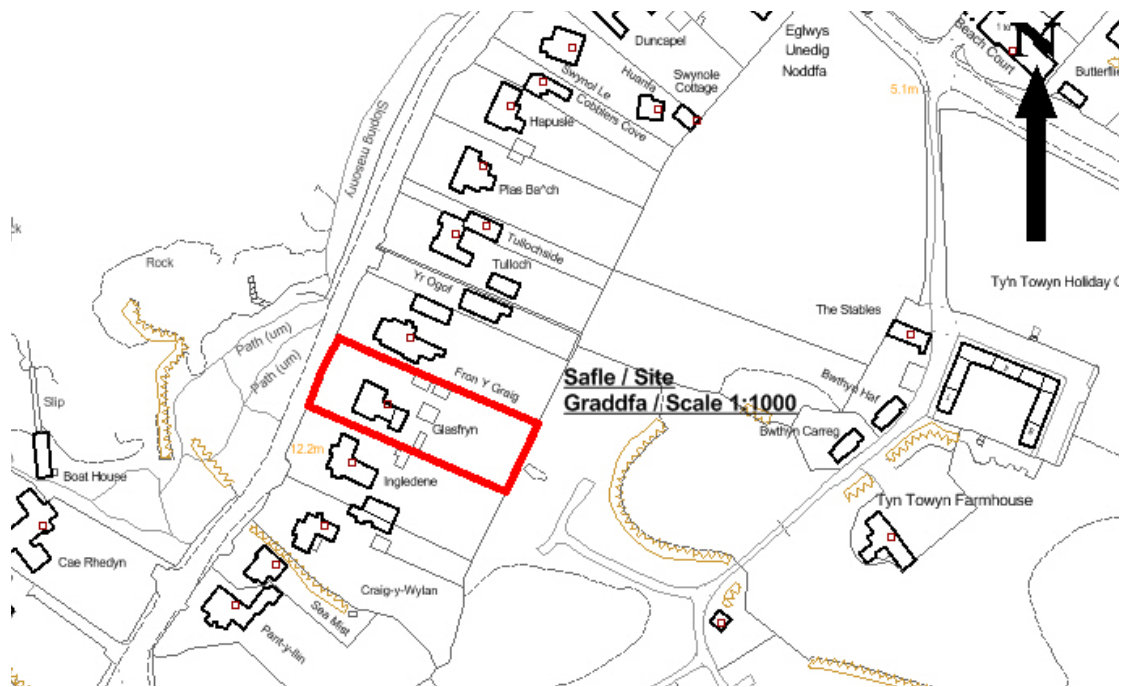
Rhif y Cais: **46C42B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Kevin Bentley

Cais llawn i ddymchwel annedd presennol ynghyd a chodi annedd newydd yn ei le yn / Full application for the demolition of the existing dwelling together with the erection of a new dwelling in its place at

Glasfryn, Ravenspoint Road, Trearddur Bay



Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn annedd sy'n bodoli ac wedi ei leoli ar Ffordd Ravenspoint. Mae'r cais yn ceisio caniatâd i ddymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd yn ei le ar y safle.

2. Mater(ion) Allweddol

Mwynderau cymdogion a'r effeithiau ar yr ardal leol.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 35 – Cadwraeth natur

Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 50 – Anheddau Rhestredig

Polisi 54 – Anheddau newydd i amnewid hen rai

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A3 – Graddfa Datblygiadau Tai newydd a'u Hadeiladu mewn Camau

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Mon a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Cynllunio

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP3 – Trearddur

Polisi EN4 – Bioamrywiaeth.

