Dogfen ir Cyhoedd

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, 7 HYDREF 2015 am 2.00 o'r gloch y prynhawn	WEDNESDAY, 7 OCTOBER at 2:00 p.m.
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI	COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI
Swyddog Pwyllgor — Ann Holmes 01248 752518	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

Lewis Davies
Jeffrey M.Evans
Ann Griffith (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
John Griffith
K P Hughes
Vaughan Hughes
Victor Hughes
W T Hughes (Cadeirydd/Chair)
Raymond Jones
Richard Owain Jones
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 1.30 p.m. ymlaen yn Siambr y Cyngor neu gellir eu harchwilio yn yr Adain Rheoli Datblygu yn ystod oriau agor arferol. Hefyd gellir gweld dogfennau y cyfeirir atynt yn yr adroddiadau ar ffeiliau'r electronig y ceisiadau.

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

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

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION CYFARFOD 2 MEDI, 2015_(Tudalennau 1 - 12)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Medi, 2015.

4 YMWELIADAU SAFLE_(Tudalennau 13 - 14)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 16 Medi, 2015.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 15 - 18)

6.1 24C300A/ECON – Tyn Rhos Fawr, Dulas

6.2 42C127B/RUR – Ty Fry Farm, Rhoscefnhir

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 19 - 50)

7.1 29LPA1008A/ECON - Rhos Ty Mawr, Llanfaethlu

7.2 36C338 - Ysgol Henblas, Llangristiolus

7.3 45C89B - Rhos yr Eithin, Niwbwrch

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

7.4 45LPA605A/CC - Dwyryd, Niwbwrch

7.5 46C42B - Glasfryn, Ffordd Ravenspoint, Trearddur

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 51 - 60)

11.1 38C219F - Cae Mawr, Llanfechell

11.2 45C311F - Annan, Pen Lôn

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 61 - 104)

12.1 12C431F – Gwynfa, Beaumaris

12.2 12LPA1003E/FE/VAR/CC – Pont Townsend, Penrhyn Safnas, Biwmares

12.3 14LPA1021/CC – Bwlchyfen, Pentir, Tyn Lon

12.4 19LPA1018/CC – 91-95 Stryd y Farchnad, Gwesty a Gril y Crown, Caergybi

12.5 19C608Q – Tyddyn Bach, Lôn Ynys Lawd, Caergybi

12.6 43C196 – Ty'r Garreg, Rhoscolyn

12.7 46C14V/1 – Parc Carafannau'r Cliff, Trearddur

12.8 47LPA1020/CC – Cott, Llanrhuddlad

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 105 - 106)

13.1 12LPA1003C/CC/SCR – Castle Meadow, Biwmares

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Medi 2015

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd William Thomas Hughes (Cadeirydd) Y Cynghorydd Ann Griffith (Is-Gadeirydd) Y Cynghorwyr Lewis Davies, John Griffith, K P Hughes, Victor Hughes, Jeffrey M. Evans a Nicola Roberts
WRTH LAW:	Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd (Eitem 7.6) Rheolwr Datblygu Cynllunio Cynorthwywyr Cynllunio, Prif Beiriannydd (Priffyrdd) (EJ) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Vaughan Hughes, Richard Owain Jones a Raymond Jones.
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Dylan Rees (7.4), R. A. Dew, T. Ll. Hughes, P. S. Rogers, Ieuan Williams.

---

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 13.2 a dywedodd y byddai'n cymryd rhan yn y drafodaeth ar yr eitem honno.

Gwnaeth y Cynghorydd W. T. Hughes ddatganiad o ddiddordeb personol a rhagfarnus mewn perthynas â cheisiadau 11.1 a 12.1.

Fe wnaeth y Cynghorydd Dylan Rees (nad yw'n Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion) ddatgan diddordeb yng nghais 7.4 ond nododd ar ôl derbyn cyngor cyfreithiol ei fod yn cael siarad ar y cais ond byddai'n gadael y Siambr ar ôl iddo siarad.

Gwnaeth Mr. D. F. Jones, Rheolwr Datblygu Cynllunio ddatganiad o ddiddordeb mewn perthynas â chais 7.6.

3 COFNODION

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir, gofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 29 Gorffennaf 2015 yn amodol ar gynnwys y gair 'Kingsland' yn y pedwerydd pwynt bwled h.y.

- Cwblhau/meddiannaeth Cae Glas mewn perthynas â Phenrhos a Kingsland.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cadarnhawyd cofnodion yr Ymweliadau Safle.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Cyhoeddodd y Cadeirydd y byddai siaradwyr cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.1, 7.4 a 7.6.

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 gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gan fod angen derbyn eglurhad ar fanylion y cais cyn bod modd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ystyried y mater yn ffurfiol.

6.2 29LPA1008A/CC – Cais llawn i godi ysgol gynradd newydd ynghyd â chreu llwybr cerdded newydd wrth Stad Bryn Llwyd a chreu myendfa newydd i gerbydau i'r A5025 ar dir gyferbyn â Rhos Ty Mawr, Llanfaethlu

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog gan fod y cais yn ddatblygiad sylweddol sydd wedi'i leoli ar gyrion pentref mewn ardal sensitif.

6.3 42C127B/RUR – Cais llawn ar gyfer codi annedd amaethyddol ynghyd â gosod system trin carthffosiaeth ar dir yn Fferm Tŷ Fry, Rhoscefnhir.

PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gan fod gwybodaeth ychwanegol wedi cael ei chyflwyno a bydd angen ei dadansoddi a'i gwneud yn destun cyhoeddusrwydd ac ymgynghori pellach.

7 CEISIADAU'N CODI

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. Yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 3 Mehefin 2015, penderfynwyd gohirio ystyried y cais er mwyn disgwyl am gadarnhad ynglŷn â pherchnogaeth y ffordd fynediad i'r annedd. Cafwyd cadarnhad erbyn hyn mai'r Cyngor sydd biau'r trac mynediad o Ffordd Turkey Shore i'r safle a bod gan yr ymgeisydd hawl mynediad ar hyd y trac. Mae'r trac sydd yn union gerllaw'r annedd yn eiddo i'r ymgeisydd a deallir fod gan eiddo eraill hawl tramwy arno. Yn ei gyfarfod ar 29 Gorffennaf, 2015 penderfynodd yr Aelodau gynnal ymweliad safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 19 Awst, 2015.

Rhoddodd y Cadeirydd wahoddiad i Mr Dennis Ryder annerch y cyfarfod i gefnogi ei gais. Nododd Mr Ryder y byddai'r anecs yn cael ei ddefnyddio gan ei chwaer yng nghyfraith a fyddai'n gofalu amdano oherwydd ei salwch.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliodd y Cynghorydd K.P. Hughes y cynnig.

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

7.2 25C28C – Cais llawn i ddymchwel y ty tafarn presennol ynghyd â'r adeiladau cysylltiedig yn The Bull Inn, Llannerch-y-medd.

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wrth y Pwyllgor fod y cais wedi cael ei dynnu'n ôl.

Nodwyd bod y cais wedi ei dynnu'n ôl.

7.3 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. Cafodd y cais ei ohirio yng nghyfarfod diwethaf y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod apêl cynllunio yn y cyffiniau sy'n codi materion y byddai'r Swyddogion Cynllunio yn dymuno eu hystyried cyn cyflwyno argymhelliad a phenderfynu ar y mater.

Dywedodd y Cynghorydd K. P. Hughes ei fod ef yn ystyried y dylid cymeradwyo'r cais gan mai cais cynllunio amlinellol ydyw am annedd ar gyfer teulu lleol. Credai y dylid ystyried pob cais ar ei rinweddau ei hun ac nid yn amodol ar apêl cynllunio arall yn y cyffiniau. Mae'r cais yn dderbyniol dan ddarpariaethau'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac mae hefyd yn cydymffurfio â Pholisi Cynllunio Cymru. Mae'r Cyngor Cymuned Lleol yn cefnogi'r cais ond mae ganddo rai pryderon ynglŷn â mynediad i'r safle. Cynigiodd y Cynghorydd K. P. Hughes fod y cais yn cael ei gymeradwyo. Nid oedd unrhyw eilydd i'r cynnig hwn.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid gwrthod y cais gan ei fod yn ymwthio i gefn gwlad. Eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig i wrthod y cais.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

7.4 34LPA1013/FR/EIA/CC – Cais llawn i adeiladu ffordd gyswllt a fydd yn cynnwys cylchfan newydd ar yr A5114, gwelliannau i'r bifford 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.

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor Sir oedd yn cyflwyno'r cais.

Rhoddodd y Cadeirydd wahoddiad i Mr. Huw Percy annerch y cyfarfod fel un oedd yn cefnogi'r cais. Amlygodd Mr. Percy y pwyntiau pwysig a ganlyn i'r Pwyllgor:

- Mae Stad Ddiwydiannol Llangefni wedi cael ei dynodi'n Barth Menter ac mae'n un o ddim ond 7 safle yng Nghymru.
- Mae Coleg Menai wedi cael y cyfle i ehangu a datblygu. Bydd y coleg yn rhoi'r cyfle i fyfyrwyr ifanc gymryd mantais o gyfleoedd cyflogaeth yn Wylfa Newydd. Disgwylir y bydd nifer y myfyrwyr yng Ngholeg Menai yn cynyddu o 3,000 i 8,000 yn ystod y blynyddoedd nesaf.
- Bydd y cais hwn sydd gerbron y Pwyllgor yn gwella'r isadeiledd priffyrdd i ymdopi â'r cynnydd mewn traffig yn ardal Llangefni.
- Nododd ei bod yn anochel y bydd eiddo yn cael eu heffeithio a bydd rhaid torri coed er mwyn rhoi lle i'r isadeiledd ffyrdd newydd.

Cwestiynodd y Pwyllgor Mr. Percy a oedd Llywodraeth Cymru yn ariannu'r isadeiledd ffyrdd newydd. Atebodd Mr. Percy y bydd y cynllun yn denu grantiau ac y bydd y tir sydd ym mherchnogaeth Coleg Menai yn cyfrif fel cyllid cyfatebol. Mae'r Cyngor Sir wedi cael sicrwydd cyllid am y flwyddyn ariannol hon ac mae cais tymor hir wedi cael ei gyflwyno am y tair blynedd nesaf i adeiladu'r ffordd mewn camau. Codwyd cwestiynau ynglŷn â'r effaith ar eiddo yng nghyffiniau'r isadeiledd ffyrdd newydd. Atebodd Mr. Percy yr ystyriai y byddai llai o draffig yn effeithio ar y preswylwyr pe bai'r cais hwn yn cael ei gymeradwyo. Codwyd materion ynglŷn â'r ffaith y byddai'n rhaid torri nifer o goed aeddfed. Ymatebodd Mr. Percy trwy ddweud y byddai rhaid torri tua 0.59 hectar o goed; fodd bynnag bydd 0.66 hectar o goed newydd yn cael eu plannu wedi hynny. Gofynnwyd cwestiynau pellach ynglŷn â pham nad yw'r briffordd ar Lôn Penmynydd yn mynd trwy dir ffermio gan y byddai hynny'n golygu torri llai o goed. Nododd Mr. Percy nad yw'r tir hwnnw ym mherchnogaeth Coleg Menai nac ym mherchnogaeth y Cyngor Sir. Ystyriwyd y byddai trafodaethau gyda pherchennog y tir yn gohirio'r broses o gymryd mantais o grantiau sydd ar gael ar gyfer y ffordd gyswllt.

Rhoddodd y Cadeirydd wahoddiad i Mr Huw Idris Jones annerch y cyfarfod fel gwrthwynebydd i'r cais. Nododd Mr. Jones ei fod yn cynrychioli preswylwyr Ffordd Penmynydd a dygodd sylw'r Pwyllgor at y materion canlynol:-

- Mae angen i'r cais cynllunio gael ei ohirio gan y byddai'n golygu torri stribed 200+ metr o goed yn y coetir hynafol yn Lodge Covert. Mae Ymddiriedolaeth y Coetir hefyd yn cytuno y byddai colli'r coed yn cael effaith andwyol ar fywyd gwyllt h.y. wiwerod coch;
- Mae tua 700 o bobl wedi arwyddo deiseb ar-lein yn yr wythnos ddiwethaf;
- Nid oedd modd i'r cyhoedd wneud sylwadau deallus ar y broses ymgynghori gychwynnol ynglŷn â Ffordd Gyswllt Llangefni. Cymerwyd dau fis i lythyrau gwrthwynebu ymddangos ar gyfrifiadur gwasanaethau cwsmer yr Adran Gynllunio. Dylent fod wedi bod ar gael o fewn 48 awr.
- Roedd mapiau a hysbysiadau cyhoeddus anghywir yn cyfeirio at ffordd A ac nid at y ffordd B gywir;
- Dim sôn fod y coetir yn Lodge Covert yn gynefin i wiwerod coch, sy'n rhywogaeth a warchodir gan y gyfraith. Mae'r stribed 200 metr o goetir yn gynefin pwysig i wiwerod coch sy'n cysylltu poblogaeth y wiwer coch yn Niwbwrch a Phentraeth.
- Mae 11 rhywogaeth o adar sydd wedi'u rhestru ar y rhestr o adar sydd mewn perygl i'w gweld yn rheolaidd yn y coetir;
- Mae preswylwyr Lôn Penmynydd yn ystyried y dylai llwybr amgen ar gyfer y Ffordd Gyswllt gael ei hystyried fel y soniwyd yn 2013 a byddai hynny'n golygu symud y gylchfan yn Lôn Penmynydd ymhellach draw i'r dwyrain. Byddai hyn yn mynd i'r afael â'r 5 effaith negyddol a restrir yn yr Arolwg Amgylcheddol. Byddai'n arbed adnodd naturiol a chynefin bywyd gwyllt ac yn gwarchod lles y trigolion lleol.

Holodd y Pwyllgor Mr. Jones ynglŷn â sut byddai symud lleoliad arfaethedig y gylchfan ar Lôn Penmynydd yn helpu'r preswylwyr a'r cynefin bywyd gwyllt. Atebodd Mr. Jones y byddai symud y gylchfan dim ond rhyw 100/200 llath yn golygu na fyddai'n rhaid torri cymaint o goed yn Lodge Covert. Codwyd cwestiynau ynglŷn â'r ffaith nad oedd Cyfoeth Naturiol Cymru yn derbyn bod Lodge Covert yn goetir hynafol. Nid yw Ymddiriedolaeth y Wiwer Goch wedi cyflwyno gwrthwynebiadau i'r cais ychwaith. Atebodd Mr. Jones mai coetir wedi'i adfer yw coetir sydd wedi bodoli am 400 mlynedd.

Rhoddodd y Cadeirydd wahoddiad i'r Cynghorydd Dylan Rees, aelod lleol i annerch y Pwyllgor. Nododd y Cynghorydd Dylan Rees, er ei fod yn cefnogi'r cynnig am ffordd gyswllt yn Llangefni, fod ganddo bryderon ynglŷn â'r effaith amgylcheddol a bod cymaint o goed yn cael eu torri ar Lôn Penmynydd. Mae Ymddiriedolaeth y Coetir wedi cyflwyno dogfen 3 tudalen i'r Adran Gynllunio yn amlinellu 7 o bryderon penodol sy'n deillio o golli cymaint o goed yn Lodge Covert. Darllenodd y Cynghorydd Rees ddyfyniadau o'r ohebiaeth i'r Pwyllgor. Nododd ymhellach fod cynefin llwyddiannus iawn i'r wiwer goch wedi cynyddu nifer y rywogaeth ar yr ynys ac mae coetir Lodge Covert wedi bod yn rhan o'r prosiect.

Cytunodd y Cynghorydd Dylan Rees gyda'r gwrthwynebydd fod angen gohirio'r cais i gynnal trafodaethau gyda'r tirfeddiannwr ar Lôn Penmynydd er mwyn lleoli'r gylchfan arfaethedig ar dir amaethyddol yn hytrach na gorfod dinistrio coetir.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid caniatáu'r cais ac eiliodd y Cynghorydd K. P. Hughes y cynnig.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Ann Griffith y cynnig.

Yn y bleidlais ddilynol, pleidleisiodd y Cynghorwyr Jeff Evans, John Griffith, K.P. Hughes, W. T. Hughes a Nicola Roberts i gymeradwyo'r cais. Pleidleisiodd y Cynghorwyr Lewis Davies ac Ann Griffith i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Fe wnaeth y Cynghorydd T. V. Hughes atal ei bleidlais.

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

7.5 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.

Adroddwyd y cais hwn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan bod hwn yn gais mawr y dylid ei ystyried ochr yn ochr â'r cais ar gyfer ffordd gyswllt Llangefni sy'n ymddangos yn 7.4.

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliodd y Cynghorydd T. Victor Hughes y cynnig.

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

7.6 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.

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn gyflogedig yn Adran Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd y Cyngor Sir. Mae'r Swyddog Monitro wedi sgriwtineiddio'r cais fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 13 Mai 2015, penderfynwyd cynnal ymweliad safle cyn penderfynu ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 20 Mai 2015. Penderfynodd cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 3 Mehefin 2015 ohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn disgwyl am benderfyniad yr Arolygiaeth Gynllunio ar apêl cyfagos gan fod yr apêl yn codi materion o ran gweithredu Polisi 50 yn anheddle Llangristiolus.

Rhoddodd y Cadeirydd wahoddiad i Mr. Owen Evans annerch y cyfarfod fel un oedd yn cefnogi'r cais:-

Amlygodd Mr. Owen y pwyntiau a ganlyn ynglŷn â'r cais a nododd y byddai'n rhoi sylw i bryderon yr holl eiddo cyfagos:-

- Edrych drosodd – rhoddwyd delwedd o'r annedd arfaethedig i'r Adran Gynllunio i brofi ei fod yn cydymffurfio â chanllawiau cynllunio Ynys Môn yng nghyswllt dyluniad.
- Cymeriad yr ardal – cymysgedd o anheddau deulawr ar wahân, anheddau pâr, byngalos ynghyd â stad o dai. Mae'r annedd arfaethedig wedi ei hamgylchynu gan dai eraill. Mae'r Swyddog Cynllunio yn ymdrin â'r cais hwn fel cais mewnlenwi.
- Priffyrdd a pharcio – mae'r annedd arfaethedig wedi ei lleoli yn nhu blaen yr Hen Ysgol. Mae'r fynedfa i'r cae gyferbyn eisoes wedi cael ei chreu a'i chymeradwyo. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi cyflwyno unrhyw wrthwynebiad i'r cais.
- Anheddau cyfagos a datblygiadau eraill – mae nifer o ddatblygiadau ym mhentref Llangristiolus wedi digwydd dros y 10 mlynedd diwethaf. Adeiladwyd anheddau gan bobl leol o bob math o gefndiroedd.
- Apêl diweddar yn Ffordd Meillion – gwnaed penderfyniad i ohirio ystyried y cais hwn hyd nes y derbyniwyd penderfyniad ar apêl yng nghyswllt annedd unigol gerllaw. Er na chefnogwyd yr apêl, roedd yr Arolygiaeth Gynllunio wedi nodi na fyddai'r cynnig yn mynd tu hwnt i'r angen neu uwchlaw cymeriad cymdeithasol yr ardal leol.
- Polisïau 50 a HP4 – Ystyrir bod ceisiadau am blotiau sengl oddi mewn i ffiniau pentrefi neu ar y ffiniau yn dderbyniol. Ystyrir bod datblygu'r annedd hon yn dderbyniol oherwydd y ffaith ei fod wedi'i hamgylchynu gan anheddau cyfagos. Mae'r ymgeisydd yn byw yn Llangristiolus ac eisoes wedi gwerthu'r annedd drws nesaf. Mae'n bwriadu symud ei deulu i'r annedd arfaethedig.

Cwestiynodd y Pwyllgor Mr Evans a yw'r ymgeisydd yn bwriadu adeiladu mwy o dai ar y tir oherwydd maint y plot. Atebodd Mr. Evans nad yw'r ymgeisydd ar hyn o bryd yn bwriadu adeiladu mwy o dai ar y safle ond mae digon o dir am ddatblygiadau posib.

Dywedodd y Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd fod y cais yn cydymffurfio â Pholisi 50 ac argymhelliad y Swyddog yw ei gymeradwyo.

Cyfeiriodd y Cynghorydd T. Victor Hughes at Bolisi 50 a dyfynnodd *'na ddylai'r cynnig fynd tu hwnt i anghenion y pentref am anheddau newydd'. 'Nifer a math yr anheddau sydd eisoes ar werth a faint o eiddo preswyl sydd wedi cael eu hadeiladu yn y cyffiniau'.* Nododd fod 27 o eiddo ar werth ym mhentref Llangristiolus ar hyn o bryd a bod 6 annedd arall wedi derbyn caniatâd cynllunio. Roedd cyfanswm o 33 o dai mewn pentref bychan heb isadeiledd digonol yn annerbyniol. Nododd y Cynghorydd Hughes fod y cais am annedd mawr a bod posibilrwydd o ddatblygu pellach ar y safle yn y dyfodol. Credai nad cais mewnlenwi oedd hwn a chynigiodd bod y cais yn cael ei wrthod. Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies ei fod yn ystyried fod pentref Llangristiolus wedi cael ei orddatblygu. Eiliodd y Cynghorydd

Davies y cynnig i wrthod y cais am ei fod yn ystyried bod y datblygiad tu allan i'r ffin ddatblygu.

Dywedodd y Cynghorydd K. P. Hughes fod angen ystyried pob cais ar ei rinweddau ei hun a chynigiodd bod y cais yn cael ei gymeradwyo. Nid oedd unrhyw eilydd i'r cynnig i gymeradwyo.

Yn y bleidlais ddilynol, pleidleisiodd y Cynghorwyr Lewis Davies, Ann Griffith, John Griffith, T. Victor Hughes a Nicola Roberts i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Pleidleisiodd y Cynghorydd K. P. Hughes i gymeradwyo'r cais. Fe wnaeth y Cynghorwyr Jeff Evans a W. T. Hughes atal eu pleidlais. Y rhesymau a roddwyd am wrthod y cais oedd nad oedd y cais yn un mewnlenwi; mae'r safle tu allan i'r ffin ddatblygu; nid yw'n cydymffurfio â Pholisi 50; gorddatblygu.

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

7.7 40C323B – Cais llawn ar gyfer codi annedd, gosod gwaith trin carthion ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir gyferbyn â Bryn Hyfryd, Brynrefail

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

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 29 Gorffennaf 2015, penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Y rhesymau a roddwyd am wrthod oedd gosodiad yr annedd o fewn safle'r cais, y byddai'r cynnig yn andwyol i fwynderau'r eiddo cyfagos ac i gymeriad a mwynderau'r ardal ehangach.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod apêl wedi ei chyflwyno i'r Arolygiaeth Gynllunio yn seiliedig ar ddiffyg penderfyniad gan yr Awdurdod Lleol.

Roedd Aelodau'r Pwyllgor o'r farn nad oeddent yn dymuno amddiffyn y penderfyniad mewn apêl.

PENDERFYNWYD peidio amddiffyn y penderfyniad mewn proses apêl ac i ddirprwyo awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth gyflwyno nad oes unrhyw wrthwynebiad i gymeradwyo'r materion a gedwir yn ôl yn amodol ar amodau priodol fel y bydd yn eu cyflwyno i'r Arolygiaeth Gynllunio.

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

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

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 42C195A – Cais llawn i ddymchwel y porth presennol ynghyd â chodi estyniad ochr newydd a chadw yr ystafell wydr presennol yn 8 Maes yr Efail, Rhoscefnhir.

Wedi datgan diddordeb yn y cais, aeth y Cynghorydd W.T. Hughes allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth.

Adroddwyd ar y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn berthynas agos i aelod etholedig. Mae’r Swyddog Monitro wedi sgriwtineiddio’r cais fel sy’n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliodd y Cynghorydd Lewis Davies y cynnig.

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 Cais llawn ar gyfer codi adeilad amaethyddol i gadw anifeiliaid ar dir yn Fron Heulog, Cemaes

Wedi datgan diddordeb yn y cais, aeth y Cynghorydd W.T. Hughes allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth.

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 Lewis Davies y dylid cymeradwyo’r cais ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

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

12.2 43C197 – Cais llawn ar gyfer dymchwel mordurdy presennol ynghyd â chodi annedd ar dir ger Mor Awel, Pontrhydybont

Adroddwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

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

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y swyddog.

12.3 45C89B – Cais ôl-weithredol ar gyfer defnydd cymysg o 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 o 1 Mawrth i 31 Rhagfyr pob blwyddyn yn Rhos yr Eithin, Niwbwrch

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Ann Griffith.

Cynigiodd y Cynghorydd Griffith y dylid cynnal ymweliad safle er mwyn i'r Pwyllgor allu ystyried materion ynghylch yr effaith ar fwynderau eiddo cyfagos, yr effaith weledol ar yr ardal leol a'r AHNE ynghyd â diogelwch ffyrdd. Eiliodd y Cynghorydd Lewis Davies y cynnig.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle am y rhesymau uchod.

12.4 45LPA605A/CC – Cais amlinellol gyda holl faterion wedi ei gadw'n ôl ar gyfer codi 17 annedd newydd, dymchwel bloc toiled presennol ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Dwyryd, Niwbwrch

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

Cynigiodd y Cynghorydd Ann Griffith, Aelod Lleol, fod ymweliad safle yn cael ei gynnal er mwyn i'r Pwyllgor allu ystyried materion ynglŷn â'r effaith ar yr ardal oherwydd y maint a'r gwrthwynebiad lleol i'r cais. Eiliodd y Cynghorydd Nicola Roberts y cynnig.

12.5 46C42B – Cais llawn i ddymchwel annedd presennol ynghyd â chodi annedd newydd yn ei le yn Glasfryn, Ffordd Ravenspoint, Trearddur

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

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans yr Aelod Lleol bod ymweliad safle yn cael ei gynnal er mwyn i'r Pwyllgor ystyried y pryderon lleol i'r cais.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle am y rhesymau uchod.

13 MATERION ERAILL

13.1 14C28T/1/SCR – Barn sgrinio ar gyfer fferm solar arfaethedig gyda chynhwysedd o 5MW ar dir yn Parc Diwydiannol Mona, Gwalchmai

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y 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 sy’n eiddo i’r Cyngor. Penderfynwyd nad oes angen Asesiad Effaith Amgylcheddol ar gyfer y cynnig.

PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad er gwybodaeth yn unig.

13.2 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 gwylio 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, Caergybi 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, 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 Tŵr o ddefnydd preswyl i fod yn llety i reolwyr a swyddfa atodol; a Thŷ Beddmanarch o annedd i fod yn ganolfan ymwelwyr.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y bydd sesiwn anffurfiol yn cael ei threfnu i'r aelodau ar 11 Medi 2015 mewn perthynas â materion a godwyd yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 29 Gorffennaf, 2015. Wedi hynny bydd adroddiad yn dilyn i gyfarfod arbennig o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 7 Hydref 2015.

Cynghorodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol y Pwyllgor i gynnal y cyfarfod hwnnw yn unol â'r rheolau ar gyfer ymweliad safle. Golygai hynny y byddai'r cyfarfod ar gyfer gwneud cais am wybodaeth a darparu gwybodaeth yn unig ac nid i drafod rhinweddau'r mater. Byddai aelodau lleol yn derbyn gwahoddiad a byddai cofnod o'r sesiwn yn cael ei gyflwyno i gyfarfod nesaf y Pwyllgor hwn.

PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad.

Y CYNGHORYDD W.T. HUGHES
CADEIRYDD

YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 16 Medi, 2015

PRESENNOL:	Y Cynghorydd W.T.Hughes (Cadeirydd) Y Cynghorydd Ann Griffith (Is-Gadeirydd) Y Cynghorwyr Jeff Evans (ar gyfer cais 3), Lewis Davies, John Griffith, Vaughan Hughes,Victor Hughes, Richard Owain Jones
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelod Lleol: Y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas (ar gyfer cais 3)

---

1 45C89B: 45C89B – Cais ôl-weithredol ar gyfer defnydd cymysg i i) storio hyd at 12 o garafannau symudol yn barhaol a ii) defnyddio tir fel safle carafannau symudol ar gyfer hyd at 12 o garafannau symudol o 1 Mawrth i 31 Rhagfyr pob blwyddyn yn Rhos yr Eithin, Niwbwrch.

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

Dygwyd sylw arbennig at y fynedfa i'r safle, aliniad y ffordd dramwy gyhoeddus gyfagos a gosodiad safle'r cais yn y dirwedd ehangach.

2 45LPA605A/CC: 45LPA605A/CC – Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer codi 17 annedd newydd, dymchwel bloc toiled presennol ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Dwyryd, Niwbwrch.

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

3 46C42B: Cais llawn i ddymchwel annedd presennol ynghyd â chodi annedd newydd yn ei lle yn Glasfryn, Ffordd Ravenspoint, Trearddur.

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

4 29LPA1008A/CC: Cais llawn i godi ysgol gynradd newydd ynghyd â chreu llwybr cerdded newydd wrth Stad Bryn Llwyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau i'r A5025 ar dir gyferbyn â Rhos Ty Mawr, Llanfaethlu.

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

Dygwyd sylw arbennig at osodiad safle'r cais yn y dirwedd ehangach, ei berthynas gydag eglwys restredig gyfagos a thrywydd ffordd fynediad i gerddwyr yn arwain o'r pentref i safle'r cais.

Y Cynghorydd W.T.Hughes
Cadeirydd

This page is intentionally left blank

6.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

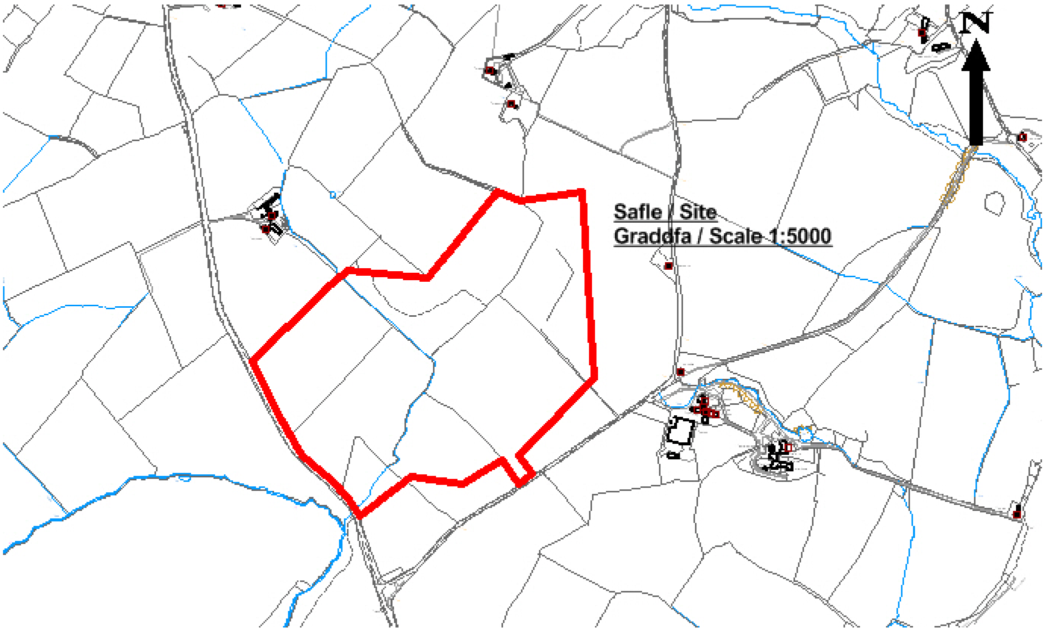
Rhif y Cais: **24C300A/ECON** Application Number

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 mannau 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: 07/10/2015

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.

6.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

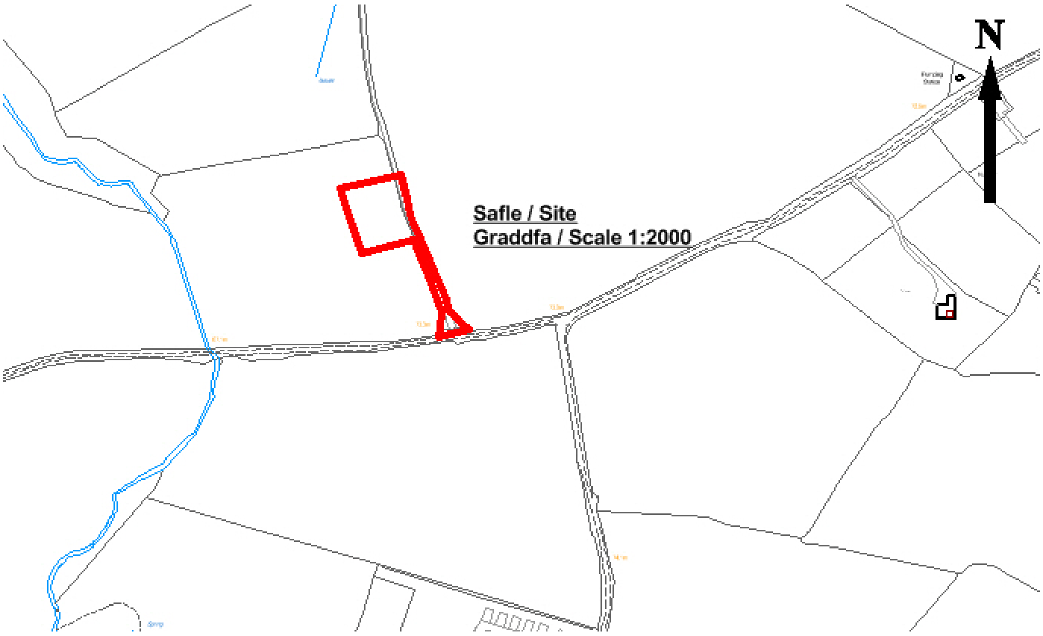
Rhif y Cais: **42C127B/RUR** Application Number

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: 07/10/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DFJ)

Argymhelliad:

Gohirio

Mae gwybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd yn ddiweddar nawr yn destun cyhoeddusrwydd statudol. Mae’r cyfnod hwn yn mynd ymhell tu hwnt i ddyddiad y cyfarfod ac o ganlyniad bwriedir cyflwyno adroddiad llawn i gyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

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

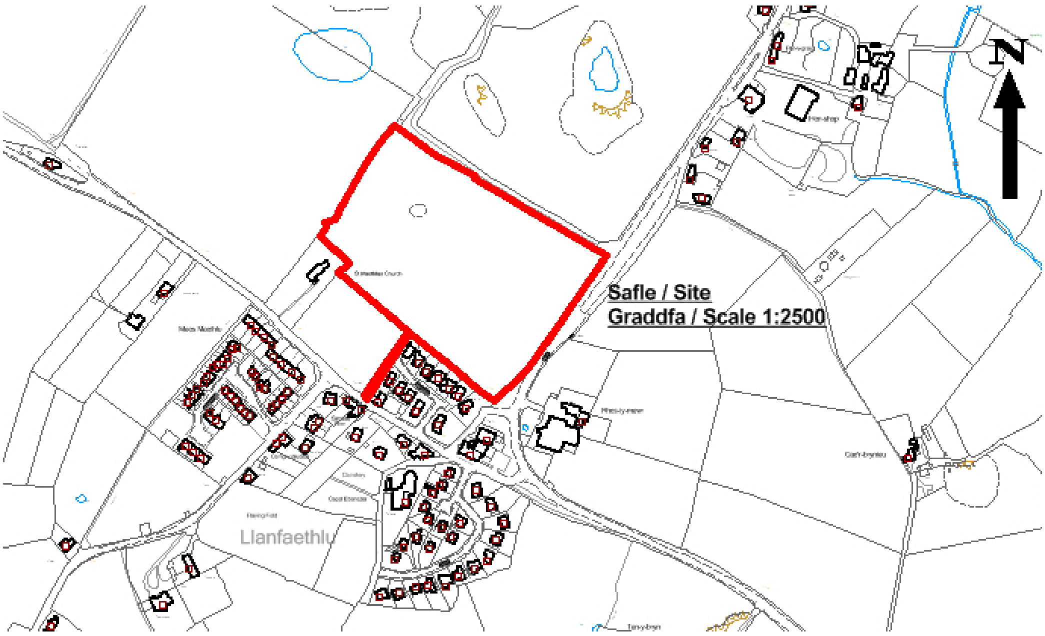
Rhif y Cais: **29LPA1008A/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Cyngor Sir Ynys Môn

Cais llawn i godi ysgol gynnradd 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: 07/10/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad :

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Y Cyngor sy'n gwneud y cais. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Medi penderfynodd y Pwyllgor gynnal ymweliad safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 16 Medi.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi ei leoli i'r gogledd o bentref Llanfaethlu, ac yn ffinio a'i ffin ddatblygu fel caiff ei ddangos dan y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd. Cynigir mynedfa gerbydol i'r safle oddi ar yr A5025 a chynigir mynediad ar droes gyferbyn â Maes Maethlu. Mae Eglwys Sant Maethlu wedi ei lleoli i'r de orllewin o'r safle ond ar dir uwch sy'n edrych dros y cynnig.

Y datblygiad a gynigir yw codi ysgol gynradd ardal newydd i gynnwys maes parcio cysylltiedig, caeau chwarae ac ardaloedd addysgol ynghyd ag ystafell gymunedol. Mae'r adeilad yn mesur 78m ar ei hiraf x 34m ar ei letaf ac mae gosodiad yr adeilad ar y tir yn golygu y byddai ei brif fynedfa yn wynebu'r gorllewin. Wrth y fynedfa mae'r adeilad yn mesur 9.5m i'r grib ond mae'r rhan fwyaf o'r adeilad yn cyrraedd llai na 8m i'r grib.

Mae'r cynllun yn ffurfio rhan o raglen foderneiddio Ysgolion 21ain Ganrif y Cyngor a bydd yn cymryd lle tair ysgol leol sef Llanfachraeth, Ysgol Ffrwd Win ac Ysgol Cylch y Garn.

Cefnogir y cais gan:

Asesiad Trafnidiaeth
Asesiad Canlyniadau Llifogydd
Arolwg Madfall Cribog
Cyn-asesiad BREEAM
Datganiad Dyluniad y Tirlun
Datganiad Effaith y Tirlun
Datganiad Treftadaeth
Adroddiad Gwaith Archeolegol
Asesiad Ecolegol ac Arolwg ar wahân ar Weithgaredd Ystlumod

2. Mater(ion) Allweddol

Effaith y datblygiad ar y tirlun dynodedig, adeiladau hanesyddol ac archeoleg, effeithiau ar y briffordd a mwynderau preswyl, ecoleg a draenio.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 14 – Cyfleusterau Hamdden a Chymuned

Polisi 17 – Cyfleusterau Hamdden a Chymuned
Polisi 30 – Tirlunio
Polisi 32 – Tirlunio
Polisi 34 – Diogelu Natur
Polisi35 - Diogelu Natur
Polisi 39 – Safleoedd Archaeoleg
Polisi 41 – Diogelu Adeiladau
Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D1 – AHNE
Polisi D4 – Lleolia, Safle a Dyluniad
Polisi D10 – Anifeiliaid a phlanhigion
Polisi D15 Safleoedd Archaeoleg
Polisi D22 – Adeiladau Rhestredig
Polisi D32 – Tirlunio
Polisi F7 – Defnyddio Ysgolion gan y Gymuned

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN2 – AHNE
Polisi EN4 – Bioamrywiaeth
Polisi EN12 – Safleoedd Archaeoleg
Polisi EN13 – Diogelu Adeiladau
Polisi SG6 – Dŵr yn llifo oddiar yr wyneb

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 7

NCT 5 – Cynllunio a Chadwraeth Natur
NCT 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy
NCT 12 – Dylunio
NCT 18 – Trafnidiaeth
NCT 23 – Datblygu Economaidd

Cylchlythyr 10/99: Gofynion cynllunio mewn perthynas â defnyddio systemau carthffosiaeth heb brif gyflenwad a chynnwys tanciau septig mewn datblygiadau newydd

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

CCA – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd
Cyngor Cymuned – yn cefnogi'r cais

Y Cyng. J. Griffith – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cyng. K. Hughes – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cyng. Ll. Huws – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Awdurdod Priffyrdd – sylwadau ond y cynllun yn dderbyniol mewn egwyddor.

Adain Draenio – gofynnwyd am fanylion ychwanegol, wedi derbyn y manylion ac maent yn dderbyniol.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – canfuwyd llawer o ddyddodion archeolegol o ganlyniad i'r gwaith a wnaed hyd yma; mae angen lliniaru pellach i greu cofnod llawn o'r ardaloedd sy'n weddill a chwblhau gwaith ar ôl cloddio ar gyfer yr ardal gloddio gyfan; awgrymir amod.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – dylid cydymffurfio â'r gofyn am gamau lliniaru.

Dwr Cymru – amodau safonol

Adain yr Amgylchedd Adeiledig a'r Tirlun

Swyddog Llwybrau - dim effaith ar lwybr cyhoeddus rhif 7, dylid darparu'r lled ofynnol o 1.8m ar gyfer llwybrau.

Cyfoeth Naturiol Cymru - dim gwrthwynebiad yn amodol ar gamau lliniaru ar gyfer Madfallod Gribog; awgrymwyd amod mewn perthynas â risg llifogydd.

Swyddog Iechyd yr Amgylchedd - amodau safonol ar gyfer y cyfnod adeiladu; sylwadau mewn perthynas â'r agosrwydd i'r gwelliannau arfaethedig a gynllunnir i'r A5025.

O ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a wnaed, derbyniwyd 6 llythyr yn gwrthwynebu, 1 llythyr yn gofyn am addasiad i'r cynllun ac 1 llythyr o gefnogaeth.

Rhoddir cefnogaeth i'r cynllun ar y sail y byddai ysgol newydd yn ychwanegiad rhesymegol i'r pentref.

Yr addasiad y gofynnir amdano yw cyswllt uniongyrchol i'r llwybr arfaethedig o Stad Bryn Llwyd.

Mae'r gwrthwynebiadau yn seiliedig ar:

Colli preifatrwydd ac amwynder oherwydd bod llwybr cyswllt arfaethedig i lwybr cyhoeddus yn pasio anheddau presennol – gellid defnyddio llwybr cyhoeddus sydd eisoes yn bodoli; byddai cerbydau yn stopio ger y llwybr yn creu perygl;
Pryderon ynglŷn ag ymddygiad gwrthgymdeithasol yn deillio o ddefnydd amhriodol o'r llwybr;
Diffyg ymgynghori;
Effaith ar yr AHNE ac ar dwristiaeth;
Dim mantais o ran maint i'r adeilad dros yr ysgol yn Llanfachraeth – mae'r datblygiad yn cael ei arwain gan ystyriaethau gwleidyddol / ariannol yn hytrach nag angen;
Mae'r safle yn amhriodol ac ar lethr serth;
Byddai llif o oleuadau yn peri effeithiau annerbyniol ar fwynderau.

Mewn ymateb, mae'r cynnig yng nghyswllt y llwybr troed wedi cael ei ddiwygio i leihau effeithiau preswyl; caiff ei ddefnyddio'n bennaf ar ddechrau a diwedd y diwrnod ysgol, a chaiff ei gloi yn ystod ac ar ôl oriau ysgol i atal mynediad diawdurdod ac ymddygiad gwrthgymdeithasol; nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn codi unrhyw bryderon ynghylch diogelwch y briffordd mewn perthynas â llwybr; caiff yr effeithiau ar yr AHNE eu hystyried yn yr adroddiad; ni chyflwynwyd tystiolaeth i ddangos y byddai twristiaeth yn dioddef o ganlyniad i'r datblygiad; dyluniwyd y cynllun ar gyfer ei safle; mae rhesymau'r Cyngor am fwrw ymlaen a'i raglen Moderneiddio Ysgolion wedi eu nodi'n glir mewn dogfennau ac ni fyddant gyfystyr a rhesymau cynllunio dros wrthod; cynigir amod yng nghyswllt goleuadau allanol ar y

safle.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

29LPA1008/SCR/CC Barn sgrinio ar gyfer aeiladu ysgol gynradd newydd ar dir gyferbyn â Rhos Ty Mawr, Llanfaethlu – nid oedd angen Asesiad Effaith Amgylcheddol 24/12/14

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y datblygiad: Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion pentref Llanfaethlu, yn ffinio gyda'u ffyrdd adeiledig. Mae polisïau yn y cynllun datblygu yn cefnogi creu adeiladau ac adnoddau yn y gymuned oddi mewn neu ar gyrion aneddleoedd sy'n bodoli.

Effeithiau gweledol, ar y Tirlun ac ar yr AHNE: Mae safle'r cais wedi ei leoli mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod ei bwysigrwydd yn nhermau ansawdd y tirlun a chadwraeth natur. Y prif amcan ar gyfer dynodiad AHNE yw gwarchod a gwella ei harddwch naturiol. Mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd statudol i gadw mewn cof dibenion yr AHNE a dylai penderfyniadau rheolaeth datblygu sy'n effeithio ar ardaloedd AHNE yn y lle cyntaf ffafrio cadwraeth harddwch naturiol. Cyngor Polisi Cynllunio Cymru yw:

"Dylai polisïau cynlluniau datblygu a phenderfyniadau rheoli datblygu sy'n effeithio ar AHNE ffafrio diogelu harddwch naturiol, er mai priodol hefyd fydd ystyried lles economaidd a chymdeithasol yr ardaloedd"

Mae Cyngor Polisi Cynllunio Cymru yn cynghori:

"Nid yw dynodiad statudol, o reidrwydd, yn gwahardd datblygu, ond rhaid asesu cynigion ar gyfer datblygu'n ofalus o ran eu heffaith ar yr elfennau hynny o dreftadaeth naturiol y bwriadwyd eu diogelu drwy'r dynodiad."

Ac ymhellach i hynny:

"Gall effaith cynnig datblygu ar fywyd gwyllt neu dirwedd unrhyw ardal fod yn ystyriaeth berthnasol. Mewn achosion o'r fath ac er mwyn sicrhau datblygu cynaliadwy mae'n bwysig cadw'r ddysgl yn wastad rhwng amcanion cadwraeth ac anghenion economaidd ehangach y busnesau a'r cymunedau lleol."

Mae'r safle yn gae amaethyddol o fewn yr AHNE, wedi ei leoli ar ymyl gogledd dwyreiniol Llanfaethlu ar dir sydd ar lethr i lawr o'r pentref ar lefel rhwng 80 metr a 65 metr AOD. Mae ar gyrion Parc a Gerddi Cofrestredig Carreglwyd ac yn ymyl ardal Eglwys Sant Maethlu. Mae'r pentref, ac yn arbennig stad Bryn Llwyd gerllaw yn ffurfio'r cefndir ar gyfer y safle wrth edrych arno o'r gogledd, sy'n ffurfio'r nenlinell gyda grwpiau o goed yma ac acw. Mae talcenni'r eiddo yn agored i olygfeydd o'r gogledd, ac maent yn ffurfio llinell sy'n mynd yn llai a llai amlwg at gyfeiriad Eglwys Sant Maethlu (sy'n nodwedd gref ar y nenlinell), i'r dde o'r olygfa.

Y bwriad, byddai ffurfio llwyfan ar y safle sydd ar lethr i wneud lle i'r adeilad a'r ardaloedd gemau. Mae croestoriadau'n dangos na fyddai'n dod yn nodwedd newydd ar y nenlinell. Mae ôl-troed yr adeilad yn dilyn am linell y safle sy'n golygu mai'r to yn hytrach na'r talcen fyddai'r brif olygfa wrth ddynesu at Lanfaethlu o gyfeiriad y gogledd. Mae crib hir yr adeilad yn cael ei dorri gan ran y fynedfa a'r brif neuadd yr adeilad (tuag at yr A5025). Tra bod graddfa'r adeilad yn ei wneud yn debyg i adeiladau amaethyddol modern; bydd y gwydr helaeth, y lliwiau a'r defnyddiau gorffen yn rhoi edrychiad unigryw iddo yn y tirlun. Mae'r ardaloedd eraill o amgylch; yr ardaloedd parcio a gemau yn

cyfuno i ymestyn elfennau o'r ffurf adeiledig.

O ran nodweddion y tirlun sy'n cael eu heffeithio, ni fyddai unrhyw wrychoedd neu goed tu mewn i'r ffiniau yn cael eu tynnu. Y ffin bresennol gyda'r A5025 yw wal forter wedi ei gorchuddio a mieri gyda ffens fetal sy'n nodweddiadol o gynlluniau gwella ffyrdd blaenorol. Ni fyddai ffiniau eraill (ar wahân i'r llwybr cyswllt) yn cael eu heffeithio o gwbl. Cynigir y cynllun plannu gan ddefnyddio planhigion cynhenid ynghyd â nodweddion dyluniad (e.e. llwybr sy'n dylenu, pod tyfu) i ehangu defnydd yr ysgol o'r safle. Wrth ddod at yr A5025, bwriedir plannu ardaloedd mwy o goetir i sgrinio'r llefydd parcio. Byddai gwrychoedd yn amgáu ffiniau'r safle i'r gorllewin a'r dwyrain. Mae cyfran helaeth o arwynebedd y safle yn aros fel glaswellt: un a'i glaswelltir garw; glaswellt caled; tyweirch chwaraeon neu ddolydd blodau gwyllt. Bwriedir cynnwys llwybr sy'n dolennu a phwynt golygfa yn yr agwedd agored i'r gorllewin yn union islaw Eglwys Sant Maethlu.

Mae LANDMAP yn asesu gwerth y tirlun yma fel tirlun o werth cymedrol. Mae'r ffaith fod y safle yn agos at yr anheddle yn lleihau ei sensitifrwydd i ragor o ffyrdd adeiledig, ond mae ei agosrwydd at yr eglwys yn cynyddu'r sensitifrwydd tuag at orllewin y safle. O ran y tirlun ANHE lleol, ystyriwn fod y safle o sensitifrwydd canolig (ddim mor sensitif â'r ymyl arfordirol sy'n ffurfio rhan o'r Ardal Cymeriad y Tirlun 4). Byddem yn asesu bod maint y newid yn uchel hyd at 1km o'r safle gydag effeithiau cymhedrol ar y tirlun o ganlyniad. Tu hwnt i hyn ystyriwn y byddai'r effeithiau yn fach.

Mewn perthynas â'r effeithiau gweledol, gwynebau'r adeiladau yn y gogledd a'r dwyrain fyddai fwyaf amlwg o'r A5025, a byddai'r drychiadau de (to yn cynnwys unedau PV) a dwyrain wedi eu sginio'n rhannol gan y gwaith terasu/tyrchu a llenwi i'r drychiadau hyn. Ystyrir bod angen cytuno ar ddefnyddiau a lliwiau gorffenedig i helpu i liniaru effeithiau, ynghyd â manylion tirlunio a ffensio / ffurf o amgáu. Yn amodol ar y sylwadau hyn ystyrir y byddai'r effeithiau gweledol yn gymedrol, a byddai graddfa'r effeithiau wedi cyfyngu gan ei leoliad ar ymyl y pentref, yn terasu i mewn i'r safle.

Treftadaeth ddiwylliannol: Mae'r safle dan sylw yn syrthio i'r dosbarth tir amaethyddol ac mae o fewn yr AHNE a gosodiad Eglwys Sant Maethlu sydd wedi ei ddynodi'n eglwys Ganol Oesol hwyr syml gradd II*. Mae'r dymuniad i warchod gosodiad adeilad rhestredig yn ddyletswydd dan Adran 66(1) y Ddeddf Gynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990. Mae trefniant arfaethedig y safle yn cyflawni hyn oherwydd bod elfen dalaf yr adeilad unllawr ar ben isaf un y safle - y pwynt pellaf o'r eglwys. Gan ddefnyddio topograffi naturiol y safle ynghyd â thechnegau tyrchu a llenwi bwriedir i linell grib adeilad yr ysgol newydd fod yn is na llawr slab presennol yr eglwys - mae'r dylunydd yn nodi y bydd hyn yn sicrhau'r effaith leiaf bosib - yn enwedig wrth gyrraedd y pentref ar hyd yr A5025, y brif ffordd. Yn ogystal mae'r cymeriad allanol a fwriedir trwy'r dyluniad a'r defnyddiau a ddewiswyd yn rhoi ystyriaeth i'r effaith ar osodiad yr eglwys yng nghyd-destun yr uchder, graddfa a'r mas a chan ddefnyddio defnyddiau priodol a thirlunio a bydd yn helpu'r adeilad newydd i ymdoddi a chysoni yn y tirwedd.

Mae gwaith archeolegol sylweddol eisoes wedi digwydd ar y safle ond mae gofyn gwneud gwaith pellach gan gynnwys gwaith ar ôl cloddio i sicrhau y gwneir cofnodion priodol o'r canfyddiadau a'u bod ar gael fel adnodd yn y dyfodol. Cynigir amod i'r perwyl hwn.

Effeithiau ar y briffordd: Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn nodi unrhyw wrthwynebiad mewn egwyddor. Gwneir sylw mewn perthynas â darparu troedffyrdd i gysylltu i'r pwyntiau mynediad arfaethedig i gerddwyr. Cynigir amod Grampian i sicrhau y caiff y rhain eu darparu cyn i'r ysgol gael ei ddefnyddio am y tro cyntaf. Nodir pryder hefyd ynglŷn â'r posibilrwydd o draffig uchel wrth yr ysgol gan achosi tagfeydd traffig ar yr A5025 a cherbydau'n parcio ar yr hen briffordd a ddefnyddir fel cilfan gyferbyn â'r safle, gyda cherddwyr yn croesi'r briffordd i'r ysgol. Ystyrir y gellir cynnwys amod i sicrhau cytundeb i Gynllun Rheoli Traffig.

