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, 2 RHAGFYR, 2015 am 1.00 y prynhawn	**WEDNESDAY, 2 DECEMBER, 2015 at 1:00 p.m.**
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI	**SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, 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 12.30 p.m. ymlaen yn Siambr y Cyngor neu gellir eu harchwilio yn yr Adain Rheoli Datblygu yn ystod oriau agor arferol. Hefyd gellir gweld dogfennau y cyfeirir atynt yn yr adroddiadau ar ffeiliau'r electronig y ceisiadau.

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

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

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION CYFARFOD 4 TACHWEDD, 2015_(Tudalennau 1 - 8)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Tachwedd, 2015.

4 YMWELIADAU SAFLE_(Tudalennau 9 - 10)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 18 Tachwedd, 2015.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 11 - 12)

6.1 42C127B/RUR – Fferm Ty Fry, Rhoscefnhir

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 13 - 38)

7.1 11C500A - Nwyddau Diogelwch Mona, Stryd Wesley, Amlwch

7.2 19C895E - Canolfan Gymuned Millbank, Caergybi

7.3 19LPA875B/CC - Parc Gwledig y Morglawdd, Caergybi

7.4 45LPA605A/CC - Dwyryd , 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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD_(Tudalennau 39 - 54)

8.1 19LPA1025/CC – Neuadd y Farchnad, Caergybi

8.2 19LPA1025A/LB/CC – Neuadd y Farchnad, Caergybi

9 CEISIDAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 55 - 64)

10.1 12C49M/VAR – Casita, Biwmares

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR AC AELODAU

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 65 - 122)

12.1 12C31A/ENF – 13 Rosemary Lane, Biwmares

12.2 12C463/ENF – 1 Hampton Way, Llanfaes

12.3 19LPA875C/CC – Parc Gwledig y Morglawdd, Caergybi

12.4 19LPA1023A/CC – Heliport, Stad Ddiwydiannol Penrhos, Caergybi

12.5 32C197 – The Stables, Caergeiliog

12.6 38C316 – Cen Villa, Carreglefn

12.7 40C58L/RE – Maes Carafannau Tyddyn Isaf, Dulas

12.8 44C250A – Tai Cyngor, Fourcrosses, Rhosgoch

12.9 45C841 – White Lodge, Penlon, Niwbwrch

12.10 45C84J – Caffi'r Marram Grass, White Lodge, Penlon, Niwbwrch

12.11 45C441A/FR – Tal y Bont Bach, Dwyran

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

This page is intentionally left blank

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Tachwedd, 2015

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd W.T. Hughes (Cadeirydd) Y Cynghorydd Ann Griffith (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr Lewis Davies, John Griffith, K P Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Richard Owain Jones, Raymond Jones, Jeffrey M. Evans.
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio Cynorthwywyr Cynllunio Uwch Beiriannydd (Priffyrdd a Rheoli Datblygu) (EDJ), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (MEH)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd Nicola Roberts
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr T. Ll. Hughes (ceisiadau 7.1 a 7.2), R. Ll. Jones (cais 12.3), A. M. Jones (cais 12.1), Y Cynghorydd R. A. Dew – Deilydd Portffolio ar gyfer Cynllunio.

---

1. YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod.

2. DATGAN DIDDORDEB

Gwnaed y datganiadau o ddiddordeb a ganlyn:

Gwnaeth y Cynghorydd Ann Griffith ddatganiad o ddiddordeb personol a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 6.2 a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth.

Gwnaeth y Cynghorydd John Griffith ddatganiad o ddiddordeb personol a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 11.3 a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

Gwnaeth y Cynghorydd T. V. Hughes ddatganiad o ddiddordeb personol a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â cheisiadau 7.2 a 10.1 a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

Gwnaeth y Cynghorydd W. T. Hughes ddatganiad o ddiddordeb personol a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.4 a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

Gwnaeth y Cynghorydd Raymond Jones ddatganiad o ddiddordeb personol a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.3 a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

Gwnaeth y Cynghorydd R. O. Jones ddatganiad o ddiddordeb personol a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 13.1.

Cyfeiriodd y Cynghorydd T. V. Hughes at gyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ac at gais a wnaed gan Swyddog o'r Adran Gynllunio am annedd yn Llangristiolus. Eglurodd pam y bu iddo ddatgan diddordeb yn yr eitem honno.

3. COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfodydd diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio ar Gorchmynion a chadarnhawyd eu bod yn gywir:-

- Cofnodion y cyfarfod Arbennig a gynhaliwyd ar 7 Hydref 2015 (a.m.)
- Cofnodion y cyfarfod blaenorol a gynhaliwyd ar 7 Hydref 2015 (p.m.)

4. YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir, gofnodion yr ymweliadau â safleoedd cynllunio a gynhaliwyd ar 21 Hydref, 2015.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Cyhoeddodd y Cadeirydd y byddai siaradwyr cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 10.1 a 12.5

6. CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 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 am y rheswm a roddwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

6.2 45LPA605A/CC – Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer codi 17 annedd newydd, dymchwel y bloc toiled presennol ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Dwyryd, Niwbwrch.

Ar ôl datgan diddordeb yn y cais hwn, gadawodd y Cynghorydd Ann Griffith y cyfarfod yn ystod y drafodaeth.

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

7. CEISIADAU'N CODI

7.1 43C196 - Cais llawn i newid defnydd adeilad allanol yn fwyty, altro'r fynedfa bresennol ynghyd â gosod gwaith paced trin carthffosiaeth ger Tŷ'r Garreg, Rhoscolyn.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Hydref, 2015 roedd y Pwyllgor wedi penderfynu cynnal ymweliad safle ac fe wnaed hynny wedyn ar 21 Hydref, 2015.

Dywedodd y Cynghorydd T. Ll. Hughes fel Aelod Lleol y credai y dylai'r datblygiad fod yn gydnaws â'r ardal o'i amgylch.

Cynigiodd y Cynghorydd K. P. Hughes bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Jeff Evans.

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

7.2 46C14V/1 – Cais llawn i ailfodelu'r maes carafanau parhaol presennol i ddarparu ar gyfer 14 o garafanau gwyliau parhaol wedi'u hail-leoli i'r elfen deithiol 'barhaol' ynghyd ag ymestyn y parc er mwyn ail-leoli 46 o garafanau symudol yn The Cliff Caravan Park, Trearddur

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Hydref, 2015 roedd y Pwyllgor wedi penderfynu cynnal ymweliad safle ac fe wnaed hynny wedyn ar 21 Hydref, 2015.

Ar ôl datgan diddordeb yn y cais hwn, gadawodd y Cynghorydd T. V. Hughes y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r pleidleisio.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais oedd hwn i ailfodelu'r safle carafanau statig sy'n bodoli ac i ymestyn ffin ddwyreiniol y safle er mwyn gwneud lle i elfen deithiol y cais.

Dywedodd y Cynghorydd T. Ll. Hughes, Aelod Lleol, fod yr ardal o amgylch yn dueddol o ddioddef llifogydd.

Holodd Aelodau'r Pwyllgor ynghylch y ffaith fod yr Aelodau Lleol wedi codi'r mater o lifogydd a materion draenio yn yr ardal. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod Dŵr Cymru wedi argymell gosod amodau safonol os caiff y cais ei gymeradwyo sef: bod rhaid i ddŵr budr a dŵr wyneb sy'n llifo gael eu draenio ar wahân o'r safle; na chaniateir i ddŵr wyneb gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus oni bai y cymeradwyir hynny'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol; ac na chaniateir i ddŵr ffo sy'n llifo o'r tir arllwys yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans y credai fod maes carafanau The Cliff yn sefydliad sy'n cael ei redeg yn dda, ac fel Aelod Lleol roedd yn ffyddiog y byddai'r ymgeisydd yn cydymffurfio â'r holl faterion iechyd a diogelwch sy'n gysylltiedig â'r safle. Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliodd y Cynghorydd K. P. Hughes ei gynnig.

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

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

8.1 34C687/ECON – Cais llawn i godi 63 o fflatiau ar gyfer Cynllun Gofal Ychwanegol ar dir hen Ysgol y Bont, Stad Ddiwydiannol, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am ei fod yn cynnwys tir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod un llythyr arall o wrthwynebiad wedi'i dderbyn. Tynnodd sylw at y prif faterion allweddol yn yr adroddiad h.y. lleoliad, angen, mwynderau a phriffyrdd. Roedd yr Adain Briffyrdd wedi gofyn am osod amodau ar fanylion y fynedfa.

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

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig ac y soniwyd amdanynt gan y Swyddog.

9. CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

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

10. CEISIADAU SY'N GROES I'R POLISI

10.1 42C237 – Cais llawn ar gyfer codi annedd ar dir ger Plas Tirion, Helen's Crescent, Pentraeth

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am ei fod yn gais sy'n groes i bolisi, ond mai'r argymhelliad yw caniatáu.

Ar ôl datgan diddordeb yn y cais hwn, gadawodd y Cynghorydd T. V. Hughes y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y safle wedi'i leoli y tu allan i ffin anheddiad yng Nghynllun Lleol Ynys Môn ond oddi mewn i'r ffin yn y Cynllun Datblygu Unedol.

Rhoddodd y Cadeirydd wahoddiad i Mr. Jamie Bradshaw i annerch y Pwyllgor fel un oedd yn cefnogi'r cais, ac fe wnaeth y prif bwyntiau a ganlyn:-

- Mae'r safle wedi'i leoli oddi mewn i ffin ddatblygu Pentraeth yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, sy'n ystyriaeth berthnasol allweddol ar gyfer y cais hwn gan ei fod yn cadarnhau bod lleoliad y safle o fewn y pentref;
- Mewn perthynas â phryderon aelodau lleol ynglŷn ag effaith y cynnig ar ddiogelwch y ffordd, mae'n glir na fyddai'r cynnig cymharol fach hwn ond yn creu nifer fechan o symudiadau cerbyd, ac na fyddai'n effeithio ar ddiogelwch na gweithrediad y briffordd;
- Mae'r dystysgrif cyfreithlondeb yn cadarnhau bod defnydd cyfreithlon wedi'i sefydlu ar gyfer y safle fel safle storio a dosbarthu. Byddai'r defnydd hwn a ganiateir yn ei gwneud yn bosib i ystod eang o fusnesau weithredu o'r safle;
- Byddai'r cynnig felly'n arwain at welliant gwirioneddol o gymharu â'r sefyllfa bresennol ar y safle, gan y byddai'n cael llai o effaith ar y briffordd nag a gaiff defnydd cyfreithlon presennol y safle;
- Ni fyddai unrhyw effaith negyddol ar y dirwedd gan y byddai'r safle wedi'i osod ymhlith datblygiadau sy'n bodoli, a byddai'n ffurfio ychwanegiad addas ochr yn ochr â'r eiddo o'i amgylch o ran ei raddfa, ffurf ac edrychiad;
- Ni fyddai unrhyw effaith niweidiol ar fwynderau preswyl neu breifatrwydd y preswylwyr cyfagos ychwaith, nac ar yr amgylchedd.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliodd y Cynghorydd R. O. Jones ei gynnig.

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

10.2 45C207J – Cais llawn ar gyfer codi annedd gyda garej ar wahân ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn Ynys Hafan, Pen Lôn

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am ei fod yn groes i'r Cynllun Lleol Ynys Môn a fabwysiadwyd, ond yn un y gellir ei gefnogi dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliodd y Cynghorydd R. O. Jones ei gynnig.

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

11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 19C89E – Cais llawn i ddymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi canolfan gymunedol newydd yn ei le yng Nghanolfan Gymunedol Millbank, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn aelod o'r awdurdod. Mae'r Swyddog Monitro wedi sgriwtineiddio'r cais fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 o Gyfansoddiad y Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y dystysgrif berchnogaeth anghywir wedi cael ei chyflwyno ar gyfer y safle ac felly byddai'n rhaid gohirio'r cais.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais am y rhesymau a roddwyd gan y Swyddog.

11.2 41C113C – Cais llawn ar gyfer creu mynedfa i gerbydau a chau'r fynedfa bresennol ar dir yn Dol Fraint, Star.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i aelod o staff sy'n gweithio yn Adran Gynllunio 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 o Gyfansoddiad y Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliodd y Cynghorydd John Griffith ei gynnig.

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

11.3 41C99P/ENF – Cais ôl-weithredol i gadw'r gwaith addasu ar yr adeilad allanol 'fel y cafodd ei adeiladu' yn Uned 6, Tant y Felin, Bryn Gof, Star

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i aelod o'r Cyngor. Mae'r Swyddog Monitro wedi sgriwtineiddio'r cais fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 o Gyfansoddiad y Cyngor.

Ar ôl datgan diddordeb yn y cais hwn, gadawodd y Cynghorydd John Griffith y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

Cynigiodd y Cynghorydd K. P. Hughes bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliodd y Cynghorydd Jeff Evans ei gynnig.

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

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 11C500A – Cais llawn i newid defnydd yr adeilad i 6 fflat ynghyd ag addasu a dymchwel rhan o'r adeilad yn Mona Safety Products, Stryd Wesley, Amlwch

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

Gwnaeth y Cynghorydd R. O. Jones gais i ymweld â'r safle. Eiliodd y Cynghorydd Lewis Davies y cynnig. Y rhesymau a roddwyd am ymweld â'r safle oedd oherwydd pryderon trigolion lleol ynghylch materion parcio a phriffyrdd ynghyd â'r effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

PENDERFYNWYD ymweld â'r safle am y rhesymau a roddwyd.

12.2 19C1170 – Cais llawn i addasu ac ehangu yn 4 Llain Bryniau, Caergybi.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod sylfeini'r estyniad yn ffinio â thir sydd ym mherchnogaeth y Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd R.O. Jones bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y cynnig.

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

12.3 19LPA875B/CC – Cais llawn i newid defnydd rhan o'r tir yn faes i garafanau teithiol (28 o safleoedd), codi bloc cawodydd/toiledau ynghyd â ffurfio ffordd fynediad newydd ym Mharc Gwledig y Morglawdd, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn cael ei wneud gan y Cyngor ar dir y Cyngor.

Ar ôl datgan diddordeb yn y cais hwn, gadawodd y Cynghorydd Raymond Jones y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

Gwnaeth y Cynghorydd R. Ll. Jones, Aelod Lleol, gais i ymweld â'r safle. Y rhesymau a roddwyd am ymweld â'r safle oedd oherwydd materion priffyrdd.

Cynigiodd y Cynghorydd K. P. Hughes y dylid ymweld â'r safle ac eiliodd y Cynghorydd John Griffith ei gynnig.

PENDERFYNWYD ymweld â'r safle am y rhesymau a roddwyd.

12.4 20C312 – Gosod caban symudol i'w ddefnyddio fel meithrinfa ar dir Ysgol Gynradd Cemaes, Cemaes

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod safle'r cais ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Ar ôl datgan diddordeb yn y cais hwn, gadawodd y Cynghorydd W. T. Hughes y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r pleidleisio.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cynghorydd Lewis Davies y cynnig.

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

12.5 42C61N – Cais llawn ar gyfer codi annedd a modurdy yn Tŷ'r Ardd, Pentraeth

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion lle bu penderfyniad i'w wrthod oherwydd bod ôl-troed yr annedd yn rhy fawr. Cafodd y cais ei gymeradwyo trwy apêl. Mae'r cais yn awr am annedd sydd yn fwy na'r maint a ddangoswyd yn yr apêl.

Rhoddodd y Cadeirydd wahoddiad i Mr Rhys Davies annerch y cyfarfod fel un oedd yn cefnogi'r cais ac fe wnaeth y pwyntiau a ganlyn:-

- Cyflwynwyd cais amlinellol yn flaenorol ar gyfer y safle. Roedd Swyddogion Cynllunio a'r gymuned leol wedi mynegi pryderon ynglŷn â maint yr annedd. Ar y pryd gwrthodwyd y cais ond cafodd ei gymeradwyo ar apêl;
- Mae'r ymgeisydd yn awr wedi cyflwyno cais llawn am annedd llawer llai ar y safle;
- Mae'r annedd a gynigir yn cydymffurfio â dyluniad eiddo eraill yn y cyffiniau.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cynghorydd K. P. Hughes y cynnig.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei wrthod ac eiliodd y Cynghorydd Ann Griffith y cynnig i wrthod.

Ar ôl pleidlais ddilynol **Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

CAIS HWYR – RHODDODD Y CADEIRYDD EI GANIATÂD I DRAFOD Y CAIS FEL MATER BRYS

12.6 34LPA1015B/CC – Cais llawn i godi 5 o unedau busnes hyblyg ynghyd â chyfleusterau parcio a iard wasanaeth gysylltiedig, tirlunio, pwynt i wefru cerbydau trydan, panelau solar a 2 storfa ar gyfer biniau/ailgylchu a lle i gadw beics ar safle'r hen Hyfforddiant Môn, Stad Ddiwydiannol, Llangefni

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor yw perchennog y tir.

Derbyniodd y Cadeirydd yr eitem fel eitem hwyr ar yr Agenda fel mater o frys. Y rheswm am y brys oedd gallu sicrhau cyllid grant ar gyfer y cynnig oddi mewn i amserlen y sawl sy'n ariannu'r datblygiad, ac felly ni allai adael i'r mater fynd i'r cyfarfod nesaf i'w ystyried.

Cynigiodd y Cynghorydd K. P. Hughes bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y cynnig.

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

13. MATERION ERAILL

13.1 11LPA101K/1/LB – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer llunio 4 hatsh mynediad yn y llawr gwaelod crog yn Ysgol Syr Thomas Jones, Amlwch.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, gan mai'r Cyngor yw perchennog yr adeilad, mae'r cais wedi cael ei anfon ymlaen at Lywodraeth Cymru am benderfyniad gan fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi'i wahardd rhag cymeradwyo caniatâd adeilad rhestredig.

Ar ôl datgan diddordeb yn y cais hwn, gadawodd y Cynghorydd R. O. Jones y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

PENDERFYNWYD nodi bod y cais wedi cael ei anfon ymlaen at Lywodraeth Cymru am benderfyniad yn unol â Rheoliad 13 Deddf Cynllunio 1990 (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth).

13.2 33LPA1024/CC – Cais i bennu a oes angen caniatâd ymlaen llaw ar gyfer codi sied amaethyddol i gadw bwyd a pheiriannau amaethyddol ar dir yn Fron Deg, Gaerwen

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y penderfynwyd nad oedd angen caniatâd yr Awdurdod Cynllunio Lleol ymlaen llaw ar gyfer y datblygiad uchod a'i fod gyfystyr â datblygiad a ganiateir.

PENDERFYNWYD derbyn yr adroddiad er gwybodaeth yn unig.

Y Cynghorydd W. T. Hughes
Cadeirydd

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU SAFLEOEDD CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 18 Tachwedd, 2015

PRESENNOL:	Y Cynghorydd W T Hughes (Cadeirydd) Y Cynghorwyr Jeff M Evans, John Griffith, Kenneth P Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Richard O Jones
WRTH LAW:	Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu (NJ) Swyddog Cynllunio (MTD)
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelod Lleol: Y Cynghorydd R Ll Jones (ar gyfer Eitem 12.3 - Parc Gwledig y Morglawdd, Caergybi)

---

1. 11C500A – MONA SAFETY PRODUCTS, STRYD WESLEY, AMLWCH

Cais llawn i newid defnydd yr adeilad yn 6 fflat ynghyd â gwaith altro a dymchwel rhan o'r adeilad yn Mona Safety Products, Stryd Wesley, Amlwch.

Eglurodd y Swyddog Cynllunio fod y cais yn un i addasu'r hen gapel yn fflatiau ac y byddai llecynnau parcio ar gael o flaen a'r tu cefn i'r rhan o'r adeilad a fyddai'n cael ei dymchwel.

Yn dilyn sylwadau gan aelodau, eglurwyd bod y caniatâd cynllunio wedi cael ei roddi mewn apêl ond bod y cyfnod wedi dod i ben ac mai defnydd masnachol oedd yn cael ei wneud o'r safle eisoes.