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

NCT 5 Cadwraeth Natur a Cynllunio

NCT 12 Dyluniad

CCA Dyluniad yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cyngorydd D R Thomas – yn gofyn i'r Pwyllgor benderfynu ar y cais ac i'r Pwyllgor ymweld â'r safle

Y Cyngorydd T LI Hughes – dim gwrthwynebiad

Y Cyngorydd J Evans – dim ymateb i'r ymgynghoriad

Y Cyngor Cymuned – argymhell ymweliad safle - pryderon ynglŷn ag effeithiau ar eiddo cymdogion

Ymgynghorydd Ecolegol – dylid cwblhau'r datblygiad yn unol â'r argymhellion yn yr Adroddiad ar Rhywogaethau a Warchodir. Mae angen canlyniadau'r arolwg Gadael/Cyrraedd.

Cyfoeth Naturiol Cymru – wedi gofyn am fanylion ychwanegol ynglŷn ag ystumod. Mae'r manylion wedi dod i law ac ystyrir eu bod yn dderbyniol.

Dŵr Cymru – amodau safonol

Priffyrdd - wedi awgrymu amod ynglŷn â pharcio ceir

Draenio - wedi gofyn am fanylion ychwanegol

Derbyniwyd un llythyr yn gwrthwynebu oddi wrth berchennog / deiliad Fron y Graig, Ffordd Ravenspoint, sy'n ffinio â safle'r cais. Mae'r gwrthwynebiadau yn seiliedig ar

Darluniau anghywir sy'n cuddio effaith y datblygiad ar y tair annedd eiconig yn Fron y Graig, Ingledene a Glasfryn;

Bydd yr annedd newydd arfaethedig yn llawer agosach at Fron y Graig ac Ingledene;

Bydd y datblygiad yn newid edrychiad tai mawr yn Nhreaddur;

Cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r egwyddor o ailddatblygu'r safle cyhyd â bod yr adeilad newydd yn addas;

Pryder ynglŷn ag effeithiau'r gwaith ar waliau presennol a phryderon ynglŷn â waliau cynnal yn disgyn.

Derbyniwyd llythyr o gefnogaeth oddi wrth yr asiant fel ymateb yn rhoi'r manylion canlynol:

Mae bwlch o 13m yn bodoli ar hyn o bryd rhwng drychiadau ochr y ddau eiddo lle mae garej Glasfryn yn sefyll rhwng y ddau; cynigir bwlch o 9m ar ei gulaf pan fydd y garej wedi cael ei thynnu oddi yno; Mae uchder y grib yn aros yr un fath â'r adeilad presennol ac ychydig o wahaniaeth sydd yn yr ôl-troed cyffredinol;

Mae'r ymgeiswyr yn fodlon derbyn amod sy'n manylu bod rhaid defnyddio gwydr afloyw ar y drychiad sy'n wynebu Fron y Graig er bod llai o ffenestri'n cael eu cynnig nag sy'n bodoli ar hyn o bryd;

Nid yw uchder y dreif yn cael ei godi;

Cynigir waliau cynnal o fewn cwrtil Glasfryn fel rhan o'r cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C42 & 46C42A Newid defnydd yr annedd i westy – gwrthodwyd – gwrthodwyd yr apêl ar 20 Mai, 1986.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y datblygiad – mae annedd eisoes ar y safle ar hyn o bryd. Mae'r safle yn rhan o ddatblygiad sy'n bodoli ar Ffordd Ravenspoint, sy'n Anheddiad Rhestredig dan Bolisi 50 y Cynllun Lleol. Mae wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Trearddur dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle yn dderbyniol yn nhermau polisi. Mae cyflwr yr annedd yn eithaf gwael a'r bwriad yw ei ddychwel a'i amnewid gydag annedd newydd ar y plot. Mae Polisi 54 y Cynllun Lleol yn caniatáu amnewid anheddau sy'n bodoli.

Dyluniad a mwynderau lleol: Mae'r annedd bresennol Glasfryn o ddyluniad traddodiadol, ond mae wedi cael ei addasu dros y blynyddoedd gan golli nodweddion megis y cynn simnai er enghraifft. Fodd bynnag, mae wedi'i leoli ar dir sy'n codi yn edrych dros y bae ac ynghyd â'r anheddau cyfagos mae'n ffurfio rhan o dirnod yn y rhan hon o'r pentref.