Mwynderau preswyl: Bydd y cynllun yn dod â newidiadau ffisegol a gweledol i'r safle a'r eiddo bydd yn cael eu heffeithio'n bennaf yw Rhos Tŷ Mawr, sydd gyferbyn â'r safle a'i fynedfa gerbydol arfaethedig, a Bryn Llwyd ac eiddo ar Stad Bryn Llwyd sy'n ffinio ar safle a llinell y llwybr mynediad arfaethedig i gerddwyr. Cynigir amod mewn perthynas â thrin y ffiniau a thirlunio i sicrhau y caiff y cynllun ei gymhathu yn nhermau gweledol ond ei fod hefyd yn diogelu mwynderau. Caiff y safle ei ddefnyddio'n bennaf yn ystod tymor yr ysgol ond mae'r cynllun yn gwneud darpariaeth ar gyfer defnydd ehangach gan y gymuned felly mae'n debygol y caiff yr adeilad ei ddefnyddio gyda'r nosau a thu allan i'r tymor ysgol. O ystyried manteision y cynllun fel adnodd i'r gymuned ehangach a threfniant y safle (mae'r cae chwarae llawr caled agosaf 30m i lawr y llethr o'r annedd agosaf yn Stad Bryn Llwyd, ac mae'r llefydd parcio 75m i lawr y llethr), nid ystyrir y byddai materion nad ydym wedi rhagweld yn codi i olygu y byddai rhaid gwrthod y cynnig. Cynigir amod ynglŷn â'r cynllun goleuadau allanol ar gyfer y safle i sicrhau ei fod yn addas i bwrpas o ran ystyriaethau diogelwch ond nad yw'n tynnu oddi ar yr AHNE nac yn effeithio ar awyr y nos nac yn effeithio'n ddiangen ar ddeiliaid eiddo cyfagos. Mae'r cyswllt arfaethedig i gerddwyr gyferbyn â Maes Maethlu wedi cael ei addasu i ymestyn y llwybr tuag at yr Eglwys, gan fynd â'r groesfan i ffwrdd oddi wrth yr anheddau yn Bryn Llwyd a chynigir byffer tirlunio hefyd i wella amwynder. Deallir y bydd y llwybr yn cael ei gloi yn ystod oriau ysgol a dros nos, ac na fydd modd ei ddefnyddio dim ond i gerddwyr allu croesi ar ddechrau a diwedd y diwrnod ysgol.

Ecoleg: Caiff y cais ei gefnogi gan yr asesiadau ecolegol sydd wedi cael eu hadolygu a'u cytuno gan yr ymgynghorau statudol. Mae angen camau lliniaru mewn perthynas â Madfallod Gribog a chynigir amod i'r perwyl hwn.

Draenio: Cefnogir y cais gan Asesiad Canlyniadau Llifogydd a manylion draenio ychwanegol. Mae'r ymgynghorai'n fodlon cyhyd ac y rhoddir cymeradwyaeth amodol.

7. Casgliad

Mae egwyddor y cynllun yn dderbyniol yn nhermau polisi. Ystyrir fod yr effeithiau ar y tirlun dynodedig a threftadaeth ddiwylliannol yn dderbyniol; cynigir amodau i liniaru effeithiau gweledol mewn perthynas â thirlunio er enghraifft: ystyrir bod yr effeithiau preswyl yn dderbyniol cyhyd a bod amodau; mae ymgynghorau technegol a Chyfoeth Naturiol Cymru yn fodlon gyda materion priffordd a draenio a gyda'r materion ecolegol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad yn amodol ar yr amodau a ganlyn:

(01) Rhaid dechrau'r datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn ag ef ddim hwyrach na 5 mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

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

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

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

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

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

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

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

(05) Cyn adeiladu unrhyw ardaloedd anhydraidd a fydd yn draenio'r ffos gerrig, rhaid cyflwyno cynllun i ddarparu a gweithredu trefn cyfyngu dŵr wyneb a'i gyflwyno i'r awdurdod lleol a chael ei gymeradwyaeth ysgrifenedig iddo. Rhaid adeiladu a chwblhau'r gwaith/cynllun yn unol â'r cynlluniau a'r amserlen a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Atal y risg gynyddol o lifogydd.

(06) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith ddatblygu hyd nes bod Cynllun Rheoli Traffig wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo sy'n rhoi manylion rheolaeth draffig yn y cyfnod adeiladu a rheolau traffig ar y safle pan fydd yr ysgol yn weithredol, a rhaid iddo gynnwys rheoli defnydd o'r cyswllt troedffordd i gerddwyr wrth Bryn Llwyd a ddangosir ar ddarlun ST14615-007 Ddiwygiad B. Wedi hynny rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Gwarchod diogelwch y briffordd a mwynderau.

(07) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes caiff manylion am ddyluniad ac adeiladwaith troedffyrdd cyhoeddus i wasanaethu'r datblygiad, gan gynnwys amserlen ar gyfer y gwaith, eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(08) Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddechrau hyd nes y cyflwynir cynllun tirlunio yn rhoi manylion y tirlunio yn rhoi manylion y tirlunio a chaled ar gyfer y safle a'i ffiniau, gan gynnwys unrhyw ffensio neu waliau, ynghyd â manylion rheoli a chynnal a chadw yn y dyfodol, i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(09) Ni chaiff unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes y cyflwynir manylion y defnyddiau gorffen allanol fydd yn cael ei ddefnyddio ar yr adeilad i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(10) Ni chaniateir gosod unrhyw oleuadau allanol ar y safle neu ar ffiniau'r safle hyd nes y cyflwynir cynllun goleuo i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei gymeradwyaeth ysgrifenedig iddo. Rhaid dylunio'r cynllun i sicrhau na fydd unrhyw olau yn llifo o'r safle dros ei ffiniau neu i awyr y nos. Wedi hynny rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(11) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu (gan gynnwys gwaith daear neu glirio'r safle) hyd nes y cyflwynir manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei gymeradwyaeth ysgrifenedig iddi. Wedi hynny rhaid gwneud y datblygiad a chwblhau'r holl waith archeolegol gan gydymffurfio'n llwyr ar fanyleb a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau y caiff rhaglen briodol o gamau lliniaru archeolegol ei weithredu.

(12) Ni chaniateir i unrhyw ddatblygu cychwyn hyd nes y cyflwynir cynllun o fesurau osgoi rhesymol mewn perthynas â madfallod cribog i'r awdurdod cynllunio lleol, gan gynnwys amserlen ar gyfer y gwaith, a rhaid derbyn ei gymeradwyaeth ysgrifenedig i'r cynllun hwn. Wedi hynny rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Osgoi amheuaeth a diogelu unrhyw rywogaethau a warchodir a allai fod yn bresennol ar y safle.

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.

7.2 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

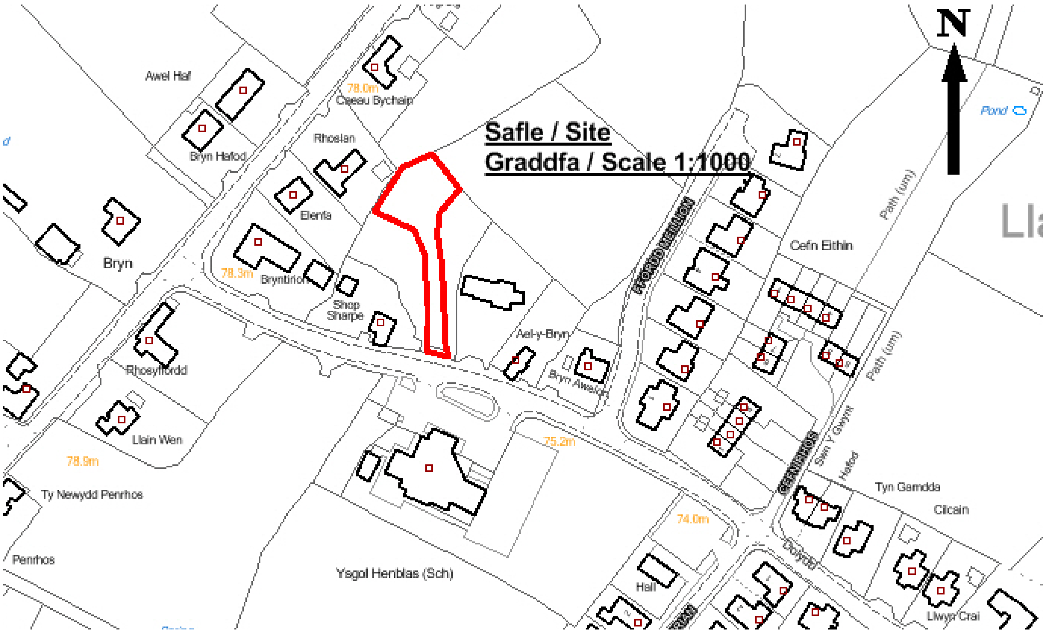
Rhif y Cais: **36C338** Application Number

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: 07/10/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (JRW)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn gweithio yn yr Adran Gynllunio a Gwarchod y Cyhoedd, Cyngor Sir Ynys Môn.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 22 Medi 2015, penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog.

Y rhesymau a roddwyd am wrthod y cais oedd – nid yw'r cais yn un 'mewnlenwi'; mae'r safle y tu allan i'r ffin ddatblygu; nid yw'n cydymffurfio gyda Pholisi 50; gor-ddatblygu.

Mewn amgylchiadau o'r fath, dywedir ym mharagraff 4.6.12.1 Cyfansoddiad y Cyngor:

"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."

Yn ôl Paragraff 4.6.12.2:

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

Mae'r adroddiad hwn o'r herwydd, yn rhoi sylw i'r materion hyn:

(i) Nid yw'n ddatblygiad 'mewnlenwi'
Mae'r Aelodau wedi cael cyfle i ymweld â'r safle a byddant yn cofio bod y tir wedi'i ddatblygu ar dair ochr. Mae hyn yn wahanol iawni'r safel yn Ffordd Meillion lle gwrthododd yr Arolygydd apêl yn ddiweddar gan ddweud:

"I observed on my site visit that the position of the dwelling in the field would result in it being surrounded by the remaining field to its south west, north west and north eastern sides. Whilst I note the presence of existing development in the vicinity this would be separated from the proposal on three sides by relatively large portions of the field. The position of the proposal would result in it jutting out into the agricultural field. 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 y penderfyniad Apêl dyddiedig 29.7.15)

Ym marn y Swyddogion, mae safle Ysgol Henblas, o gymharu, wedi ei integreiddio'n weledol i'r datblygiadau o'i gwmpas ac ni fyddai'n ymddangos yn ddieithr neu'n ymwthiol.

(ii) Ffin Ddatblygu
Mae'r safle y tu allan i'r Ffin Ddatblygu yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Nid yw'r tir ychwaith wedi ei gynnwys yn y Ffin Ddabtlygu arfaethedig yn y Cynllun Datblygu Lleol Adneuol er bod gwrthwynebiad. Mae Swyddogion yn parhau i fod o'r farn y byddai statws cyfredol y safle'n ei gategoreiddio fel un 'mewnlenwi' ond mae'n ddadl y gellid ei defnyddio mewn apêl.

(iii) Gor-ddatblygu'r Pentref
Yn y cyfarfod diwethaf, cafwyd cais i ddarparu gwybodaeth am lefel y datblygiad yn Llangristiolus, nifer y tai sydd ar werth a nifer y tai gwag.

Bydd yr Aelodau'n cofio fod y gwasanaeth yn ddiweddar wedi cynnal adolygiad o'r modd y gweithredir Polisi 50 ac roedd rhan o'r ymarfer hwn yn cynnwys ffigyrau perthnasol (Ebrill 2014) fel a ganlyn:

Enw'r Anheddiad	**Twf a Ragwelir) (yn unol â pholisïau'r Cynllun Lleol a'r CDU) Anticipated Growth**	**Nifer a Adeiladwyd mewn Gwirionedd**	**Banc Tir Ebrill 2014**	**Lefel y Twf a Welwyd**	**Lefel Bosib (h.y. y Banc Tir a Adeiladwyd)**
Llangristiolus	7	27	6	386	471

Ers rhoi'r ffigyrau ag ei gilydd yn Arolwg Monitro Tai Evrill 2015, nid oes unrhyw anheddau pellach wedi cael eu cwblhau ac mae'r banc tir wedi cynyddu i 9 uned (5 heb eu cychwyn a 4 wrthi'n cael eu hadeiladu, sef cynnydd o 3 ers Ebrill 2014).

Mae nifer y tai sydd ar werth yn anodd i'w asesu yn union ond fel rhan o'r dystiolaeth a gyflwynwyd ar gyfer apêl Ffordd Meillion, roedd oddeutu 16 eiddo ar werth 6 mis yn ôl yn Llangristiolus a'r ardal gyfagos. Mae'n wir i ddweud fod Llangristiolus wedi gweld lefel weddol uchel o ddatblygu tai nad oedd wedi ei ragweld ar adeg cymeradwyo'r polisïau cyfredol ac mae cydymdeimlad gyda barn yr Aelodau mewn perthynas â gor-ddatblygu – dyna arweiniodd at fy mhenderfyniad i gynnal yr Adolygiad. Mae'r Swyddogion yn gyson wedi cyfeirio at y posibilrwydd o ddatblygiadau ychwanegol ar y tir y naill ochr i safle'r cais hwn.

Ar adeg cynnal Cyfrifiad 2011, roedd 11% o'r tai yn ward Bodorgan yn wag. Mae gan Llangristiolus oddeutu 80 o anheddau ac oddeutu 9 yn wag (byddai'r ffigwr hwn yn cynnwys cartref gwyliau). Mae'r Gofrestr gyfredol ar gyfer y Dreth Gyngor yn dangos fod 4 o dai yn Llangristiolus wedi eu cofnoi fel rhai gwag (canfuwyd mewn ymchwiliad yn flaenorol mai cartrefi gwyliau oedd y rhain yn hytrach na thai gwag).

Yr anhawster o ran cyfiawnhau gwrthod y cais hwn ar sail gor-ddatblygu yw darparu tystiolaeth fod y cynnig (hyd yn oed gan gymryd i ystyriaeth y posibilrwydd o ddwy annedd ychwanegol a fyddai'n gwneud cyfanswm o dri) yn *"exceed the requirements of the settlement for new dwellings"* (Polisi 50). Mae hyn yn arbennig o wir yn wyneb geiriau'r Arolygydd yn ei chasgliadau ar apêl Ffordd Meillion.

"Evidence of properties for sale within the village and in the vicinity and figures in relation to the housing land bank in the village have been provided. I also note that the actual number of houses built exceeds the anticipated growth of the settlement as predicted. Nonetheless and acknowledging that many of the sales particulars provided relate to large, detached houses, I have little evidence before me in relation to the current housing needs of Llangristiolus or whether the existing available housing and land bank would address this need" (paragraph 15).

a:

"I conclude that it has not been demonstrated that the proposal would exceed the housing needs of the settlement or be harmful to the social character of the area. I find the proposal would be in accord with the relevant LP policy 50 in this regard" (paragraff 20).

Fel ystyriaeth ychwanegol, wrth wrthod apêl arall yn ddiweddar ar gyfer tri o dai annibynnol yn Llanfaelog, eto ar sail niwed ffisegol annerbyniol yn hytrach na'r angen am dai, dywedodd yr Arolygydd:

"23. National planning policy emphasises that local planning policies should ensure that sufficient land is genuinely available or will become available to meet a 5 year supply of land for housing. The mechanism for demonstrating that this supply is available is through a Joint Housing Land Availabilty Study. On the evidence before me the latest Joint Housing Land Availability Study (2014) demonstrates that Anglesey does not have a 5 year housing land supply. I note that the Council has an emerging Local Development Plan that will set out the future housing strategy for Anglesey but due to the stage at which this plan is currently at and as there are objections to the housing growth figure I afford it little weight in my determination.

24. Whilst I acknowledge the Council's comments in relation to the high percentage of second homes and the comments from a third party in respect of the need for affordable housing, the proposal is for open market housing and I have determined it on that basis. I conclude that the proposal would provide additional housing that would contribute to Anglesey's required housing supply. On the evidence before me it has not been demonstrated that this particular proposal would cause harm to the social character of the area. I find that the proposal would be in accord with the relevant LP policy 50 and UDP policy HP4".

1. Casgliad

Yn wyneb yr uchod, mae'r Swyddogion yn parhau i fod o'r farn na fyddai modd cyfiawnhau'r rhesymau dros wrthod oherwydd byddai'n anodd profi y byddai hyn yn andwyol i'r pentref.

Os bydd aelodau'n parhau i wrthwynebu ac yn penderfynu gwrthod y cais am y rhesymau a roddwyd eisoes, rhaid iddynt fod yn fodlon fod modd iddynt nodi'n glir y niwed y byddai'r cynnig cyfredol yn ei achosi petai angen iddynt amddiffyn eu penderfyniad mewn apêl. Gallai methiant i wneud hynny arwain o bosib at gostau i'r awdurdod ac nid yw'r swyddogion ar hyn o bryd wedi eu perswadio y byddai modd cyflwyno dadl ddigon cadarn. Petai'n mynd i apêl, byddai disgwyl i'r sawl gynigiodd ac a eiliodd y cynnig gyflwyno cais y cyngor.

2. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad i'r cyfarfod ar 2.9.15.

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.

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

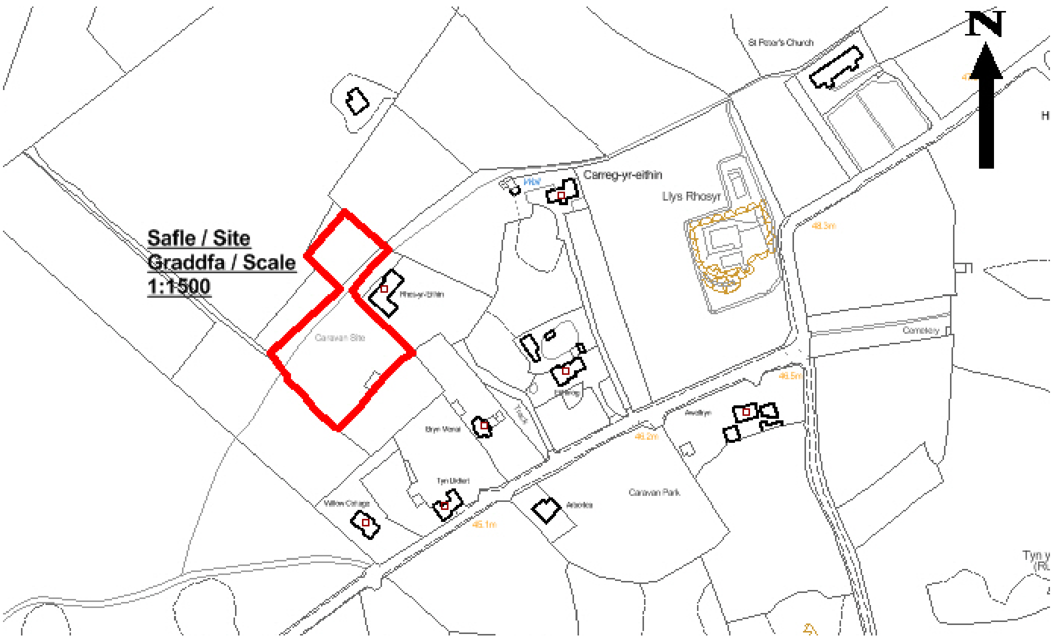
Rhif y Cais: **45C89B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Malcolm Richard Jones

Cais ôl weithredol ar gyfer defnydd cymysg o i) storio hyd at 12 o garafannau symudol yn barhaol a ii) defnydd tir fel safle carafannau symudol ar gyfer hyd at 12 o garafannau 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: 07/10/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (JBR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn gyntaf ar y 1af Medi 2015 ar gais yr Aelod Lleol – Cynghorydd Ann Griffith.

Yn y cyfarfod penderfynwyd yr Aelodau i ymweld a'r safle.

Ymwelwyd y safle ar y 16eg Medi 2015 ac bydd yr Aelodau bellach yn gyfarwydd a'r safle.

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 of 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 Bolisïau

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 – Safonnau 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 Iechyd 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 gwyriad anawdurdodedig o'r llwybr. Erbyn hyn, mae cadarnhad wedi ei dderbyn fod y llwybr wedi'i ddargyferio yn ffurfiol.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Cyngor safonnol.

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-safonnol.
- Gwrthwynebu i'r cynnydd yn nifer y carafanau 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 – Caniatau – 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 of 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 rhedeg yn union gerllaw y safle.

Mae Polisi 12 Cynllun Lleol Ynys Môn yn cyfeirio at garafanau 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:

i. Nad ydynt yn niweidio edrychiad yr ardal;

ii. Nad ydynt yn rhoi pwysau ychwanegol ar adnoddau naturiol ac amgylchedd yr ardal;
iii. Nad ydynt yn ychwanegu at y peryglon neu'r tagfeydd ar y ffyrdd;
iv. Bod dŵr a system ddraenio ddigonol ar gael
v. Nad ydynt yn achosi niwed i safle neu ardal o ddiddordeb ecolegol, gwyddonol neu archeolegol;
vi. Nad ydynt ynddynt eu hunain, neu oherwydd y traffig a geir o ganlyniad iddynt, yn niwedio 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 rhedeg yn union gerllaw y 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 of 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 bolisïau 1, 9, 12 a 30 Cynllun Lleol Ynys Môn, polisïau CH5, CH7, D1, D4 a D32 Cynllun Fframwaith Gwynedd a pholisïau GP1, TO3, TO6 ac EN2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

(02) Câi’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 bolisïau 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 gwelededd 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 bolisïau 1 a 12 Cynllun Lleol Ynys Môn, polisïau CH5 a FF11 Cynllun Fframwaith Gwynedd a pholisïau GP1 a TO6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

9. Polisïau Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Rhif 7)

Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Mon 2009-2014

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

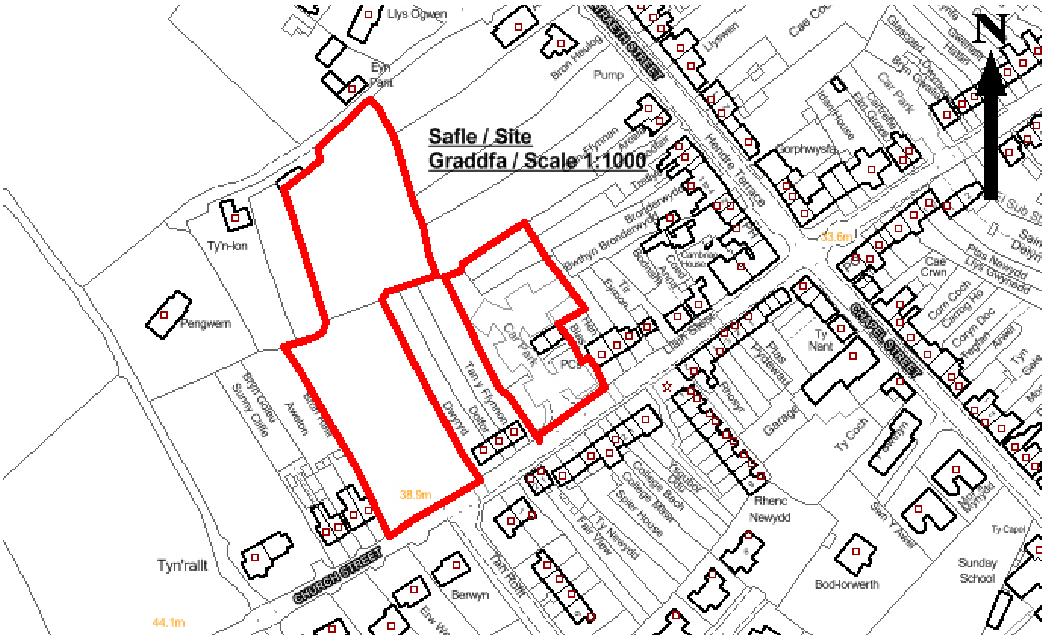
Rhif y Cais: **45LPA605A/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service Property

Cais amlinellol gyda holl faterion wedi ei gadw'n ôl ar gyfer codi 17 annedd newydd, dymchwel bloc toiled presennol ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger / Outline application with all matters reserved for the erection of 17 new dwellings, demolition of the existing toliet block together with the creation of a new vehicular access on land adjacent to

Dwyryd,Newborough



Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2015

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.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2ail Medi penderfynodd yr Aelodau ymweld a'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais. Ymwelwyd a'r safle ar 16 Medi.

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 throi 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 Bolisïau

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: Ffurfio lawnt fowlio, pafiliwn a maes parcio yn Dwyryd, 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 Brifffordd – 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 argymell 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 argymell 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 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: 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 sustem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda’r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Atal gormod o ddwr rhag llifo i'r sustem 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 cerbydlon 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 gerbydlon 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.

7.5 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

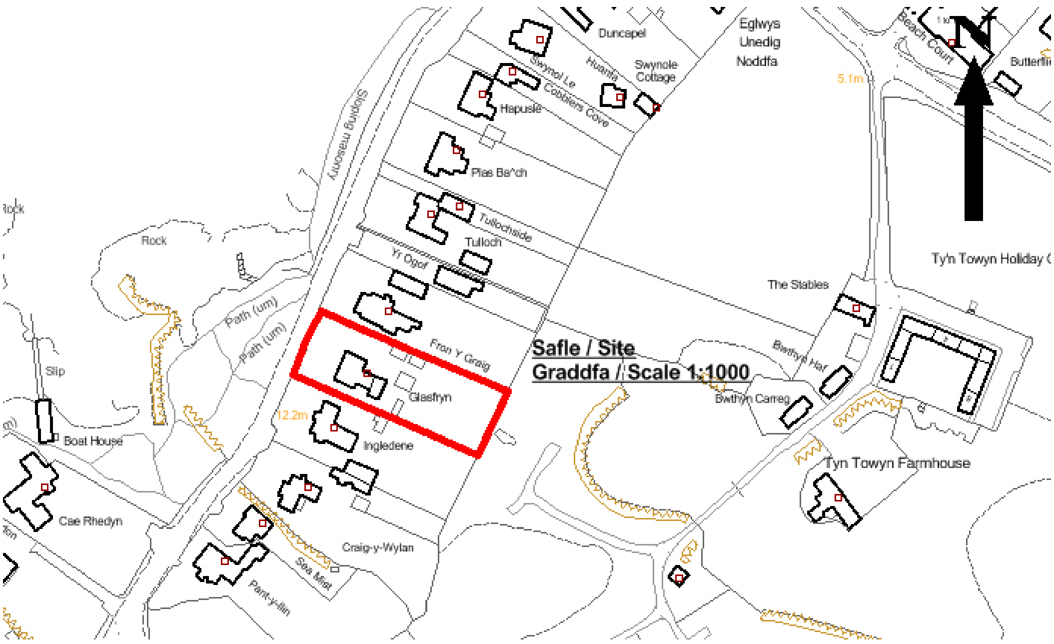
Rhif y Cais: **46C42B** Application Number

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: 07/10/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Canitau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd D R Thomas.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Medi penderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 16 Medi.

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 Bolisïau

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

Y Cynghorydd T Ll Hughes – dim gwrthwynebiad

Y Cynghorydd J Evans – dim ymateb i'r ymgynghoriad

Y Cyngor Cymuned – argymell 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 ystlumod. 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, Ingeldene 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 Nhrearddur;
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 cyrn 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 bwlch 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 Priffyrdd 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 sircrhau 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 balconïau 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.