2. 19LPA875B/CC – PARC GWLEDIG Y MORGLAWDD, CAERGYBI

Cais llawn i newid rhan o'r tir yn faes carafanau teithiol (28 llecyn), codi bloc cawodydd/toiledau ynghyd â ffurfio ffordd fynedfa newydd ym Mharc Gwledig y Morglawdd, Caergybi.

Teithiodd yr aelodau ar hyd y ffordd i'r Parc Gwledig a dangoswyd iddynt natur a lled y lôn, ei ffiniau a'r llefydd pasio cyfredol. Eglurodd y Swyddog Cynllunio fod y lôn fawr gyhoeddus yn dod i ben ger Siediau Peiriannau Stena a bod y lôn o'r fan honno'n lôn breifat sydd ym mherchenogaeth y Cyngor ac yn cael ei chynnal a'i chadw ganddo. Eglurodd mai'r argymhelliad oedd cael dau le pasio ychwanegol ar y lôn fawr gyhoeddus er mwyn hwyluso symudiadau traffig. Dangoswyd i'r aelodau'r lôn breifat sy'n arwain i'r Parc a'i lefydd pasio a'r llwybr i gerddwyr sy'n rhedeg yn gyfochrog â hi.

Yn y Parc, dangoswyd i’r aelodau safle arfaethedig y datblygiad ar gyfer carafanau teithiol a’r bloc cawodydd ac eglurodd y swyddog osodiad arfaethedig y lôn.

Fel aelod lleol, dygodd y Cynghorydd R Ll Jones sylw at y creigiau serth y tu cefn i’r safle a’r cynefin i fywyd gwyllt lleol.

6.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

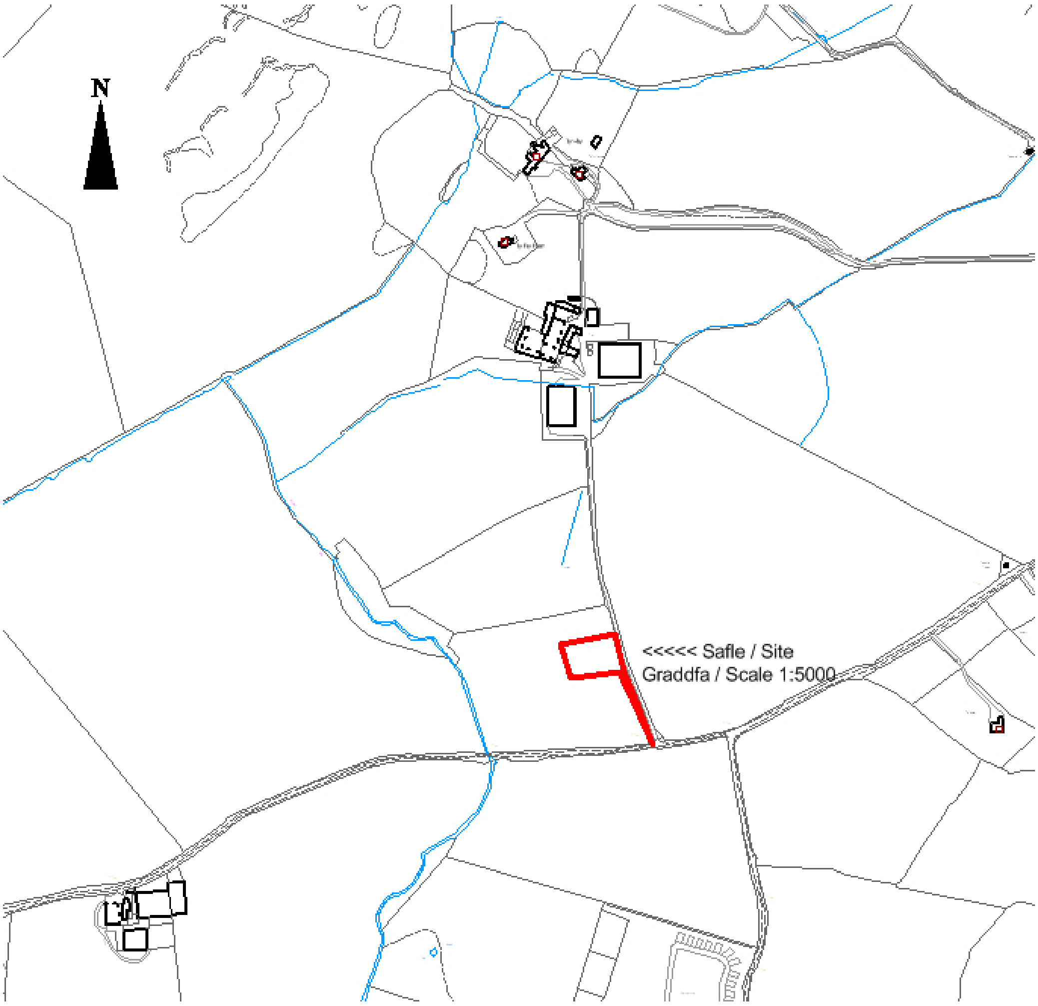
Rhif y Cais: **42C127B/RUR** Application Number

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: 02/12/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DFJ)

Argymhelliad:

Gohirio

Mae materion ychwanegol wedi codi y mae angen eu hasesu'n llawn cyn gwneud argymhelliad.

7.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

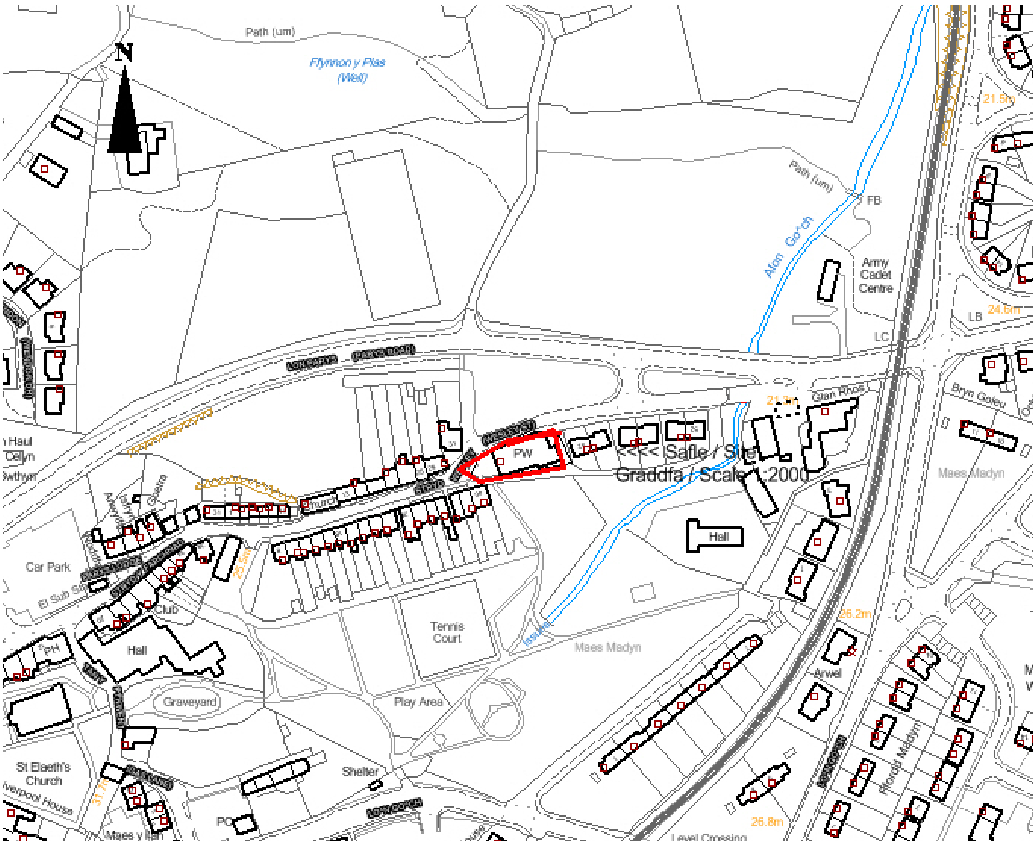
Rhif y Cais: **11C500A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Vencourt Ltd

Cais llawn i newid defnydd yr adeilad i 6 fflat ynghyd ag addasu a dymchwel rhan o'r adeilad yn / Full application for the change of use of the building into 6 flats together with alterations thereto and partial demolition of the building at

Mona Safety Products, Wesley Street, Amlwch



Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu
Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yn wreiddiol ar gais yr Aelod Lleol, Aled Morris Jones.

Bydd yr Aelodau'n cofio iddynt ymweld â'r safle ar 18 Tachwedd yn dilyn penderfyniad i wneud hynny yn y cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Bwriedir troi hen Gapel Bethel yn 6 fflat. Mae hyn yn cynnwys dymchwel rhan o'r adeilad yn y cefn er mwyn darparu llecynnau parcio. Ers 1975, mae'r Capel wedi bod yn cael ei ddefnyddio fel warws a siop yn gwerthu nwyddau diogelwch gyda swyddfeydd atodol. Fodd bynnag, nid yw'n cael ei ddefnyddio i'r diben hwn mwyach.

2. Mater(ion) Allweddol

- Materion amwynder
- Materion priffyrdd

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
A1 Lleoliad Tai
A2 Tai
D4 Safle a Dyluniad
D24 Dymchwel mewn Ardal Gadwraeth
D25 Datblygiadau newydd mewn Ardal Gadwraeth
FF11 Trafnidiaeth
FF12 Parcio Ceir

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 Polisi Cyffredinol
42 Dyluniad
48 Meini Prawf Codi Tai
56 Fflatiau
26 Parcio Ceir
40 Cadwraeth Adeiladau
41 Cadwraeth Adeiladau

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (A Stopiwyd)
GP1 Canllawiau Rheoli Datblygu
GP2 Dyluniad
TR10 Parcio
HP7b Fflatiau

EN13 Cadwraeth Adeiladau

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

CCA Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol: Mae A M Jones wedi galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor a hynny oherwydd ei ddyluniad a'i effaith ar yr ardal leol.

Priffyrdd: Amodau:

CNC: Ymgynghori gyda Swyddog Ecoleg yr adran.

Swyddog Ecoleg: Dim gwrthwynebiad

Draeniad: Sylwadau ynghylch dŵr wyneb

Dŵr Cymru: Amodau

Mae llythyrau gan drigolion cyfagos yn dwyn sylw at y canlynol:

- Nid oes unrhyw waith wedi cael ei wneud ar yr eiddo ac mae twll wedi ymddangos yn y to ac mae ystlumod yn ei ddefnyddio.
- Nid yw'r cynlluniau'n gywir ac mae'r llwybr troed yn gulach na'r hyn a ddangosir.
- Bydd cynnydd o 20% yng nghapasiti'r ardal ar gyfer anheddau ac mae hynny'n annerbyniol mewn ardal breswyl ddistaw. Byddai'n niweidio'r ardal gadwraeth.
- Ni fyddai'r dyluniad a'r defnydd yn gweddu ac mae'n groes i ganllawiau'r Cyngor
- Bydd yn achosi problem ar y ffordd fawr.
- Mae'r adeilad mewn cyflwr gwael iawn.
- A oes arolwg strwythurol wedi ei gynnal?
- Dywed yr ymgeisydd fod ganddo ganiatâd cynllunio'n barod.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

11C500: Newid defnydd yr hen gapel i fod yn 8 fflat preswyl (yn cynnwys 2 uned fforddiadwy) ynghyd ag addasu'r fynedfa gerbydol yn Capel Bethel, Wesley Street, Amlwch. Gwrthod – 23/07/2007. Caniatawyd ar Apêl 21/12/2007

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle o fewn y ffin anheddiad ar gyfer Amlwch.

Ystyrir bod yr adeilad a'r trefniadau parcio yn addas ar gyfer y datblygiad hwn. Darperir llecynnau parcio ychwanegol a fydd yn ddigonol i gwrdd ag anghenion y datblygiad ac ystyrir na fyddai'r defnydd arfaethedig yn achosi unrhyw broblemau ar y briffordd.

Mae'r cynigion mewn ardal breswyl ac ystyrir bod cael gwared ar y defnydd diwydiannol a newid i chwech o fflatiau dwy ystafell wely yn fwy priodol.

Nid oes unrhyw wrthwynebiad i ddymchwel rhan o'r adeilad a fydd yn caniatáu ar gyfer gwneud lle

parcio ac er na ddarperir llecyn mwynderau nid yw hynny’n anghyffredin / hanfodol o gofio’r lleoliad canolog.

Nid ystyrir y byddai unrhyw niwed annerbyniol i fwynderau trigolion cyfagos. Yn wir, ychydig o reolaeth fyddai dros unrhyw ddefnydd masnachol pe bai busnes yn gwneud defnydd cyfreithlon o’r adeilad a gallai’r fath sefyllfa gael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau.

Caniatawyd cais i’w ddefnyddio ar gyfer 8 fflat eisoes ar apêl ac ystyrir y byddai’n anodd amddiffyn penderfyniad i wrthod y cais hwn mewn apêl.

Mewn perthynas â’r gwrthwynebiadau a godwyd, nid yw’r anghysondebau honedig yn y cynllun yn cael effaith o bwys ar yr ystyriaeth o’r cais hwn.

Mae materion sy’n ymwneud â rhywogaethau a warchodir wedi cael sylw gan ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor a Chyfoeth Naturiol Cymru ac nid ydynt yn gwrthwynebu.

Bydd cyflwr yr adeilad yn destun ceisiadau Rheoliadau Adeiladu.

Ni fydd y cynnydd yn nifer yr unedau preswyl yn sgil addasu’r adeilad masnachol hwn yn niweidiol i’r ardal gadwraeth oherwydd nad oes angen unrhyw waith adeiladu o’r newydd.

Bydd y cynigion yn gwella ei edrychiad trwy fuddsoddi mewn adeilad sydd wedi mynd â’i ben iddo i ryw raddau, gan olygu y bydd modd gwneud defnydd buddiol ohono a’i atal rhag dirywio ymhellach.
.

7. Argymhelliad

Caniatáu’r datblygiad gydag amodau.

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

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

(02) Bydd y maes parcio’n cael ei gwblhau a’i gymeradwyo’n ysgrifenedig gan yr ACLl cyn y bydd neb yn symud i mewn i’r fflatiau a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y ffyrdd.

(03) Oni bai y cytunir fel arall ar bapur, gosodir gwydr aneglur yn y ffenestr ar y llawr cyntaf sy’n edrych dros y maes parcio yn y cefn.

Rheswm: Er budd mwynderau.

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

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

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

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

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

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

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

Rheswm: Er budd diogelwch y ffordd.

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

Rheswm: Er budd diogelwch y ffordd.

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

Rheswm: Er budd diogelwch y ffordd.

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

Rheswm: Er budd diogelwch y ffordd.

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**

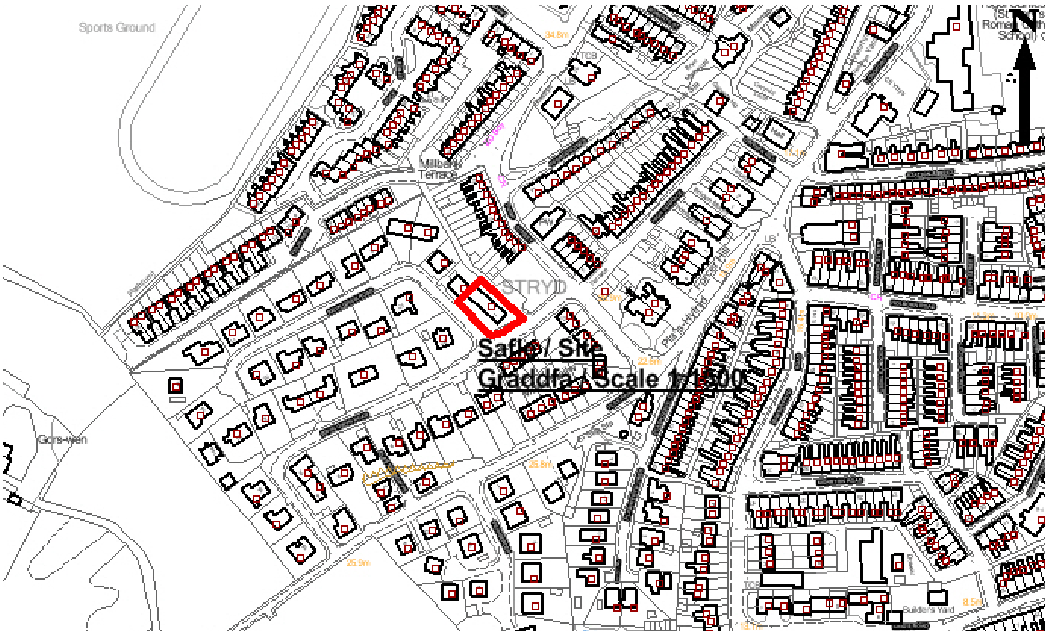
Rhif y Cais: **19C895E** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Millbank Community Centre

Cais llawn i ddymchwel adeilad presennol ynghyd a chodi canolfan cymuned newydd yn ei le yn / Full application for the demolition of the existing building together with the erection of a new community centre in its place at

Millbank Community Centre, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae’r ymgeisydd yn aelod o’r Awdurdod.

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

Bydd Aelodau’n cofio i’r cais gael ei gyflwyno i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Tachwedd 2015 pryd penderfynwyd gohirio rhoi sylw i’r cais er mwyn derbyn y Tystysgrifau Perchenogaeth cywir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle’r cais yn ardal Millbank yng Nghaergybi.

Mae’r cais yn un i ddymchwel y ganolfan gymunedol bresennol a chodi un newydd yn ei lle.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a yw lleoliad a dyluniad y ganolfan gymunedol newydd yn dderbyniol a’r effaith ar fwynderau.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 5 - Dyluniad
Polisi 42 - Dyluniad

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

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol
Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi Cynllunio Cymru (7fed Argraffiad), Gorffennaf 2014

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Trefor Hughes – Datgan diddordeb

Aelod Lleol Jeff Evans - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Dafydd Thomas - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Tref – Dim gwrthwynebiad

Draenio - Mae safle'r datblygiad mewn ardal a wasanaethir gan garthffosydd cyhoeddus cyfun a dylid ymgynghori gyda Dŵr Cymru.

Priffyrdd – Bydd amod cynllun Rheoli Traffig yn cael ei gynnwys yn y rhybudd o benderfyniad.

Dwr Cymru – Amodau safonol ynghylch carthffosydd cyhoeddus.

Heddlu Gogledd Cymru – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau gan gymdogion yn ystod yr ymgynghoriad cyntaf oedd 02/07/2015. Yn ystod y cyfnod hwn, derbyniodd yr adran 4 o lythyrau; mynegwyd pryderon mewn 3 ohonynt ac roedd un yn cefnogi.

Eu pryderon oedd:

- Mae'r datblygiad arfaethedig yn agos at ffin 2 Ffordd Bryn Gwyn
- Colli goleuni i ffenestr yr ystafell fyw yn 2 Ffordd Bryn Gwyn
- Problemau parcio

Yn wyneb yr uchod, nodwyd y pryderon a derbyniodd yr adran hon gynlluniau diwygiedig ar 04/09/2015 ac anfonwyd rhybudd arall mewn perthynas â'r cais. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 07/10/2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd un llythyr wedi dod i law yn yr adran. Roedd yn ailadrodd y pryderon a fynegwyd eisoes ynghylch parcio.