Mae drychiad blaen Glasfryn yn fwy cul nag eiddo eraill cyfagos. Mae'r eiddo newydd arfaethedig yr un lled yn fras ag eiddo'r cymdogion (rhyw 16m) ac mae'n cynnal ffurf gyson ac yr un uchder â'r grib. Mae ganddo un talcen sy'n wynebu'r tu blaen ac yn adlewyrchu'r eiddo cyffiniol yn Ingledene ond mae'n ymgorffori rhai nodweddion mwy cyfoes megis y ffenest yn y talcen a balconïau ar y tu blaen. Er ei fod yn lletach yn y plot na'r annedd bresennol, mae'r cynnig yn cadw ymdeimlad o fod ar wahân i'r eiddo cyffiniol ac o ystyried hyn ac uchder cyson y grib, bydd yn cynnal edrychiad y grŵp yn y lleoliad ehangach. Bydd defnyddio deunyddiau traddodiadol yn cynorthwyo iddo ymdoddi â'r eiddo eraill.

Mwynderau preswyl – mynegwyd pryder ynglŷn ag agosrwydd yr adeilad a sefydlogrwydd y wal gydrannol. Er bod drychiad ochr yr annedd newydd yn agosach at Fron y Graig na'r annedd wreiddiol – tua 9m rhwng y ddwy annedd yn hytrach na'r bwch o 13m sy'n bodoli ar hyn o bryd – nid ystyrir y bydd yno effeithau annerbyniol ychwanegol ar fwynderau. Mae'r CCA ar Ddyluniad yn awgrymu pellter o 9m o ffenestri eilaidd at ddrychiadau ochr, ond mae hefyd yn awgrymu ychwanegu 3m at y pellter hwn pan fo gwahaniaeth yn y lefelau. Mae'r annedd yn Fron y Graig wedi ei lleoli ar lefel is na Glasfryn ac mae'r dreif mynediad a'r annedd bresennol eisoes yn edrych dros y ffenestri yn ei ddrychiad ochr. Cynigir ffenestri yn y drychiad sy'n wynebu'r eiddo hwn yng Nglasfryn gan gynnwys ffenestri llofft, grisiau a ffenestri eilaidd cegin. Cynigir bod y ffenestri hyn yn cynnwys gwydr afloyw a bydd rhaid sgrinio rhan o ddau falconi ar y llawr cyntaf – cynigir amodau i'r perwyl hwn. Gyda gwydr afloyw a sgrinio ystyrir y byddai effeithiau'r datblygiad ar yr eiddo cyffiniol yn gwella.

Mae'r cynllun bellach yn ymgorffori cynlluniau am wal gynnal o fewn cwrtil yr annedd bresennol a chynigir amod y dylid cytuno ar fanylion llawn cyn cychwyn unrhyw ddatblygiad. Mae gwaith ar ffiniau a rennir yn fater sifil.

Materion eraill: cefnogir y cais gan fanylion arolygon rhywogaethau a warchodir. Nid yw'r Awdurdod Prifffyrdd yn codi unrhyw bryderon ar yr amod y cedwir llefydd parcio o fewn y cwrtil – mae'r cynllun yn cynnwys gofod parcio a garej. Mae'r Adain Ddraenio wedi gofyn am fanylion ychwanegol ynghylch draenio'r safle ond gan ystyried mai cynllun i amnewid annedd yw hwn ystyrir y gellir ymdrin yn ddigonol â hyn dan y broses Rheoliadau Adeiladu.

7. Casgliad

Mae'r cynllun yn un i amnewid annedd, ac mae egwyddor hyn yn dderbyniol yn nhermau polisi. Mae'r cynllun yn parchu cyd-destun a safle'r annedd bresennol ac yn cynnal ei chymeriad fel rhan o'r gosodiad ehangach. Nid ystyrir y bydd effeithiau andwyol ychwanegol ar fwynderau yn deillio yng nghyswllt mwynderau cymdogion.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau:

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

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

(02) Ni chaniateir 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: Er mwyn sicrhau edrychiad foddhaol i'r datblygiad.