This page is intentionally left blank

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

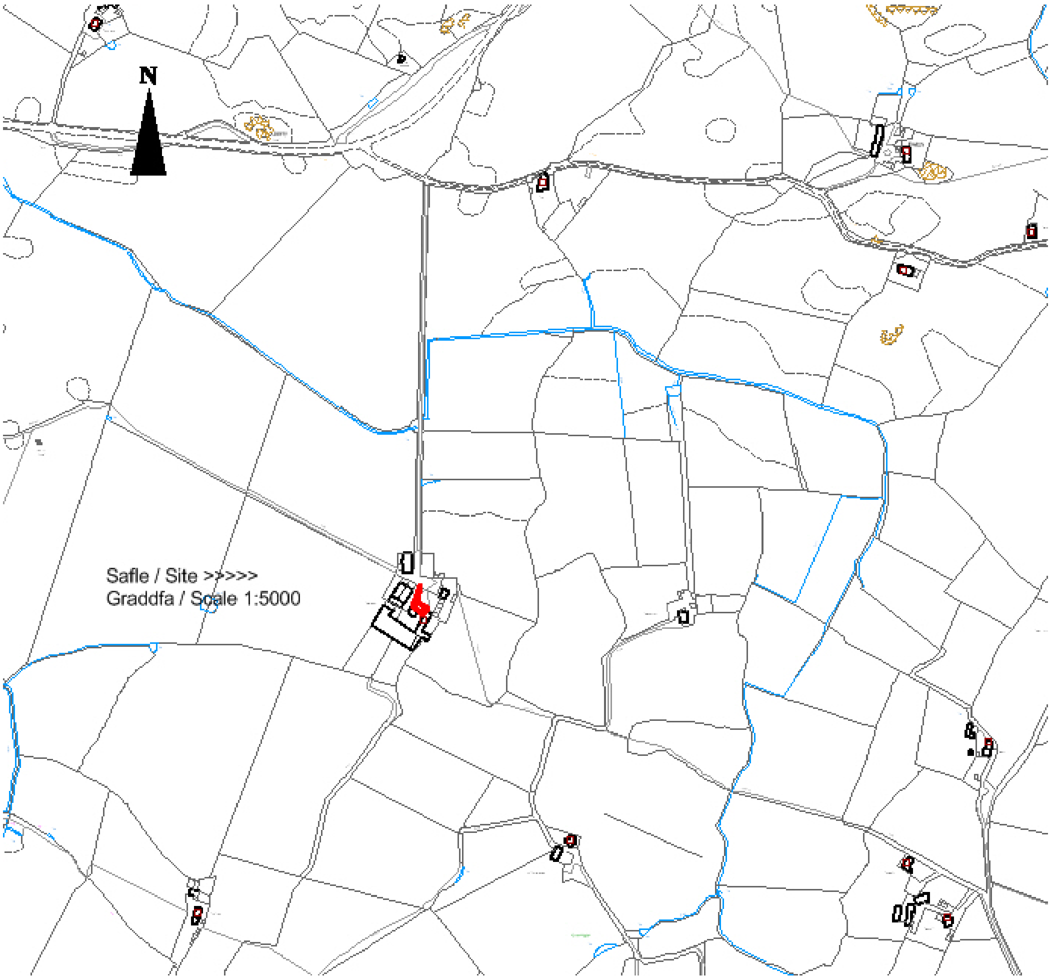
Rhif y Cais: **38C219F** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Catherine Camara

Cais llawn i godi cytiau amaeth traddodiadol yn / Full application for the erection of traditional agricultural barns at

Cae Mawr, Llanfechell



Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DFJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn 'swyddog perthnasol' fel y nodir ym mharagraff 4.6.10.2 Cyfansoddiad y Cyngor.

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae Cae Mawr wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored oddeutu 1.5 km i'r gorllewin o bentref Llanfechell.

Mae dreif tarmac yn arwain i'r safle, mae oddeutu 500 metr o hyd ac yn arwain o brifffordd dosbarth 3 i iard raean fawr sydd i'r chwith ac o flaen y ffermdy. Mae'r ffermdy yn adeilad rhestredig gradd II.

Mae twlc mochyn bach a chorlan wedi'u lleoli ger iard y fferm tu blaen i'r ffermdy. Mae gardd i'r cefn ac mae dwy garej garreg fechan yn cael eu defnyddio at ddibenion domestig.

Cais yw hwn i godi adeilad amaethyddol ac mae'n adeilad rhannol unllawr a rhannol deulawr. Mae cyfanswm ôl-troed yr adeilad yn 200 metr sgwâr ac mae wedi ei osod fel a ganlyn:

Llawr daear: cysgodfan agored i gadw peiriannau, sgubor wair wedi'i hamgáu'n rhannol, ardal amgaeedig i gadw anifeiliaid a storfa porthiant.

Llawr cyntaf: mae'n cynnwys storfa offer gyda grisiau allanol i gael mynediad iddi.

Mae'r adeilad arfaethedig o ddyluniad traddodiadol gyda tho llechi a waliau o waith bloc, gyda chladin o garreg naturiol ar ei brif ddrychiadau a rendr garw o sment gwynt i orffen y drychiadau sy'n weddill.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw: a oes cyfiawnhad amaethyddol am yr adeilad arfaethedig ac yn dilyn o hyn a yw'r dyluniad, y gosodiad a'r edrychiad yn dderbyniol yng nghyswllt ei bwrpas amaethyddol a'i effaith ar osodiad y ffermdy a'r adeiladau o fewn y cwrtil sy'n rhestredig .

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 41 – Diogelu Adeiladau.
Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D3 – Ardal Cadwraeth Tirwedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi 22 – Adeiladau Rhestredig.

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad y Dirwedd
Polisi EN 13 – Cadwraeth Adeiladau.

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014).

**Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer
Cymunedau Gwledig Cynaliadwy**

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cyng. John Griffiths – Dim ymateb hyd yma.

Y Cyng. Kenneth P. Hughes – Dim ymateb hyd yma.

Y Cyng. Llinos Medi Hughes – Dim ymateb hyd yma.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma.

Awdurdod Priffyrdd – Dim ymateb hyd yma.

Adain Draenio'r Cyngor - Yn cadarnhau bod y cynnig y tu allan i'r ardal sy'n cael ei gwasanaethu gan garthffos gyhoeddus a bod unrhyw ffosydd cerrig ar gyfer dŵr wyneb i gael eu dylunio a'u hadeiladu i gyd-fynd â safonau cydnabyddedig.

Dŵr Cymru – Dim ymateb hyd yma.

Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus – Yn cadarnhau na fydd y cynnig yn effeithio ar Lwybr Cyhoeddus Rhif 29 a 32.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Yn cynnig cyngor safonol yng nghyswllt mesurau rheoli llygredd.

Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor - Dim sylwadau ecolegol i'w gwneud.

Adain Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd y Cyngor - Yn cadarnhau bod y ffermdy yn adeilad rhestredig gradd II ac yn gofyn am eglurder ynglŷn â pherchnogaeth a defnydd yr adeiladau allanol presennol.

Hysbyswyd y cais drwy dair ffordd wahanol; trwy gyhoeddi rhybudd yn y wasg leol, gosod rhybudd ger y safle a chyflwyno llythyrau rhybudd personol i ddeiliaid eiddo cyfagos.

Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd hwn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

38C219/LB – Caniatâd Adeilad Rhestredig am addasiadau ac estyniadau yng Nghae Mawr, Tregele. Cymeradwywyd 26/07/05.

38C219A/LB – Caniatâd Adeilad Rhestredig am addasiadau ac estyniadau i'r adeilad presennol ynghyd â throsi adeilad allanol yn storfa/gweithdy yng Nghae Mawr, Tregele. Cymeradwywyd 26/06/07.

38C219B – Addasiadau ac estyniadau ynghyd â throsi adeilad allanol yn storfa/gweithdy yng Nghae Mawr, Tregele. Cymeradwywyd 26/06/07.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyfiawnhad amaethyddol – Mae Cae Mawr yn dyddyn cofrestredig sy'n 7 acer i gyd ac mae'r gweithgareddau amaethyddol hyd yma wedi bod ar raddfa weddol fach sy'n cynnwys cynhyrchu gwair a chadw moch o frid prin.

Mae diffyg adeilad o faint addas ar gyfer cadw anifeiliaid yn y gaeaf a storio gwair a phorthiant wedi golygu nad yw'r fenter wledig wedi medru ehangu cyn hyn. Y bwriad felly yw buddsoddi yn natblygiad y fenter yn y dyfodol trwy godi adeilad a fydd yn darparu'r gofod angenrheidiol. Y bwriad yw cynyddu lefelau stoc y da byw trwy gynyddu nifer y moch brid prin a chyflwyno gwartheg Dexter i'r tyddyn.

Ystyrir bod digon o dystiolaeth wedi'i darparu i ddangos bod bwriad a gallu cadarn i ddatblygu'r fenter wledig a bod yr ymgeisydd wedi cynllunio'r twf hwn ar sail ariannol gadarn.

Ar sail y wybodaeth a ddarparwyd, derbynnir felly bod angen gweithredol yn bodoli, er bod hynny ar raddfa fechan, ac y gellir dangos bod cyfiawnhad amaethyddol gwirioneddol yn bodoli.

Dyluniad, gosodiad ac edrychiad – Bydd yr adeilad arfaethedig wedi'i leoli ar iard fferm wedi'i hamgáu gyda thŷ fferm yr ymgeisydd yn edrych drosto ac adeiladau amaethyddol modern o'i amgylch. (Nid yw'r adeiladau hyn ym mherchnogaeth yr ymgeisydd). Nid yw safle'r cais felly yn hawdd i'w weld yn y tirlun ehangach ond bydd modd ei weld am ennyd o ran fer o'r llwybr cyhoeddus sy'n rhedeg ar hyd ochr yr iard ac ar hyd y trac mynediad sy'n arwain at y briffordd gyhoeddus.

Er bod yr adeilad arfaethedig o ddyluniad o ansawdd uchel o ran ei adeiladwaith a'r deunyddiau a ddefnyddir a bod ganddo edrychiad traddodiadol derbynnir bod yr adeilad wedi'i ddylunio at ddibenion amaethyddol e.e. mae agoriadau mawr a fyddai'n caniatáu i gerbydau ac anifeiliaid fynd i mewn i'r adeilad ac mae'r mannau agored yn yr adeilad yn amlwg yn addas i storio anifeiliaid a phorthiant.

Mae'r dyluniad a ddewiswyd yn seiliedig ar ymarferoldeb ond hefyd yr awydd a'r angen i warchod a gweddu i osodiad y ffermdy a'r adeiladau o fewn y cwrtil sy'n rhestredig. Mae'r effaith o ganiatáu adeiladau fferm newydd ger adeiladau o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol yn amlwg yn fater cynllunio o bwys.

Yn yr achos hwn ystyrir y bydd yr adeilad, i raddau, yn adlewyrchu edrychiad a chymeriad y ffermdy sydd wedi'i leoli ar ochr arall yr iard ac mae hynny felly'n arwain at gymesuredd deniadol a dymunol o ran y ffurf adeiledig.

Un fantais arall yw y bydd yn cyfrannu'n gadarnhaol ac yn cyfoethogi gosodiad y ffermdy rhestredig trwy ei sgrinio oddi wrth yr adeiladau fferm fodern diolwg sydd yn union is i lawr.

Derbynnir felly bod gosodiad yr adeilad yn dderbyniol, ei fod wedi ei ddylunio at ddibenion amaethyddol a bod y dyluniad traddodiadol o ansawdd uchel yn helpu i wella a gwarchod gosodiad y ffermdy rhestredig.

7. Casgliad

Derbynnir yr egwyddor o ddatblygiad ar gyfer dibenion amaethyddol mewn polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol: gellir dangos bod cyfiawnhad amaethyddol gwirioneddol yn bodoli ac ystyrir bod gosodiad yr adeilad yn dderbyniol, ei fod wedi'i ddylunio at ddibenion amaethyddiaeth a bod y dyluniad traddodiadol yn helpu i wella a gwarchod gosodiad y ffermdy rhestredig.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

(02) Caiff yr adeilad a ganiateir trwy hyn, ei ddefnyddio at anghenion amaethyddol yn unig, fel y diffinnir hynny yn Adran336 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, ac nid am unrhyw fath o fusnes na defnydd masnachol.

Rheswm: I sicrhau y bydd y datblygiad bob amser er lles y diwydiant amaethyddol.

(03) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 22/09/15 o dan gais cynllunio rhif 38C219F.

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.

11.2 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

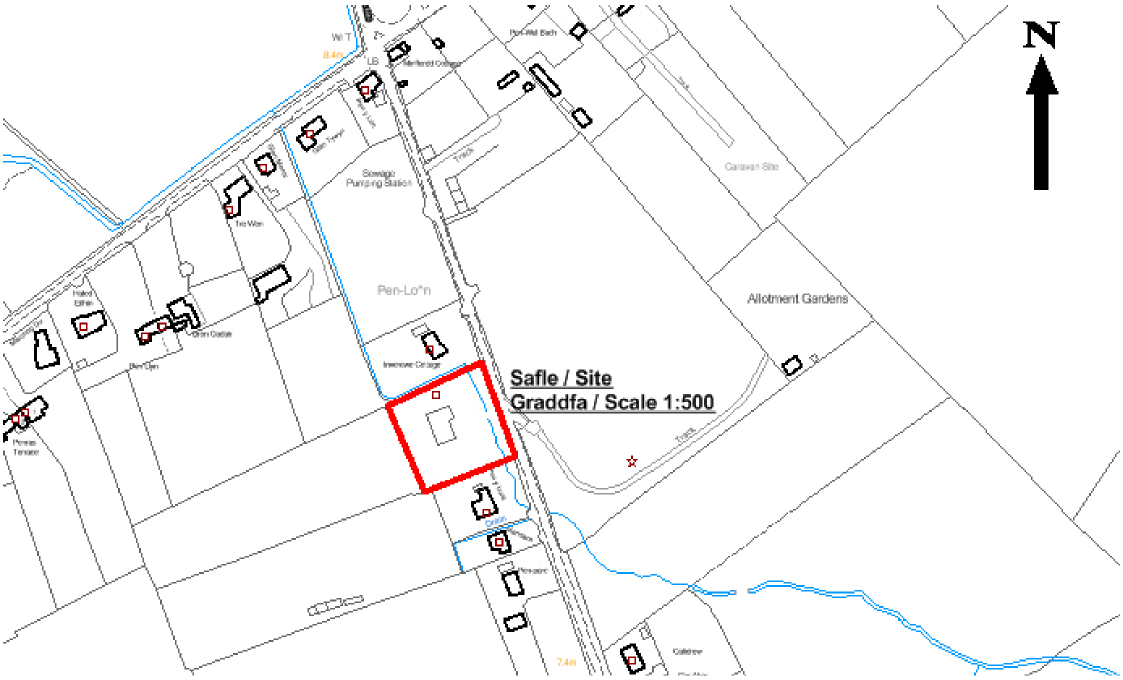
Rhif y Cais: **45C311F** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Richard Owen

Cais llawn ar gyfer codi garej, gweithdy a storfa coed arwahan ynghyd a llety byw hunangynhwysol yn atodol â'r annedd gyfagos yn / Full application for the erection of a detached garage, workshop and log store together with a first floor self contained living accomodation incidental to the adjoining dwelling at

Annan, Pen Lôn



Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i swyddog yn yr adran gynllunio.

Mae'r Swyddog Monitro wedi edrych yn ofalus ar y cais fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10. 4 o'r Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un i godi estyniad deulawr i'r annedd sy'n cynnwys garej, gweithdy, lle i storio boncyffion coed gydag anecs hunangynhwysol ar y llawr cyntaf i ddarparu lle byw ar wahân ar gyfer perthynas oedrannus.

Mae safle'r cais o fewn cwrtil eiddo o'r enw Annan, sef byngalo dormer a leolir ym Mhenlon sydd mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac sy'n agos at y Warchodfa Natur Genedlaethol sy'n cynnwys y twyni tywod a adwaenir fel Cwningar Niwbwrch.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion allweddol sy'n gysylltiedig â'r cais yw a fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos neu'r dirwedd o'i gwmpas sydd wedi'i dynodi'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 30 - Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 58 – Wstyniadau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D3 - Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN2 - Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi HP7a – Estyniadau

Canllawaiu Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio i'r Amgylched Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – dim ymateb hyd yma

Yr Aelod Lleol, Cyng P Rogers – Dim ymateb hyd yma

Yr Aelod Lleol, Cyng A Griffith – Dim ymateb hyd yma

Priffyrdd – Gofynnwyd ychwaneg o wybodaeth ynghylch llain gwelededd. Mewn ymateb i'r sylwadau hyn, mae'r asiant wedi dweud y bydd y cynnig yn defnyddio'r fynedfa bresennol a gymeradwywyd fel rhan o'r cais gwreiddiol neu godi'r eiddo a adwaenir fel Annan. Bydd yr anecs yn cael ei ddefnyddio gan berthynas oedrannus nad yw'n gallu gyrru.

Draenio – Amodau safonol

Ymateb gan aelodau'r cyhoedd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Mae'r broses gyhoeddusrwydd wedi cael ei chynnal ddwy waith ar ôl derbyn y cynlluniau diwygiedig. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 1 Hydref 2015 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45C311 – Cais amlinellol i godi byngalo ar dir ger Inverewe Cottage a Penybont, Penlon, Niwbwrch – Gwrthodwyd 05.02.03.

45C311A – Cais amlinellol i godi byngalo dormer ar dir yn OS 9176, Penlon, Niwbwrch – Gwrthodwyd 06.05.04.

45C311B – Cais amlinellol i godi byngalo ar dir rhwng Rushmead a Penybont, Penlon, Niwbwrch – Caniatáu 13.10.05.

45C311C/DA – Cais manwl i godi annedd ynghyd â gwaith altro i'r fynedfa i gerbydau ar dir rhwng Rushmead a Penybont, Niwbwrch – Caniatâd 14.11.06.

45C311D - Cynlluniau diwygiedg ar gyfer codi annedd, codi modurdy dwbl ynghyd a chreu estyniad i'r cwrtil ar dir rhwng Rushmead a Penybont, Niwbwrch – Caniatâd 21/05/08

45C311E – Cais diwygiedig ar gyfer codi annedd yn Annan, Penlon, Niwbwrch – Caniatad 08/10/09

45C311G/SCR - Barn sgrinio ar gyfer codi garej, gweithdy a storfa coed arwahan ynghyd a llety byw hunangynhwysol yn atodol â'r annedd gyfagos yn Annan, Penlon, Niwbwrch – Dim angen asesiad 07/09/15

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Effaith ar Eiddo Cyfagos – Mae 20 metr rhwng ochr yr adeilad y bwriedir ei godi ac ochr yr annedd gyfagos o'r enw Pen y Bont. Caiff y safle ei sgrinio o'r eiddo cyfagos gan y gwaith plannu cyfredol ar hyd y ffin. Oherwydd y pellter rhwng y cynnig a'r eiddo cyfagos, ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau cyfredol deiliaid yr eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n

cyfiawnhau derbyn y cais.

Effaith ar y Tirwedd - Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Y mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod ei bwysigrwydd o ran ansawdd y tirwedd ac mewn termau cadwraeth natur.

Prif amcan dynodiad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol yw cadw a gwella ei harddwch naturiol. Mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd statudol i roi sylw i bwrpasau'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a rhaid i benderfyniadau rheoli datblygu sy'n cael effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol yn y lle cyntaf ffafrio cadw yr harddwch naturiol. Mae'r cynnig wedi ei ddiwygio drwy gysylltu'r estyniad a'r brif annedd. Mae'r dyluniad a'r deunyddiau'n parchu cymeriad yr annedd bresennol. Mae digonedd o le yn y safle ar gyfer y cynnig heb i hynny arwain at or-ddatblygu'r safle. Bydd y cynnig yn cael ei ddehongli fel estyniad i'r annedd gyfredol ac o'r herwydd, ni fydd yn niweidio prydferthwch naturiol yr ardal leol.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o safbwynt y dirwedd ac o safbwynt gweledol. Ystyrir bod dyluniad yr estyniad yn dderbyniol ac mae'n adlewyrchu'r annedd gyfredol.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

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

(02) Ni chaniateir defnyddio'r annecs a ganiateir drwy hyn ar unrhyw adeg ac eithrio i ddibenion sy'n ategol i'r defnydd preswyl o'r annedd ar y tir a amlinellir yn goch ar y cynllun lleoliad a gymeradwyir yma (Cynllun Rhif 3401-01).

Rheswm: I osgoi amheuaeth.

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

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.

This page is intentionally left blank

12.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

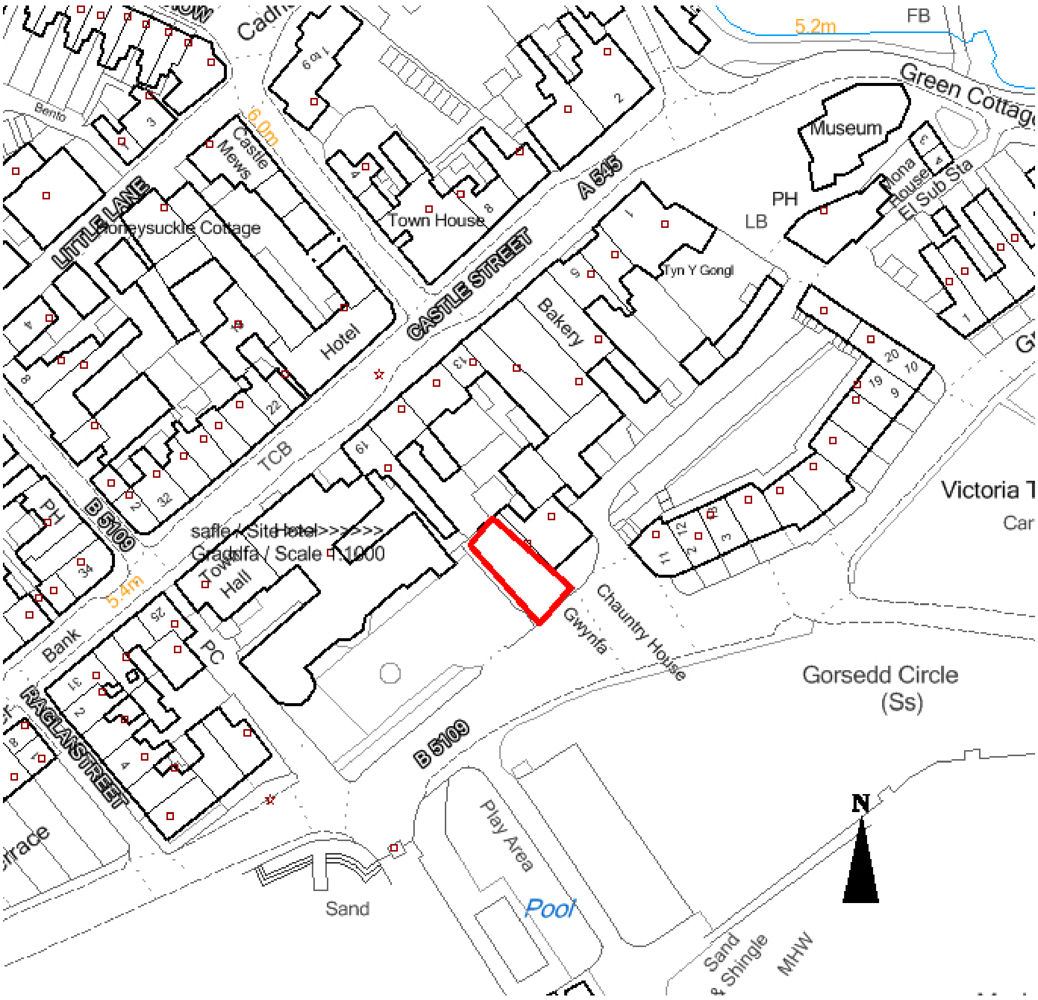
Rhif y Cais: **12C431F** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Ian Jones

Cais llawn ar gyfer newid y ffenestr presennol i ddrysau Ffrengig yn / Full application to change the existing window to French doors at

Gwynfa, Beaumaris



Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r aelod lleol wedi gofyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio iddo ei ystyried.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais llawn i newid y ffenestr bresennol am ddrws gwydr yn Gwynfa, Biwmares.

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 30 – Tirwedd
Polisi 40 – Diogelu Adeiladau
Polisi 41 – Diogelu Adeiladau

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

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 –Cymeriad Tirwedd
Polisi EN13 –Cadwraeth Adeiladau

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol (y Cynghorydd Lewis Davies) – Dim sylw

Aelod Lleol (y Cynghorydd Alwyn Rowlands) – Wedi gofyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r pwyllgor cynllunio iddo ei ystyried.

Aelod Lleol (y Cynghorydd Carwyn Jones) – Dim ymateb

Cyngor Tref – Dim ymateb

Hysbysebwyd y cynnig trwy osod rhybudd ar y safle a dosbarthu llythyrau personol yn rhoi gwybod am y cais i'r bobl sy'n byw yn yr eiddo cyfagos. Y dyddiad hwyraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 28

Medi 2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law yn gwrthwynebu'r cynnig.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

12C431/LB – cais CARh am addasiadau mewnol ac allanol yng Ngwynfa – CARh wedi ei ganiatau 24/2/14

12C431A – Addasiadau mewnol ac allanol yng Ngwynfa – Cymeradwywyd 7/2/14

12C431B – Newid ffenestr am ddrws gwydr – Gwrthodwyd 24/6/14

12C431C/LB – Cais CARh i newid ffenestr am ddrws gwydr – Cymeradwywyd 27/8/14

12C431D – Cais llawn i newid ffenestr am ddrws gwydr – Gwrthodwyd 25/3/15

12C431E – Cais llawn i newid y ffenestr bresennol i ddrysau gwydr – Gwrthodwyd 16/7/15

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Lleoliad:- Mae'r adeilad dan sylw wedi'i leoli mewn safle amlwg yn yr ardal gadwraeth arbennig ddynodedig sydd wedi ei hymgorffori yn Erthygl 4 (2) Cyfeiriad, yng ngosodiad hanfodol adeiladau rhestredig gradd I, yn yr AHNE ac yng ngosodiad hanfodol Castell Biwmares sydd wedi'i ddynodi'n Heneb Gofrestredig, Adeilad Rhestredig Gradd I a Safle Treftadaeth y Byd (STB)

Gosodiad, Dyluniad, Edrychiad Allanol ac Ystyriaethau o ran Tirlunio ac Amwynder

- **Ardal Gadwraeth a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol**

Mae'r adeilad dan sylw wedi'i gynnwys yn y gofrestr statudol o adeiladau rhestredig ar Ynys Môn ac yng Nghymru ac mae'n adeilad gradd II.

Mae'n debyg mai ffenestri yw un o'r nodweddion hanesyddol a phensaernïol pwysicaf mewn adeilad rhestredig.

Mae Cylchlythyr 61/96 y Swyddfa Gymreig yn darparu canllawiau a chyngor gan Lywodraeth Cymru yng nghyswllt gwarchod ffenestri hanesyddol sy'n dilyn athroniaeth adeiladu hanesyddol gadarn. Mae polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol hefyd yn dilyn safbwynt hwn. Felly dylai gwarchod a chadw ffenestri hanesyddol fod yn brif nod i'r sawl sy'n gwneud y penderfyniad bob tro. Mae canllawiau arfer dda yn argymell y dylid atgyweirio ac adfer ffenestri mewn adeilad rhestredig am gyn hired â phosib ac na ddylid ond eu newid am rai union yr un fath pan nad oes modd eu trwsio bellach.