O ran problemau parcio, roedd yr Awdurdod Priffyrdd yn ystyried gosod amod ar gyfer Rheoli Traffig yn ystod y cyfnod adeiladu. O ran problemau parcio unwaith yr oedd yr adeilad wedi'i gwblhau, ystyrir na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar barcio oherwydd mae'r adeilad yn cael ei ddefnyddio fel canolfan gymunedol ar hyn o bryd a byddai'r adeilad newydd hefyd yn cael ei ddefnyddio fel canolfan gymunedol. Mae llecyn parcio bychan ar gael rhwng y ganolfan gymunedol a Pump Street.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C895/AD - Gosod hysbystwrdd i'r gymuned yn y Senior Citizens Club, Millbank, Caergybi Caniatáu 20/01/2005

19C895A - Cais i leoli portacabin dros dro yn y Senior Citizens Club, Millbank, Caergybi Caniatáu 25/03/2005

19C895B - Adnewyddu caniatâd cynllunio dros dro 19C895A ar gyfer lleoli "portacabin" ar dir yn ySeniors Citizens Club, Millbank, Caergybi Caniatáu 14/03/2007

19C895C - Cais i adeiladu ramp anabl o flaen ySenior Citizens Club, Millbank, Caergybi Caniatáu 04/02/2009

19C895D - Cais i adnewyddu caniatâd dros dro ar gyfer lleoli portacabin ar gyfer ystafelloedd cyfrifaduron cymundeol yn y Millbank Senior Citizens Club Caergybi Caniatáu 12/03/2009

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un i ddymchwel y ganolfan gymunedol bresennol ynghyd â chodi canolfan gymunedol newydd yn ei lle. Mae'r cynllun arfaethedig wedi cael ei ddiwygio ac mae lleoliad y ganolfan gymuned wedi cael ei droi a'i symud ymhellach draw o 2 Ffordd Bryn Gwyn. O'r herwydd, ni fydd 2 Ffordd Bryn Gwyn yn colli goleuni i ffenestr yr ystafell fyw i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae digon o le ar safle'r cais ar gyfer y cynllun arfaethedig. Bydd dyluniad newydd y ganolfan gymunedol yn adeilad siâp 'T' gyda tho crib.

Nid ystyrir y bydd y cynnig yn arwain at edrych drosodd oherwydd mae'r ffenestri newydd dyn wynebu'r cae gwag a ffordd y stad. Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn dderbyniol.

Rhoddir amodau ar y rhybudd o benderfyniad i sicrhau na fydd parcio a storio deunyddiau'n cael effaith ar y ffordd fawr.

Nid ystyrir y bydd y cynllun arfaethedig yn cael effaith ar y mwynderau cyfagos nac ar unrhyw eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae'r pryderon a godwyd gan ddeiliaid eiddo cyfagos wedi cael eu nodi a'u cymryd i ystyriaeth wrth wneud y penderfyniad hwn.

7. Casgliad

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

8. Argymhelliad

Caniatáu

(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) Cyn cychwyn ar y gwaith bydd Cynllun Rheoli Traffig yn cynnwys:-

- **i. Parcio ar gyfer gweithwyr ar y safle ac ymwelwyr**
- **ii. llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau**
- **iii. storio peiriannau a deunyddiau a ddefnyddir i adeiladu'r datblygiad**
- **iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)**
- **v. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a danfon nwyddau**

yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Yna, bydd y datblygiad yn mynd rhagddo'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(03) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 04/09/2015 o dan gais cynllunio rhif 19C895E.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

7.3 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

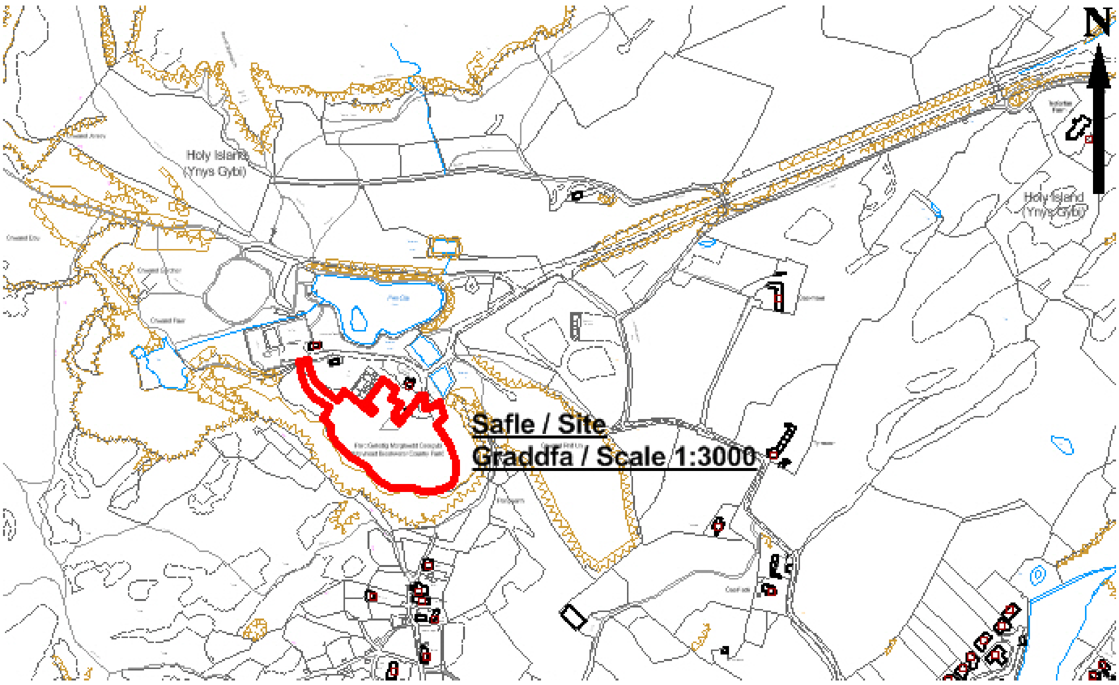
Rhif y Cais: **19LPA875B/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Isle of Anglesey County Council

Cais llawn i newid defnydd rhan o'r tir yn faes i garafannau teithiol (28 o safleoedd), codi bloc cawodydd\toiledau ynghyd â ffurfio ffordd fynediad newydd yn / Full application for change of use of part of the land into a touring caravan park (28 pitch), erection of a shower\toilet block together with the formation of a new access road at

Breakwater Country Park, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan y Cyngor yw hwn ar dir y mae'n berchen arno.

'Roedd y Cynghorydd R Ll. Jones am i'r cais gael ei gyfeirio i sylw'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y safle yn barc cyhoeddus y dylid ei ddiogelu rhag cael ei orddatblygu.

Yn ei gyfarfod ar 4 Tachwedd 2015 penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ymweld â'r safle cyn gwneud ei benderfyniad. Ymwelwyd â'r safle felly ar 18 Tachwedd 2015.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae Parc y Morglawdd yn cael ei redeg gan y Cyngor fel parc gwledig ac mae ganddo ardal barcio ganolog sy'n agos at olion treftadaeth ddiwydiannol sy'n gysylltiedig ag adeiladu'r Morglawdd Mawr yng Nghaergybi; defnyddir y llyn i bwrpas adloniant gan bysgotwyr ac ar gyfer cychod model; mae gan y safle ddau gaffi ac mae'n darparu mynediad ehangach i'r cefn gwlad a'r arfordir trwy gyfres o lwybrau troed. Darperir mynediad i gerbydau oddi ar Draeth y Newry ar hyd y ffordd a elwir yn lleol fel 'lôn uchaf' neu 'llwybr cols'.

Cynnig yw hwn i greu safle ar gyfer 28 o garafanau teithiol y tu cefn i hen annedd y warden (a gafodd ei throi'n gaffi'n ddiweddar). Rhennir mynediad i'r safle gyda phobl eraill sy'n defnyddio'r parc. Mae'r safle wedi'i amgáu gan wyneb clogwyn serth i'r de ac mae wedi'i sgrinio'n dda gan yr adeiladau sydd yno eisoes a nodweddion i'r gogledd. Cynigir gosod cyfleuster cawod newydd mewn ardal storfeydd sydd wrth ymyl toiledau cyhoeddus lle cynigir gosod mynedfa gyda giât. Mae traciau mynediad mewnol yn arwain at y llecynnau ac mae'r ardal rhyngddynt wedi ei dirlunio'n addas. Bydd trac ar gyfer ffordd allan yn croesi'r grîn i'r gorllewin o gaffi Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Gogledd Cymru.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfiaeth â pholisïau a'r effaith ar yr ardal leol gan gynnwys ar fwynderau preswyl.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 Polisi Cyffredinol
Polisi 10 Carafannau Statig
Polisi 12 Safleoedd newydd ar gyfer Carafanau Teithiol
Polisi 30 Tirlunio
Polisi 31 Tirlunio
Polisi 36 Datblygu'r arfordir

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D1 AHNE
Polisi CH5 Safleoedd Carafanau Teithiol Newydd

Polisi D5 Safleoedd Arfordirol
Polisi D9 Ardaloedd sy'n Amgylcheddol Sensitif
Polisi D29 Safon y Dyluniad a'r Gosodiad
Polisi D32 Tirlunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd a Stopiwyd
Polisi GP1 Canllawiau Rheoli Cynllunio
Polisi TO4 Safleoedd Carafanau Statig Presennol
Polisi TO6 Carafannau Twrio
Polisi EN2 AHNE
Polisi EN5 Safleoedd Rhyngwladol

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 7

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd R Ll. Jones: Ar gais trigolion y ward ysgrifennodd y Cynghorydd i ofyn nifer o gwestiynau ynghylch y cynllun cyn i'r cais gael ei wneud a holodd ynghylch rôl ymgynghorwyr; cynnal y ffordd; diogelwch y ffordd gan gynnwys diogelwch y ddwy bont; effaith ar fywyd gwyllt a'r trefniadau ymgynghori gyda'r aelodau lleol. Mae'r ymgeisydd wedi anfon ymateb at y Cynghorydd Jones.

Mae trigolion yn pryderu ynghylch effaith carafanau ar yr ardal ddistaw a llonydd hon. Gofynnir i Ynys Gybi ildio llecynnau agored byth a beunydd; gofyn am i'r Pwyllgor benderfynu ar y cais oherwydd bod y safle yn barc cyhoeddus y dylid ei ddiogelu rhag cael ei orddatblygu.

Y Cynghorydd R Jones: Rwyf yn hollol yn erbyn y cais hwn oherwydd nad yw'n ddiogel caniatáu datblygiad o'r fath na all ond olygu perygl i bawb fydd yn mentro i lawr y trac hwn.

Y Cynghorydd J A Roberts: Dim ymateb i'r ymgynghoriad

Cyngor Tref Caergybi: Mynegwyd pryderon mewn cyfarfod fod mwy o bobl wedi gwrthwynebu nag oedd wedi cefnogi o blith y rheini a oedd wedi mynegi barn; mynegwyd pryderon ynghylch dyddiad yr adroddiadau ecolegol ac y byddai'n effeithio'n andwyol ar adar sy'n nythu a mathau eraill o fywyd gwyllt; codwyd pryderon fod y ffordd fynediad yn rhy gul ac yn cael ei defnyddio'n bennaf gan gerddwyr a phobl sy'n cerdded eu cŵn; holwyd a oedd cyfyngiad ar ba mor hir y gallai carafanau aros, sut byddid yn delio â charthffosiaeth a phwy fyddai'n delio gyda phroblemau sy'n gysylltiedig ag ymddygiad gwrthgymdeithasol. Penderfynwyd gofyn y cwestiynau hyn i'r ymgeisydd cyn gwneud penderfyniad. Anfonwyd ateb i'r Cyngor Tref a chafwyd ar ddeall y byddai'r cais hwn yn cael ei drafod yn ei gyfarfod nesaf sydd wedi'i drefnu ar gyfer 2 Tachwedd 2015. Yn dilyn y cyfarfod hwnnw cadarnhaodd Cyngor Tref Caergybi ei fod yn gwrthwynebu'r cais gan ei fod yn ystyried y byddai'r datblygiad yn y lle anghywir mewn ardal o brydferthwch naturiol eithriadol.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol: Angen arolygon symudiadau ystlumod ar gyfer y ddau dwnel yn y clogwyn; sylwadau mewn perthynas â chynigion i oleuo'r safle; dylid clirio llystyfiant y tu allan i'r tymor nythu; angen lleoli'r carafanau'n ofalus er mwyn osgoi difrod i gynefinoedd pwysig ar gyfer ymlusgiaid; ni ddylai'r gwaith plannu gysgodi cynefinoedd ymlusgiaid. Angen cynnal prawf ynghylch effeithiau sylweddol tebygol ar Ardal Gwarchodaeth Arbennig / Ardal Gadwraeth Arbennig a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Ynys Gybi.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Nid yw'n gwrthwynebu gan nad yw'r prosiect yn debygol o effeithio'n andwyol ar ystlumod a'r AHNE; yn awgrymu amod ynghylch cymryd camau rhesymol i osgoi tarfu ar Fadfallod Cribog; cynnal prawf o effeithiau sylweddol tebygol mewn perthynas ag Ardal Gwarchodaeth Arbennig / Ardal Gadwraeth Arbennig a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Arfordir Ynys Gybi.

Awdurdod Priffyrdd – dylid darparu dau lecyn pasio ar y ffordd fynediad a gosod amod.

Dŵr Cymru-Welsh Water: sylwadau safonol

Adain Ddraenio: Dylai'r cynigion ddangos bod y system ddraenio'n ddigonol i gwrdd â'r baich ychwanegol.

Adain Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd: Ni fydd y cynnig yn cael effaith ar yr arfdy rhestredig gradd II.

Cafwyd 9 llythyr yn gwrthwynebu o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Mae'r gwrthwynebiadau yn seiliedig ar:

Mae'r mynydd cyfan wedi ei ddynodi'n ardal gadwraeth ac ni ddylid ei ddefnyddio fel parc carafanau;
Gwrthodwyd apêl eisoes ar gyfer cwrs golff a chanolfan farchogaeth a dywedodd yr Arolygydd na ddylid datblygu dim o'r tir o Laingoch i'r Felin Ddŵr hyd at Barc y Morglawdd;
Mae'r ffordd yn gul ac nid oes digon o le ar gyfer traffig deuffordd. Nid oes unrhyw lefydd pasio a dim palmant ar gyfer cerddwyr;
Mae yna foch daear, madfallod a madfallod cribog yn y parc a'r cyffiniau sy'n rhywogaethau a warchodir;
Problemau Hanesyddol gyda theithwyr yn yr ardal;
Rhoddwyd y cyfan o'r mynydd i'r cyhoedd i ddibenion adloniant;
Nid oes prif ddraen ar y safle ac nid yw tanciau septig yn addas ar gyfer yr amgylchedd hwn;
Na fyddai'r incwm yn cwrdd â'r gost o ddatblygu'r safle; nid oes modd mesur popeth yn ôl punnoedd, sylltau a cheiniogau;
Ni roddwyd digon o gyhoeddusrwydd i'r cais;

Nid yw'r cynllun yn cydweddu â'r ardal ac mae digon o barciau carafanau yn y cyffiniau eisoes a does dim angen mwy;
Ethos y parc yw ei fod yn lle ar gyfer mwynhad distaw lle gwaherddir gwersyllwyr, coelcerthi ac ati – dyna'n union pam mae'r ardal yn cael ei mwynhau gan gymaint o bobl leol a thwristiaid fel ei gilydd;
Mae llecynnau agored yng Nghaergybi sydd eisoes wedi'u clustnodi ar gyfer gwaith datblygu, gan gynnwys Traeth y Newry a Penrhos sy'n edrych fel polisi bwriadol i ddifetha'r tlysau yn y goron.

Daw'r cyfnod hysbysu i ben ar 6 Tachwedd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19LPA875/CC - Codi 4 cerflun coed a 1 mainc yn the Breakwater Country Park, Caergybi – caniatau 8/2/2007

19LPA875A/CC - Cais i osod panelau solar ar to yr Canolfan Gwybodaeth, Breakwater Country Park – caniatau 6/12/2007

19LPA875C/CC - Rhybydd o fwriad i ddymchwel drosbont yn Breakwater Country Park, Caergybi –

dim penderfyniad hyd yn hyn

19C792 - Newid yr adeiladau presennol i hostel ieuenctid hunan gynhaliol gyda 24 gwely yn, Breakwater Country Park – caniatau 20/03/2003

19C792A - Cynlluniau diwygiedig i newid yr adeilad bresennol i hostel ieuenctid hunan gynhaliol gyda 24 gwely yn Breakwater Country Park – tynnwyd yn ol 15/01/2007
19C792B - Cais llawn ar gyfer newid defnydd y llety warden presennol i gaffi gyda swyddfeydd a storfa uwchben ynghyd ag addasu ac ehangu yn Breakwater Country Park - caniatau 8/3/2012

19C792C - Cais llawn ar gyfer lleoli cynhwysydd storio fel hwb i briosect beics Cybi ar dir yn Breakwater Country Park – caniatau 7/9/2012

19C792D - Cais llawn ar gyfer newid defnydd y llety warden presennol i gaffi gyda swyddfeydd a storfa uwchben ynghyd ag addasu ac ehangu yn , Breakwater Country Park - caniatau 7/9/2012

19C792E - Rhybydd o fwriad i dynnu defnydd o leoliad gwaith mwynau yn Breakwater Country park – datblygiad a ganiateir 24/9/2012

19C792F - Cais llawn ar gyfer amnewid tri llwyfan pysgota gyda ardal dec llawr caled ddiogel ynghyd ac addasu ac ehangu tri llwyfan bysgota ar dir yn Breakwater Country Park – caniatau 26/04/2013

19C792G - Cais llawn ar gyfer adeiladu storfa biniau yn Caffi'r Parc – caniatau 22/05/2014

19C792H - Cais llawn ar gyfer newid defnydd y modurdy a'r adeilad storio i lety byncws yn Breakwater Country Park – caniatau 4/7/2014

19C792K/SCR - Barn Sgrinio garafannau teithiol – dim angen AEA.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae polisïau cynllunio yn caniatáu ar gyfer creu safleoedd newydd i garafannau teithiol ar yr amod nad ydynt yn cael effaith annerbyniol ar yr ardal o'u cwmpas. Mae'r cais hwn yn gais am safle i 28 o garafanau mewn ardal fydd wedi'i hamgáu ac sy'n weddol anymwthiol yn y Parc Gwledig, y tu ôl i adeilad y caffi presennol ac mewn ardal a ddefnyddiwyd gynt ar gyfer storio ac sydd wedi gordyfu bellach i ryw raddau. Mae giât ar draws ac nid oes modd i'r cyhoedd gael mynediad i'r ardal fel rhan o'r Parc. Mae'r cais yn cynnwys gwaith plannu a thirlunio i greu datblygiad derbyniol ac integredig. Rhoddwyd caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer llety gwyliau ar y safle – rhoddwyd caniatâd cynllunio i newid llety'r warden i fod yn hostel ar gyfer pobl ifanc ond ers hynny fe'i datblygwyd i fod yn gaffi poblogaidd; mae gan yr adeilad sydd y tu cefn i'r caffi ganiatâd cynllunio dilys i'w ddefnyddio fel llety hundy. Mae'r safle arfaethedig ar gyfer carafanau teithio mewn lleoliad sydd o'r golwg yn y Parc ac ystyrir ei fod yn cydweddu â'r defnyddiau sydd eisioes wedi'u cymeradwyo.

Y Dirwedd a'r Effaith Weledol: Nid oes mynediad i'r safle ar gyfer y cyhoedd ac mae mewn lle sy'n weddol o'r golwg gan ei fod islaw wyneb clogwyn a thu ôl i adeiladau. Bydd golygfeydd i'r pellter yn bosib efallai, er engraifft o'r llwybr hyd at Ynys Arw sy'n darparu golygfa banoramig o'r Parc, ond caiff yr unedau eu gosod o fewn amgylchedd sydd wedi'i dirlunio a lle mae adeiladau eisioes wedi cael eu datblygu a bydd hynny'n lleddfu'r effaith. Cynigir amod mewn perthynas â goleuo i sicrhau mai dim ond goleuadau lefel isel priodol a ddefnyddir – bydd hyn yn gostwng effeithiau gweledol a hefyd yn dderbyniol mewn perthynas â'r effaith ar rywogaethau a warchodir megis ystlumod.

Effaith ar Ecoleg: Mae asesiad ecolegol gyda'r cais. Gofynnwyd am fanylion ychwanegol er mwyn asesu'r cynigion yn llawn. Ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol gydag amodau. Cynhaliwyd prawf o effeithiau sylweddol tebygol ar Ardal Gadwraeth Arbennig / Ardal Warchodaeth Arbennig Arfordir Ynys Cybi a'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig lle casglwyd nad oes angen asesiad priodol dan y Rheoliadau Cynefinoedd.