(03) Bydd rhaid i'r ffenestri a'r drysau yn nrychiad gogleddol yr annedd ac unrhyw agoriadau newydd a wneir gynnwys gwydr afloyw yn unol â chynllun i'w gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol, a rhaid derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig yr awdurdod i'r cynllun. Bydd rhaid i unrhyw wydr newydd a roddir yn lle hen wydr fod yr un fath â'r hyn a gymeradwyir dan yr amod hwn.

Rheswm: Diogelu mwynderau preswyl.

(04) Ni chaiff unrhyw un fyw yn yr annedd hyd nes y cyflwynir cynllun i'r awdurdod cynllunio lleol ar gyfer sgrinio'r balconiau llawr cyntaf o flaen ystafell wely 1 ac ystafell wely 2 fel y dengys darlun Sunderland Peacock 4659-1 o'r cynlluniau Arfaethedig a gyflwynwyd dan gyfeirnod cynllunio 46C42B, a rhaid derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig yr awdurdod i'r cynllun ac wedyn gosod y sgrin yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Diogelu mwynderau preswyl

(05) Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddechrau hyd nes y cyflwynir manylion llawn y wal gynnal arfaethedig a ddangosir ar ddarlun Sunderland Peacock a gyflwynwyd dan gyfeirnod cynllunio 46C42B i'r awdurdod cynllunio lleol a rhaid derbyn ei gymeradwyaeth ysgrifenedig i'r manylion hyn. Wedi hynny, rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau.

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.

9. Polisiâu Eraill

Dim

This page is intentionally left blank

13.1

Materion Eraill

Other Matters

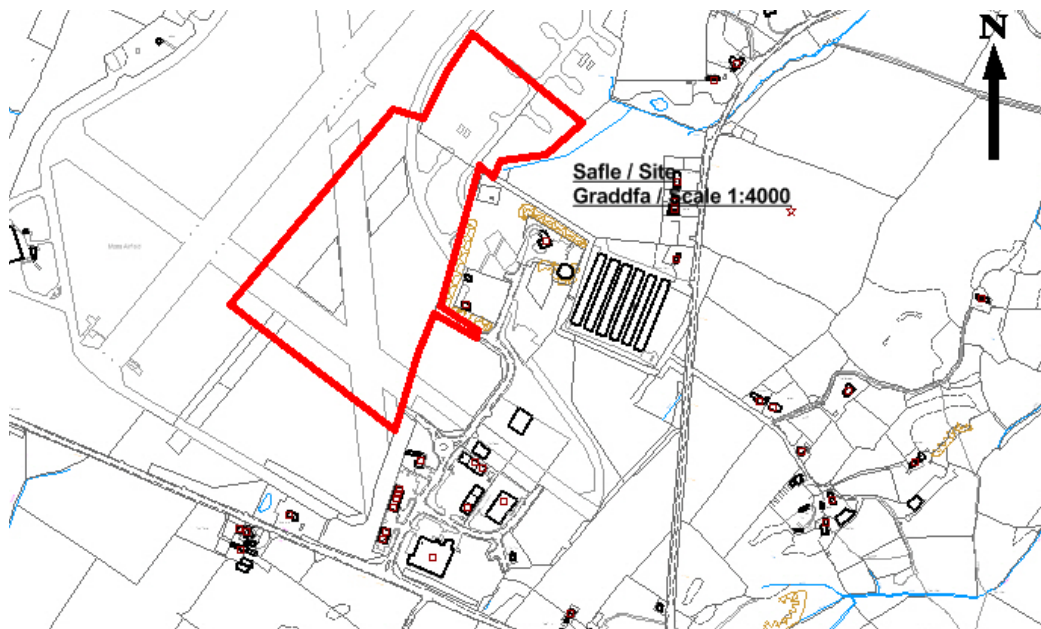
Rhif y Cais: **14C28T/1/SCR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Martifier Solar UK Ltd