Mae Polisi 1, 42 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisïau D4, D29 Cynllun Fframwaith Gwynedd, 4.11 Hyrwyddo cynaliadwyedd trwy ddyluniad da, Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru): CCA Dylunio ar y Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig a'r CCA ar Werthuso Cymeriad Strwythurau wedi eu Haddasu a pholisïau GP1 a GP2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd oll yn ystyriaethau o bwys yng ngyswllt gosodiad, dyluniad ac edrychiad llanol.

Mae Polisïau 40 a 41 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisïau EN2 a EN13 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a pharagraffau 6.4.5, 6.4.6 a 6.4.7 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7) yn datgan y dylid amddiffyn cynigion mewn Ardaloedd Cadwraeth rhag eu datblygu, eu haddasu neu eu dymchwel yn ddigydymdeimlad. Adeiladau sydd o ddiddordeb pensaernïol a hanesyddol arbennig a dynodi ardaloedd cadwraeth.

Mae’r awdurdod cynllunio lleol wedi rhoi caniatâd yn flaenorol i’r cais Adeilad Rhestredig cyfeirnod 12C431C/LB i newid ffenestr am ddrws gwydr. Roedd y Pwyllgor Cynllunio yn ystyried na fyddai’r gwaith yn niweidiol i’r Adeilad Rhestredig ac fe’i anfonwyd ymlaen i Cadw wedi hynny a roddodd ganiatâd i’r awdurdod ryddhau’r Caniatâd Adeilad Rhestredig.

Gwrthodwyd nifer o geisiadau cynllunio i newid ffenestr am ddrws gwydr oherwydd credai’r swyddogion y byddai’r cynnig yn andwyol i gymeriad ac edrychiad yr Adeilad Rhestredig Gradd II. Fodd bynnag, gan fod y cais Adeilad Rhestredig wedi cael ei gymeradwyo’n flaenorol, nid ystyrir bellach y gall yr Awdurdod amddiffyn penderfyniad i wrthod y cais cynllunio.

Effaith ar Eiddo Cyfagos:- Mae eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau negyddol o ganlyniad i’r cyhoeddusrwydd. Nid ystyrir y byddai’r drws gwydr yn cael effaith negyddol ar unrhyw eiddo cyffiniol.

7. Casgliad

Mae’r cais Adeilad Rhestredig wedi cael ei gymeradwyo’n flaenorol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ystyrir felly nad oes modd i’r Awdurdod wrthod y cais cynllunio.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

(02) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 25/08/2015 o dan cais cynllunio rhif 12C431F.

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. Polisïau Eraill

Canllawiau Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7 –
4.11 Hyrwyddo cynaliadwyedd trwy ddyluniad da
6.4.5, 6.4.6 a 6.4.7

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

CCA – Y Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig
CCA – Gwerthusiad Ardal Gadwraeth Biwmares

Cylchlythyr 61/96 y Swyddfa Gymreig

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

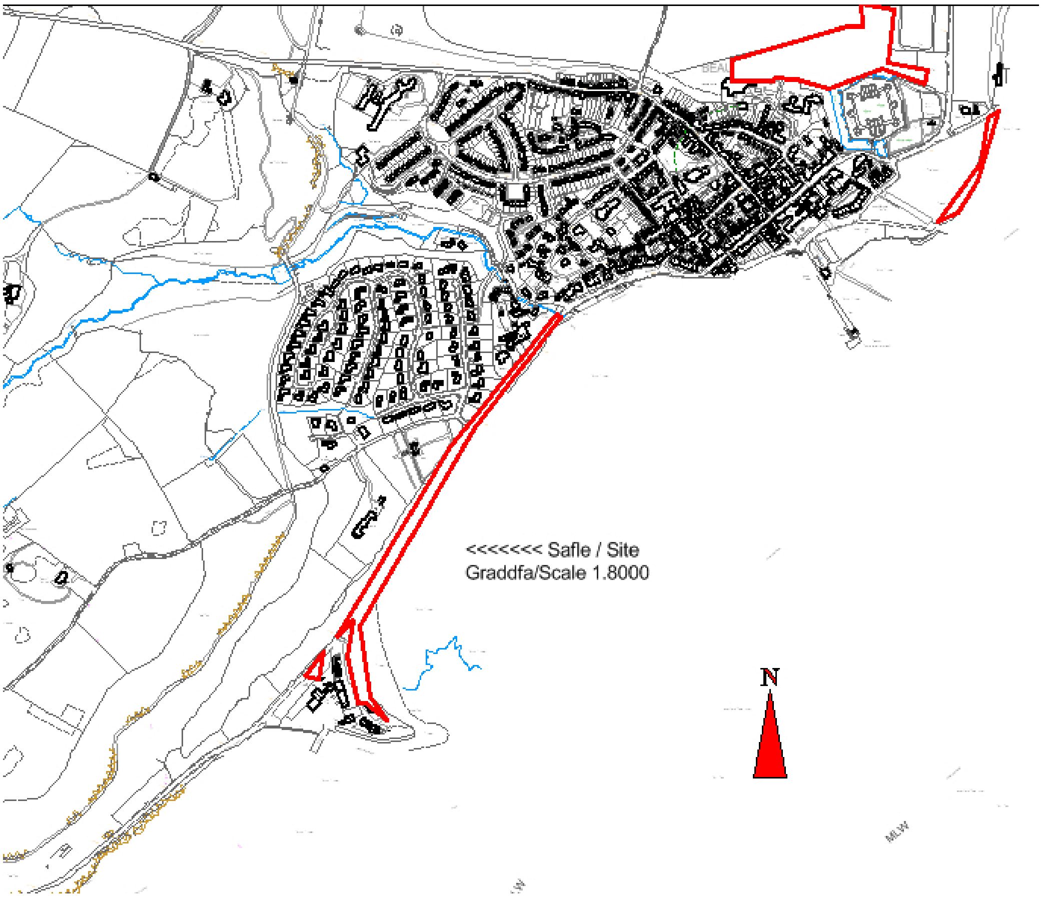
Rhif y Cais: **12LPA1003E/FR/VAR/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service Environment and Technical Services

Cais dan Adran 73 i amrywio amod (01) (manylion am y morter a phwyntio'r wal) ac amrywio amod (02) (sampl o banel un metr sgwâr o'r wal) o gais cynllunio cyfeirnod 12LPA1003B/CC/MIN (mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd eisoes dan 12LPA1003/FR/CC ac amrywio amodau (02) (Cynllun Rheoli y Adeiladu), amod (07) (carthffos gyhoeddus), amod (08) (rheoli traffig), dileu amod (09) (rhan o'r gwaith bwndio o gais cyfeirnod 12LPA1003/FR/CC (gwaith lliniaru llifogydd a byndio) yn / Application under Section 73 for the variation of condition (01) (details of mortar and pointing to wall) and variation of condition (02) (one square metre sample panel of wall) from planning permission reference 12LPA1003B/CC/MIN (minor amendments to scheme previously approved under 12LPA1003/FR/CC and variation of conditions (02) (Construction Management Plan), condition (07) (public sewer), condition (08) (traffic management), deletion of condition (09) (section of bunding) of application reference 12LPA1003/FR/CC (flood alleviation works and bunding) at

Townsend Bridge-Gallows Point, Beaumaris



Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae hwn yn gais gan y Cyngor ar ran o dir y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cymeradwywyd y cais cynllunio gwreiddiol yn flaenorol dan gan gais cyfeirnod 12LPA1003/FR/CC a mân addasiad dan gais 12LPA1003B/CC/MIN. Roedd y ceisiadau'n cynnwys

1. Adeiladu ail wal lifogydd newydd ar hyd ffin gefn y promenâd ar hyd ffryntiad maes parcio'r Grîn o flaen y Castell ym mhen dwyreiniol y dref;

2. Codi uchder y wal fôr bresennol rhwng Pont Townsends a Phenrhyn Safnas ym mhen y dref sydd ger ffordd yr A545 i mewn ac allan o'r dref; a

3. Adeiladu twmpath clai wedi'i lenwi â phridd ar dir tu ôl i Gastell Biwmares. – **Nid yw hyn yn rhan o'r cynllun bellach**

Mae hwn yn gais dan Adran 73 er mwyn amrywio/dileu amodau ar y cais cynllunio gwreiddiol fel a ganlyn:-

12LPA1003/FR/CC

Amod (02) – Cynllun Rheolaeth Adeiladu.
Gofyn i gael amrywio'r amod fel y gall yr awdurdod cynllunio lleol gytuno ar y wybodaeth yn ysgrifenedig ar ôl i'r gwaith ddechrau ar y safle ac ymhen 3 mis o ddyddiad y caniatâd hwn.

Amod (07) – Manylion datganiad dull dyluniad adeiladu ac asesiad risg ar gyfer diogelu'r garthffos sy'n croesi'r safle.

Gan nad yw'r cynllun ar gyfer y bwnd bellach yn rhan o'r cais, caiff yr amod hwn ei addasu i nodi na chaniateir unrhyw waith o fewn 3 metr i'r garthffos.

Amod (08) – Cynllun Rheoli Traffig – Gofyn i gael amrywio'r amod fel y gall yr awdurdod cynllunio lleol gytuno ar y wybodaeth yn ysgrifenedig ar ôl i'r gwaith ddechrau ar y safle ac ymhen 3 mis o ddyddiad y caniatâd hwn.

Amod (09) – Trawstoriad o'r bwnd –
Ni fydd elfen bwnd y cynllun yn cael ei gweithredu bellach, a bydd yr amod yn cael ei ddileu o'r caniatâd.

12LPA1003B/CC/MIN

Amod (01) - Manylion llawn y mortar a phwyntio'r wal - bydd yr amod hwn yn cael ei ddileu a'i roi mewn un amod gyda'r amrywiad i amod (02) isod.

Amod (02) – Panel sampl un metr sgwâr o'r wal – bydd yr amod hwn yn cael ei amrywio i gynnwys manylion y mortar a phwyntio'r wal. Eto gofynnir am y manylion o fewn 3 mis o ddyddiad y caniatâd hwn.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw effaith y cynnig ar y canlynol: -

- Treftadaeth
- Ardal Gadwraeth
- Safle Treftadaeth y Byd
- Lleoliad Hanfodol Safle Treftadaeth y Byd
- Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
- Adeiladau Rhestredig
- Heneb Gofrestredig
- Ardal Gadwraeth Arbennig Afon Menai a Bae Conwy
- Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Baron Hill
- Ardal Gwarchodaeth Arbennig Traeth Lafan

Cydbwyso'r effeithiau hyn yn erbyn y budd cyhoeddus fydd yn deillio o'r cynigion mewn perthynas â lleihau'r perygl o lifogydd.

Mae Asesiad Effaith Treftadaeth (HIA) wedi ei gyflwyno gyda'r cais i helpu i lywio'r broses hon.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 28 – Llifogydd Mor ac Afonydd
Polisi 30 – Tirwedd
Polisi 33 – Diogelu Natur
Polisi 34 – Diogelu Natur
Polisi 35 – Diogelu Natur
Polisi 36 – Diogelu Natur
Policy 39 – Safleoedd Archaeolegol
Polisi 40 – Diogelu Adeiladau
Polisi 41 – Diogelu Adeiladau
Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2- Dylunio
Polisi EN2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi EN5 – Safleoedd Rhyngwladol
Polisi EN8 – Datblygiad ar yr Arfordir
Polisi EN9 - Datblygiad ger Tiroedd Gwlyb, Cyrsiau Dwr a Glannau'r Môr
Polisi EN10 – Tirweddau, Parciau a Gerddi
Polisi EN11 – Safle(oedd) Treftadaeth Byd
Polisi EN12 – Safleoedd Archeolegol a'r Amgylchedd Hanesyddol
Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau
Polisi SG2 – Datblygu a Llifogydd
Polisi SG6 – Dwr yn Llifo Oddi ar y Wyneb
Polisi PO8 – Tirwedd

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D1 – Tirwedd
Polisi D3 – Tirwedd
Polisi D4 – Tirwedd
Polisi D10 – Tirwedd
Polisi D15 – Tirwedd
Polisi D22 – Tirwedd
Polisi D25 – Tirwedd
Polisi D26 – Tirwedd

Nodyn Cyngor Technegol 15 - Datblygu a Pherygl Llifogydd Gorffennaf 2014

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Lewis Davies) – Heb godi unrhyw wrthwynebiadau

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Carwyn Jones) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Alwyn Rowlands) – Dim ymateb

Cyngor Tref Biwmares – Wedi cadarnhau eu bod yn argymell cymeradwyo'r cais

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau yn nodi y dylid derbyn y manylion cyn gynted â phosib i ryddhau'r amodau

Dŵr Cymru – Dim ymateb

Adran Priffyrdd – Dim argymhelliad

Yr Adain Ddraenio – Sylwadau

Hysbysebwyd y cais trwy 22 o hysbysiadau ar y safle a rhoddwyd gwybod i eiddo cyfagos trwy lythyrau unigol. Hysbysebwyd y cais hefyd yn y papur newydd lleol gan fod y datblygiad o fewn gosodiad Adeiladau Rhestredig. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 14/09/2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi cael eu derbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

12C444/SCR **–** Cais sgrinio am waith atal llifogydd - Dim angen EIA 19/12/13

12C444A/SCR **–** Cais sgrinio am waith atal llifogydd – Dim angen EIA 19/12/13

12LPA1003/FR/CC – Cais llawn am waith lliniaru llifogydd sy'n cynnwys adeiladu ail wal amddiffyn rhag llifogydd gydag wyneb carreg ar hyd rhan ddwyreiniol y Grîn, cynyddu uchder y morglawdd presennol a'r caergewyll rhwng Pont Townsends a Phenrhyn Safnas a thirlunio cysylltiedig ynghyd ag adeiladu bwnd pridd ar Castell Meadow ar yr ochr ogleddol - Caniatawyd - 2/10/14

12LPA1003A/DIS – Cais i ryddhau amod (11) (sampl o'r gwaith cerrig) o ganiatâd cynllunio 12LPA1003/FR/CC – rhyddhawyd yr Amod –23/2/15

12LPA1003B/CC/MIN – Mân addasiadau i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol dan ganiatâd cynllunio 12LPA1003/FR/CC ym Mhont Townsend - Penrhyn Safnas, Biwmares – Caniatawyd 2/12/14

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Cynnig: -

1. Bwnd Llifogydd Pridd – Castle Meadow
Cae glaswelltog 28 ha yn cael ei ddefnyddio i bwrpasau amaethyddol yw Castle Meadow. Mae'r cae yn gyffredinol yn disgyn o'r gorllewin i'r dwyrain gyda gostyngiad o 6 metr dros hyd o 350 metr cyn ymuno â Ffos Castell Biwmares. Mae lefelau'r tir yn amrywio o 13.3 metr yng nghornel y De Orllewin i 21 metr yn y gogledd orllewin sy'n ffurfio ffin y cae gyda Lôn Henllys. Mae ymchwiliadau i'r ddaear yn nodi bod i'r cae rhyw 300mm bridd ar ben clai tywodlyd.

Rydym yn gwybod bod rhwydwaith o ddraeniau tir ar draws y cae yn arllwys drwy strwythur dyfrio stoc cyn mynd i mewn i ffos y Castell. Mae modelu llifogydd wedi dangos bod y tirffurf naturiol yn cynnwys nifer o ddyffrynnoedd sych sy'n canolbwyntio dŵr ffoi dros y tir i mewn i ardal y ffos.

Bydd uwch bridd yn cael ei roi ar y bwnd a bydd yn cael ei hau hefo had glaswellt yn dilyn ei gwblhau gydag un strwythur cymeriant fydd i'w weld o''r Gogledd Orllewin ond wedi ei sgrinio oddi wrth lefydd gweld ar y Castell. Bydd y strwythur mewnlif a'r peiriant rheoli yn cael eu hadeiladu yn bennaf o fewn y bwnd gyda mynediad twll archwilio yn y grib.

Bydd mynediad ar gyfer adeiladu a chynnal a chadw yn y dyfodol, gyda chaniatâd y tirfeddiannwr, trwy'r giât mynediad preifat presennol ger cornel dde-orllewinol y maes parcio cyhoeddus ar ochr ddwyreiniol y Castell. Gellir cael mynediad ar gyfer gwneud gwaith cynnal a chadw'r bwnd a'r

strwythur rheoli ar hyd trac glaswellt wedi ei atgyfnerthu o'r maes parcio ac ar hyd top y bwnd.

2. Gwaith ar y Grîn
Mae'r morglawdd presennol gyda wyneb carreg fertigol sydd tua 2 fetr o uchder gyda wal gynnal rhag-gastiedig ar oleddf bloc concrid cellog a thrawst troed concrit yn rhyngwynebu i'r tywod / traeth graean presennol. Mae’r promenâd presennol sy'n rhedeg ar hyd crib y morglawdd tua 6-7 metr o led gydag arwyneb tarmac coch. Mae'r promenâd wedi ei adeiladu ar dir a wnaed ar ben graean tywodlyd trwchus. Bydd y ffordd fynediad i’r maes parcio a’r lle parcio glaswelltog ar y Grîn tua’r tir.

O safbwynt amddiffyn rhag llifogydd mae’r wal wedi ei dylunio i leihau, ond nid o reidrwydd i ddileu i ddŵr ddod dros ben y top ac a ddiffinwyd o ystyried lefel llanw eithriadol a ragwelir mewn 1 - 200 mlynedd yn cynnwys lwfans ar gyfer newid yn yr hinsawdd, diffiniad o ollyngiadau gorlifo a ganiateir sy'n addas ar gyfer y lleoliad a'r angen i gyfyngu ar yr effaith weledol.

Bydd y wal amddiffyn eilaidd newydd yn cael ei lleoli tua 5 metr o ymyl flaen y promenâd presennol yn ardal y tarmac coch. Bydd y wal tua 0.5 metr o led ac ar gyfartaledd yn 0.75 medr yn uwch na’r promenâd presennol i fodloni gofynion amddiffyn rhag llifogydd. Bydd yn cael ei adeiladu gyda chraidd concrit wedi ei atgyfnerthu a bydd y wyneb agored yn cael ei orchuddio gyda charreg naturiol, fel ei fod yn gweddu gyda strwythurau eraill tebyg.

Bydd bylchau yn y wal fydd yn parhau ar agor am y rhan fwyaf o'r amser, ond yn cael eu selio gyda gatiau llifogydd metel colfachog pan fydd rhybuddion llifogydd mewn grym. Bydd y swyddogaeth rheoli perygl risg hon yn cael ei gwneud gan wardeniaid llifogydd y Cyngor Tref.

3. Codi’r Morglawdd rhwng Pont Townsend a Phenrhyn Safnas
Mae'r wal gerrig fertigol o uchder amrywiol ar ochr y môr o rhwng 0.5 metr a 2.3 metr gyda wal gynnal concrid ar oleddf o flaen y rhyngwynebau i'r tywod / graean y traeth presennol. Ar ochr y tir i’r wal fe geir llwybr troed cul tua 1 metr o led gyda priffordd gyhoeddus yr A545 gydag un cerbydlon yn ffinio’r llwybr troed.

Ar hyn o bryd ceir bylchau yn y wal ac adrannau grisiog o ragfur i ganiatáu mynediad o'r llwybr i’r blaendraeth. Mae’r bylchau hyn wedi eu selio â giatiau llifogydd metel ar hyn o bryd.

O safbwynt amddiffyn rhag llifogydd, bydd y cynnydd yn uchder y wal yn lleihau ond nid yn cael gwared ar y gorlifo sy'n digwydd ar draws yr adran hon ond bydd y brifford yn parhau i fod yn agored i orlifo yn ystod digwyddiadau mwy eithafol. Byddai lleihau'r gorlifo i raddau mwy angen mwy o addasiad sylweddol i’r trefniadau amddiffyn e.e. newid y proffil ac/neu ffurf yr amddiffynfeydd.

Bydd gan y wal fylchau ynddi a fydd yn parhau ar agor am y rhan fwyaf o'r amser, ond yn cael eu selio â giatiau llifogydd metel colfachog pan fydd rhybuddion llifogydd mewn grym. Swyddogaeth fyddai hon i wardeniaid llifogydd y Cyngor Tref.

Effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, Ardal Gadwraeth a'r holl nodweddion arbennig eraill a restrir uchod.

Mae'r cynnig o fewn ardal sensitif iawn o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, Ardal Gadwraeth, Safle Treftadaeth y Byd, Lleoliad Hanfodol o Safle Treftadaeth y Byd, yn agos i Adeiladau Rhestredig, yn agos i Heneb Gofrestredig, Afon Menai ac Ardal Gadwraeth Arbennig Bae Conwy, Safle o ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Baron Hill ac Ardal Gwarchodaeth Arbennig Traeth Lafan (AGA).

Cymerwyd i ystyriaeth bob un o’r polisiau a restrir yn yr adroddiad a hefyd yr Asesiad Effaith

Treftadaeth a gyflwynwyd gyda'r cais.

Cydnabyddir y bydd y gwaith yn cael rhywfaint o effaith ar yr AHNE, Ardal Gadwraeth a nodweddion arbennig eraill yr ardal ond rydym wedi ystyried hefyd y manteision y bydd y cynnig yn eu dwyn i'r ardal.

Cyd-destun Polisi: -
Nid yw'r cynnig yn eistedd o fewn unrhyw un o'r categorïau datblygu a nodir yn ffigwr 2 TAN 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (Gorffennaf 2004). Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau y byddent felly yn cefnogi'r cais cynllunio, a fyddai'n lleihau perygl llifogydd yn y dref.

Mae yna nifer o bolisïau sy'n mynd i'r afael â datblygu a pherygl llifogydd ond mae hwn yn gynnig i leihau'r perygl o lifogydd yn y dref.

Wrth ystyried cynigion ar gyfer lliniaru llifogydd rhaid hefyd gymryd polisïau eraill megis yr effaith ar yr AHNE, Ardaloedd Cadwraeth, Adeiladau Rhestredig a'r holl nodweddion arbennig eraill yr ardal i ystyriaeth.

Ar ôl ystyried y polisïau a restrir yn yr adroddiad, rydym yn credu na fydd y datblygiad yn gwrthdaro'n sylfaenol â'r polisïau hynny.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos -
Ni ystyrir y bydd y bwriad yn amharu ar fwynderau eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Mae'r gwaith wedi cael ei gymeradwyo eisoes dan gais cyfeirnod 12LPA1003E/FR/VAR/CC. Mae'r cais hwn er mwyn amrywio/dileu'r amodau fel y nodir uchod .

Effaith net y cais yw:-
1. Caniatáu 3 mis i gyflwyno Cynllun Rheolaeth Adeiladu
2. Caniatáu 3 mis i gyflwyno Cynllun Rheoli Traffig
3. Sicrhau na chaiff y gwaith ei wneud o fewn 3 metr i'r garthffos gyhoeddus
4. Caniatáu 3 mis i gyflwyno manylion ynghylch y mortar a phwyntio'r wal a sicrhau bod y panel sampl 1 metr yn cael ei archwilio.

Ystyrir mai effaith fechan a gaiff yr amddiffynfeydd môr ar y derbynyddion sensitif a bydd yn darparu mwy o ddiogelwch i nifer o adeiladau rhestredig ar ymyl arfordirol y dref sy'n aml dan fygythiad yn ystod amgylchiadau stormus. Bydd y dyluniad sympathetig gyda chynyddu uchder y wal amddiffyn bresennol rhag y môr a'r wal grib newydd yn Y Grîn yn cael yr effaith leiaf bosibl ar olygfeydd.

Rhaid nodi, yn ogystal â chael effaith andwyol ar osodiad nifer o dderbynyddion treftadaeth yn yr ardal, fe fyddai'r cynllun o fudd i'r dref fyw sy'n gweithio ac i lawer o'r asedau treftadaeth eu hunain.

Bydd y gostyngiad yn y bygythiad o lifogydd i lawer o'r Adeiladau Rhestredig sydd wrth graidd canoloesol y dref o fudd mawr o ran cadwraeth a llai o risg o aflonyddwch economaidd ac felly rhaid i unrhyw effeithiau a gaiff y cynnig ar yr ardal gymryd i ystyriaeth y budd mawr o gael gwared ar y bygythiad o lifogydd.

Wrth gydbwyso'r budd cyhoeddus yn lleihau'r perygl o lifogydd yn erbyn yr angen i roi ystyriaeth i osodiad y derbynyddion treftadaeth yn yr ardal, ystyrir y dylid caniatáu'r cais.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

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

(**02) Rhaid cyflwyno Cynllun Rheolaeth Adeiladu (CRhA) i'r Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 3 mis o ddyddiad y caniatâd hwn a derbyn ei gymeradwyaeth ysgrifenedig iddo. Bydd y Cynllun Rheolaeth Adeiladu sydd i'w gymeradwyo dan yr amod hwn yn cynnwys;**

- **Cynllun wrth gefn ac offer i ymdrin ag unrhyw beth sy'n arllwys;**
- **Defnyddio deunyddiau sy'n addas ar gyfer yr amgylchedd morwrol a sicrhau cymaint o amser â phosib i goncrid sychu i sicrhau nad yw'n gollwng;**
- **Yr holl offer, deunyddiau a pheiriannau i fod mewn cyflwr glân cyn cyrraedd y safle er mwyn lleihau'r risg o gyflwyno rhywogaethau ymledol nad ydynt yn gynhenid i'r ardal leol;**
- **Rhaid i'r holl danwydd ac olew gael eu storio'n gywir a'u byndio os oes rhaid; a**
- **Bydd rhaid casglu unrhyw ddeunydd gwastraff a gynhyrchir a'i waredu oddi ar y safle mewn modd addas**
- **Mesurau lliniaru mewn perthynas â rhywogaethau a warchodir, yn arbennig ystlumod**

Rheswm:- Lleihau llygredd i'r Fenai, Ardal Cadwraeth Arbennig Bae Conwy ac Ardal Gwarchodaeth Arbennig Traeth Lafan.

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

Rheswm: Diogelu effeithiolrwydd y system garthffosiaeth gyhoeddus

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

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

(05) 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**.**

(06) Mae carthffos gyhoeddus yn croesi safle'r datblygiad arfaethedig gyda'r lleoliad bras yn cael ei farcio ar y Cofnod Carthffos Gyhoeddus Statudol cysylltiedig. O dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 mae gan Dŵr Cymru Welsh Water hawliau mynediad at ei gyfarpar ar bob adeg. Rhaid i unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys codi neu ostwng lefel y tir) fod o fewn 3 medr i linell ganol y garthffos gyhoeddus.

Rheswm: er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus ac osgoi difrod iddi.