Ystyriaethau technegol: Mae trigolion lleol wedi mynegi pryderon fod y ffordd tuag at y Parc yn gul ac y gwneir defnydd mawr ohoni gan gerddwyr ac nad yw'n addas ar gyfer cerbydau sy'n tynnu carafanau. Mae'r rhan o'r lôn sydd union gyfagos â'r Parc, rhwng y Parc a'r grid gwartheg dan y bont gyntaf, yn syth ac mae arni sawl lle pasio yn ogystal ag ymylon glaswelltog llydan. Mae'r rhan rhwng y grid gwartheg a Thraeth y Newry yn fwy troellog ac yn gulach, ond mae twmpathau cyflymdra yn rheoli cyflymdra traffig. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi asesu'r cynllun ac ystyrir ei fod yn dderbyniol yn amodol ar greu dau lecyn pasio ychwanegol. Mewn perthynas â draenio, gwasanaethir y safle gan gyfarpar draenio preifat ac roedd capasiti'r cyfarpar yn cael ei asesu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol yn ei gyd-destun.

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 chaiff y nifer o garafannau teithiol neu garafannau modur fod yn fwy na 28 ar unrhyw un adeg.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) Rhaid lleoli'r unedau yn unol â dyluniad rhif 3024/03 Adolygiad 06 a gyflwynwyd ar 25/09/2015 o dan gyfeirnod cynllunio 19LPA875B/CC.

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

(04) Bydd byw yn y carafannau teithiol a charafannau modur 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 teithiol neu garafannau modur 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 a charafannau modur 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 yma.

(06) 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 bwrw ymlaen â'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(07) Bydd raid gweithredu'r datblygiad yn unol â'r argymhellion yn yr Adroddiad Arolwg Ystlumod gan Oakwood Ecology dyddiedig 30 Medi 2015 gan gynnwys amseru'r gwaith adeiladu.

Rheswm: Diogelu unrhyw rywogaethau a warchodir.

(08) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes y cyflwynir i'r awdurdod cynllunio lleol gynllun o fesurau osgoi rhesymol mewn perthynas â madfallod cribog, 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.

(09) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd cynllun ar gyfer adeiladu dau lecyn pasio ar y ffordd fynediad gan gynnws lleoliad a manylion adeiladu'r llecynnau pasio ac amseriad y gwaith, wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Byddai'n rhaid bwrw ymlaen â'r cynllun wedyn yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(10) Er gwaethaf y manylion a ddangosir ar gynllun 3024/04 Diwygiad 04, ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd cynllun rheoli cynefinoedd a thirlunio wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid gweithredu'r cynllun y cytunwyd arno a chwblhau'r cynigion plannu y cytunwyd arnynt ar y safle cyn y caniateir i unrhyw garafanau teithio neu gartrefi modur ddefnyddio'r cyfleuster hwn.

Rheswm: Er budd mwynderau a bywyd gwyllt

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.

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

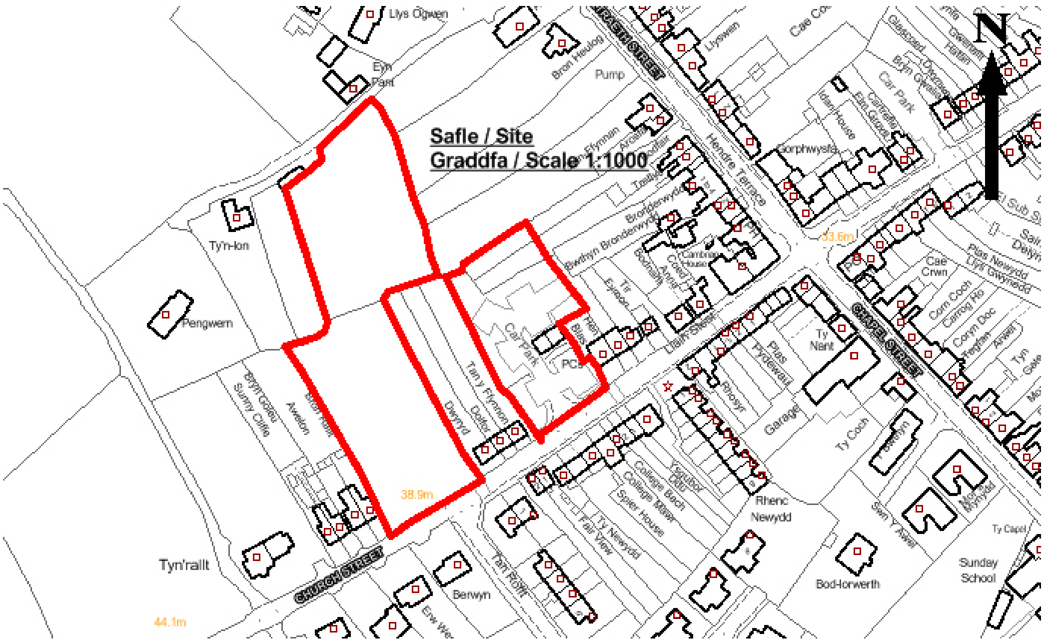
Rhif y Cais: **45LPA605A/CC** Application Number

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: 02/12/2015

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.

Yn ei gyfarfod ar 7 Hydref 2015, penderfynodd yr Aelodau ohirio'r cais er mwyn rhoi amser i'r ymgeisydd ystyried cynigion amgen ar gyfer y safle a allai gynnwys cadw'r maes parcio cyhoeddus a'r toiledau. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw fanylion ychwanegol wedi dod i law.

Mae'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth ychwanegol i gefnogi'r cais ac mae wedi ei chynnwys yn y pecyn papurau i'r Aelodau. Ynghyd â darparu gwybodaeth gefndirol ynghylch penderfyniad y Cyngor i gael gwared ar y tir (nid yw hwn yn fater cynllunio), mae'n egluro hefyd fod y toiledau cyhoeddus ar y safle wedi bod ar gau ers Ebrill 2011 ac yn destun ymddygiad gwrthgymdeithasol ar hyn o bryd – mae cynllun grant Toiledau Cymunedol ar gael i fusnesau lleol sy'n caniatáu i'r cyhoedd ddefnyddio eu toiledau; mae'n egluro ymhellach fod 11 o lecynnu parcio yn y maes parcio cyhoeddus ar hyn o bryd ac y byddai'r cynllun a gynigir yn y cais amlinellol yn darparu 28 o lecynnau i'r cyhoedd eu defnyddio.

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

This page is intentionally left blank

8.1 **Ceisiadau'n Economaidd** **Economic Applications**

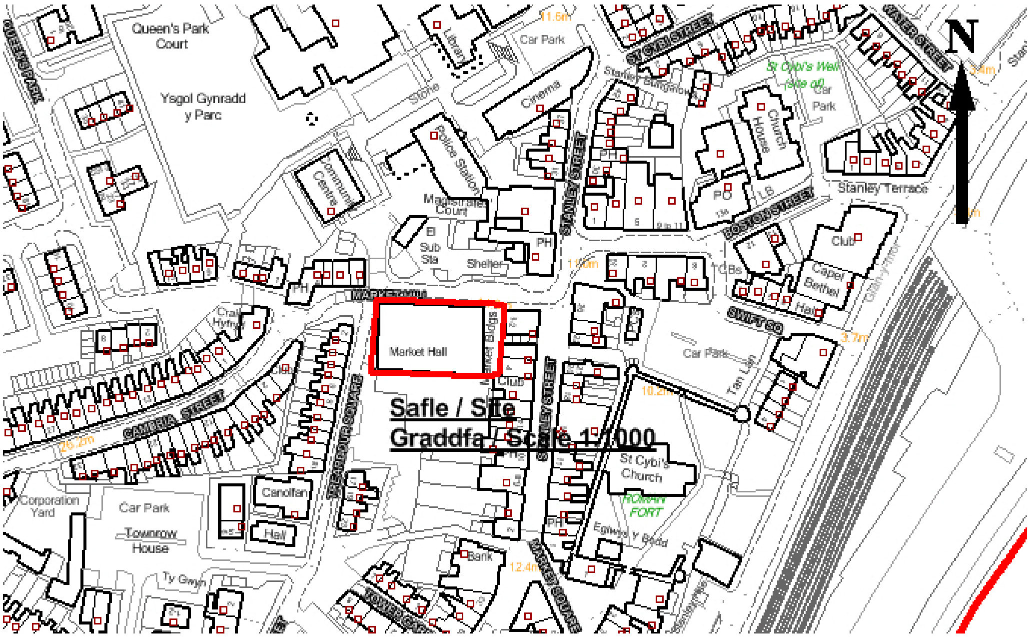
Rhif y Cais: **19LPA1025/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Property)

Cais llawn i newid defnydd yr adeilad presennol o gyn neuadd farchnad i lyfrgell, swyddfeydd gyda siop goffi ategol ynghyd a chreu ramp newydd a chodi storfa beic yn / Full application for the change of use of former market hall into a library, offices with an ancillary coffee shop together with the creation of a ramp and the erection of a bicycle store at

Market Hall, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015

Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Y Cyngor sy'n gwneud y cais.

1. Y Safle a'r Bwriad

Y safle yw cyn safle Neuadd y Farchnad sydd bellach yn wag, yn union gerllaw Stryd Stanley yng Nghaergybi. Mae'r eiddo yn adeilad rhestredig Gradd II ac mae cais ar wahân am ganiatâd adeilad rhestredig wedi cael ei gyflwyno dan gyfeirnod 19LPA1025A/LB/CC.

Mae'r ceisiadau cynllunio yn ymwneud â newid defnydd cyn Neuadd y Farchnad yn llyfrgell, swyddfeydd gyda siop goffi atodol ynghyd â chreu ramp mynediad ac adeiladu storfa feics a storfa fins. Mae safle'r cais yn cwmpasu stribed o dir 2m o led (sydd ar hyn o bryd yn ffurfio rhan o'r ardal maes parcio yn gysylltiedig â chyn ddefnyddiau) ar hyd drychiad deheuol yr adeilad cy'n caniatáu mynediad i gerddwyr i'r adeilad ac ymlaen i Stryd Stanley o gyfeiriad Sgwâr Trearddur a'i faes parcio cyhoeddus; mae hefyd yn cynnwys cwrt blaen yr adeilad i'r dwyrain o'r brif fynedfa, lle cynigir rhoi ardaloedd i storio beics a biniau a lle byddai cerbydau'n medru danfon nwyddau i Summer Hill. Mae grisiau yn arwain i lawr o'r ardal hon i Stryd Stanley. Bydd ramp wrth y brif fynedfa hefyd.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfiaeth â pholisïau ac effaith ar yr ardal leol gan gynnwys effeithiau ar yr Ardal Gadwraeth.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 2 – Swyddi Newydd
Polisi 5 – Dylunio
Polisi 14 – Cyfleusterau Hamdden a Chymuned
Polisi 17 – Cyfleusterau Cymuned
Polisi 34 – Diogelu Natur
Polisi 40 – Ardaloedd Cadwraeth
Polisi 41 – Adeiladau Rhestredig
Polisi 42 – Dylunio
Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai
Polisi 49 – Trefi/Pentrefi Diffiniedig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
B1 – Datblygiadau Creu Cyflogaeth
B8 – Trosi Aeiladau
CH1 – Datblygiadau Adloniannol a Thwristaidd
D9 – Ardaloedd Sensitif
D10 – Anifeiliaid a Phlanhigion Gwyllt

D21 – Adeiladau Rhestredig
D22 – Adeiladau Rhestredig
D24 – Ardal Cadwraeth
D25 – Ardal Cadwraeth
D27 – Troi Adeilad Rhestredig
D29 – Dylunio
D33 – Cyfleusterau Lleol

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 – Dylunio
CC1 – Cyfleusterau Cymunedol
EP4 – Cyfleoedd Cyflogaeth Eraill
EP6 – Ailddefnyddio Adeiladau
EP8 – Canolfannau Trefi, Dosbarth a Lleol Bywiog
TO13 – Celfyddydau a Chrefftau
EN4 – Bioamrywiaeth
EN13 – Cadwraeth Adeiladau

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 7
NCT 5 – Cynllunio a Chadwraeth Natur
NCT 12 – Dylunio
Cylchlythyr 61/96 – Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Gwledig a Threfol
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Gwerthusiad Cymeriad Ardal Gadwraeth Canol Caergybi
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Cynllun Rheoli Ardal Gadwraeth Canol Caergybi

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Lleol – dim ymateb ar adeg ysgrifennu

Cyngor Tref Caergybi – dim gwrthwynebiad

Comisiwn Dylunio Cymru - mae'n cefnogi egwyddor a bwriad y cynllun a'r effaith gadarnhaol y byddai'n ei gael ar lewyrch canol y dref a chadwraeth adeilad pwysig yn y dyfodol. Ymgynghorwyd gyda ni ar y cynigion dylunio drwy ein gwasanaeth adolygu dyluniadau ym Mehefin 2015. Ar hyn o bryd, nid oes gennym unrhyw sylwadau ychwanegol ond yn eich cyfeirio ar ein hadroddiad a gyhoeddwyd yn dilyn yr adolygiad o'r dyluniad (yn seiliedig ar y cynigion fel yr oeddynt ym Mehefin 2015).

Uned Datblygu Economaidd: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Awdurdod Priffyrdd: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Swyddog Llwybrau Troed: Mae'r cynnig yn ddigon pell o'r Llwybr Arfordirol i beidio cael unrhyw effaith

Adain Ddraenio: Dylid ymgynghori â Dŵr Cymru

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol:
Dylid defnyddio mesurau diogelu, fel y cynghorir gan CNC, mewn perthynas ag ystlumod; nid oes

unrhyw wybodaeth wedi dod i law mewn perthynas â rhywogaethau a chynefinoedd dan y Ddeddf Amgylchedd Naturiol a Chymunedau Gwledig (Deddf NERC) i awgrymu bod unrhyw broblemau.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Wedi gofyn am wybodaeth bellach ynglŷn ag ystlumod; nid oedd ganddynt unrhyw wrthwynebiad cyhyd â bod swyddogaeth ecolegol barhaus yr adeilad yn cael ei chynnal – ni chanfuwyd unrhyw dystiolaeth o ystlumod mewn arolwg blaenorol a wnaed yn 2008 ond nodwyd y potensial bod clwyd fagu ystlumod yn y llofft; gan fod cyfnod yr arolwg yn anffafriol ac o ystyried cyflwr yr adeilad, ystyriai CNC ei bod yn dderbyniol diogelu'r glwyd fagu ystlumod; dylid cynnal y swyddogaeth ecolegol barhaus er mwyn cynnal y potensial am glwyd fagu ystlumod. Yn ychwanegol i ddiogelu'r llofft, dylid sicrhau nad yw pwyntiau mynediad yn cael eu colli, yn ystod ac wedi'r gwaith, ac ni ddylai fod unrhyw aflonyddwch i ardaloedd y llofft yn ystod misoedd yr haf pan fydd y glwyd fagu, os yw'n bresennol, yn debygol o fod yn cael ei defnyddio.

Adain yr Amgylchedd Adeiledig a'r Dirwedd: Mae'r adeilad wedi'i restru fel adeilad rhestredig gradd II ac mae wedi'i leoli mewn lleoliad amlwg yng nghanol y dref tu mewn i'r ardal gadwraeth ddynodedig ac o fewn gosodiad adeiladau rhestredig eraill a'r Gaer Rufeinig sydd wedi'i dynodi'n Heneb Gofrestredig. Cyfeirir ar yr adeilad fel y Prif Adeilad yn y CCA ar Werthuso Cymeriad Ardaloedd Cadwraeth ac mae wedi'i amlygu mewn nifer o adroddiadau a chynlluniau cadwraeth eraill. Mae'r wybodaeth sydd wedi'i chynnwys yn y cais am gyflwr yr adeilad sy'n dirywio, a'i arwyddocâd pensaernïol a hanesyddol ers 1855 yn gynhwysfawr ac yn helpu i gefnogi'r cais.

Cefnogir y cais mewn egwyddor. O ran y manylion, ni fydd y storfa feics a biniau ond angen caniatâd adeilad rhestredig os ydynt yn sownd yn Neuadd y Farchnad - nid ydynt yn sownd i'r Neuadd yn ôl cynllun y safle; mae anghysondeb rhwng cynllun y safle a darluniau'r storfa feics gan fod y darluniau yn dangos llefydd parcio sgwâr tra bod y cynllun safle yn dangos llefydd parcio esielon - ffafrir hyn fel bod mwy o le i gylchdroi ac efallai y bydd angen amod i'r perwyl hwn. Mae'r cynlluniau llawr a'r drychiadau yn dangos yn glir y gwaith addasu arfaethedig ac mae gwarchod cymeriad a golwg yr adeilad rhestredig wedi derbyn ystyriaeth ofalus iawn yn y cais. Mae'r swyddog yn gefnogol o'r dull arfaethedig o inswleiddio cragen yr adeilad a'r manylion ynghylch delio gyda llefydd tân hanesyddol a'r to.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd: Dylid sicrhau bod y cynllun cadwraeth ynghyd â chynllun rheoli yn cael eu mabwysiadu trwy amod.

Dŵr Cymru - awgrymu amod mewn perthynas â dim cynnydd yn y dŵr ffo wyneb sy'n draenio i'r system garthffos gyhoeddus: dylid gosod trap saim.

Ymateb i'r Cyhoeddusrwydd: Derbyniwyd 1 llythyr o ganlyniad i'r cyfnod cyhoeddusrwydd a wnaed, gan Mr Parry o 3 Sgwâr Trearddur sy'n cadarnhau ei gefnogaeth i'r cynlluniau arfaethedig, ond mae'n holi a fydd llefydd parcio i staff yn cael eu darparu yn yr iard bresennol gan fod pryder os byddant yn defnyddio'r maes parcio cyhoeddus yn Sgwâr Trearddur, na fydd gan y trigolion unrhyw le i bario. Mewn ymateb, cadarnheir y byddai disgwyl i unrhyw aelodau staff neu'r cyhoedd sy'n defnyddio'r safle ac yn teithio yno mewn cerbyd preifat ddefnyddio meysydd parcio cyhoeddus gan gynnwys y maes parcio cyfagos yn Sgwâr Trearddur.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C627 – Cais am dystysgrif datbygiad amgen ar gyfer (i) siop; (2) canolfan siopa; (3) tai fforddiadwy yn Neuadd y Farchnad, Stryd Stanley, Caergybi – Byddai caniatád cynllunio'n cael ei ryddhau ar 24/11/95.

196627A/LB: Caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer newid defnydd y llawr gwaelod yn lle chwarae, caffi/bwyty, newid defnydd y llawr cyntaf a'r ail yn 11 uned ynghyd â chodi bloc apartmentau tri llawr i greu 11 o unedau yn Neuadd y Farchnad, Caergybi - cymeradwywyd 23/5/2011

19C627B: Newid defnydd y llawr gwaelod yn lle chwarae, caffi/bwyty, newid defnydd y llawr cyntaf a'r ail yn 11 uned ynghyd â chodi bloc apartmentau tri llawr i greu 11 o unedau yn Neuadd y Farchnad, Caergybi - caniatawyd ar 9/11/2012

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae'r safle wedi'i leoli mewn lle canolog yng nghanol tref Caergybi ac mae'n adeilad arwyddocaol o fewn yr ardal sydd wedi'i dynodi'r Ardal Gadwraeth Tref Caergybi. Mae'n hawdd cael mynediad iddo ar droed, ar feic, mewn car a thrwy ddulliau cludiant cyhoeddus.

Mae polisïau'r Cynllun Datblygu yn cefnogi creu cyfleusterau cymunedol. Mae Polisi 17 CLIYM yn nodi:

"17. Bydd y Cyngor yn caniatáu datblygu cyfleusterau cymunedol fel y dangosir hynny ar y map cynigion ac fel y manylir arnynt yng Nghynigion FF13, FF16 a FF26. Bydd caniatâd yn cael ei roddi i gynlluniau eraill ar safleoedd addas y tu mewn i'r ffiniau datblygu fel y dangosir y rheini ar y map cynigion neu y tu mewn i bentrefi eraill ac ar eu cyrion".