Barn sgrinio ar gyfer fferm solar arfaethedig gyda chynhwysedd o 5MW ar dir yn / Screening opinion for a proposed solar farm with a capacity of 5MW on land at

Mona Industrial Park, Gwalchmai



Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Derbyniwyd barn sgrinio ar gyfer fferm solar arfaethedig gyda chapasiti o 5MW ar dir ym Mharc Diwydiannol Mona, Gwalchmai, mae safle'r cais ar dir sydd ym merchenogaeth y Cyngor.

Penderfynwyd nad oes gofyn cael Asesiad Effaith Amgylcheddol ar gyfer y cynnig.

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

Ymgeisydd Applicant

Land and Lakes (Anglesey) Ltd

Cais cynllunio hybrid sy'n cynnig:

Amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ac eithrio dull mynediad, ar gyfer : Pentref Hamdden ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi yn cynnwys: Hyd at 500 o unedau hamdden newydd gan gynnwys porthdai a bythynnod newydd; Adeilad canolbwynt canolog newydd gan gynnwys derbynfa gyda chyfleusterau hamdden gan gynnwys parc dwr isdrofannol dan do, neuadd chwaraeon dan do, caffis, bariau, bwytai ac adwerthu; Adeilad canolog newydd ar gyfer Marchnad Ffermwyr; Adeilad hamdden a sba canolog newydd; Canolfan chwaraeon dwr a chaffi newydd ar safle'r hen Dy Cwch; Dymchwel y Baddondy ac adeiladu bwyty ar ei safle; Dymchwel adeiladau eraill gan gynnwys tair ysgubor amaethyddol a thair annedd; Darparu a chynnal 29 hectar o ardaloedd cyhoeddus gyda maes parcio i'r cyhoedd a gwelliannau i'r llwybr arfordirol gan gynnwys: Rhodfeydd a reolir o fewn 15 hectar i goetir, cadw a gwella Pwll Grace, Pwll Lili, Pwll Sgowtiaid gyda llwyfannau gweld, y Fynwent Anifeiliaid Anwes, y Gofeb, y Ty Pwmp a maes picnic gyda gorsafoedd bwydo adar a chuddfannau gwyllo adar, gydag arwyddion dehongli addysgiadol a dwyieithog trwy'r cyfan; Creu trywydd cerfluniau newydd trwy goetir a llwybrau pren a gwell cysylltiad gyda Llwybr yr Arfordir; Bydd y traeth yn parhau i fod yn hygyrch i'r cyhoedd gan ddarparu mynediad diogel i'r dwr bas; Canolfan Bwer a Gwres gyfun.

Tir yn Cae Glas - Codi llety a chyfleusterau pentref hamdden sydd wedi eu dylunio i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu ar gyfer Wylfa B ar dir Cae Glas, Parc Cybi, Caergybi yn cynnwys: Hyd at 315 o borthdai i'w hisrannu yn y lle cyntaf fel llety ar gyfer gweithwyr niwclear; Adeilad canolbwynt canolog gan gynnwys derbynfa a chantin ar gyfer y llety; Cyfleuster Parcio a Theithio gyda hyd at 700 o lecynnau parcio ceir; Gwesty newydd; Adeilad canolbwynt wrth ochr llyn yn cynnwys bwyty, caffi, adwerthu a bar; Cae pêl-droed glaswellt newydd a chae criced; a Canolfan Bwer a Gwres Gyfun. I'w haddasu wedyn (ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn estyniad i Bentref Hamdden Parc Arfordirol Penrhos gan gynnwys: Porthdai ac adeiladau cyfleusterau wedi eu hadnewyddu i greu llety gwyliau o safon uchel (hyd at 315 o borthdai i deuluoedd); Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur sy'n caniatáu mynediad i'r cyhoedd dan reolaeth; a Canolfan Dreftadaeth gyda lle parcio i ymwelwyr.