(07) Bydd rhaid cyflwyno cynllun rheoli traffig i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei gymeradwyaeth ysgrifenedig iddo ymhen 3 mis o ddyddiad y caniatâd hwn. Wedi hynny, rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(09) Bydd raid archwilio panel sampl un metr sgwâr o'r cladin carreg ar wyneb mewnol y wal a dylai'r sampl gynnwys mortar a manylion pwyntio. Bydd rhaid cyflwyno'r manylion a chael cymeradwyaeth ysgrifenedig iddynt ymhen 3 mis o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Sicrhau bod y gwaith a gymeradwyir yn

(10) Bydd raid gweithredu'r datblygiad a ganiateir drwy'r caniatâd hwn yn gwbl unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd ar 24/06/2014 a 11/07/2014 ar gais cyfeirnod 12LPA1003E/FR/VAR/CC, manylion a gyflwynwyd ar 14/11/2014 ar gais cyfeirnod 12LPA1003B/CC/MIN a manylion a gyflwynwyd ar 21/07/2015 ar gais cyfeirnod 12LPA1003E/FR/VAR/CC neu fel y cymeradwyir fel arall yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol dan gais cynllunio cyfeirnod 12LPA1003E/FR/VAR/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi 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

9. Polisïau Eraill

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 7 Gorffennaf, 2014
Pennod 4 – Cynllunio ar gyfer Cynaliadwyedd
Pennod 5 – Gwarchod a Gwella'r Dreftadaeth Naturiol a'r Arfordir
Pennod 6 – Gwarchod yr Amgylchedd Hanesyddol
Pennod 13 – Lleihau a Rheoli Risgiau a Llygredd Amgylcheddol

Gwerthusiad Cymeriad Ardal Gadwraeth Biwmares

Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 60/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg

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

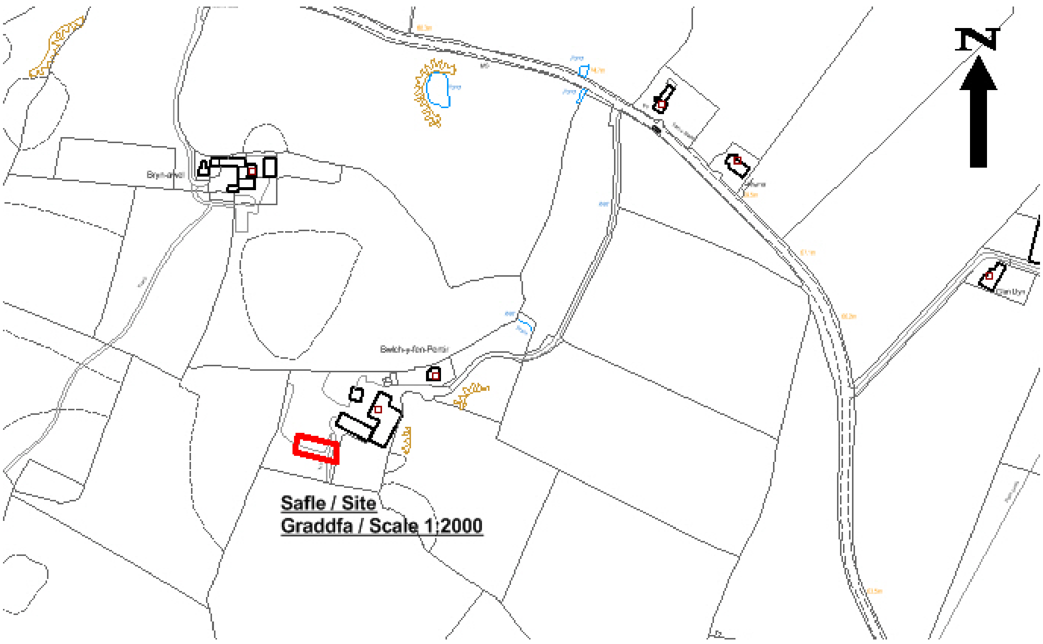
Rhif y Cais: **14LPA1021/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service Highways and Technical

Cais llawn ar gyfer codi adeilad amaethyddol i storio gwair a gwellt ar dir yn / Full application for the erection of an agricultural building for the storage of hay and straw on land at

Bwlchyfen Pentir, Tyn Lon



Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

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 cynnig yn un i godi adeilad amaethyddol i gadw gwair a gwellt. Mae'r fferm wedi ei lleoli ychydig dros gilomedr i'r gogledd-orllewin o Fodffordd.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol mewn perthynas â'r cais hwn yw a fyddai sied yn y lleoliad hwn yn cydymffurfio gyda'r polisïau cynllun cyfredol ac a fyddai'n cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.
3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
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 (7fed Argraffiad), Gorffennaf 2014

Nodyn Technegol Cymru 6 – Cynllunio ar gyfer Cymuniadau Gwledig Cynaliadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

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

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

Iechyd yr Amgylchedd – Sylwadau cyffredinol mewn perthynas ag adeiladu.

Ymgynghoriad Cyhoeddus -Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 14/08/2015. Ar adeg

ysgrifennu’r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae’r cynnig yn adeilad amaethyddol modern nodweddiadol wedi ei orffen mewn panelau gwyrdd ‘juniper’ hyd at 5.7m i’r grib ac yn mesur rhyw 9.5 x 14m ar y cynllun. Mae’r sied wedi’i dylunio i’w phwrpas a bydd yn gweddu i’w lleoliad heb gael effaith andwyol ar y dirwedd ehangach.

Mwynderau – Cynigir y sied fel rhan o gomplecs fferm. Mae ffermydd ac anheddau preifat yn yr ardal ehangach ond nid ystyrir y byddai’r cynnig yn cael effaith andwyol ar yr un ohonynt.

7. Casgliad

Caiff egwyddor datblygu i bwrpas amaethyddol ei derbyn mewn polisïau lleol a chenedlaethol. Ni fydd y cynnig sydd dan sylw’n creu newidiadau annerbyniol i’r ardal ac ni fydd ychwaith yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswylwyr.

8. Argymhelliad

Caniatau

(01) Caiff yr adeilad a ganiateir trwy hyn, ei ddefnyddio i ddibenion Amaethyddiaeth yn unig, fel y diffinnir hynny yn Adran 336 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, ac nid ar gyfer unrhyw fath o fusnes neu ddefnydd masnachol.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad bob amser er lles y diwydiant amaethyddol.

(02) Bydd lliw gorffenwaith allanol y sied yn wyrdd ‘juniper’ fel a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

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.

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

Rhif y Cais: **19LPA1018/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Cyngor Sir Ynys Môn

Cais llawn ar gyfer dymchwel yr adeiladau presennol yn / Full application for the demolition of existing buildings at

91-95 Market Street, Crown Hotel and Grill, Holyhead

Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Y Cyngor Sir sy'n gwneud y cais.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi'i leoli ym mhen isaf Stryd y Farchnad gyda drychiad blaen yr adeiladau'n wynebu'r brif stryd a drychiad cefn yr adeiladau'n wynebu Ffordd Fictoria. Defnyddiwyd y safle'n fwyaf diweddar fel Bwyty'r Crown ond mae wedi bod yn wag am sawl blwyddyn bellach.

Mae'r eiddo wedi cael ei gau i fyny gyda byrddau ers peth amser a rhoddwyd palis ar yr wyneb sy'n wynebu Ffordd Fictoria i geisio atal mynediad. Mae'r adeilad mewn cyflwr gwael – mae wedi dirywio'n ofnadwy yn y blynyddoedd diweddar ac mae rhan o'r wyneb cefn eisoes wedi dymchwel yn rhannol. Mae perygl dybryd y bydd cefn yr adeilad yn dymchwel yn llwyr gan greu sefyllfa beryglus iawn. Oherwydd cyflwr yr adeilad, pe bai'r cefn yn dymchwel gallai hynny achosi i du blaen yr adeilad ddisgyn ymlaen i mewn i Stryd y Farchnad a fyddai'n peri risg ddifrifol i bobl. Mae strwythur yr adeilad yn cael ei gynnal dros dro ar hyn o bryd.

2. Mater(ion) Allweddol

Yr effaith ar eiddo cyfagos ac ar yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4: Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D25: Datblygu mewn Ardaloedd Cadwraeth
Polisi D29: Safle a Dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 : Polisi Cyffredinol
Polisi 40: Cadwraeth Adeiladau
Polisi 42: Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
Polisi GP1: Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2: Dyluniad
Polisi EN13: Cadwraeth Adeiladau

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

NCT 12: Dyluniad

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

Cadwraeth.

Gwerthuso Cymeriad Ardal Gadwraeth.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref Caergybi: Dim gwrthwynebiad.

Y Cyng. R. Ll. Jones: Byddai'n braf gweld yr adeilad yn cael ei ailadeiladu gan ei fod yn ddolur llygad ar hyn o bryd.

Y Cyng. J. A. Roberts a'r Cyng. R. Jones – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Swyddog Iechyd yr Amgylchedd: Sylwadau ar gyfer y cyfnod adeiladu.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Sylwadau

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol: Dylid siecio'r eiddo am adar sy'n nythu os bydd y gwaith dymchwel yn digwydd yn ystod y tymor nythu; mae'n annhebygol y byddai ystlumod yn bresennol ond dylid dilyn y rhagofalon arferol yn ystod y gwaith dymchwel.

Awdurdod Priffyrdd: yn cynnig amod

Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a wnaed.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C372/TR: Addasiadau ac estyniadau i Fwyty'r Crown – cymeradwywyd 14/7/89.

19LPA1018A/CA/CC: Caniatâd Ardal Gadwraeth i ddymchwel adeiladau presennol yn 91-95 Stryd y Farchnad, Caergybi – cyfeiriwyd at Lywodraeth Cymru am benderfyniad yn unol â Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) (Cymru) 2012.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y gwaith Dymchwel: Y gofyn deddfwriaethol mewn perthynas ag Ardaloedd Cadwraeth yw bod cynigion yn cynnal neu'n gwella'r ardal ddynodedig. Dylid rhoi ystyriaeth ofalus i adeiladau sy'n cyfrannu at ddiddordeb arbennig ardal mewn unrhyw gynigion datblygu.

Credir i'r eiddo dan sylw gael eu hadeiladu'n wreiddiol fel anheddau rhyw dro rhwng 1769 ac 1802. Mae rhif 95 wedi bod yn cael ei ddefnyddio fel tŷ tafarn ers 1849. Gwnaed addasiadau helaeth dros y blynyddoedd fel mai ychydig iawn o'r gosodiad gwreiddiol sy'n weddill ac nid oes unrhyw nodweddion gwreiddiol ar ôl. Mae'r wyneb blaen yn enwedig wedi cael ei addasu'n sylweddol gan golli ei gymeriad gwreiddiol yn llwyr. Mae cyflwr gwael yr adeiladau a'u lleoliad amlwg yn y stryd yn tynnu'n sylweddol oddi ar edrychiad yr ardal gadwraeth.

Mae'r adeilad yn cael ei gynnal dros dro ac mae'r sgaffaldiau mawr o flaen yr adeilad yn blocio'r palmant o flaen yr eiddo ac yn tynnu oddi ar gymeriad ac edrychiad yr ardal gadwraeth ymhellach.

Y datblygiad a fwriedir yw dymchwel tu blaen yr adeilad, gan ddefnyddio rwbel sy'n codi yn ardal y seler i sefydlogi lefel y ffordd ar Stryd y Farchnad; bydd cefn yr adeilad yn cael ei ddymchwel hefyd heblaw am adeilad to fflat bach y gellir ei gadw. Bydd y palis a godwyd i atal mynediad i'r adeiladau

oddi ar Ffordd Fictoria, sydd â golygfeydd o'r 'hen Gaergybi' wedi ei brintio arno, yn cael ei ailosod ar ffin cefn yr eiddo a bydd palis tebyg yn cael ei godi ar Stryd y Farchnad.

Mae Cylchlythyr 61/96 yn nodi:

30. Many conservation areas include the commercial centres of towns and villages and generally there will need to be an emphasis on controlled and positive management of change, to allow the area to remain alive and prosperous, and ensure that any new development accords with the area's special architectural and historic qualities. Many conservation areas include gap sites, or buildings that make no positive contribution to, or indeed detract from, the character or appearance of the area; and their replacement should be a stimulus to imaginative, high quality design, and an opportunity to enhance the area. What is important is nor that new buildings should directly imitate earlier styles, but that they should be designed with respect for their context, as part of a larger whole which has a well-established character and appearance of its own.

Mae paragraff 33 yn nodi:

33. The general presumption should be in favour of retaining buildings which make a positive contribution to the character or appearance of a conservation area. Proposals to demolish such buildings should he assessed against the same broad criteria as proposals to demolish listed buildings. In cases where a building makes little or no such contribution the authority will normally need to have full information about what is proposed for the site after demolition. Consent for demolition should not be given unless there are acceptable and detailed plans for redevelopment. It has been held that the decision-maker is entitled to consider the merits of any proposed development in determining whether consent should be given for the demolition of an unlisted building in a conservation area.

Er na wyddom am gynllun i amnewid yr adeilad yn barhaol ar hyn o bryd, mae cyflwr strwythurol yr adeilad a'r risg dybryd y bydd yn dymchwel ynghyd â'i gyflwr gwael yn gyffredinol, sy'n tynnu oddi ar yr ardal yn sylweddol, yn ffactorau o bwys yn y penderfyniad. Byddai'r gwaith dros dro a fwriedir yn cyfrannu at warchod cymeriad ac edrychiad yr ardal gadwraeth. Ni fyddai'n opsiwn heddiw i 'wneud dim' o ystyried cyflwr strwythurol yr adeiladau. Os na wneir gwaith i'w ddymchwel yn fwriadol mae'n debyg yn y pen draw y byddai'r adeilad yn dymchwel ohono'i hun mewn modd hynod beryglus a byddai hynny'n effeithio'n negyddol ar yr ardal ddynodedig.

Effaith ar eiddo cyfagos: byddai dymchwel yr adeiladau'n arwain at greu waliau talcen bob ochr i'r gofod gwag sy'n cael ei greu. Cynigir bod y rhain yn cael eu gorchuddio â rendr a'u peintio i gywiro unrhyw ddifrod ac i'w diogelu rhag y tywydd. Ystyrir bod y gwaith yn dderbyniol yng nghyd-destun y cynllun ac y byddai'n cyfrannu at warchod cymeriad yr ardal gadwraeth.

Mae'r gwaith yn debygol o darfu'n gyffredinol i ryw raddau (mae'r palment wedi'i gau eisoes oherwydd y gwaith cynnal) ac mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi awgrymu amod ynglŷn â rheoli traffig er mwyn sicrhau bod y traffig yn llifo'n rhydd yn ystod y gwaith.

7. Casgliad

Mae angen dybryd am y cynllun i ddymchwel oherwydd cyflwr strwythurol yr adeiladau. Bydd y gwaith a fwriedir yn gwarchod cymeriad yr ardal gadwraeth.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

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

(02) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes bod cynllun o waith cywiro i'r eiddo sy'n ffinio, ynghyd ag amserlen ar gyfer y gwaith, wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny rhaid i'r cynllun fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er lles mwynderau ac i warchod edrychiad yr ardal gadwraeth.

(02) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes bod Cynllun Rheoli Traffig yn ystod y gwaith dymchwel wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, rhaid i'r cynllun fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion fel eu cymeradwywyd.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd a 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.

12.5 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

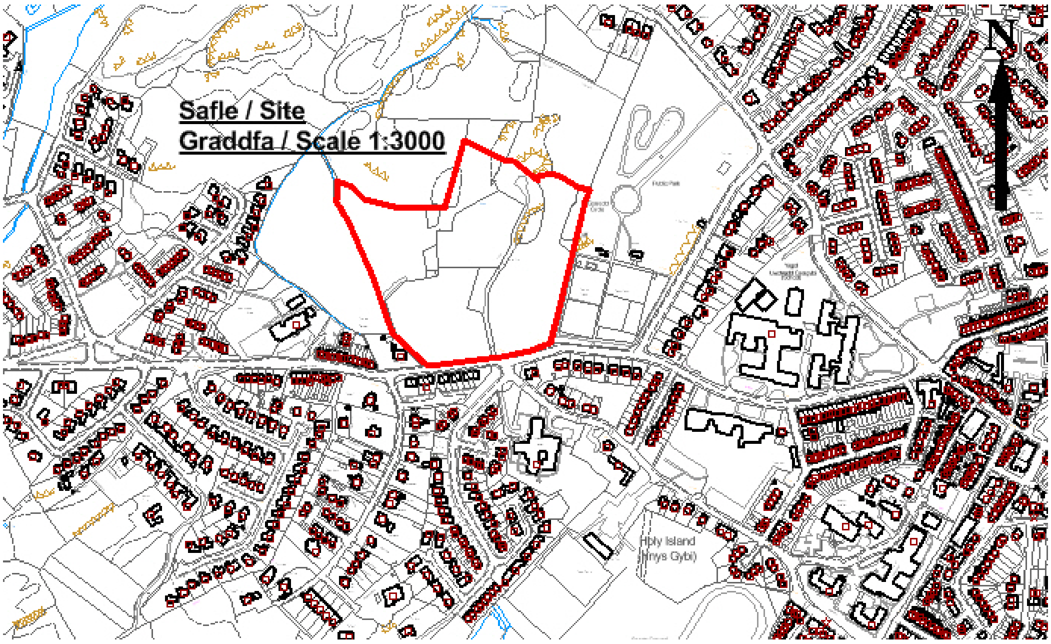
Rhif y Cais: **19C608Q** Application Number

Ymgeisydd Applicant

ANWYL Construction Co Ltd

Cais i ddiwygio cytundeb cyfreithiol (darpariaeth tai fforddiadwy) dan Adran 106A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 sydd ynglwm â chaniatâdau cynllunio 19C608F a 19C608G er mwyn lleihau nifer y tai fforddiadwy o 37 (30%) i 18 (15%) ar dir yn / Application for the modification of a planning obligation (affordable housing provision) under Section 106A of the Town and Country Planning Act 1990 which is attached to planning permissions 19C608F and 19C608G to reduce the number of affordable dwellings from 37 (30%) to 18 (15%) on land at

Tyddyn Bach, South Stack Road, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yn unol â'r cyngor cyfreithiol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir y safle oddi ar Lôn Ynys Lawd yng Nghaergybi rhwng Parc Caergybi ac Ysgol Gynradd Llaingoch. Mae caniatâd cynllunio eisoes ar gael ar gyfer 123 o unedau tai ar y safle gyda gofyniad i adeiladu cylchfan ar gyfer mynediad. Yn unol â pholisïau cynllunio, disgwylir y bydd 30% o'r anheddau a fydd yn cael eu cymeradwyo dan y caniatâd hwnnw (37 o unedau unigol) yn cael eu cynnig fel tai fforddiadwy i gwrdd ag anghenion lleol.

Mae'r cais yn un i addasu'r cytundeb A106 fel y byddai 20 uned o dai fforddiadwy yn cael eu darparu fel rhan o'r dablygiad yn lle'r 37 y mae eu hangen ar hyn o bryd h.y. gostyngiad o 17 o unedau fforddiadwy.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r cytundebau A106 yn parhau i fod yn ddefnyddiol o safbwynt cynllunio.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 51 Safleoedd Mawr

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A9 – Tai Fforddiadwy

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Tai Fforddiadwy

Datganiad Darparu Tai

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Y Cyng. J. A. Roberts: Wedi canslo'r cais i alw'r cais i mewn ac yn cefnogi'r cais ar yr amod y gellir sicrhau'r canlyniad gorau posibl yn yr hinsawdd gyfredol.

Y Cyng. R. Jones: Yn hapus i adael y cais yn nwylo'r swyddogion.

Y Cyng. R. Ll. Jones: Mae'r datblygwr wedi dweud eu bod wedi talu gormod am y safle ac o'r herwydd, ni fedrant fforddio i adeiladu'r nifer o dai fforddiadwy y cytunwyd arnynt fel rhan o'r cynllun. Ni fedraf gytuno i'r cynllun fynd yn ei flaen ar draul aelodau tlotach ein cymuned. Rwy'n sicr y bydd elw go lew i'w wneud ar y datblygiad a does dim byd i'w rhwystro rhag cyflwyno cais newydd i'w roddi drwy'r broses gynllunio er mwyn i'r gymuned gael gwybod beth sydd yn mynd ymlaen a pheidio â chytuno i'r gostyngiad heb yn y lle cyntaf ymgynghori gyda'r gymuned. Dim yn fodlon gweld nifer y tai i deuluoedd llai cyfoethog yn gostwng. Nid oes angen tai drud yng Nghaergybi - dylid helpu pobl ifanc ar gyflogau isel i gael i mewn i'r farchnad dai.

UPPC - Sylwadau ar statws y cynllun datblygu a'r asesiad o ddichonoldeb. Mae angen ystyried effaith y ddarpariaeth o dai fforddiadwy ar y gallu i gyflawni gofynion y safle yn erbyn yr angen am ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn yr ardal. Gellir ystyried lleihau nifer y tai fforddiadwy o 37 uned fel yr oedd yn y cais cyfredol i lefel sydd ym marn y Cyngor yn darparu'r nifer uchaf o dai fforddiadwy sy'n ymarferol.

Adran Dai – cefnogi'r datblygiad

Ymateb i'r Cyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais drwy roddi rhybuddion ar y safle ac anfon llythyrau personol. Ni chafwyd unrhyw sylwadau o ganlyniad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C608F Cais amlinellol am ddatblygiad trigiannol ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr ar dir yn Tyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi – caniatawyd ar 5/9/2006 tai fforddiadwy

19C608G Cais amlinellol am ddatblygiad trigiannol ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr ar dir yn Tyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi – gwrthodwyd a chymeradwywyd 5/9/2007 A106 tai fforddiadwy

19C608H Adeiladu tri phwll ac ardal gadwraeth natur ar dir yn Tyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi – cymeradwywyd 28/4/2008

19C608J Amrywio amod 18 ynghlwm wrth ganiatadau 19C608F and 19C608G er mwyn caniatáu 13 o anheddau dau lawr a hanner yn Tyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi – 10/4/2008

19C608K/DA Cais manwl i godi 123 o dai ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr ar dir yn Tyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi – cumeradwywyd 1/7/2008

19C608M Amrywio amod 01 ar ganiatâd cynllunio 19C608K/DA er mwyn caniatáu cynllun newydd ar gyfer adeiladu fesul dipyn ar dir yn Tyddyn Bach, Caergybi – cymeradwywyd 3/2/2011

19C608N Cais am dystysgrif cyfreithlondeb i ddangos y cychwynnwyd gwaith ar ganiatâd cynllunio 19C608K/DA ar dir yn Tyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi – cymeradwywyd 7/8/2012.

19C608P: Cais i wneud i ffwrdd â'r ymrwymiadau cynllunio (darpariaeth o dai fforddiadwy) dan A106A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ar dir yn Nhyddyn Bach, Fordd Ynys Lawd, Caergybi – Gwrthodwyd 4/2/15.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cefndir: Rhoddwyd caniatâd cynllunio (fel dau gais amlinellol ar wahân) ar gyfer datblygiad trigiannol ar dir yn Tyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi yn 2007. Rhyddhawyd y ddau ganiatâd gyda chytundebau adran 106 safonol yn dweud bod rhaid i 30% o'r unedau fod yn rhai fforddiadwy i gwrdd ag angen lleol. Prynodd yr ymgeiswyr cyfredol y safle yn 2008 a chawsant ganiatâd cynllunio manwl i godi 123 o dai yn yr un flwyddyn. Cafodd yr amodau o ran codi'r tai fesul dipyn a oedd eisoes yn cyfyngu ar nifer yr unedau y gellid eu hadeiladu mewn blwyddyn eu hamrywio yn 2011 er mwyn caniatáu mwy o hyblygrwydd ar gyfer y datblygiad. Cadarnhawyd fod y gwaith wedi cychwyn gan felly warchod y caniatâd cynllunio yn 2012. Fel 30% o'r 123 o unedau a gymeradwywyd, disgwylir i 37 ohonynt fod yn dai fforddiadwy.

Dywed y datblygwyr nad yw codi tai fforddiadwy ar y safle yn ymarferol. Yn y canllawiau ar ddarparu tai fforddiadwy, dywedir bod rhaid i faterion yn ymwneud ag ymarferoldeb fod yn rhan bwysig o unrhyw drafodaeth. Mae'r datblygwyr eisoes wedi gofyn am ddiwygio'r cytundebau A106 mewn modd a fyddai, yn eu barn nhw, o gymorth i hwyluso'r gwaith datblygur ar y safle.

Ni chafodd y trafodaethau hynny eu cwblhau oherwydd, yn ddiweddarach, gwrthodwyd darpariaeth ddiwygiedig gan y datblygwr (un a ystyriwyd yn dderbyniol yn ôl Ymgynghorydd Tai Fforddiadwy'r Cyngor yn amodol ar gymeradwyaeth swyddogion y Cyngor, ac a gytunwyd ar y cychwyn gan gynrychiolydd y datblygwr). Yn lle hynny, cyflwynodd y datblygwr gais i wneud i ffwrdd â'r rhwymedigaethau A106 dan ganiatâd cynllunio 19C608P er mwyn datblygu 137 o unedau fel tai ar y farchnad agored heb unrhyw ddarpariaeth o dai fforddiadwy. Ar ôl ystyried y materion ymarferoldeb a chyda chyngor y Prisiwr Dosbarth, argymhellwyd gwrthod y cais a derbyniwyd yr argymhelliad hwnnw gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn gynharach eleni.

Yn gryno, mae'r Cytundebau Adran 106 yn golygu fod rhaid i'r datblygwr gael trafodaeth gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ynghylch trosglwyddo anheddau fforddiadwy ond os na fedrir dod i gytundeb, gellir gwerthu'r anheddau i bobl gymwys am bris a fydd ddim uwch na'r 'canllawiau cost a dderbyniwyd' ar gyfer yr eiddo perthnasol (yn hytrach na chanran islaw'r gwerth ar y farchnad agored a ddefnyddiwyd yn ddiweddarach mewn ymrwymiadau o'r math yma). Ers prynu'r safle yn 2008, mae'r farchnad dai wedi dirywio ac adlewyrchir hynny yng ngwerth yr eiddo ar y farchnad agored (mae 30% yn is na'r gwerth marchnad agored). Talodd y datblygwr yn ddrud am y safle er bod y dirwasgiad wedi taro a thybiodd y byddai'r tai fforddiadwy'n cael eu trosglwyddo i landlord cymdeithasol dan grant tai cymdeithasol nad oedd ar gael ar adeg gwerthu ac na fu modd ei ddiogelu, er gwaethaf y ffaith i'r Cyngor gynorthwyo gyda bid ddiweddarach. Daeth adroddiad y Prisiwr Dosbarth i'r canlyniad y dylid defnyddio'r pris marchnad cyfredol yn hytrach na'r pris a dalwyd am y safle yn yr asesiad o ddichonoldeb. Yn seiliedig ar y prisiad hwn, a oedd yn is o dipyn na'r pris a dalwyd yn 2008, ystyriwyd fod y cynllun yn ymarferol gyda darpariaeth tai fforddiadwy 30% ond dim ond ar yr amod y byddai'r datblygwr yn derbyn gostyngiad o filiynau yng ngwerth y tir ac roedd y Prisiwr Dosbarth wedi cadarnhau nad oedd hynny'n fater oedd yn ymwneud ag ymarferoldeb ond yn hytrach yn fater a fyddai'n cael effaith ar y gallu i gyflawni'r cynllun. Mae'r safle wedi ei glustnodi yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Adneuol ac mae'n ddatblygiad allweddol mewn mentrau eraill megis y fid Lleoedd Llewyrchus Llawn Addewid.

Y Cais: Yn dilyn gwrthod y cais a oedd yn gofyn am ddileu yn ei gyfanrwydd delerau'r cytundebau A106, mae'r datblygwr, yn unol â thelerau'r cytundebau A106 wedi ceisio asesu lefel y diddordeb ymhlith landlordiaid cymdeithasol cofrestredig mewn bod yn rhan o'r datblygiad. Cynigiodd y datblygwr 18 uned fel rhai fforddiadwy i'w prynu am 70% o'u gwerth ar y farchnad agored gan Gymdeithas Dai Clwyd Alun gyda'r 105 o unedau sy'n weddill yn cael eu gwerthu yn ôl eu gwerth ar y farchnad agored. Ar ôl trafodaethau pellach, mae'r datblygwr wedi cytuno i ddarparu 20 o unedau fel

rhai fforddiadwy.