Mae'r cyfiawnhad a'r rhesymau am y polisi yn nodi:

"3.43 Amcan pennaf y Cynllun yw diogelu a chryfhau'r cymunedau trwy greu swyddi. Hefyd mae modd cryfhau cymunedau trwy ddarparu cyfleusterau megis neuaddau cymuned, llyfrgelloedd, meithrinfeydd a lleoedd addoli. Rhoddir caniatâd i geisiadau sydd un ai mewn pentrefi, trefi neu bentrefannau neu ar eu cyrion ar yr amod eu bod yn cydymffurfio gyda pholisïau eraill y Cynllun".

Mae Polisi 40 CLIYM yn nodi:

"40. Bydd cymeriad a gwedd yr holl ardaloedd cadwraeth dynodedig yn cael eu diogelu rhag datblygiadau digydymdeimlad. Anelir at wella cymeriad y lleoedd hyn trwy roddi cefnogaeth i wella adeiladau a thrwy ganiatáu datblygiadau newydd o safon uchel a thrwy weithredu ar welliannau. Bydd y Cyngor yn diffinio ac yn dynodi Ardaloedd Cadwraeth ychwanegol o fewn ardaloedd eraill o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig pan fo angen diogelu a gwella cymeriad ac ymddangosiad y mannau hynny".

Mae Polisi 41 CLIYM yn nodi:

"41. Diogelir adeiladau o ddiddordeb pensaernïol a hanesyddol arbennig a'u hamgylchiadau rhag datblygiadau digydymdeimlad neu rhag gwaith addasu digydymdeimlad neu rhag gwaith dymchwel. Rhoddir caniatâd fel arfer i gael defnyddiau priodol fydd yn gymorth i ddiogelu eu cymeriad a'u hadeiladwaith"

Mae polisïau tebyg wedi'u cynnwys yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd ac yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae cefnogaeth gyffredinol i ddatblygu cyfleusterau cymunedol, yn arbennig mewn aneddleoedd ac fel y soniwyd yn flaenorol, mae safle'r cais wedi'i leoli'n ganolog yng nghanol tref Caergybi ac mae mynediad hawdd iddo i'r gymuned. Yn unol â gofynion statudol, mae polisïau mewn perthynas ag ardaloedd cadwraeth dynodedig ac adeiladau rhestredig yn ceisio cadw neu wella eu cymeriad arbennig ac yn ceisio sicrhau nad yw datblygiadau amhriodol yn digwydd.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi ym mharagraff 6.5.8 mewn perthynas ag adeiladau rhestredig:

“6.5.8 Dylid cael rhagdybiaeth gyffredinol o blaid cadw adeiladau rhestredig. Yn gyffredinol, dylid parhau neu adfer y defnydd gwreiddiol fel y dewis cyntaf pan ystyrir dyfodol adeilad rhestredig. Fodd bynnag, ni fydd pob defnydd gwreiddiol yn ymarferol bellach nac o reidrwydd yn briodol. Dylai polisïau datblygu a rheoli adeiladau rhestredig gydnabod yr angen am hyblygrwydd lle bo’n rhaid ystyried mathau newydd o ddefnydd er mwyn sicrhau bod adeilad yn parhau. Y nod fydd dynodi’r defnydd ymarferol gorau posib sy’n gydnaws â chymeriad a lleoliad yr adeilad hanesyddol.”

ac mae paragraff 6.5.17 mewn perthynas ag ardaloedd cadwraeth yn nodi

“6.5.17 Petai unrhyw ddatblygiad arfaethedig yn gwrthdaro â’r amcan o gadw neu wella cymeriad neu olwg ardal gadwraeth, neu ei lleoliad, bydd rhagdybiaeth gref yn erbyn rhoi caniatâd cynllunio. Mewn achosion eithriadol gellir ffafrio datblygiad sy’n ddymunol ar sail rhyw fudd cyhoeddus arall yn hytrach na’r rhagdybiaeth hon. Mae’r Llysoedd wedi dyfarnu y gellir cyflawni’r amcan o gadw, naill ai drwy ddatblygiad sy’n cyfrannu’n gadarnhaol at gymeriad neu olwg ardal, neu drwy ddatblygiad nad yw’n peri niwed i’w chymeriad a’i golwg”.

Ystyrir bod y datblygiad fel y’i cynigir, sy’n dod â defnydd cymunedol i adeilad a oedd unwaith yn ffynnu fel neuadd farchnad brysur, yn gydnaws â pholisïau cynllunio a’r cyngor mewn polisi cynllunio cenedlaethol sy’n ceisio gwarchod cymeriad a nodweddion arbennig adeiladau o’r fath ac sy’n ceisio meithrin a chynnal gweithgareddau sy’n canolbwyntio ar y gymuned mewn adeiladau o’r fath.

Mwynderau Gweledol a Dyluniad: Cynigir newid cyfyngedig i edrychiad allanol yr adeilad, yn bennaf trwy ei drwsio a’i gynnal a’i gadw. Cynigir ailosod cyrn simnai a gollwyd, yn ogystal â’r cloc ar y wyneb dwyreiniol, a chynigir agoriadau ffenestri newydd ar y wyneb gogleddol fel bod yr adeilad yn fwy agored tuag at Summer Hill. Bydd ffenestri yn y to yn dod â golau i’r gofod mewnol. Cynigir agoriadau tebyg i’r wyneb deheuol a chaiff drws newydd ei osod yn y wyneb gorllewinol fel y gellir cael mynediad o gyfeiriad Sgwâr Trearddur. Nid yw cynigion am arwyddion yn ffurfio rhan o’r cais cyfredol er eu bod i’w gweld ar y darluniau. Ystyrir y byddai atgyweirio ac ailwampio’r adeilad yn arwain at welliant gweledol sylweddol ac yn adfer arwyddocâd yr adeilad yn yr ardal gadwraeth. Mae’r agoriadau newydd a fwriedir yn gyfoes ac yn syml eu ffurf a byddant yn gweddu i’r gofod cyfoes a fwriedir tu mewn i’r adeilad.

Effaith ar y Dirwedd: Mae’r safle oddi mewn i gyd-destun adeiledig canol tref Caergybi, ac mae datblygiadau o’i gwmpas o dai teras deulawr tu ôl i eiddo masnachol tri llawr, ardal oedd yn faes parcio’n flaenorol ac sydd nawr yn wag (gyda chaniatâd cynllunio am ddatblygiadau preswyl) a maes parcio cyhoeddus a phriffordd gyhoeddus. Mae’r gwelliannau a fwriedir i gwrt blaen yr adeilad, gan gynnwys creu ramp mynediad, yn ail-ganolbwyntio’r sylw ar yr adeilad ac yn gwella edrychiad yr ardal sy’n union o amgylch, ac yn yr un modd wrth drin y droedffordd ar y drychiad deheuol. Wrth atgyweirio ffabrig yr adeilad fe sicrheir gwelliant ar unwaith i’r dirwedd.

Mwynderau Preswyl: Mae’r adeilad yn cefnu ar ddatblygiadau preswyl ac mae caniatâd cynllunio dilys am ddatblygiad preswyl newydd i’r de o’r neuadd. Derbyniwyd un llythyr yn holi am y trefniadau parcio ond mae’r sawl a ysgrifennodd y llythyr wedi cadarnhau ei gefnogaeth i’r prosiect. Mae Neuadd y Farchnad wedi’i lleoli tu ôl i’r brif stryd siopa ac o fewn ardal breswyl/fasnachol gymysg yn y dref. Ystyrir bod y defnyddiau arfaethedig yn gydnaws yn y cyd-destun hwn ac maent yn annhebygol o effeithio’n andwyol ar fwynderau. Nid yw’r defnydd o’r maes parcio cyhoeddus ar gyfer parcio ceir preifat yn fater a fyddai o bwys mawr yn y penderfyniad.

Effaith ar Ecoleg: Cefnogir y cais gan adroddiad arolwg blaenorol. Nid oedd yr arolwg hwn wedi

canfod presenoldeb ystlumod ond roedd yn ystyried bod posibilrwydd bod clwyd fagu ysltumod yn y llofft. Ar ôl ymgynghori gyda Chyfoeth Naturiol Cymru ystyrir y gall y cynllun warchod swyddogaeth ecolegol barhaus yr adeilad yn briodol, a chynigir amod i'r perwyl hwn.

Ystyriaethau technegol: Nid oeddem wedi derbyn ymateb gan yr Awdurdod Priffyrdd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Fodd bynnag, o ystyried natur y datblygiad a'r isadeiledd ffyrdd lleol, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn arwain at effeithiau traffig annerbyniol. Ystyrir bod y manylion draenio yn dderbyniol mewn egwyddor cyhyd ag y rhoddir amodau priodol ar y caniatâd.

Archeoleg: Mae Neuadd y Farchnad yn adeilad hanesyddol sy'n ffurfio rhan o hanes maith Caergybi. Rydym wedi ymgynghori â Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ac maent yn ystyried bod y manylion a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn dderbyniol. Mae adroddiadau eisoes wedi cael eu rhoi ar gadw fel rhan o'r Cofnod Amgylchedd Hanesyddol. Cynigir amod mewn perthynas â sicrhau cadwraeth yr adeilad yn unol â'r cynllun cadwraeth sydd wedi'i gyflwyno.

Effaith ar yr Adeilad Rhestredig a'r Amgylchedd Hanesyddol: Mae Neuadd y Farchnad yn adeilad rhestredig Gradd II ac mae wedi'i leoli o fewn yr ardal sydd wedi'i dynodi'r Ardal Gadwraeth Canol Caergybi. O dan Adran 16 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 "In considering whether to grant listed building consent for any works the local planning authority or the Secretary of State shall have special regard to the desirability of preserving the building or its setting or any features of special architectural or historic interest which it possesses". Cyflwynwyd cais ar wahân ar gyfer caniatâd adeilad rhestredig ac mae'n cael ei ystyried heddiw gan y Pwyllgor. Ystyrir bod y cynllun fel y cafodd ei ganiatáu yn cwrdd â'r gofyniad i sicrhau cadwraeth yr adeilad a'i nodweddion arbennig. Mae Neuadd y Farchnad wedi'i lleoli yng nghyffiniau tafarn y Caernarfon Castle sy'n adeilad rhestredig Gradd II ond yn dilyn ymgynghori gyda'r Swyddog Cadwraeth, deuir i'r casgliad fod y cynigion yn cwrdd â'r gofyniad i sicrhau cadwraeth yr ardal lle mae'r adeilad wedi'i leoli.

Caiff Neuadd y Dref ei sgrinio o olwg yr eglwys a waliau Rhufeinig St Cybi sy'n heneb gofrestredig ac nid ystyrir y bydd yn cael unrhyw effaith uniongyrchol.

Bydd y Ddyletswydd Adran 72 dan Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloed Cadwraeth) 1990 yn rhoi sylw arbennig i ddymunoldeb sicrhau cadwraeth neu wella cymeriad neu edrychiad unrhyw ardal gadwraeth. Caiff Neuadd y Farchnad ei nodi fel prif adeilad yn yr CCA Gwerthusiad o Gymeriad Ardal Gadwraeth. Mae cyflwr yr adeila dyn dirywio a hynny'n cael effaith andwyol ar ddiogelu cymeriad yr ardal gadwraeth. Fel rhan o'r Fenter Treftadaeth Treflun, mae CCA ychwanegol wedi cael eu datblygu er mwyn cynorthwyo i reoli'r ardal gadwraeth mewn modd rhagweithiol gyda'r prif nod o gynyddu gweithgaredd economaidd yng nghraidd masnachol y dref drwy ddefnyddio'r amgylchedd hanesyddol fel adnodd positif i warchod a chreu cyfleon cyflogaeth tra'n gwella ansawdd bywyd y gymuned leol. Mae amcanion y THI yn cynnwys sicrhau bod prosiectau pwysig a nodwyd yn cael eu trwsio a'u hailddefnyddio a gostwng yn sylweddol nifer yr adeiladau hanesyddol y mae angen eu trwsio neu sy'n cael eu tanddefnyddio, yn arbennig adeiladau y gellid eu defnyddio i ddibenion masnachol neu gymysg a sicrhau gwelliannau i ardaloedd cyhoeddus a hyrwyddo dull cydlynol o sicrhau cadwraeth yr ardal. Ystyrir y bydd y gwaith trwsio ac altro ar yr adeilad yn sicrhau bod gwelliannau positif yn cael eu gwneud i'r ardal ehangach eac yn gwella'r ardal gadwraeth.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol yn ei gyd-destun ac y bydd yn arwain at welliant mawr i edrychiad yr ardal sydd wedi'i dynodi'n ardal gadwraeth, a bydd hefyd yn sicrhau bod prif adeilad rhestredig yn cael ei atgyweirio a'i adfer ac yn hyrwyddo defnydd hyfyw yn y tymor hir a fydd yn ailsefydlu'r adeilad yng nghalon y gymuned.

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) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd manylion am restr waith ar gyfer y gwaith mewnol ac allanol ar yr adeilad yn cynnwys, ond heb ei gyfyngu i ddeunydd gorffenwaith mewnol ac allanol a manylion pensaernïol wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod cymeriad ac edrychiad yr adeilad yn cael eu diogelu.

(03) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun cadwraeth ar gyfer yr adeilad, gan gynnwys ei gynnal a'i gadw yn y dyfodol wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllun lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod cymeriad ac edrychiad yr adeilad yn cael eu diogelu.

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

8.2 Ceisiadau'n Economaidd Economic Applications

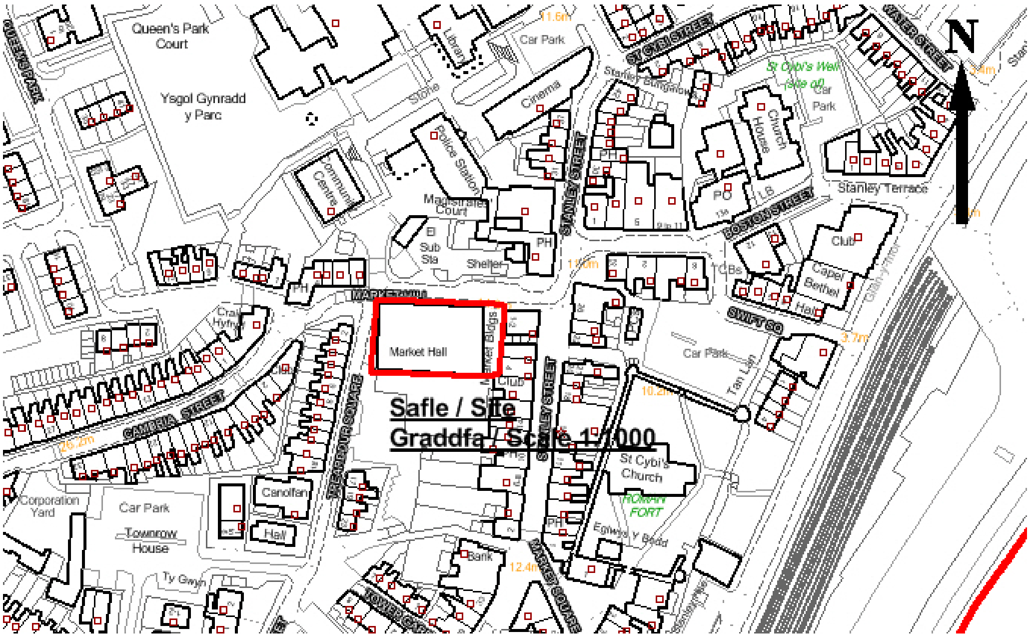
Rhif y Cais: **19LPA1025A/LB/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Property)

Cais am Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer newid defnydd yr adeilad presennol o gyn neuadd farchnad i lyfrgell, swyddfeydd gyda siop goffi ategol ynghyd a chreu ramp newydd a chodi storfa beic yn / Application for Listed Building Consent for the change of use of former market hall into a library, offices with an ancillary coffee shop together with the creation of a ramp and the erection of a bicycle store at

Market Hall, Stanley Street, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Y Cyngor sy'n gwneud y cais.

1. Y Safle a'r Bwriad

Y safle yw hen Neuadd y Farchnad a leolir oddi ar Stryd Stanley yng Nghaergybi. Mae'r adeilad yn un rhestredig Graddfa Ii a gofynnir am ganiatâd i wneud gwaith i newid defnydd y Neuadd yn llyfrgell, swyddfeydd gyda siop goffi ategol ynghyd â chreu ramp mynediad a lle i gadw beics a biniau. Mae safle'r cais yn cynnwys stribedyn 2m o led (sydd ar hyn o bryd yn ffurfio maes parcio a oedd yn gysylltiedig â'r defnydd a wnaed o'r adeilad yn y gorffennol) ar hyd drychiad deheuol yr adeilad ac ymlaen i Stryd Stanely o gyfeiriad Sgwâr Trearddur a'i faes parcio cyhoedds; yn ogystal, mae'n cynnwys cwrt blaen yr adeilad i'r dwyrian o'r brif fynedfa lle bwriedir codi lle i storio beics a biniau ac a fyddai'n caniatáu i gerbydau ddanfon nwyddau o Summer hill. Mae grisiau'n arwain i lawr o'r ardal hon i Stryd Stanley. Bydd y brif fynedfa'n cael ei hymestyn gyda ramp mynediad.

2. Mater(ion) Allweddol

Cwrdd â'r gofyniad statudol i roi ystyriaeth arbennig i ddymunoldeb sicrhau cadwraeth yr adeilad a'i osodiad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd ganddo.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 41 – Adeiladau Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
D21 - Adeiladau Rhestredig
D22 - Adeiladau Rhestredig

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
EN13 – Cadwraeth Adeiladau

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 7
NCT 12 – Dylunio
Cylchlythyr 61/96 – Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Lleol – dim ymateb ar adeg ysgrifennu

Cyngor Tref Caergybi – dim gwrthwynebiad

Comisiwn Dylunio Cymru - mae'n cefnogi egwyddor a bwriad y cynllun a'r effaith gadarnhaol y byddai'n ei gael ar lewyrch canol y dref a chadwraeth adeilad pwysig yn y dyfodol. Ymgynghorwyd gyda ni ar y cynigion dylunio drwy ein gwasanaeth adolygu dyluniadau ym Mehefin 2015. Ar hyn o bryd, nid oes gennym unrhyw sylwadau ychwanegol ond yn eich cyfeirio ar ein hadroddiad a gyhoeddwyd yn dilyn yr adolygiad o'r dyluniad (yn seiliedig ar y cynigion fel yr oeddynt ym Mehefin 2015).

Cymdeithas Gwarchod Hen Adeiladau – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Archeolegol Prydain – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Georgian Group – mae dyddiad y strwythur y tu allan i'n cylch gorchwyl ni. Mae'n fater i gymdeithasau mwynderau eraill yn yr achos hwn.

Comisiwn Brenhinol Henebion Hanesyddol yng Nghymru – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cymdeithas Henebion – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Adain yr Amgylchedd Adeiledig a'r Dirwedd:

1. Mae'r adeilad wedi ei gynnwys yn y gofrestr o adeiladau rhestredig yn Ynys Môn a Chymru fel adeilad graddfa II (disgrifiad a llun ynghlwm).

2. Mae'r adeilad wedi ei leoli mewn man canolog yng nghanol y dref y tu mewn i'r ardal gadwraeth ddynodedig ac yn yr un ardal ag adeiladau rhestredig eraill a'r Gaer Rufeinig sydd wedi ei dynodi'n Heneb Rhestredig.

3. Cyfeirir yn gywir felly at yr adeilad fel Prif Adeilad yn yr Ardal Gadwraeth yn y NCT o Werthusiad Cymeriad yr Ardal Gadwraeth. Yn bersonol, rwyf o'r farn mai hwn yw'r adeilad pwysicaf a gysylltir gyda Chaergybi ac am y rheswm hwnnw, dygir sylw ato mewn nifer o Adroddiadau a Chynlluniau Cadwraeth eraill megis NCT 2007 – Cynllun Rheoli Ardal Gadwraeth Canol Caergybi, y Cynllun Meistr ar gyfer Canol y Dref, y Fenter Treftadaeth Treflun (THI) a Chynllun Cadwraeth y Prosiect i enwi ond ychydig.