Tir yn Kingsland - Codi datblygiad preswyl a ddyluniwyd i'w ddefnyddio yn y lle cyntaf fel llety i weithwyr adeiladu yn Kingsland, Ffordd Kingsland, Caergybi yn cynnwys: Hyd at 320 o dai newydd i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu. I'w haddasu wedyn (ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn ddatblygiad preswyl a fyddai'n cynnwys: Hyd at 320 o anheddau mewn tirwedd o safon uchel a llecynnau agored. Bydd datblygiadau atodol ar gyfer pob cam o'r gwaith datblygu, gan gynnwys darpariaethau ar gyfer parcio, ardaloedd gwasanaeth, llecynnau agored a pheiriannau'gwaith.

Manylion llawn ar gyfer newid defnydd yr adeiladau Stad cyfredol ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi gan gynnwys newid defnydd: Twr y Beili ac adeiladau allanol yn Fferm Penrhos o dy clwb criced i fod yn ganolfan wybodaeth i ymwelwyr, bwyty, caffi, bariau ac adwerthu; Ysgubor y Fferm ac Adeiladau Trol o fod yn adeiladau fferm i fod yn ganolfan ar gyfer hurio beiciau ac offer chwaraeon; Y Twr o ddefnydd preswyl i fod yn llety i reolwyr a swyddfa atodol; a Ty Beddmanarch o annedd i fod yn ganolfan i ymwelwyr /

A hybrid planning application proposing:

Outline with all matters reserved except for means of access, for:

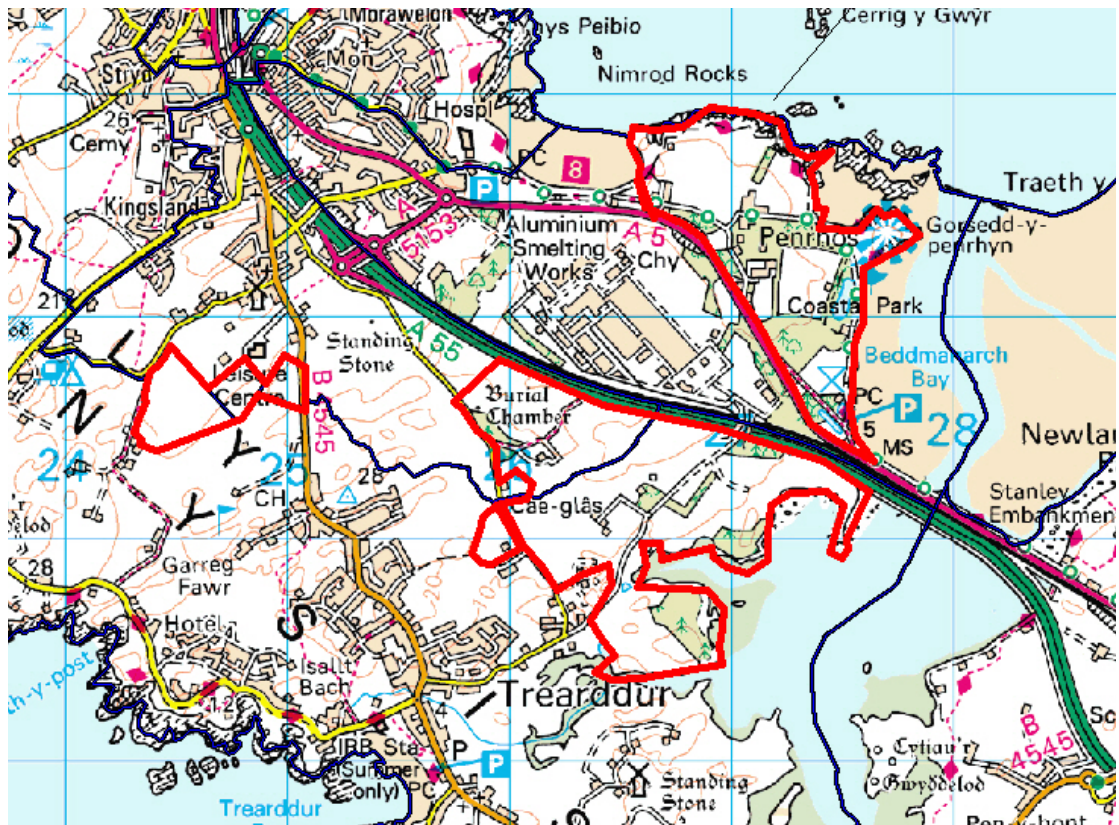
A leisure village at Penrhos Coastal Park, London Road, Holyhead comprising: up to 500 new leisure units including new lodges and cottages; Central new hub building comprising reception with leisure facilities including indoor sub-tropical water park, indoor sports hall, and cafes, bars, restaurants and retail; Central new Farmer's Market building; Central new spa and leisure building; A new café and watersports centre at the site of the former Boathouse; Demolition of the Bathing House and the construction of a restaurant at its former location; Demolition of other existing buildings including three agricultural barns and three residential dwellings; Providing and maintaining 29 hectares of publicly accessible areas with public car parking and enhancements to the Coastal Path, including: Managed walkways within 15 hectares of woodland, the retention and enhancement of Grace's pond, Lily Pond, Scout's pond with viewing platforms, the Pet Cemetery, War Memorial, the Pump House and picnic area with bird feeding stations and hides with educational and bilingual interpretation signage created throughout; Creation of a new woodland sculpture trail and boardwalks and enhanced connection to the Coastal Path; The beach will continue to be accessible to the public providing safe access to the shallow shelving water; A Combined Heat and Power Centre