Mae'r ymgeisydd yn dal bod polisi TA19 yn y CDLl adneuol yn dweud bod angen 15% o dai fforddiadwy mewn rhannau o ardal y Cynllun, gan gynnwys Caergybi. Mae'r UPPC wedi cadarnhau mai 15% yw'r gofyniad isaf yn hytrach na tharged ond nad yw'r CDLlC ar hyn o bryd yn ystyriaeth o bwys yn y broses o wneud penderfyniadau. Byddai 15% o 123 yn cyfateb i 18 o anheddau fforddiadwy. Er gwaethaf y sylw a roddir i'r CDLlU Adneuol, ystyrir bod 20 o unedau fforddiadwy am 70% o'u gwerth ar y farchnad agored a'i gyflawni drwy landlord cymdeithasol cofrestredig yn gynllun derbyniol er mwyn sicrhau bod modd cyflawni'r cynllun hwn.

Yn unol ag Adran 106a Deddf Cynlluno Gwlad a Thref 1990, gellir cyflwyno ceisiadau i addasu neu wneud i ffwrdd â chytundebau adran 106 a dywed fel a ganlyn mewn perthynas â phenderfynu ar geisiadau o'r fath:
Where an application is made to an authority under subsection (3), the authority may determine—

(a) that the planning obligation shall continue to have effect without modification;

(b) if the obligation no longer serves a useful purpose, that it shall be discharged; or

(c) if the obligation continues to serve a useful purpose, but would serve that purpose equally well if it had effect subject to the modifications specified in the application, that it shall have effect subject to those modifications.

Yn y canllawiau ar addasu neu wneud i ffwrdd ag ymrwymiadau, nodir y dylid, wrth asesu ceisiadau o'r fath, fynd ati hefyd i asesu a yw ymrwymiad yn parhau i gwrdd â nod defnyddiol, ystyried pwrpas cynllunio'r cytundeb.

Dywed polisïau cynllunio cenedlaethol a lleol fod angen darparu tai fforddiadwy er mwyn cwrdd ag anghenion lleol. Mae angen amlwg am dai fforddiadwy yn Ynys Môn ac yng Nghaergybi'n benodol. Bwriedir cwrdd ag angen o'r fath yn rhannol drwy fynnu bod datblygwyr safleoedd priodol yn rhoddi o'r neilltu ganran a drafodwyd o'u datblygiad ar gyfer cwrdd ag angen lleol am dai, y ddarpariaeth yn y dyfodol ac y dylid rheoli hynny drwy ymrwymiadau cynllunio.

Er mwyn sicrhau y gellir cyflawni'r cynllun ac yn seiliedig ar drafodaethau blaenorol ynghylch ymarferoldeb, ystyrir y byddai addasu'r cytundebau A106 i ganiatau gostyngiad o'r 37 uned fforddiadwy i 20 o unedau fforddiadwy fel a gynigir yn awr yn parhau i fod yn ddefnyddiol o safbwynt cynllunio ac yn parhau i gwrdd ag amcanion y Cyngor i ddarparu tai fforddiadwy.

7. Casgliad

Mae angen amlwg am dai fforddiadwy yng Nghaergybi a byddai'r datblygiad ar safle Tyddyn Bach o gymorth i gwrdd â rhywfaint o'r angen hwnnw.

Yn ôl asesiad dichonoldeb y Prisiwr Dosbarth ei hun, dangos bod y cynllun yn ymarferol gyda 30% o unedau tai fforddiadwy ond mae problemau o ran y gallu i'w gyflawni. Mae'n amlwg bod y cynllun yn un ymarferol gyda chanran lai o unedau tai fforddiadwy.

Mae'r ymrwymiadau yn ddefnyddiol o ran cwrdd â'r nod cynllunio o sicrhau y gellir darparu unedau tai fforddiadwy fel rhan o ddatblygiad ymarferol os addaswyd i leihau nifer yr unedau o 37 i 20.

8. Argymhelliad

Caniatáu addasu'r cytundebau A106.

12.6 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

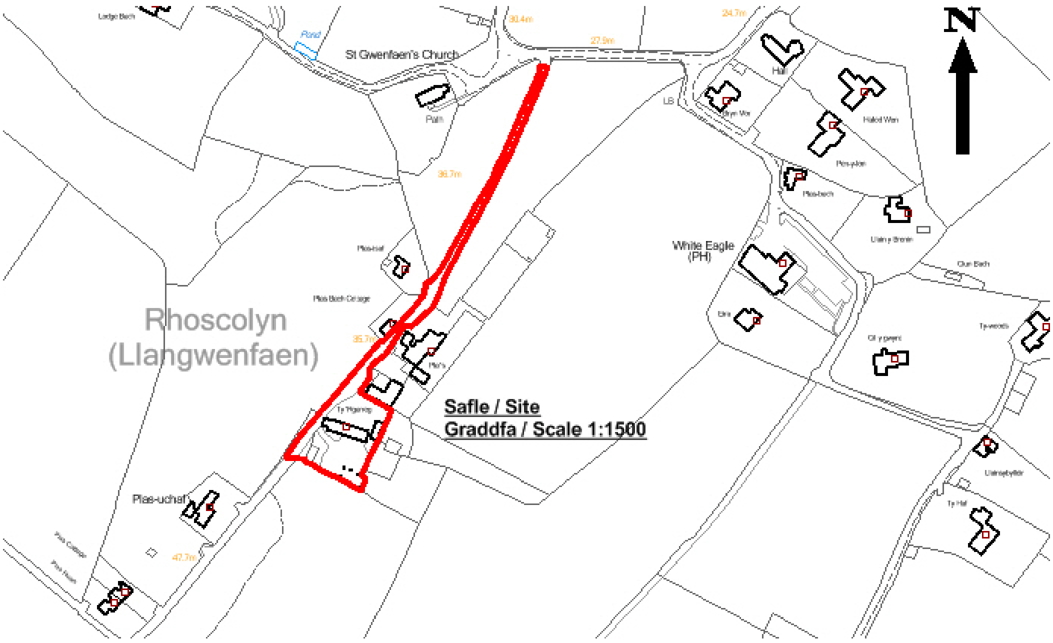
Rhif y Cais: **43C196** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Thomas Straker & Judith Matthews & Sarah Lloyd

Cais llawn i newid defnydd adeilad allanol i fwyty, addasu y mynedfa presennol ynghyd a gosod paced trin carthffosiaeth ger / Full application for the conversion of outbuilding into a restaurant, alterations to the existing access together with the installation of a package treatment plant adjacent to

Ty'r Garreg, Rhoscolyn



Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cafodd y cais ei alw i mewn gan y Cyng Trefor Lloyd Hughes ond soniodd o ddim am unrhyw reswm cynllunio yn ymwneud â defnydd tir. Mae'r Cyng. Hughes yn gofyn am ymweliad safle.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi'i leoli yn yr AHNE ddynodedig ac mae'n cynnwys cyfres o adeiladau cerrig amaethyddol. Ceir mynediad i'r safle oddi ar lôn breifat sydd ar yr un trywydd â llwybr cyhoeddus.

Mae'r cynnig yn un i droi'r adeiladau'n fwyty ynghyd â chreu lle parcio a llecyn awyr agored cysylltiedig, bloc toiledau a gwelliannau i'r fynedfa.

2. Mater(ion) Allweddol

Egwyddor y datblygiad a'i effeithiau ar fwynderau preswyl a lleol gan gynnwys yr effeithiau ar yr AHNE.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 Polisi Cyffredinol
Polisi 7 Adeiladau yn y Cefn Gwlad
Polisi 30 Tirlunio
Polisi 35 Cadwraeth Natur
Polisi 41 Cadwraeth Adeiladau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi B1 Datblygiadau sy'n Creu Cyflogaeth
Polisi B8 Addasu adeiladau cyfredol
Polisi B9 Yr Economi Wledig
Polisi B10 Cynigion sy'n cefnogi amaethyddiaeth, coedwigaeth a physgota
Polisi CH1 Cyfleusterau adloniant a thwristiaeth
Polisi D1 AHNE
Polisi D4 Lleoliad, safle a dyluniad
Polisi D9 Ardaloedd sy'n amgylcheddol sensitif
Polisi B10 Blodau ac Anifeiliaid
Polisi D21 Adeiladau Rhestredig
Polisi D22 Adeiladau Rhestredig
Polisi D27 Addasu Adeiladau Rhestredig

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a stopiwyd
Polisi GP1 Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 Dyluniad

Polisi EP4 Arallgyfeirio yng Nghefn Gwlad
Polisi EP6 Ailddefnyddio Adeiladau
Polisi TR9 Cerdded, beicio a marchogaeth
Polisi TO1 Atyniadau newydd
Polisi EN1 Cymeriad y Dirwedd
Polisi EN2 AHNE
Polisi EN4 Bioamrywiaeth
Polisi EN13 Cadwraeth Adeiladau
Polisi SG5 Cyfleusterau Preifat i Drin Carthffosiaeth
Polisi SG6 Goferiad Dŵr Wyneb

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

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 7

NCT 5 – Cadwraeth Natur a Chynllunio
NCT 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy
NCT12 – Dyluniad
NCT 18 – Trafnidiaeth
NCT 23 – Datblygu Economaidd

Cylchlythyr 10/99: Gofynion cynllunio o ran defnyddio system garthffosiaeth nad yw'n gysylltiedig â'r brif gyflenwad ac ymgorffori tanciau septig mewn datblygiadau newydd.

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cyng. J Evans - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cyng. D R Thomas - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cyng. T Ll Hughes – gofyn i'r Pwyllgor benderfynu ac am ymweliad safle

Priffyrdd – Dim gwrthwynebiad

Llwybrau – ni fydd y cynnig yn cael unrhyw effaith ar Lwybr Cyhoeddus rhif 11

Cyfoeth Naturiol Cymru – gofyn am fanylion ychwanegol; anfonwyd y rheiny ac nid yw CNC yn gwrthwynebu

Draenio – manylion yn foddhaol mewn egwyddor

Swyddog Iechyd yr Amgylchedd – sylwadau ar gyfer y cyfnodau adeiladu a gweithredu

Adain yr Amgylchedd Adeiledig a'r Dirwedd – mae'r safle mewn AHNE ac mae adeiladau rhestredig yn yr ardal. Nid yw adeilad allanol Tŷ'r Garreg ei hun yn rhestredig ond mae o ddiddordeb pensaernïol a hanesyddol lleol; mae'r cynnig yn glynu wrth amcanion y Canllawiau Dylunio yn y CCA

ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – dylid dilyn yr argymhelliad yn yr adroddiad ar yr arolwg ystlumod

Dŵr Cymru – dim sylwadau

Derbyniwyd 52 o lythyrau'n gwrthwynebu a 2 o lythyrau'n cefnogi'r cais o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd iddo.

Mae'r gefnogaeth yn seiliedig ar addasu'r eiddo mewn modd chwaethus a chreu swyddi ac incwm o dwristiaeth;
Atyniad i'r ardal;
Cystadlu gyda'r White Eagle a fedr ond gwella o ganlyniad.

Mae'r gwrthwynebiadau'n seiliedig ar

Materion yn ymwneud â phreifatrwydd a mwynderau;
Sŵn ac aflonyddwch;
Effeithiau ar y dirwedd;
Llygredd goleuni;
Tagfeydd traffig a diogelwch ar y ffyrdd;
Nid yw'r cynnig yn unigryw fel sy'n cael ei awgrymu ac ni fydd yn cefnogi pysgotwyr lleol;
Effaith o safbwynt ecoleg;
Effaith o safbwynt draenio;
Bydd y cynnig yn dinistrio'r union bethau sy'n denu ymwelwyr i'r ardal.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau a godwyd, mae'r darluniau wedi cael eu diwygio i ail-leoli'r system ddraenio arfaethedig a'r cyfleusterau parcio er mwyn lleihau'r effeithiau ar yr eiddo cyfagos yn Tŷ'r Garreg; ymgynghorwyd yn llawn gyda Chyfoeth Naturiol Cymru ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad; gellir rheoli sŵn ac aflonyddwch yn hwyr y nos drwy amodau, felly hefyd y goleuadau artiffisial ar y safle; mae polisïau cynllunio'n cefnogi addasu adeiladau cyfredol i bwrpas busnes a darparu cyfleon mewn economi wledig amrywiol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad - mae polisïau yn y cynllun datblygu a'r CDU a Stopiwyd yn cefnogi cynlluniau i addasu adeiladau gwledig er mwyn creu swyddi ac amrywiaeth yn yr economi leol. Rhaid cydbwyso cynlluniau o'r fath gydag ystyriaeth o'u heffeithiau ar ddiddordebau o bwys cydnabyddedig gan gynnwys ecoleg, y dirwedd ddynodedig, mwynderau preswyl a lleol ac effeithiau ar y briffordd.

AHNE: Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod ei bwysigrwydd o ran ansawdd y dirwedd a chadwraeth natur. Prif amcan dynodi safle'n AHNE yw sicrhau cadwraeth ei brydferthwch naturiol a'i hyrwyddo. Mae dyletswydd statudol ar awdurdodau lleol i ystyried diben yr AHNE a dylai penderfyniadau rheoli datblygu sy'n effeithio ar AHNE, yn y lle cyntaf, ffafrio cadwraeth harddwch naturiol. Dyma gyngor PCC

“Development plan policies and development control decisions affecting AONBs should favour conservation of natural beauty, although it will also be appropriate to have regard to the economic and social well-being of the areas.”

Mae’r cynllun o ran dyluniad yn adlewyrchu’r datblygiad cyfredol. Nid yw’n ymwthio’n sylweddol i dir glas (mae’r maes parcio sydd wedi’i ail-leoli yn rhannol ar lain tir i’r dwyrain o’r bloc toiledau arfaethedig ond mae gweddill y safle mewn iard fferm amgaeëdig ac yn ailddatblygu llecyn agored o flaen yr adeilad). Mae’r cynnig mewn ardal wledig ond wedi ei osod rhwng datblygiadau sydd yno eisoes ac sydd, yn fras, yn dilyn y trac mynediad a fydd yn gwasanaethu’r datblygiad. Dywed PCC

“Statutory designation does not necessarily prohibit development, but proposals for development must be carefully assessed for their effect on those natural heritage interests which the designation is intended to protect”

Ac ymhellach:

“The effect of a development proposal on the wildlife or landscape of any area can be a material consideration. In such instances and in the interests of achieving sustainable development it is important to balance conservation objectives with the wider economic needs of local businesses and communities.”

O edrych arno o bellter o’r ffyrdd a’r llwybrau cyhoeddus tua’r dwyrain er enghraifft, nodwedd ar y gorwel yw’r adeilad. Fodd bynnag, mae’r llecyn parcio a’r cyfleusterau ciniawa awyr agored wedi’u lleoli ar rannau is o’r safle a gellir eu sgrinio i raddau drwy wneud gwaith tirlunio addas. Caiff golygfeydd cyhoeddus o’r safle eu cuddio i ryw raddau gan y ffyrdd bach cul a’r gwrychoedd a’r llystyfiant. Mae’r olygfa o’r llwybr sy’n pasio’r safle yn agored ac yn parhau’n hirach. Fodd bynnag, wedi trin y ffiniau’n addas a sgrinio’r datblygiad, nid ystyrir ei fod yn annerbyniol.

Effeithiau Traffig: Mynegwyd pryderon ynghylch lefel y traffig sy’n debygol o gael ei chreu ac effeithiau’r cynnig o safbwynt diogelwch y ffyrdd. Mae’r maes parcio yn Borthwen yn aml yn llawn yn ystod tymor yr haf yn arbennig, ac felly hefyd y lle a ddefnyddir ar gyfer parcio yn ymyl Eglwys St Gwenfaen ac ar yr ymylon glaswelltog gyferbyn â Neuadd y pentref er enghraifft ond prin yw’r enghreifftiau o barcio’n ddiofal. Mae’r ardal yn denu llawer o ymwelwyr ac mae’r cyfleuster cyfredol yn y White Eagle yn aml yn hynod brysur. Mae cynlluniau llawr y bwyty yn dangos y byddai lle i 46 a disgwylir y byddai gwesteion at ei gilydd yn rhannu cludiant i’r cyfleuster. Rhagwelir y byddai 7 o weithwyr amser llawn a 5 o rai rhan amser yn cael eu cyflogi. Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw bryderon. Mae’r cynnig yn cynnwys manylion ynghylch lledu’r trac mynediad a’r fynedfa ei hun lle mae’n ymuno gyda’r briffordd gyhoeddus. Mynegwyd pryderon ynghylch effeithiau gweledol y newid hwn ond nid ystyrir bod yr effeithiau hynny’n ddigonol i gyfiawnhau gwrthod y cais. Gellir cynnwys amod ynghylch defnyddio deunydd addas ar gyfer wyneb y ffordd.

Ecoleg: Cefnogir y cais hwn gan adroddiadau ac arolygon priodol. Ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau gan yr ymgynghorai statudol. Codwyd pryderon gan drigolion lleol fod tylluanod yn defnyddio’r adeiladau. Ni fyddai eu presenoldeb o angenrheidrwydd yn rhwystro unrhyw waith datblygu – cedwir cofnod o ystlumod ond, yn amodol ar fesurau gwarchod derbyniol, ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad i’r datblygiad.

Effaith ar Drigolion a Mwynderau - Roedd y cynllun fel y’i cyflwynwyd yn wreiddiol yn dangos llecynnau parcio yn erbyn wal derfyn yr annedd yn Tŷ’r Garreg ac o dan nifer o ffenestri a oedd yn edrych dros y safle ynghyd â chynigion ar gyfer draenio a oedd yn agos at yr eiddo gyda hynny’n codi pryderon ynghylch llifogydd. Mae’r cynllun wedi cael ei ddiwygio i ail-leoli rhan o’r maes parcio ar y llain tir tua’r dwyrain o’r adeilad ac i ail-leoli’r system ddraenio i gornel dde-ddwyreiniol yr adeilad. Nid

oes cyfyngiadau ar y defnydd awdurdodedig o'r safle fel iard fferm ac adeiladau amaethyddol. Mae cyflwyno menter fasnachol ochr yn ochr ag annedd gyfredol yn codi pryderon ynghylch sŵn ac aflonyddwch yn gyffredinol er nad oes gan yr Adain Iechyd yr Amgylchedd unrhyw bryderon. Dywedir mai oriau agor y datblygiad fydd hanner dydd i 9pm bob dydd er mae'n bosibl y bydd staff ar y safle cyn ac ar ôl yr oriau agor i gwsmeriaid er mwyn gwneud gwaith paratoi a chlirio. Mae'r cynllun a gyflwynwyd yn wreiddiol yn argymell darparu ardal fechan wedi'i thirlunio ger Tŷ'r Garreg yn hytrach na llecynnau parcio. Ystyrir mai dim ond deiliaid bathodynnau glas ddylai gael parcio'n ymyl yr adeilad ac y dylai pawb arall barcio yn y maes parcio is ac yn yr ardal sydd wedi'i dynodi fel maes parcio gorlif gyda mynediad addas i gerddwyr o'r maes parcio i ganiatáu mynediad uniongyrchol heibio'r patio ciniawa i'r fynedfa a'r toiledau heb orfod mentro ar hyd y fynedfa gerbydau gul i'r maes parcio neu basio'n agos i Tŷ'r Garreg. Dylid codi ffens acwstig briodol o fewn safle'r datblygiad ar hyd y ffin breswyl gyda'r maes parcio is er mwyn cyfyngu ar yr aflonyddwch. Awgrymir amodau i'r perwyl hwn. Cynigir gosod goleuadau bolard er mwyn lleihau'r effaith ar eiddo preswyl lleol ac ar y dirwedd ehangach ac awyr y nos. Lleolir y gegin arfaethedig ym mhen gorllewinol yr adeilad a gellir gosod amodau o ran awyriant. Mae angen amod mewn perthynas â sgrinio llecynnau lle cedwir biniau er mwyn sicrhau nad ydynt yn cael effaith weledol andwyol.

7. Casgliad

Nid yw'r rhai y mae'n rhaid ymgynghori â nhw'n statudol yn codi unrhyw bryderon. Mae polisi cynllunio'n caniatáu ar gyfer addasu adeiladau gwledig cyfredol yn gynigion ar gyfer busnesau bychain. Nid ystyrir bod effeithiau'r cynllun yn rhai nad oes modd eu lliniaru. Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn effeithio ar yr AHNE i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gyda'r amodau isod:

(01) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cychwyn o fewn pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

(02) Ni chychwynnir ar unrhyw ran arall o'r datblygiad hyd oni fydd y gwelliannau i'r fynedfa a ddangosir ar ddarlun rhif A.004 wedi cael eu cwblhau ac ar gael i'w defnyddio. Ni chychwynnir ar unrhyw waith ar y fynedfa hyd oni fydd manylion am ddeunydd arwyneb y fynedfa a'r trac wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Wedi hynny rhaid i'r gwaith fynd yn eu flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd diogelwch y ffyrdd ac amwynder.

(03) Ni chychwynnir unrhyw waith datblygu hyd oni fydd y manylion am y ffens a'r waliau ar gyfer y safle, gan gynnwys ffens acwstig rhwng y maes parcio a ffin yr annedd yn Tŷ'r Garreg, dull sgrinio'r ardal giniawa awyr agored a'r llecyn storio biniau, gan gynnwys amserlen ar gyfer y gwaith, wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun wedyn yn mynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd mwynderau lleol a thrigiannol.

(04) Ni chychwynnir unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur ynghylch cynllun tirlunio ar gyfer terfynau allanol y maes parcio a'r ardal giniawa awyr agored, gan gynnwys amserlen ar gyfer y

gwaith a manylion am y modd y byddir yn eu cynnal a'u cadw'n y dyfodol. Bydd y cynllun wedyn yn mynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd mwynderau lleol.

(05) Ni chychwynnir unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion am osodiad y meysydd parcio i gwsmeriaid a staff tua'r dwyrain a'r de o'r adeiladau (a ddangosir fel maes parcio a maes parcio gorlif ar ddarlun A.002 Diwygiad C) gan gynnwys mynediad i gerddwyr o'r maes parcio i'r bwyty drwy gornel de-ddwyreiniol yr adeilad, wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynlluno lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Nl chaniateir i staff neu gwsmeriaid, ac eithrio deiliaid bathodynnau glas i'r anabl, barcio yn y maes parcio o flaen yr adeilad.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl.

(06) Bydd goleuadau allanol y safle yn cydymffurfio gyda'r manylion a ddangosir ar ddarlun A.002 Diwygiad C a gyflwynwyd ar 27 Gorffennaf 2015. Rhaid i fanylion am unrhyw oleuadau ychwanegol y bydd eu hangen ar gyfer y maes parcio, gael eu cymeradwyo dan amod 05 uchod a'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo ar bapur cyn eu gosod.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(07) Ni chychwynnir unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion am y system echdynnu aer yn y gegin wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun wedyn yn mynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(08) Bydd y system ddraenio ar gyfer y safle'n cael ei gosod a bydd ar gael i'w defnyddio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(09) Bydd y datblygiad yn digwydd yn unol â'r argymhellion sydd wedi eu cynnwys yn adrannau 4, 5 a 6 Arolwg Gweithgaredd Ystlumod ac Adroddiad Lliniaru Clwydian Ecology dyddiedig 6 Awst 2015 a gyflwynwyd dan gais cynllunio 43C196.

Rheswm: Diogelu unrhyw rywogaethau a warchodir a all fod ar y safle.

(10) Ni fydd y safle ar agor i gwsmeriaid rhwng hanner dydd neu ar ôl 9pm.

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

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.

12.7 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

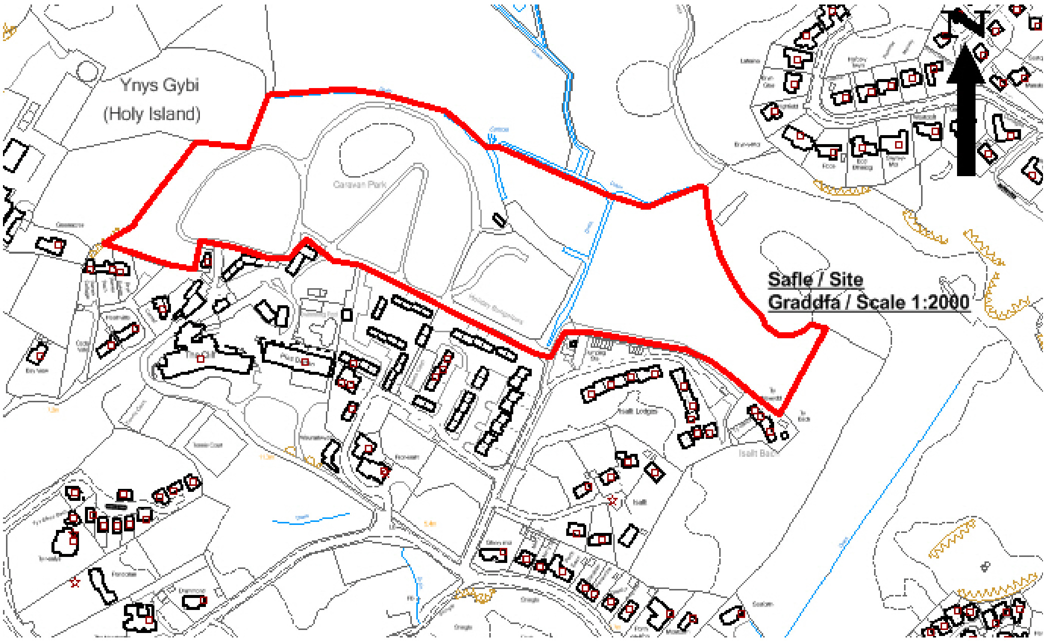
Rhif y Cais: **46C14V/1** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Robert Songhurst

Cais llawn i ail-fodelu'r maes carafanau parhaol presennol i ddarparu ar gyfer 14 o garafannau gwyliau parhad wedi'u hail-leoli i'r elfen deithiol 'barhaol' ynghyd ag ymestyn y parc er mwyn ail-leoli 46 o garafanau symudol yn / Full application for remodelling of the existing static caravan park to provide for 14 relocated static holiday caravans onto the 'static' touring element together with the extension of the park in order to relocate 46 touring caravans at

The Cliff Caravan Park, Trearddur Bay



Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r Cynghorydd T. Ll. Hughes wedi galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor wneud penderfyniad arno oherwydd nad oes toiledau ychwanegol ac oherwydd llifogydd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle yn llain gwag o dir sy'n gorwedd yn isel ac sy'n ffinio â'r maes carafannau presennol ac mae trac yn gwahanu'r llain oddi wrth eiddo yn Isallt Lodges. Mae gan y maes carafannau ganiatâd cynllunio am 100 o garafannau gwyliau sefydlog a 50 o garafannau teithio. Mae'r safle sefydlog yn gweithredu ar sail defnydd gwyliau am 12 mis y flwyddyn a defnyddir yr elfen deithiol at ddibenion gwyliau rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref ond mae'r unedau eu hunain yn aros ar y safle trwy gydol y flwyddyn.