4. Mae'r wybodaeth sydd yn y cais ynghylch dirywiad cyflwr yr adeilad, ei arwyddocâd pensaernïol a hanesyddol a'i bwrpas a'i swyddogaeth hanesyddol dros y degawdau ers 1855 yn ddiddorol ac yn gynhwysfawr iawn ac, yn fy marn i, mae o gymorth i gefnogi'r cynnig cyfredol. Mae pob adeilad rhestredig yn unigryw ac mae anawsterau a chymhlethdodau yn gysylltiedig ble bynnag y maent ac mae hynny'n arbennig o wir am Neuadd y Farchnad. Wedi dweud hynny, ac wedi bod yn hollol ymwybodol o ddatblygiad y cais o'r cychwyn, rwyf wastad wedi ei gefnogi'n llawn mewn egwyddor.

5. Rwyf bellach wedi cael cyfle i astudio manylion y ceisiadau ac yn dymuno dod â'r isod i'ch sylw:
5.1 Ni fydd ond angen Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer y storfa ar gyfer biniau a beics os bwriedir eu rhoddi'n ffisegol sownd i waith cerrig allanol Neuadd y Dref ac o'r cynlluniau, nid wyf yn credu bod hynny am ddigwydd. Fel arall, byddant angen caniatâd cynllunio ac mae'r cynlluniau'n ddefnyddiol yn hynny o beth.
5.2 Er bod y cynlluniau llawr a'r drychiadau pensaernïol cyffredinol yn nodi'n glir y bwriad i addasu'r hen Neuadd y Farchnad yn llyfrgell, swyddfeydd a chaffi, mae angen llawer mwy o fanylder am y balwstrad gwydr o gwmpas y mesanîn, y mesanîn ei hun a'r dull o fynd i mewn ac allan o'r mesanîn ynghyd â'r ystafelloedd o gwmpas y brif neuadd. Mewn achosion o'r fath, rhaid ystyried sicrhau bod y deunyddiau cywir a phriodol a'r manylion pensaernïol yn cael eu cymeradwyo gan yr awdurdod

cynllunio lleol gydag amodau (amodau penodol a awgrymir o ran yr Adeilad Rhestredig i ddilyn).
5.3 O ran y ffenestri a'r drysau, mae'r hyn sy'n cael ei gynnig yn gyffredinol amlwg. Yn y ffurflen gais ac ar dudalen 16 y DAS, dywedir " reinstate windows - Slimline double glazed either in original frames ; replicas or new depending on condition. External doors -Slimline aluminium framed double glazed". Unwaith eto, rwy'n cefnogi'r cais mewn egwyddor oherwydd bydd y cynigion hyn yn cynnal cymeriad ac edrychiad pensaernïol a hanesyddol ffenestri'r adeilad tra'n cwrdd ag amcanion a disgwyliadau Rheoliadau Adeiladu a defnyddwyr posibl yr adeilad. Mae'r bwriad i ddefnyddio gwydr modern manyleb uchel yn nrws y fynedfa'n dilyn dull cydnabyddedig sy'n gwella goleuni naturiol i'r adeilad ynghyd ag eglurder, inswleiddiad, diogelwch ac eto'n cwrdd â disgwyliadau Rheoliadau Adeiladu a defnyddwyr posibl yr adeilad. Oherwydd bod elfen o ansicrwydd, bydd angen i chi ystyried amod sy'n gofyn am egluro holl fanylion y ffenestri a'r drysau y tu mewn a'r tu allan i'r adeilad (awgrymiadau ynghylch amodau LBC penodol LBC i ddilyn).
5.4 Mae'n bosibl mai'r gwaith strwythurol mwyaf amlwg sydd angen ei wneud i hwyluso'r mesanîn yw tynnu trawstiau pren mawr. I wneud hyn, bydd angen i Beiriannydd Strwythurol Cadwraeth achredededig a phrofiadol wneud y gwaith cyfrifo strwythurol ac yn ogystal, bydd angen darluniau pensaernïol ar raddfa fawr gyda manylion terfynol am yr elfennau esthetig a'r deunyddiau. O'r herwydd, bydd angen amod LBC penodol ar gyfer yr elfen hon (ac o bosib ar gyfer yr opsiwn o agoriad yn y wal rhwng y neuadd dderbyn a'r brif neuadd). (Awgrymiadau ynghylch amodau LBC penodol LBC i ddilyn).
5.5 Mae'r cynlluniau o'r gosodiad arfaethedig yn dangos toiledau, cegin a Siop Goffi. Nid oes unrhyw ddarluniau pensaernïol ar raddfa fawr neu ddarluniadau catalog sy'n dangos y manylion (deunyddiau a gorffenwaith) ar gyfer y rhain. Yn dilyn arfer orau, mae'n ddymunol cael ffitiadau modern (21ain ganrif) – rwy'n tybio mai dyma yw'r bwriad beth bynnag, ond er mwyn eglurder, bydd angen amod LBC penodol ar gyfer y rhain. (Awgrymiadau ynghylch amodau LBC penodol LBC i ddilyn).

6. Yr uchod yw'r newidiadau a fydd, yn fy marn i, angen amodau LBC penodol ar eu cyfer ond rhoddwyd ystyriaeth arbennig o dda i'r gwaith addasu o ran gwarchod cymeriad ac edrychiad yr adeilad rhestredig. Rwy'n cefnogi'n llawn y dull arfaethedig o inswleiddio'r adeilad a'r manylion ar gyfer delio gyda'r llefydd tân a'r toeau hanesyddol.

7. I gloi, ac o fy mhersbectif i fy hun, rwy'n teimlo bod y ddau opsiwn ar gyfer agor neu ymestyn y fynedfa gyfyngedig a'r olygfa rhwng y neuadd dderbyn a'r brif neuadd yn dderbyniol ond wedi eu rhwystro gan leoliad desg y dderbynfa. Am resymau amlwg, byddwn yn ffafrio opsiwn a fyddai'n golygu'r lleiaf o golled o ran y ffabrig a'r strwythur hanesyddol gyda desg y dderbynfa wedi ei lleoli mewn man mwy canolog yn y neuadd dderbyn er mwyn hwyluso gwell cylchrediad a golygfeydd ac mae colli'r bwâu oherwydd eu cyflwr yn anffodus ac mae'r agoriad newydd a awgrymir yn dderbyniol yn fy marn i oherwydd mae'n creu adeilad cynaliadwy a defnyddiwr-gyfeillgar.

Gwasanaethau Cynllunio Archeolegol Gwynedd: Dylid mabwysiadu cynllun cadwraeth drwy amodau ynghyd â chynllun rheoli.

Ymateb i'r Cyhoeddusrwydd: Ni chafwyd unrhyw sylwadau o ganlyniad i'r ymgynghori cyhoeddus.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C627 – Cais am dystysgrif datbygiad amgen ar gyfer (i) siop; (2) canolfan siopa; (3) tai fforddiadwy yn Neuadd y Farchnad, Stryd Stanley, Caergybi – Byddai caniatád cynllunio'n cael ei ryddhau ar 24/11/95.

196627A/LB: Caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer newid defnydd y llawr gwaelod yn lle chwarae, caffi/bwyty, newid defnydd y llawr cyntaf a'r ail yn 11 uned ynghyd â chodi bloc apartmentau tri llawr i greu 11 o unedau yn Neuadd y Farchnad, Caergybi - cymeradwywyd 23/5/2011

19C627B: Newid defnydd y llawr gwaelod yn lle chwarae, caffi/bwyty, newid defnydd y llawr cyntaf a'r ail yn 11 uned ynghyd â chodi bloc apartmentau tri llawr i greu 11 o unedau yn Neuadd y Farchnad, Caergybi - caniatawyd ar 9/11/2012

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: O ran gofynion deddfwriaethol a pholisi, dywed Adran 16(2) Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990:

'(2) In considering whether to grant listed building consent for any works the local planning authority or the Secretary of State shall have special regard to the desirability of preserving the building or its setting or any features of special architectural or historic interest which it possesses'.

Mae canllawiau cenedlaethol ar gyfer penderfynu ar geisiadau am ganiatâd adeilad rhestredig wedi'i gynnwys yng Nghylchlythyr 61/96. Mae paragraff 70 y Cylchlythyr yn nodi'r Meini Prawf Cyffredinol y dylid asesu ceisiadau o'r fath yn eu herbyn:

i. the importance of the building, its intrinsic architectural and historic interest and rarity, in both national and local terms;
ii. the particular physical features of the building (which may include its design, plan, materials or location) which justify inclusion in the list; list descriptions may draw attention to features of particular interest or value, but they are not exhaustive and other features of importance (e.g. interiors) may come to light after the building's inclusion in the list;
iii. the building's setting and its contribution to the local scene, which may be very important, e.g. where it forms an element in a group, park, garden or other townscape or landscape, or where it shares particular architectural forms or details with other buildings nearby; and
iv. the extent to which the propose works would bring substantial benefits for the community, in particular by contributing to the economic regeneration of the area or the enhancement of its environment (including other listed buildings).

Caiff polisi cynllunio mewn perthynas â cheisiadau ar gyfer caniatâd adeilad rhestredig eu cynnwys yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd, Cynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd eu rhestru uchod. Dywed Polisi 41 CLlYM a Pholisi EN13 y CDU a Stopiwyd:

'Diogelir adeiladau o ddiddordeb pensaernïol a hanesyddol arbennig a'u hamgylchiadau rhag datblygiadau digydymdeimlad neu rhag gwaith addasu digydymdeimlad neu rhag gwaith dymchwel. Rhoddir caniatâd fel arfer i gael defnyddiau priodol fydd yn gymorth i ddiogelu eu cymeriad a'u hadeiladwaith'.

Dywedir ym Mharagraff 6.1.2 Polisi Cynllunio Cymru:

"Mae gan awdurdodau cynllunio lleol rôl bwysig i sicrhau bod yr amgylchedd hanesyddol yn cael ei warchod tra'n sicrhau ei fod yn addas ar gyfer anghenion y dyddiau sydd ohoni ac yn parhau felly".

Dywedir ym Mharagraff 6.5.8 Polisi Cynllunio Cymru:

"6.5.8 Dylid cael rhagdybiaeth gyffredinol o blaid cadw adeiladau rhestredig. Yn gyffredinol, dylid parhau neu adfer y defnydd gwreiddiol fel y dewis cyntaf pan ystyrir dyfodol adeilad rhestredig. Fodd bynnag, ni fydd pob defnydd gwreiddiol yn ymarferol bellach nac o reidrwydd yn briodol. Dylai polisïau datblygu a rheoli adeiladau rhestredig gydnabod yr angen am hyblygrwydd lle bo'n rhaid ystyried mathau newydd o ddefnydd er mwyn sicrhau bod adeilad yn parhau. Y nod fydd dynodi'r defnydd

ymarferol gorau posibl sy'n gydnaws â chymeriad a lleoliad yr adeilad hanesyddol".

Dywedir ym Mharagraff 6.5.9 Polisi Cynllunio Cymru:

"Os ydyw cynnig datblygu yn effeithio ar adeilad rhestredig neu ei leoliad, y brif ystyriaeth berthnasol yw'r gofyniad statudol i ystyried priodoldeb cadw'r adeilad, ei leoliad, neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sy'n perthyn iddo".

Dywed Polisi 40 CLlYM:

"40. Bydd cymeriad a gwedd yr holl ardaloedd cadwraeth dynodedig yn cael ei ddiogelu rhag datblygiadau digydymdeimlad. Anelir at wella cymeriad y lleoedd hyn trwy roddi cefnogaeth i wella adeiladau a thrwy ganiatáu datblygiadau newydd o safon uchel a thrwy weithredu ar welliannau. Bydd y Cyngor yn diffinio ac yn dynodi Ardaloedd Cadwraeth ychwanegol o fewn ardaloedd eraill o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig pan fo angen diogelu a gwella cymeriad ac ymddangosiad y mannau hynny".

Dywed Polisi 41 CLlYM:

"41. Diogelir adeiladau o ddiddordeb pensaernïol a hanesyddol arbennig a'u hamgylchiadau rhag datblygiadau digydymdeimlad neu rhag gwaith addasu digydymdeimlad neu rhag gwaith dymchwel. Rhoddir caniatâd fel arfer i gael defnyddiau priodol fydd yn gymorth i ddiogelu eu cymeriad a'u hadeiladwaith"

Mae polisïau tebyg wedi eu cynnwys yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd ac yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Stopiwyd. Yn unol â gofynion statudol, mae polisïau sy'n ymwneud ag adeiladau rhestredig a'r ardaloedd o'u cwmpas yn ceisio sicrhau nad yw datblygiadau amhriodol yn digwydd.

Yr Effaith ar yr Adeilad Rhestredig: Mae Neuadd y Farchnad yn adeilad rhestredig Graddfa II ac mae wedi ei leoli yn Ardal Gadwraeth ddynodedig Canol Caergybi. Dan Adran 16 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth)1990.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cais yn dderbyniol yn ei gyd-destun a bydd yn gwella'n ddirfawr edrychiad yr ardal sy'n ardal gadwraeth ddynodedig a bydd yn sicrhau fod adeilad rhestredig pwysig yn cael ei drwsio a'i adnewyddu ac mae'n hyrwyddo defnydd hyfyw yn y tymor hir a fydd yn ei ailsefydlu yng nghalon y gymuned. Ystyrir bod y cynnig yn cwrdd â'r angen statudol i sicrhau cadwraeth yr adeilad.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990

(02) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd manylion am restr waith ar gyfer y gwaith mewnol ac allanol ar yr adeilad yn cynnwys, ond heb ei gyfyngu i ddeunydd gorffenwaith mewnol ac allanol a manylion pensaernïol wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod cymeriad ac edrychiad yr adeilad yn cael eu diogelu.

(03) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun cadwraeth ar gyfer yr adeilad, gan gynnwys ei gynnal a'i gadw yn y dyfodol wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllun lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod cymeriad ac edrychiad yr adeilad yn cael eu diogelu.

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.

This page is intentionally left blank

10.1 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes Departure Applications

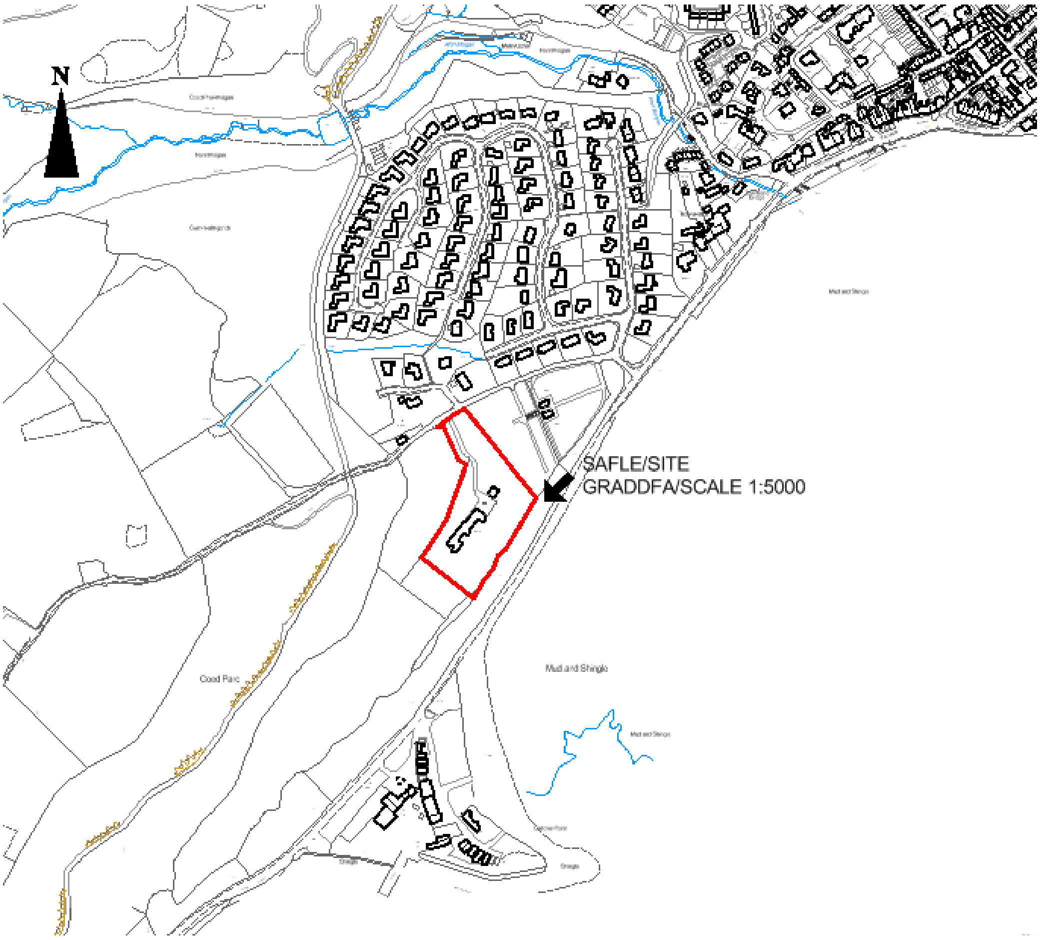
Rhif y Cais: **12C49M/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Gladman Care Homes Ltd

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (01) o caniatâd cynllunio rhif 12C49K (Codi 35 fflat preswyl ar gyfer pobl oedran 55 a uwch) er mwyn rhoi 5 mlynedd pellach i ddechrau datblygu yn / Application under Section 73 for the variation of condition (01) from planning permission reference 12C49K (Erection of 35 residential apartments for persons aged 55 and over) so as to allow a further 5 years to commence development at

Casita, Beaumaris



Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Daw'r cais gerbron y Pwyllgor Cynllunio oherwydd ei fod yn groes i bolisi.

1. Y Safle a'r Bwriad

Caniatawyd y cais yn 2010 ac mae'r cais hwn yn un i ymestyn y caniatâd hwn gan bum mlynedd arall.

Mae'r adroddiad blaenorol wedi cael ei ddiweddaru a'i atgynhyrchu.

Ar safle'r cais gynt roedd cartref nyrsio, gyda gerddi helaeth ac mewn llecyn uchel uwchlaw'r A545 ar gyrion gorllewinol Biwmares ac o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Cafwyd tirlithriad o safle'r cais i'r A545 yn y blynyddoedd diweddar. Mae'r adeiladau sydd ar y safle ar hyn o bryd at ei gilydd yn rhai unllawr, hefyd mae yno nifer o goed hen sy'n destun Gorchymyn Diogelu Coed. Y lon at y safle yw Allt Goch Bach neu Lon y Fynwent ac mae hon yn creu croeslon gyda'r A545 i'r gogledd-ddwyrain yn fras o stad Cae Mair.

Cais sydd yma i ddymchwel adeiladau ac yn eu lle godi adeiladau 2 a 3 llawr ac yn cynnwys 35 apartment. Mae'r ymgeiswyr yn cynnig mai'r unig bobl fydd yn cael byw yn yr unedau yw rhai dros 55 oed a gwneir hynny dan gytundebau 106, ac fe gafwyd cadarnhad bod y datblygiad yn gynllun tai gwarchodol C3 (preswyl).

Mae'r Swyddogion, ers tro, wedi bod mewn trafodaethau gyda'r datblygwr gyda golwg ar ddylunio cynllun i'r datblygiad fydd yn dderbyniol o safbwynt cynllunio.

Bwriedir gwella'r briffordd yn y fynedfa arfaethedig i gerbydau yn Allt Goch Fach sy'n rhedeg at safle'r cais o'r A545. Hefyd mae'r ymgeiswyr yn bwriadu gwneud gwaith cryfhau ar y rhan o safle'r cais sy'n rhedeg i lawr i'r A545.