Land at Cae Glas: The erection of leisure village accommodation and facilities which have been designed to be used initially as a temporary construction workers accommodation complex for Wylfa B at land at Cae Glas, Parc Cybi, Holyhead comprising: Up to 315 lodges which will be initially sub divided for nuclear workers accommodation; Central hub building providing reception and canteen ancillary to accommodation; A Park and Ride facility comprising up to 700 car parking spaces; A new hotel; A lakeside hub comprising restaurant, café, retail and bar; New grass football pitch and cricket pitch; and a Combined Heat and Power Centre. To be subsequently converted (post Wylfa B construction) into an extension to the Penrhos Coastal Park Leisure Village comprising: Refurbished lodges and facility buildings to create high quality holiday accommodation (up to 315 family lodges); A Visitor Centre and Nature Reserve allowing controlled public access; and Heritage Centre with visitor parking.

Land at Kingsland: The erection of a residential development which has been designed to be used initially as temporary construction workers accommodation at land at Kingsland, Kingsland Road, Holyhead comprising: Up to 320 new houses to be initially used as temporary construction workers accommodation. To be subsequently converted (post Wylfa B construction) into a residential development comprising: Up to 320 residential dwellings set in high quality landscaping and open spaces. Each phase of development will have ancillary development comprising car parking, servicing areas, open spaces and plant.

Full detail for the change of use of the existing Estate buildings at Penrhos Coastal Park, London Road, Holyhead including the change of use for: The Bailiffs Tower and outbuildings at Penrhos Home Farm from a cricket clubhouse to a visitors information centre, restaurant, café, bars and retail; Home Farm Barn and Cart Buildings from farm buildings to cycle and sports hire centre; The Tower from residential to a Managers accommodation and ancillary office; and Beddmanarch House from residential to a visitors centre.

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



Pwyllgor Cynllunio: 02/09/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DPJ)

Argymhelliad:

Cynhelir sesiwn anffurfiol ar gyfer aelodau ynghylch materion a godwyd yn y Pwyllgor Cynllunio ar 29 Gorffennaf 2015 a bydd adroddiad yn dilyn i'r Pwyllgor Cynllunio a gynhelir ym mis Hydref 2015.