Y cynnig yw ailfodelu'r safle sefydlog presennol; symud 14 carafán statig i'r safle lle mae'r elfen carafannau teithiol ar hyn o bryd ac ymestyn ffin ddwyreiniol y safle i wneud lle i'r elfen deithiol. Cynigir gwelliannau amgylcheddol fel rhan o'r cais.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfio a pholisïau ac effaith ar yr ardal leol gan gynnwys effaith ar fwynderau preswyl.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 Polisi Cyffredinol
Polisi 10 Carafannau Statig
Polisi 12 Safleoedd Teithiol Newydd
Polisi 30 Tirlunio
Polisi 31 Tirlunio
Polisi 36 Datblygu ar yr arfordir

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D1 AHNE
Polisi CH5 Lleiniau Ychwanegol ar Safleoedd Presennol
Polisi CH8 Safleoedd Carafannau Sefydlog
Polisi D5 Safleoedd Arfordirol
Polisi D9 Ardaloedd Amgylcheddol Sensitif
Polisi D29 Safon y Dyluniad a Gosodiad
Polisi D32 Tirlunio

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
Polisi GP1 Canllawiau Rheoli Cynllunio
Polisi TO4 Safleoedd Carafannau Sefydlog

Polisi TO6
Polisi EN2 AHNE

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 7

NCT 13 - Twristiaeth
NCT 12 – Dyluniad
NCT 18 – Trafnidiaeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cyng. T. Ll. Hughes: yn gofyn i'r Pwyllgor benderfynu oherwydd nad oes toiledau ychwanegol ac oherwydd llifogydd.

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

Cyngor Cymuned Trearddur - ymddengys nad oes bloc cawodydd / toiledau ar gyfer y faniau teithiol - mae cyfleuster presennol ar y safle cyfredol ond mae'n rhy bell; pryder ynglŷn â chynnal a chadw'r ffos ddraenio oherwydd diffyg lle yn y parth byffer i gael mynediad gyda pheiriannau mawr – bydd diffyg cynnal a chadw yn effeithio ar y tir o amgylch; nid yw'r trac mynediad yn addas i gyfaint y traffig - mae'r ffordd yn gul ac yn ymyl ffos; cafodd yr arolwg amgylcheddol ei wneud ar ôl y tymor bridio adar - mae'r ardal yn dir gwlyb ac fe'i defnyddiwyd yn hanesyddol gan nifer fawr o adar; roedd gwaith wedi cychwyn a chafodd y safle ei glirio cyn gwneud unrhyw gais; mae'r mwyafrif o'r carafannau teithio yn barhaol ac mae'n annhebygol y bydd lle i ymwelwyr sy'n aros am gyfnod byr.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – wedi gofyn am fanylion ychwanegol; derbyniwyd y manylion ac maent yn foddhaol gydag amodau.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Nid yw CNC yn gwrthwynebu gan ei bod yn anhebygol y bydd y prosiect yn effeithio'n andwyol ar ddiddordebau rhestredig gan gynnwys dim effaith andwyol ar yr AHNE; mae angen byffer rhwng y safle a'r ffos a dylai goleuadau gael eu lleoli fel bod y golau'n pwyntio i ffwrdd o'r ardal; awgrymwyd amod ynglŷn â mesurau osgoi rhesymol ar gyfer Madfallod Cribog.

Adain yr Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd: mae'n anhebygol y bydd gosodiad y ddau adeilad rhestredig agosaf yn cael ei effeithio.

Mae ymyl y maes carafannau presennol o fewn 160m i'r AHNE ac mae'r elfen deitihiol arfaethedig o fewn 200m i'r AHNE. I'r gogledd-ddwyrain o'r safle mae llwybr cyhoeddus yn croesi rhan o safle'r cais tra bod llwybr arall wedi'i leoli i'r gogledd-orllewin ac o fewn yr AHNE. Nid yw'r safle yn weladwy iawn o'r ymyl arfordirol nac o Lôn Isallt ond mae'n weladwy o ardaloedd preswyl i'r gogledd a'r de.

Mae'r safle o fewn ardal cymeriad y dirwedd 2 – Ynys Gybi. Mae Asesiad Capasiti'r Dirwedd ar gyfer Ynys Môn, Gwynedd ac Eryri yn disgrifio sensitifrwydd yr ardal i garafannau sefydlog / parciau siale ac estyniadau fel canolig i uchel. O ran capasiti'r ardal mae'n nodi, 'tu allan i'r AHNE mae'n debyg mai capasiti cyfyngedig iawn sydd yno ar gyfer datblygiadau carafannau sefydlog/ parciau siale ac estyniadau, a byddant fel arfer yn cynnwys datblygiadau ar raddfa fechan iawn, sy'n bell o'i gilydd ac wedi'u lleoli'n dda.

Mae'n anhebygol y byddai effeithiau niweidiol ar yr AHNE oherwydd y topograffi ac ni fyddai unrhyw effeithiau ar yr arfordir neu'r lleoliadau sy'n union wrth ymyl.

O ran yr effaith ar y dirwedd, nodir fod yr ardal o sensitifrwydd Uchel i Ganolig a phan gaiff hynny ei

gyfuno gydag asesiad o newid ar raddfa isel (positif a negyddol) byddai hynny'n arwain at effeithiau andwyol cymedrol ar y dirwedd ac ni fyddai hynny'n annerbyniol. Mae effeithiau gweledol ar ardaloedd sy'n agored i'r cyhoedd yn bennaf o'r hawliau tramwy cyhoeddus ac ardaloedd sy'n agored i'r cyhoedd mewn cymdogaethau preswyl. Byddai'r cynnig yn cyflwyno golygfeydd newydd o'r safle ac yn ymestyn golygfeydd tua'r dwyrain.

Mae'r cynnig yn cadw mwy o lystyfiant prysgwydd nac a fyddai wedi cael ei gadw dan y caniatâd blaenorol am gartref nyrsio ond serch hynny mae'r datblygiad carafannau wedi'i ledaenu dros arwynebedd mwy. Mae'n rhaid cydbwyso pa mor dderbyniol yw'r effeithiau gweledol yn erbyn yr effeithiau gweledol a fyddai'n deillio o'r caniatâd sy'n bodoli a gellir eu lleihau trwy dirlunio priodol. Darparwyd manylion ynghylch tirlunio ychwanegol ac maent yn dderbyniol cyhyd â bod amodau, gan gynnwys amod ar gyfer cytuno ar liw a gorffeniad unedau newydd yn y dyfodol.

Awdurdod Priffyrdd – Dim argymhellion.

Dŵr Cymru: Amodau safonol

Derbyniwyd 7 llythyr o wrthwynebiad o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a wnaed. Mae'r gwrthwynebiadau yn seiliedig ar:

Diffyg cyfleusterau toiled / cawodydd ar y safle;
Pryderon ynghylch llifogydd a mynediad i'r ffos ddraenio; mae gwaith draenio blaenorol wedi effeithio ar dir cyfagos ac mae pryderon ynglŷn â sylfaeni;
Mwy o draffig a thagfeydd; materion diogelwch gan fod plant o Isallt Lodges a'r maes carafannau presennol yn mynd i'r ardaloedd gwyrdd gyferbyn â Isallt Lodges i chwarae;
Dechreuwyd gwaith cyn i'r cais gael ei gyflwyno;
Cynhaliwyd yr arolwg amgylcheddol tu allan i'r tymor;
Dinistro cynefinoedd planhigion ac anifeiliaid; llygredd sŵn yn ystod y dydd a gyda'r nos oherwydd y traffig a phreswylwyr;
Llygredd golau;
Bydd y datblygiad yn ymestyn ffurf adeiledig y pentref ac yn cyfrannu at newid cymeriad y pentref; nid yw'r isadeiledd carthffosiaeth yn ddigonol i ymdopi; dim digon o fwynderau yn y pentref ar gael i ymdopi gyda nifer uwch yr ymwelwyr.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn dylid nodi, er bod y cais yn cynnwys estyniad ffisegol i'r safle, ni chynigir nifer uwch o unedau; mae ymestyn y safle'n ffisegol ar gyfer yr un nifer o garafannau ag a ganiatawyd eisoes yn annhebygol o gynyddu traffig; mae'r ffordd yn gul ond nid yw'r awdurdod priffyrdd yn nodi unrhyw wrthwynebiad; mae'r elfen deithiol yn cynnwys unedau teithiol a fydd yn aros ar y safle trwy gydol y flwyddyn felly mae'r traffig sy'n defnyddio'r ffordd yn debygol o gynnwys cerbydau preifat yn bennaf; mae Cyfoeth Naturiol Cymru ac ecolegwyr y Cyngor yn fodlon gyda'r manylion ecolegol a gyflwynwyd; mae caniatâd blaenorol yn bodoli am gartref i'r henoed ar ran o'r safle – mae'r cynigon presennol yn caniatáu byffer i'r ffos ddraenio ar gyfer cynnal a chadw yn y dyfodol a gwella tirlunio'r safle; cynigir amodau mewn perthynas â goleuo; nid ystyrir y byddai'r effaith ar fwynderau i'r graddau y byddai'n rhaid gwrthod; mae'r Deddfau Cynllunio yn caniatáu cyflwyno ceisiadau ôl-weithredol. Mae'r cais yn cynnig defnyddio'r cyfleusterau toiled a chawodydd presennol gan nad oes cynnydd yn nifer yr unedau gyda'i gilydd ac mae cyfleusterau draenio cyffredinol ar gael ar gyfer y carafannau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C14Q/1 Cais i amrywio amod (01) ar ganiatâd cynllunio cyfeirnod 46C14T i ganiatáu tymor gwyliau 12 mis ar gyfer carafannau sefydlog a thymor gwyliau o 1 Mawrth tan 3 Ionawr ar gyfer carafannau

teithiol ym Maes Carafannau Y Cliff, Lôn Isallt, Trearddur. Cymeradwywyd – 10/07.2013.

46C14R/1/LUC Cais am Dystysgrif Defnydd Cyfreithiol ar gyfer defnydd presennol y tir i storio carafannau teithiol ar eu lleiniau trwy gydol y tymor pan fydd ar gau ym Maes Carafannau y Cliff, Lôn Isallt, Trearddur. CYMERADWYWYD TYSTYSGRIF DEFNYDD CYFREITHIOL – 25/11/2013.

46C86 Adeiladu cartref nyrsio ar dir ger Parc Isallt Trearddur. GWRTHODWYD – 02/04/87. CANIATAWYD YR APÊL 19/10/86.

46C86A/DA Cynlluniau manwl i adeiladu cartref nyrsio ar ran o dir ger Parc Isallt Trearddur. CYMERADWYWYD – 30/07/92.

46C86B Adnewyddu caniatâd 46C86A/DA, cynlluniau manwl i adeiladu Cartref Nyrsio ar ran o dir O.S. 0468 Parc Isallt, Trearddur. CYMERADWYWYD – 07/10.94.

46C86C Adnewyddu Caniatâd Cynllunio 46C96B i adeiladu cartref nyrsio ar dir OS 0468 Parc Isallt, Trearddur. CYMERADWYWYD – 09/12/99.

46C96D Cais amlinellol i godi cartref nyrsio ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd ar ran o dir OS 0468 Parc Isallt, Trearddur. TYNNWYD YN ÔL – 28.07.03.

46C86E Cais i amrywio amod 1 (amod yn cyfyngu'r amser) ar dderbyn rhybudd o gymeradwyaeth cyf. 46C86C (Adeiladu cartref nyrsio ar OS 0468 Isallt Bach, Trearddur) er mwyn caniatáu blwyddyn arall ar gyfer dechrau'r gwaith ar y safle yn OS 0468 Parc Isallt, Trearddur. TYNNWYD YN ÔL – 30/11/04.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae polisïau cynllunio yn caniatáu aildrefnu safleoedd carafannau presennol ac mae Polisi TO4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn caniatáu ymestyn safle a chynyddu'r niferoedd os yw'r cynllun yn sicrhau gwelliant i'r safle cyfan yn gyffredinol. Ni chynigir cynyddu'r niferoedd fel rhan o'r cais ond cynigir estyniad ffisegol i'r safle er mwyn darparu gwell gosodiad i'r safle. Mae'r cais yn cynnwys gwaith plannu a thirlunio i wella edrychiad y maes carafannau presennol ac mae'n cynnwys cynigion manwl ar gyfer ardal estynedig y safle. Dylid nodi bod gan yr ardal a gynigir ar gyfer adleoli'r carafannau teithiol ganiatâd cynllunio eisoes ar gyfer cartref i'r henoed, y gellir ei ystyried fel sefyllfa wrth gefn. Nid yw'n glir a fyddai'r cartref fel y'i cymeradwywyd yn cwrdd â safonau gofal cyfredol neu a ydyw wir yn debygol y bydd yn cael ei ddatblygu. Mae'r safle ar gyfer y cartref fymryn yn llai o ran ôl-troed na'r cais cynllunio cyfredol ond nid yw'n darparu fawr o gamau lliniaru ecolegol na thirlunio. Byddai'r cynnig yn arwain at draffig ar y trac mynediad, o bosib yn ystod y dydd a'r nos, yn ogystal â'r potensial am aflonyddwch golau a sŵn.

Effaith Weledol ac Effaith ar y Tirlun: mae'r cynllun wedi cael ei ystyried yn fanwl a cheisiwyd cael cynigion ychwanegol i sicrhau gwelliant i edrychiad cyffredinol y safle cyfan. Mae'r safle yn estyniad i faes carafannau presennol ond mae'n cynnig trefniant sydd â dwysedd eithaf isel ac yn gwella gosodiad gweddill y safle trwy ryddhau lle i adleoli unedau presennol. Ystyrir bod y cynigion tirlunio meddal a chaled yn addas ac nid ystyrir y bydd y cynllun yn creu effeithiau gweledol nac effeithiau eang i'r tirlun. Cynigir amod mewn perthynas â'r cynigion tirlunio a hefyd mewn perthynas â goleuo'r safle i sicrhau'r effaith leiaf bosib pan fydd hi'n tywyllu.

Effaith ar Ecoleg: Cefnogir y cais gan asesiad ecolegol. Ceisiwyd manylion ychwanegol er mwyn asesu'r cynigion yn llawn. Cyhyd â bod amodau, ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol.

Mae trigolion a pherchnogion eiddo lleol wedi mynegi pryderon ynghylch effaith y cynnig ar fwynderau preswyl. Caiff pryderon eu mynegi ynglŷn â chynnydd yn y traffig, serch hyn nid oes unrhyw garafannau ychwanegol yn cael eu cynnig tu hwnt i'r nifer y mae caniatâd ar eu cyfer eisoes. Mae'r carafannau teithiol yn debygol o aros ar eu lleiniau trwy'r flwyddyn gyfan, felly mae unrhyw effaith traffig wedi'i gyfyngu i gerbydau preifat yn bennaf. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi codi unrhyw bryderon. Cynigir amod mewn perthynas â goleuo i sicrhau na fydd effaith andwyol ar fwynderau nac effaith ar awyr y nos. Mae gan y safle ganiatâd presennol i ddatblygu ac ni ystyrir y byddai ymestyn y maes carfannau yn cynyddu sŵn ac aflonyddwch i'r fath raddau ac y byddai'n rhaid gwrthod y cais.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynllun yn estyniad derbyniol i'r safle i dir lle mae caniatâd cynllunio presennol am gartref gofal i'r henoed. Mae'r cynllun yn parchu gofynion polisi o ran ei effeithiau gweledol ac effeithiau ar y tirlun ac mae'n sicrhau gwelliant cyffredinol i'r safle cyfan.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

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

(02) Ni chaiff nifer y carafannau parhaol (a fydd yn unol â'r diffiniad statudol o garafán fel mae wedi'i gynnwys yn y Ddeddf Safleoedd Carafannau a Rheoli Datblygu 1960 a Deddf Safleoedd Carafán 1968) fod yn fwy na 100 a ni chaiff nifer y carafannau teithiol fod yn fwy na 46. Ni chaniateir lleoli carafannau parhaol yn yr ardal sydd wedi'i dynodi â llinellau gwyrdd ar y cynllun sydd ynghlwm i'r caniatad hwn.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) Rhaid lleoli'r unedau yn unol â dyluniad rhif 3966/8 A (200) 03 Adolygiad E and 3966/8 A (200) 01 Adolygiad F ac a gyflwynwyd ar 21/07/2015 o dan gyfeirnod cynllunio 46C14V/1. Ni chaniateir dechrau gwaith datblygu hyd nes bod atodlen ar gyfer lliw a gorffeniad unedau newydd wedi cael ei chyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(04) Bydd byw yn y carafannau teithiol a ganiateir drwy hyn yn cael ei gyfyngu i gyfnod o 11 mis sy'n cychwyn ar 1af Mawrth mewn unrhyw flwyddyn ac yn diweddu ar 31 Ionawr yn y flwyddyn ganlynol.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(05) Rhaid defnyddio'r carafannau ar y safle fel llety gwyliau yn unig ac ni cheir ar unrhyw amser eu defnyddio fel llety preswyl parhaol a rhaid i gofrestr o'r holl osodiadau/copïau o filiau cyfleustodau i berchnogion carafannau yn dangos prif lety arall, fod ar gael i'w harchwilio gan yr awdurdod cynllunio lleol bob amser.

Rheswm: I sicrhau nad oes unrhyw ddefnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal hon.

(06) Ni chaniateir lleoli unrhyw garafannau yn yr ardal sydd wedi'i lliwio'n wyrdd ar y cynllun ynghlwm i'r caniatâd hwn hyd nes bod y gwaith tirlunio a ddangosir ar ddarlun rhif 3966/8 A (200) 03 Diwygiad E a 3966/8 A (200) 01 Diwygiad F a gyflwynwyd ar 21/07/2015 dan gyfeirnod cynllunio 46C14V/1 wedi cael ei gwblhau. Ni chaiff unrhyw ran o'r datblygiad gychwyn hyd nes bod cynllun ar gyfer rheoli a chynnal a chadw'r gwaith tirlunio wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny rhaid i'r cynllun fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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

(07) Ni chaniateir gosod unrhyw oleuadau allanol yn y safle neu ar ffiniau'r safle hyd nes bod cynllun goleuo'n cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Caiff y cynllun ei ddylunio a'i sicrhau nad oes unrhyw olau o'r safle yn llifo dros y ffiniau neu i awyr y nos. Wedi hynny rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(08) Rhaid i'r datblygiad ddigwydd yn unol â'r argymhellion yn yr Arolwg Cam 1 Cynefinoedd Rhywogaethau a Warchodir ar gyfer Maes Carafannau Cliff Apartments (Jane Walsh, Awst 2014). Er gwaethaf yr argymhellion hynny, ni chaiff unrhyw ddatblygiad ddechrau hyd nes bod cynllun o fesurau osgoi rhesymol mewn perthynas â madfallod cribog yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, gan gynnwys amserlen ar gyfer y gwaith. Wedi hynny rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth a diogelu unrhyw rywogaeth a warchodir a allai fod yn bresennol ar y safle.

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.

12.8 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

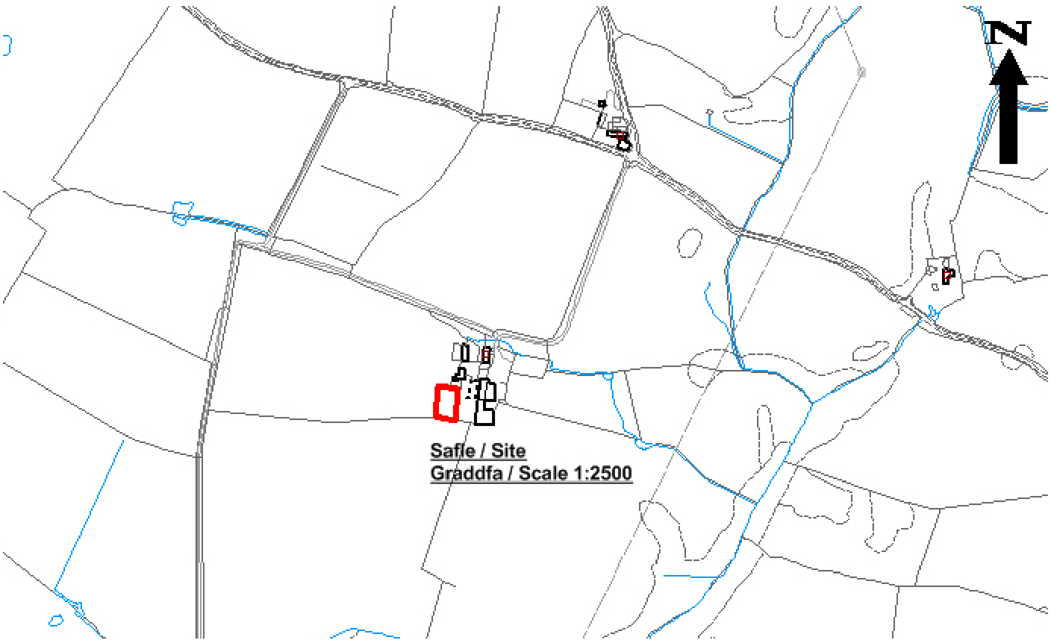
Rhif y Cais: **47LPA1020/CC** Application Number

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 purpose of housing livestock on land at

Cott, Llanrhuddlad



Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae safle'r cais ar dir y mae'r Cyngor yn berchen arno.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi ei leoli ar hyd lôn fechan i'r dwyrain o Lanrhuddlad.

Mae'r cais yn un i godi adeilad amaethyddol ar gyfer cadw anifeiliaid.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol mewn perthynas â'r cais hwn yw a fyddai sied yn y lleoliad hwn yn cydymffurfio gyda'r polisïau cynllunio cyfredol ac a fyddai'n cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
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 Cymuniadau Gwledig Cynaliadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Ken Hughes – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynhorydd John Griffith - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Llinos Huws– Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Iechyd yr Amgylchedd – Sylwadau cyffredinol mewn perthynas ag adeiladu.

Ymgynghoriad Cyhoeddus -Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 14/08/2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn,nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyluniad - mae'r cynnig yn un am adeilad amaethyddol modern nodweddiadol wedi ei orffen gyda phanelau gwyrdd 'juniper' a waliau concrit ac mae'n mesur oddeutu 30 x 15m ar y cynllun a 6.3 i'r grib. Mae'r drychiad blaen yn agored a bydd giât yn cael ei gosod ar gyfer mynediad ac i fwydo'r anifeiliaid. Mae'r sied yn addas i'r pwrpas a bydd yn cydweddu â'r ardal heb gael effaith andwyol ar y dirwedd ehangach.

Mwynderau – Argymhellir y sied fel rhan o gomplecs y fferm. Mae yna ffermydd ac anheddau preifat yn yr ardal ehangach ond ystyrir na fyddai'r cynnig hwn yn effeithio'n andwyol arnynt.

7. Casgliad

Derbynnir yr egwyddor o ddatblygiad i ddibenion amaethyddol mewn polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol. Ni fydd y cynnig dan sylw yn creu newidiadau annerbyniol yn yr ardal ac ni fydd ychwaith yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Caiff yr adeilad a ganiateir trwy hyn, ei ddefnyddio at anghenion amaethyddol yn unig, fel y diffinnir hynny yn Adran336 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, ac nid am unrhyw fath o fusnes na defnydd masnachol.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad bob amser er lles y diwydiant amaethyddol.

(02) Bydd wyneb allanol y sied o liw gwyrdd 'juniper' fel y dangosir hynny ar y cynlluniau a gyflwynwyd.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

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.

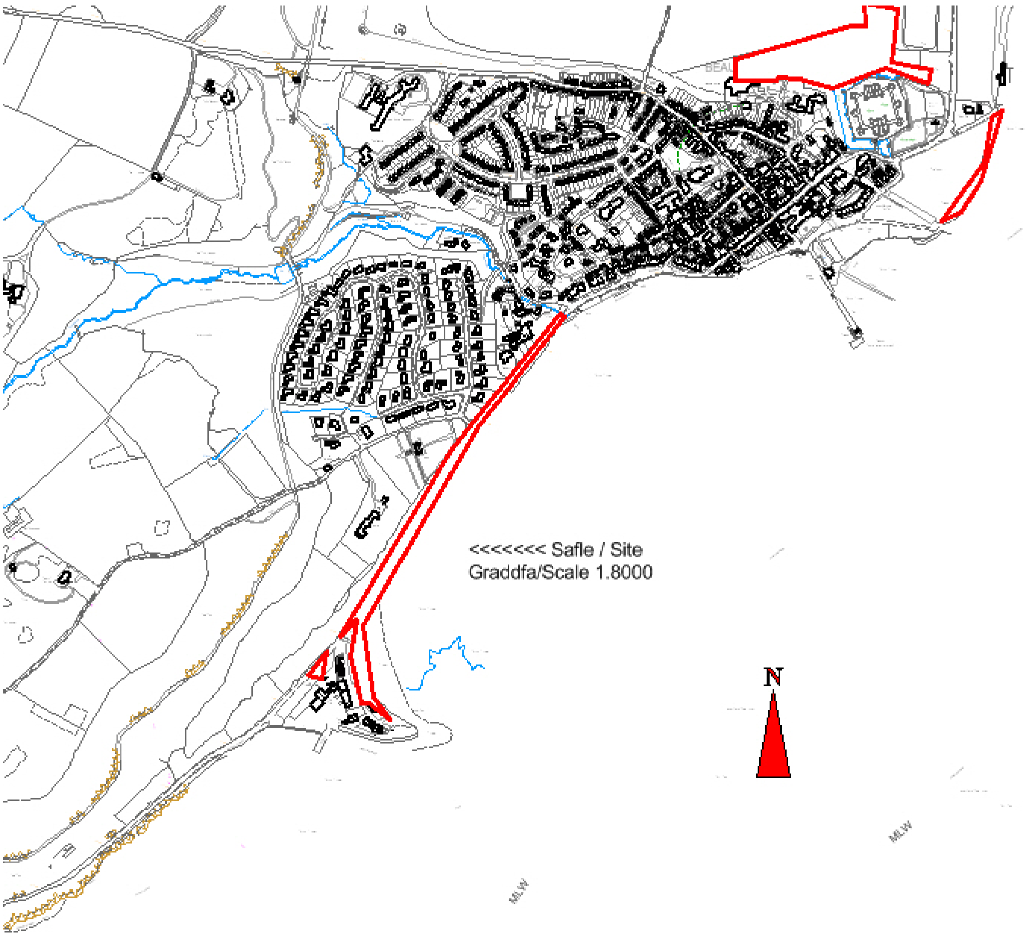
13.1 **Materion Eraill** **Other Matters**

Rhif y Cais: **12LPA1003C/CC/SCR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service Environment & Technical

Barn sgrinio ar gyfer ceuffos i liniaru llifogydd yn/ Screening opinion for flood relief culvert at Castle Meadow, Beaumaris



Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Mae cais sgrinio am geuffos atal llifogydd yn Castle Meadow, Biwmares wedi dod i law.

Roedd yr awdurdod cynllunio lleol yn ystyried nad oedd angen Asesiad Effaith Amgylcheddol.

Felly, mae'r mater yn cael ei adrodd er gwybodaeth yn unig.