2. Mater(ion) Allweddol

- Yr egwyddor o ddatblygu
- Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
- Priffyrdd a Pharcio

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
A9 (Tai Fforddiadwy)
A10 (Tai Gwarchod a Chartrefi Preswyl i'r Henoed) FF15 (Mynedfa i Gerddwyr ac i'r Methedig)
D1 (AHNE)

Cynllun Lleol Ynys Môn
30 (Tirwedd)
48 Meini Prawf Datblygu Tai

49 Aneddiadau Diffiniedig
30 AHNE

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd
HP7 (Tai Fforddiadwy)
HP11 (Cartrefi Preswyl a Nyrsio)
TR9 (Cerdded, Seiclo a Marchogaeth) EN1(Cymeriad Tirwedd)
EN2 (AHNE)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ym marn yr **Aelod Lleol, y Cynghorydd Lewis Davies**, gall y Swyddogion ddelio gyda'r cais.

Mae **Cyngor Tref Biwmares** o'r farn fod y cais yn groes i bolisi ac na fedrir ymestyn oes caniatâd cynllunio drwy gyflwyno cais gan A73 Deddf Cynllunio Gwlad a thref 1990. Yn ychwanegol at hyn, mae eu llythyr gwreiddiol yn gwrthwynebu'r cais wedi cael ei gyflwyno a'r adroddiad gwreiddiol arno wedi ei atgynhyrchu yma.

Cyngor Cymuned - Cyngor Tref Biwmares yn gwbl wrthwynebus i unrhyw newidiadau i osodiad y ffordd. Mae Allt Goch Fach yn lôn fechan serth sy'n cael ei defnyddio yn aml gan unigolion yn teithio i Faes Golff Baron Hill ac i Fynwent Biwmares ac o'r mannau hyn - hefyd mae'n cael ei defnyddio gan breswylwyr lleol. Ni ddylid rhoddi sylw nac ystyriaeth i unrhyw gyfyngiad ychwanegol eto ar led y lôn, er enghraifft adeiladau'n ymwthio allan. Yn ogystal mae'r Cyngor Tref yn gwrthwynebu'r datblygiad oherwydd ei effaith andwyol a sylweddol ar yr AHNE ac ar gyd-destun pwysig ardal gadwraeth hanesyddol y dref. Mae'r bwriad i symud troed brint llecyn y datblygiad yn nes i Afon Menai ac adeiladu yn is i lawr y llethr yn mynd i ychwanegu'n fawr at argraff yr adeiladau o gyfeiriad y dref, o'r môr ac o'r tir mawr. Hefyd mae pryderon ychwanegol ynghylch cadernid y tir lle cafwyd sawl tirlithriad yn ddiweddar. Nid yw'r lôn at y lle, Allt Goch Fach yn addas o gwbl i ddatblygiad mor fawr. Mae'r lôn yn serth, yn gul ac yn barod yn annigonol i'r traffig yng nghyswllt Maes Golff Baron Hill a cherbydau trefnwyr angladdau. Nid oes lle yno i ddarparu pafin a gwrthwynebir y bwriad i osod goleuadau ar y stryd oherwydd effaith andwyol hynny ar y tai gerllaw - oherwydd llygredd goleuni. Nid yw'r ddarpariaeth barcio ar gyfer y datblygiad arfaethedig yn ddigonol ac ni chredir bod y ddarpariaeth yn cydymffurfio gyda'r canllawiau cynllunio. Gan fod bwriad i neilltuo'r tai ar gyfer pobl dros 55 oed, mae hyn yn ymddangos yn anfoddhaol; mae'r fynedfa i gerddwyr yn anodd ac oherwydd bod y bryn mor serth nid yw'n bosib mynd i fyny gyda sgwteri bychan i'r methedig. Eisoes mae ym Miwmares ddigon o dai addas i rai dros 55 oed. Yn argymell gwrthod. Mae Cyngor Tref Biwmares yn parhau i wrthwynebu'r datblygiad arfaethedig hwn yn hollol gan na fyddai'n gweddu gyda'r ardal o gwmpas ac y byddai'n niweidiol o ran natur ac o ran gosodiad yn nhref hanesyddol Biwmares. Byddai'r datblygiad yn ddolur llygaid ar y dirwedd ac yn cael effaith annerbyniol ar yr AHNE, Castell Biwmares a Safle Treftadaeth y Byd - dylid diogelu Afon Menai rhag datblygiad o'r natur hwn. Mae Allt Goch yn anaddas - yn gul, yn drac sengl serth. Mae'r safle yn union uwchben llethr nad yw wedi cael ei sadio. Mae'r angen yn un am lety i bobl ifanc. Mae yna wrthwynebiad aruthrol yn lleol i'r datblygiad.

Priffyrdd - Caniatâd gydag amodau.

Draenio – Rhestru ystyriaethau technegol.

Asiantaeth yr Amgylchedd - Dim sylwadau.

Dwr Cymru - Dim gwrthwynebiad.

CADW - Er bod hwn yn ddatblygiad mawr yn ei gyd-destun lleol iawn nid chreda CADW bod hwn yn

ddatblygiad sy'n mynd i gael pwysigrwydd y tu draw i'r lleol ar ardal sydd ar y Gofrestr o Dirweddau Hanesyddol.

Cyngor Gwynedd - Dim yn gwrthwynebu mewn egwyddor, mynegi pryderon ynglŷn ag effaith y datblygiad ar fwynderau gweledol yr ardal o ran maint a mas.

Codwyd y pwyntiau isod yn y sylwadau a gafwyd:

Byddai’r traffig trwm ychwanegol yn annioddefol.
Nid yw’r lôn serth yn addas ar gyfer y datblygiad hwn
Nid yw’r tir yn sefydlog
Cafodd ei wrthod yn flaenorol am resymau cynllunio

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

B/11/54 Ymestyn byngalo - Caniatawyd 21.07.54

B/8/54 Codi tair garej 21/04/54

B/2151 Caniatâd i fyngalo - Caniatawyd 18.04.87.

12C49 Troi annedd yn gartref gofal preswyl i'r henoed gyda lle i 15 o bobl ac addasu'r garej a'r storfa yn lle byw i'r perchenogion. Caniatâd gyda chytundeb dan adran 106 - 28.07.89.

12C49A Addasu byngalo a'i ymestyn er mwyn darparu llety i 15 o bobl mewn oed. Caniatâd amodol 30.09.87.

12C49B Codi annedd - Gwrthodwyd 30.09.89.

12C49C Codi annedd - Caniatâd gydag amodau 13.10.89.

12C49D Cynlluniau manwl 12C49C Caniatâd gydag amodau 01.05.90.

12C49F Ehangu'r cartref nyrsio i ddarparu 10 ystafell wely - Caniatâd gydg amodau 30.07.92.

12C49G Cynlluniau manwl i godi byngalo dormer - Caniatâd gydag amodau 11.05.90

1249K Codi 35 o unedau preswyl Cymeradwywyd 15/4/10

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu Yn ôl adran 38(6) rhaid penderfynu yn ôl y cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau eraill o bwys yn nodi fel arall. O fewn y cynllun datblygu fe geir Cynllun Fframwaith Gwynedd (cymeradwyo Tachwedd 1993) a Chynllun Lleol Ynys Môn (Rhagfyr 1996).

Mae Polisïau A10 o Gynllun Fframwaith Gwynedd yn dweud y bydd tai cysgodol yn cael eu caniatau os bodlonir y meini prawf, ac nid yw’r meini prawf yn rhestru anghenrhaid iddynt gael eu lleoli o fewn anheddiadau.

Mae Polisi 49 o Gynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y bydd caniatâd cynllunio am ddatblygiadau preswyl yn cael ei ganiatáu o fewn ffiniau datblygu’r trefi a’r pentrefi rhestredig, yn cynnwys Biwmares. Mae testun cefnogol 5.44 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y bydd

penderfyniadau ar dai cysgodol yn cael eu gwneud yn unol â'r Cynllun Strwythur, ond nid yw hwn ond testun cefnogol ac nid yw'n bolisi. Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais fel un sy'n groes i bolisi oherwydd ei fod yn gais am ddatblygiad preswyl y tu allan i ffin ddiffiniedig Biwmares yng Nghynllun Lleol Ynys Môn.

Ar 1 Rhagfyr 2005 fe bleidleisiodd y Cyngor Sir i weithredu'r trefniadau dros dro a geir yn rheoliadau CDLl Cymru ac i 'stopio gweithio' ar Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn "CDU". Mae'r cynllun adneuol 2001, fel y cafodd ei ddiwygio gan adroddiad yr arolygwr, yn parhau i fod yn ystyriaeth gynllunio o bwys sy'n cario pwysau sy'n cyfateb i'r cyfnod a gyrhaeddwyd gyda'i baratoi. Nodir bod Beaumaris yn ganolfan eilaidd o dan ddarpariaethau polisi HP3 o'r "CDU". Mae ffin ddatblygu Beaumaris wedi'i diwygio o dan ddarpariaethau'r CDU ac y mae safle'r cais o fewn y ffin ddatblygu. O ystyried pa mor bell yr aethpwyd gyda pharatoi'r CDU gellir rhoddi cryn bwysau i'w ddarpariaethau fel ei fod yn gorbwyso darpariaethau'r cynllun datblygu yn yr achos hwn.

Yn dilyn pwyso holl ddarpariaethau'r polisïau sydd o bwys a'r testun cefnogol ddisgrifiwyd uchod mewn perthynas â thai cysgodol ac o ystyried pa mor bell yr aethpwyd gyda'r gwaith o baratoi'r CDU, fe ellir rhoi cryn bwysau i'r pethau uchod gyda'r cais hwn fel eu bod yn gorbwyso darpariaethau'r cynllun datblygu. Mae'r egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol o dan ddarpariaethau'r polisïau a restrir uchod, ac mae effeithiau'r cynnig ar yr ardal yn cael eu hasesu isod.

Effaith ar y Tirwedd a'r Effaith Weledol Mae safle'r cais mewn llecyn uchel ac yn weddol agos i ardal gadwraeth, i Afon Menai a'r tu mewn i Ardal o Brydferthwch Naturiol Eithriadol ac mae'n cael effaith ar osodiad adeilad rhestredig graddfa II yn Allt Goch Bach. Cyflwynwyd ffotograffau cyfosodedig yn dangos y datblygiad o fannau penodol yng nghyd-destun y dynodiadau statudol hyn. Ni chredir y bydd uchder, argraff na dyluniad y datblygiad yn nodwedd ymwthgar a wnâi ddrwg i gymeriad ac i bleserau'r cyffiniau, ac mae mesurau lliniaru hefyd yn cael eu cynnig ar ffurf cynllun tirlunio.

Priffyrdd, Parcio a Diogelwch Cerddwyr Rydym yn cydnabod bod Allt Goch Fach sy'n rhedeg at safle'r cais yn gul ac fel arfer ni fuasai'n addas i ddatblygiad o'r maint hwn. Mae'n rhaid pwyso a mesur hyn yng nghyswllt y defnydd presennol o'r safle fel cartref nyrsio fel y manylir ar hynny yn yr Asesiad Trafnidiaeth sydd ynghlwm wrth y cais. Gyda'r gwelliannau priffyrdd i'r fynedfa arfaethedig i gerbydau yn Allt Goch Fach sy'n arwain at safle'r cais o'r A545 a fu'n destun arolwg diogelwch gan Adain Priffyrdd y Cyngor. At hyn, bwriedir gwneud gwaith sadio tymor hir i'r llethr sy'n ffurfio rhan o safle'r cais uwchben yr A545 ar gost o £832k. Yn dilyn pwyso a mesur y cyfan o'r ystyriaethau mae'r Adain Priffyrdd wedi argymell caniatâd amodol

Fforddiadwyaeth : Mae Polisi A9 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, 51 o Gynllun Lleol Ynys Môn, HP 7 o'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd a Chyfarwyddyd Cynllunio Atodol y Cyngor ar Dai Fforddiadwy yn gofyn bod elfen o dai fforddiadwy'n cael ei ddarparu ar safleoedd mawr o 10 annedd neu fwy. Yn dilyn asesu costau eithriadol a gyflwynwyd fel rhan o'r datblygiad megis y gwaith sadio uwchben, mae'r ymgeiswyr wedi cytuno i gyfraniad tai fforddiadwy o £100k fel y manylir ar hynny yn yr argymhelliad isod.

Carthffosiaeth a Draenio Dwr Wyneb Mae'r dŵr wyneb o'r datblygiad yn llifo mewn peipiau i Afon Menai a cheid gwared â charthffosiaeth mewn offer preifat i drin carthion a'r dŵr ohono'n rhedeg yn uniongyrchol i Afon Menai. Os rhoddir caniatâd ar wahân i'r elfen hon yn ôl yr anghenion yna mae hyn yn dderbyniol.

Sadrwydd y Ddaear
Mynegwyd pryderon ynghylch elfen ansad y datblygiad oherwydd daeareg ac amgylchiadau'r tir ar y safle hwn sy'n rhedeg i lawr. Trosglwyddwyd y pryderon hyn i'r ymgeiswyr a chafwyd cadarnhad bod

sylw wedi'i roddi i'r ffactorau pan oedd y peirianwyr ymgynghorol yn dylunio'r cynllun.

Materion a grybwyllir yn y Gwrthwynebiadau Mae dau Orchymyn Diogelu Coed ar safle'r cais ond ni fydd y gwaith arfaethedig yn cael effaith ddrwg ar y Gorchymyn a chredir ei fod yn dderbyniol.

7. Casgliad

Yn dilyn asesu'r holl ystyriaethau o bwys ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol ac y mae cytundeb un ochrog eisoes wedi'i gwblhau fe ellir rhoddi caniatâd ond yn amodol ar y gofynion a'r amodau y manylir arnynt isod.

8. Argymhelliad

*Bod y Pennaeth Gwasanaeth Cynllunio yn **caniatáu**'r datblygiad yn amodol ar yr Ymrwymiad Unochrog yn cynnwys y darpariaethau a ganlyn:*

· Cyfyngu'r defnyddwyr i rai dros 55 oed

· Sicrhau cyfraniad tai fforddiadwy £100,000 i'r awdurdod cynllunio lleol

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd cynllunio hwn ddim hwyrach na (pum) mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm : I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd raid gweithredu ar y datblygiad a ganiateir yma yn gwbl gytûn gyda'r manylion sydd yn y cynlluniau a gyflwynwyd ac sydd yn y ffurflen gais ac yn gwbl gytûn hefyd gydag unrhyw ddogfennau eraill a gyflwynwyd gyda'r cais. (i'w rhestru ar ffurf tabl pan roddir allan).

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion cydnabyddedig.

(03) Pan nodir hynny ar y cynlluniau a gymeradwyir yma bydd raid wynebu ffrynt y tai gyda charreg naturiol leol neu gyda charreg naturiol o liw, ansawdd a nodweddion treulio yn y tywydd sy'n debyg i'r garreg leol.

Rheswm: I sicrhau gwedd briodol i'r datblygiad.

(04) Bydd yr adeilad y rhoddir caniatâd iddo yma yn cael ei godi yn ôl lefel y slab a nodir ar y cynlluniau y rhoddir caniatâd iddynt yma'n unig onid yw'r awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig i wneud yn wahanol.

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

(05) Bydd raid toi'r datblygiad y rhoddir caniatâd iddo yma gyda llechen Gymreig naturiol o liw glas, coch neu lwyd grug onid yw'r awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig ymlaen llaw i lechi naturiol eraill o liw, o ansawdd a nodweddion treulio cyffelyb.

Rheswm: : I sicrhau gwedd briodol i'r datblygiad.

(06) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gynllun tirweddu a phlannu coed sy'n darparu ar gyfer cadw'r coed presennol, a'i gymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Bydd y cynllun tirweddu yn dangos y plannu arfaethedig, yn cynnwys

rhywogaethau, maint a dwysedd ac yn gwahaniaethu rhwng y coed hynny a gedwir gan ddangos eu rhywogaeth, ymlediad ac aeddfedrwydd ynghyd a mesurau i'w gwarchod yn ystod y datblygiad. Bydd y gwaith plannu newydd a gymeradwyir yn cael ei weithredu ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fyddo gyntaf. Gweithredir y mesurau gwarchod cyn cychwyn y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn prydferthwch yr ardaloedd gwledig sy'n rhan o'r Ardal Gadwraeth Arbennig.

(07) Os oes coed neu lwyni sy'n rhan o'r cynllun tirlunio cydnabyddedig, o fewn pum mlynedd i ddyddiad plannu, yn methu â thyfu, neu'n cael eu difrodi neu'n cael clefyd difrifol, yn marw ac am unrhyw reswm ac yn cael eu codi yna yn eu lle, yn y tymor plannu nesaf, bydd raid plannu coed llwyni o rywogaethau, maint ac oed cyffelyb i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn prydferthwch yr ardal.

(08) Bydd y cynllun ar gyfer parcio, garejys a'r symudiadau i gerbydau a nodir ar y cynlluniau y rhoddir caniatâd iddynt yma (neu unrhyw luniadau eraill y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig iddynt) yn cael eu gosod allan cyn i neb symud i fyw i'r datblygiad y rhoddir caniatâd iddo yma ac ni fydd yr ardal honno, wedyn, yn cael ei defnyddio i unrhyw bwrpas arall onid yw'r awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig i wneud yn wahanol. Ni fydd yr un jet sgi na chwch (nac unrhyw drelar ynghlwm) yn cael eu parcio na'u storio ar safle'r cais.

Rheswm: Fel bod cerbydau yn medru tynnu i ffwrdd, yn medru parcio a throi heb fynd ar y briffordd, a hynny er mwyn lleihau unrhyw beryglon, rhwystrau ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gerllaw.

(09) Bydd y datblygiad yn cael ei ddefnyddio fel apartmentau preswyl i rai dros 55 oed yn unig ac i ddibenion cyfleusterau cymunedol cysylltiedig dan ddarpariaethau Categori 3 (Sefydliadau Preswylio) y Rhestr ynghlwm wrth Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Categorïau Defnydd) 1987 (fel y cafodd ei diwygio) neu unrhyw Orchymyn sy'n dileu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw.

Rheswm: i ddiffinio sgôp y caniatâd hwn a sicrhau na fydd yno unrhyw ddefnyddiau amhriodol.

(10) Ni fydd unrhyw waith datblygu yn digwydd (onid yw'r awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig i wneud yn wahanol) hyd nes cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ef i fanylion llawn y cynllun yn nodi sut y bydd y safle yn cael ei amgáu a sut y bydd mannau mewnol yn cael eu hamgáu un ai gyda waliau, ffensys neu wrychoedd. Bydd y dull cydnabyddedig o amgáu yn cael ei godi ei ddarparu neu ei blannu cyn i neb symud i fyw i'r datblygiad y rhoddir caniatâd iddo yma.

Rheswm: Sicrhau bod manylion a gwedd y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

(11) Ni chaniateir dechrau ar y gwaith datblygu hyd nes cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ef i gynllun carthffosiaeth, dwr wyneb a draenio tir y datblygiad. Bydd raid cwblhau'r cynllun cydnabyddedig a sicrhau ei fod yn gweithio cyn i neb symud i unrhyw apartment y rhoddir caniatâd iddo yma.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio'n ddigonol.

(12) Cyn dechrau adeiladau neu wneud unrhyw waith arall bydd raid cyflwyno i'r awdurdod

cynllunio lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ef i fanylion llawn y goleuadau allanol a chyflwyno adroddiad ar unrhyw oleuni sy'n dianc (lefelau lux) o'r datblygiad (o oleuadau mewnol ac allanol) i'r tir neu i'r eiddo o gwmpas. Ni chaniateir dechrau defnyddio'r goleuadau hyd oni fydd y rheini wedi'u gosod yn gwbl gytûn gyda manylion y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig iddynt. Wedyn bydd raid glynu wrth y manylion cydnabyddedig wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: I ddiogelu pleserau deiliaid y tai o gwmpas.

(13) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a'r gwaith adeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r cynllun cydnabyddedig cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm : I leihau'r perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

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

Rheswm : I leihau'r perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

(15) Ni chaniateir dechrau unrhyw ran arall o'r datblygiad hyd oni fydd y cynllun i sadio'r oleddf uwchlaw'r A545, a hyd oni fydd gwaith draenio cysylltiedig wedi'i gwblhau wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol a hefyd wedi derbyn caniatâd ysgrifenedig hwnnw.

Rheswm : I leihau'r perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

(16) Ni chaniateir dechrau ar y datblygiad hyd oni fydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig Cynllun Gwella'r Briffordd (darparu wynebu atal sglefrio; goleuadau gwell, marciau ffordd ac arwyddion) Bydd raid cwblhau'r cynllun cydnabyddedig i wella'r briffordd cyn i neb symud i mewn i unrhyw apartment.

Rheswm : Er mwyn lleihau peryglon, rhwystrau ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

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

Cynllun Fframwaith Gwynedd
A2 (Tir ar gyfer Tai)
D3 (Ardal Cadwraeth Tirlun)
D28 Llechi Mwynderol Naturiol (Carthffosiaeth)
D29 (Dyluniad)
FF11 (Traffig)
FF12 (Safonau Parcio)
FF15 (Gofynion Cerddwyr)

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 (Polisi Cyffredinol)

26 (Parcio)
31 (Tirlun)
42 (Dyluniad)
48 Meini Prawf Datblygu Tai

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)
GP2 (Dyluniad)
TR10 (Safonau Parcio)
EN1 (Cymeriad Tirlun)
SG5 (Cyfleusterau Trin Carthffosiaeth Preifat).

Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (MIPPS) 01/2008 - ar Ddyluniad Da
Safonau Parcio Ynys Môn (2008)
Cyfarwyddyd Dylunio Ynys Môn (2008)

This page is intentionally left blank

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

Rhif y Cais: **12C31A/ENF** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Malcolm Gilroy

Cais ol-weithredol ar gyfer codi estyniad deu lawr yn / Retrospective application for the erection of a two storey extension at

13 Rosemary Lane, Beaumaris

Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (JBR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais y Cynghorydd Lewis Davies.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais am ganiatâd ôl-weithredol i godi estyniad deulawr i gefn eiddo, sef 13 Rosemary Lane, Biwmares.

Mae'r eiddo yn annedd ar ben teras o dai ac mae wedi'i lleoli yn yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw p'un a yw'r datblygiad yn dderbyniol yn nhermau ei leoliad, gosodiad, graddfa, dyluniad a deunyddiau, a yw'r datblygiad yn dderbyniol yn yr ardal ddynodedig ac a yw'r datblygiad yn cyd-fynd â pholisïau mewn cynlluniau datblygu.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 30 – Tirwedd
Polisi 40 – Cadwraeth Adeiladau
Polisi 42 – Dylunio
Polisi 58 – Estyniadau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D1 – Amgylchedd
Polisi D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dyluniad
Polisi D25 – Ardaloedd Cadwraeth
Polisi D28 – Llechi Naturiol
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi EN2 – Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau

4. Yr ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Lewis Davies – Yn gofyn i'r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.

Y Cynghorydd Carwyn Jones – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cynghorydd Alwyn Rowlands – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draenio – Sylwadau.

Priffyrdd – Dim argymhelliad.

Cyngor Tref – Gwrthwynebiad, argymell gwrthod.

Dŵr Cymru – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau.

Ymateb i'r Cyhoeddusrwydd

Dim sylwadau wedi'u derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

12C31 – Addasiadau i 13 Rosemary Lane, Biwmares – Caniatáu – 4.6.85

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynir y cais am ganiatâd cynllunio ôl-weithredol ar gyfer cadw a chwblhau estyniad deulawr i gefn eiddo, sef 13 Rosemary Lane, Biwmares.

Mae'r eiddo dan sylw wedi'i leoli oddi mewn i'r Ardal Gadwraeth Arbennig ddynodedig, yn destun Cyfarwyddyd Erthygl 4 ac mae oddi mewn i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.

Mae gwaith wedi cychwyn ar yr estyniad, ond nid yw'r gwaith wedi'i gwblhau eto.

Mae maint, dyluniad a deunyddiau'r estyniad arfaethedig yn cyfateb yn union i estyniad a godwyd ar eiddo un o'r cymdogion.

Ystyrir bod yr estyniad arfaethedig yn dderbyniol o ran maint, dyluniad a deunyddiau ac y bydd yn rhoi cymesuredd i du ôl y teras, ac y bydd, ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, yn welliant ar edrychiad cefn y teras fel y mae ar hyn o bryd.

Ystyrir bod yr estyniad arfaethedig yn gydnaws â'r ardal ac na fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos nac ar gymeriad ac edrychiad yr ardal ddynodedig.

Mae'r Cyngor Tref wedi gwrthwynebu'r cais ac wedi argymell y dylid ei wrthod ar y sail y byddai cymeradwyo caniatâd cynllunio ôl-weithredol yn gosod cynsail peryglus a fyddai'n gwanio rheolaethau cynllunio.

Mae'r ffaith fod y cais wedi cael ei wneud ar ôl dechrau codi'r estyniad yn amherthnasol wrth benderfynu ar y cais. Nid yw'n drosedd ymgymryd â datblygiad heb geisio'r caniatâd cynllunio angenrheidiol yn gyntaf. Mae darpariaethau yn y Ddeddf Gynllunio er mwyn gallu cymeradwyo caniatâd cynllunio yn ôl-weithredol.

Mae paragraff 6 yn Nodyn Cyngor Technegol 9: Gorfodi Rheolaeth Gynllunio, yn nodi: wrth ystyried camau gorfodi, y mater pwysicaf ar gyfer yr awdurdod cynllunio lleol ddylai fod p'un a fyddai torri'r rheolau cynllunio yn effeithio'n annerbyniol ar amwynder cyhoeddus neu ar ddefnydd presennol tir ac adeiladau sy'n haeddu cael eu diogelu er lles y cyhoedd. Dylai'r camau gorfodi fod yn gymesur â'r rheolau cynllunio sydd wedi'u torri; mae fel arfer yn amhriodol cymryd camau gorfodi ffurfiol yn erbyn achos o dorri rheolau dibwys neu dechnegol nad yw'n peri unrhyw niwed i amwynder cyhoeddus. Dylid anelu at gywiro effeithiau torri'r rheolau cynllunio, ac nid cosbi'r person(au) sy'n eu torri. Hefyd, ni ddylid cymryd camau gorfodi dim ond er mwyn cysoni datblygiad na cheisiwyd caniatâd ar ei gyfer, ond sydd fel arall yn dderbyniol.

Fel y nodir uchod, ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol ac nad yw'n effeithio'n annerbyniol ar yr ardal ddynodedig neu ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos, ac ystyrir yn ogystal y byddai caniatâd cynllunio wedi cael ei gymeradwyo petai'r datblygwr wedi cyflwyno cais cyn dechrau unrhyw waith datblygu, ac o ganlyniad ystyrir y byddai'n afresymol gwrthod caniatâd cynllunio dim ond am y ffaith fod y cais yn cael ei wneud yn ôl-weithredol. Yn fwy na hyn, os cesglir mewn apêl nad oes unrhyw wrthwynebiad o bwys i'r datblygiad, gallai hynny arwain at gostau yn erbyn yr awdurdod cynllunio lleol.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol o ran gosodiad, dyluniad, graddfa a deunyddiau ac nid ystyrir y byddai'r datblygiad yn effeithio'n andwyol ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos nac ar gymeriad ac edrychiad yr ardal ddynodedig.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 16/10/2015 o dan gais cynllunio rhif 12C31A/ENF.

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.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Rhif 7)

Nodyn Cyngor Technegol 9: Gorfodi Rheolaeth Gynllunio

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

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

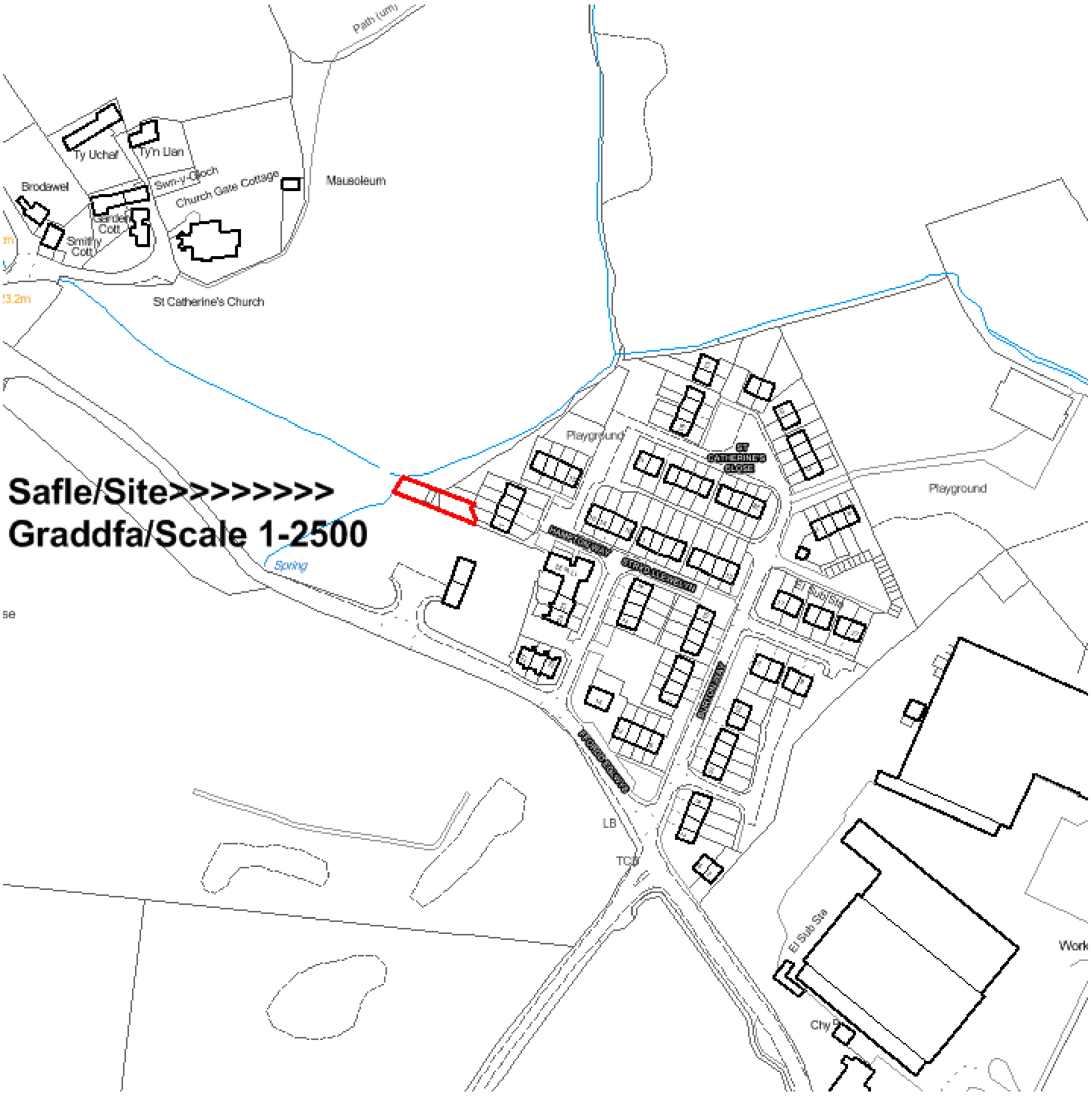
Rhif y Cais: **12C463/ENF** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr David Williams

Cais ôl-weithredol i gadw stabl/storfa gardd ynghyd ag estyniad i'r cwrtil yn / Retrospective application for the retention of a stable/garden store together with extension to curtilage at

1 Hampton Way, Llanfaes, Beaumaris



Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (JBR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais Gynghorydd Lewis Davies.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un am ganiatâd ôl-weithredol i godi stabl/storfa ar gyfer yr ardd ac ymestyn y cwrtil.

Mae safle'r cais yn cynnwys darn o dir sydd wedi'i leoli y tu cefn i 1 Hampton Way, Llanfaes.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a ydyw'r datblygiad a'r defnydd o'r tir yn dderbyniol o ran yr effaith a gâi ar fwynderau trigolion tai cyfagos, yr effaith weledol ar yr ardal leol a'r Ardal sydd wedi ei dynodi'n un o Harddwch Naturiol Eithriadol ac yw'r datblygiad yn cydymffurfio gyda'r polisïau yn y cynllun datblygu.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 30 – Tirwedd
Policy 42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D1 – Amgylchedd
Polisi D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio
Polisi D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei Stopio
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi EN2 – Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Lewis Davies - Yn gofyn i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.

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

Cynghorydd Alwyn Rowlands – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draenio – Sylwadau.

Cyngor Cymuned – Gwrthwynebiad, argymell gwrthod.

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

Asiantaeth yr Amgylchedd – Dim sylwadau.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Un llythyr o gefnogaeth wedi ei dderbyn, mae copi o'r llythyr wedi ei ddarparu yn y pecyn llythyrau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynir y cais yn dilyn ymchwiliad gorfodaeth, am ganiatâd cynllunio ôl-weithredol i godi stabl/storfa ar gyfer yr ardd ynghyd ag estyniad i'r cwrtil domestig.

Mae'r safle ar dir gwag y tu cefn i ac wrth ochr rhifau 1, 3, 5, 7 a 9 Hamption Way a'r tir sydd union y tu cefn i rif 1 Hampton Way, lle codwyd y stabl/storfa ar gyfer gardd ac fe brynodd yr ymgeisydd y tir gan y Cyngor yn 1999, mae'r gweddill yn parhau i fod ym meddiant y Cyngor ac wedi ei rentio i'r ymgeisydd.

Os cafodd y tir ei brynu yn 1999 gyda'r bwriad o'i ddefnyddio fel estyniad i gwrtil domestig 1 Hampton Way a'i fod wedi cael ei ddefnyddio i'r pwrpas hwnnw ers yr adeg honno, yna byddai'r defnydd yn awr yn cael ei ystyried yn gyfreithlon o safbwynt cynllunio.

Mae'r defnydd o'r tir fel estyniad i gwrtil domestig yr annedd gyfagos yn ddefnydd derbyniol a rhesymegol ac mae'r cais hwn, yn rhannol, yn ceisio rheoli'r defnydd sydd wedi ac sydd yn cael ei wneud o'r tir.

Yn ychwanegol at hyn, gofynnir am ganiatâd i gadw'r stabl/storfa ar gyfer yr ardd sydd wedi cael eu codi ar y tir ac a gafodd, yn ôl y wybodaeth a ddarparwyd gyda'r cais, eu codi rhwng Mawrth a Gorffennaf 2014.

Codwyd yr adeilad fel stabl ar gyfer eu ceffyl ond hefyd i storio amryfal eitemau o offer domestig a gardd. Mae'r ceffyl yn cael ei gadw mewn cae bychan y tu cefn i'r adeilad ac ni fydd ond yn mynd i'r stabl pan fo'r tywydd yn ddrwg.

Ystyrir bod lleoliad, dyluniad a maint yr adeilad yn dderbyniol ac nid ystyrir bod yr adeilad neu'r defnydd a wneir ohono yn cael effaith andwyol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal nag ychwaith ar fwynderau deiliaid tai cyfagos.

Mae'r Cyngor Cymuned wedi gwrthwynebu'r cais ac wedi argymell ei wrthod am y rheswm na ddylid annog cadw anifeiliaid mawr mewn ardal breswyl ac y byddai rhoi caniatâd ôl-weithredol yn gosod cynsail peryglus sy'n gwanhau rheoliadau cynllunio.

Mewn ymateb i bryderon y Cyngor Cymuned:

Pan ddaw i anifeiliaid, nid yw cyfraith gynllunio'n cymryd i ystyriaeth natur yr anifail, dim ond ei swyddogaeth. Dim ond chwe math o geffyl a gydnabyddir mewn cyfraith gynllunio:

i. Ceffyl gweithio
ii. Ceffyl rasio
iii. Ceffyl a ddefnyddir i bwrpas adloniant
iv. Ceffyl sy'n pori
v. Ceffyl sy'n berchen i breswylwyr
vi. Cig ceffyl

Yn yr achos penodol hwn, ystyrir bod y ceffyl yn y categori 'perchen i breswylwyr.

Dan Adran 55(2)(d) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, mae'r defnydd o unrhyw adeiladau neu dir arall o fewn cwrtil annedd i unrhyw bwrpas sy'n gysylltiedig â'r mwynhad o'r annedd yn ddatblygiad a ganiateir, mae hyn yn cynnwys ei ddefnyddio i gadw anifeiliaid i bwrpas mwynhad personol deiliaid yr annedd.

O'r herwydd, byddai cadw ceffylau o fewn cwrtil preswyl annedd yn cael ei ganiatáu dan ddarpariaethau'r Ddeddf.

Mae'r Cyngor Cymuned hefyd wedi gwrthwynebu ac wedi argymell bod y cais yn cael ei wrthod am y rheswm ei fod yn cael ei gyflwyno'n ôl-weithredol.

Mae'r ffaith bod y cais yn cael ei wneud yn ôl-weithredol yn amherthnasol i'r penderfyniad. Nid yw'n drosedd i wneud unrhyw waith datblygu heb gael y caniatâd cynllunio angenrheidiol ymlaen llaw. Mae yna ddarpariaethau yn y Ddeddf Cynllunio sy'n caniatáu i gais cynllunio gael ei gyflwyno'n ôl-weithredol.

Paragraff 6 Nodyn Cyngor Technegol 9:Gorfodi Rheolaeth Gynllunio - wrth ystyried camau gweithredu, y mater pwysicaf i'r awdurdod cynllunio lleol yw a fyddai torri rheolau cynllunio'n cael effaith annerbyniol ar fwynderau'r cyhoedd neu'r defnydd cyfredol o'r tir a'r adeilad sy'n golygu y byddai'n rhaid eu diogelu er mwyn gwarchod y budd cyhoeddus.
Dylai camau gorfodaeth fod yn gymesur â'r achos o dorri rheolau y maent yn ymwneud ag ef; fel arfer, mae'n amhriodol cymryd camau gorfodaeth ffurfiol yn erbyn achos dibwys neu dechnegol o dorri rheolau nad yw'n achosi unrhyw niwed i fwynderau'r cyhoedd. Dylai'r bwriad fod yn un i unioni effaith yr achos o dorri rheolau cynllunio yn hytrach na chosbi'r sawl sy'n torri'r rheolau hynny. Ni ddylid cymryd camau gorfodaeth ychwaith er mwyn rheoli datblygiad na chafwyd caniatâd ar ei gyfer ond sydd, fel arall, yn dderbyniol.

Fel y dywedwyd uchod, ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol ac nad ydyw'n cael effaith annerbyniol ar yr ardal neu ar fwynderau deiliaid eiddo preswyl cyfagos. Ystyrir ymhellach y byddai caniatâd cynllunio wedi cael ei roddi petai cais wedi cael ei gyflwyno cyn gwneud y gwaith datblygu ac o'r herwydd, ystyrir y byddai'n afresymol gwrthod caniatâd cynllunio am y rheswm fod y cais yn cael ei wneud yn ôl-weithredol. Ymhellach, petai apêl yn dod i'r casgliad nad oes unrhyw wrthwynebiad cynllunio o bwys i'r datblygiad, gallai arwain at ddyfarnu costau yn erbyn yr awdurdod cynllunio lleol.

7. Casgliad

Ystyrir bod defnyddio tir fel estyniad i gwrtil 1 Hampton Way ynghyd â chadw'r stabl/ storfa ar gyfer yr ardd yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda'r polisïau perthnasol yn y cynllun datblygu ac nid ystyrir bod yr adeilad neu'r defnydd o'r adeilad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal nac ychwaith ar fwynderau deiliaid tai cyfagos.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Ni chaniateir, ar unrhyw adeg, ddefnyddio'r adeilad y rhoddir caniatâd iddo yma ac eithrio at ddibenion ategol i'r defnydd preswyl a wneir o'r annedd gyfagos.

Rheswm: I ddiffinio sgôp y caniatâd hwn.

(02) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar 13/08/2015 & 30/09/2015 o dan gais cynllunio rhif 12C463/ENF.

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.

9. Polisïau Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Rhif 7)

Nodyn Cyngor Technegol 9: Gorfodi Rheolaeth Gynllunio

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

12.3 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

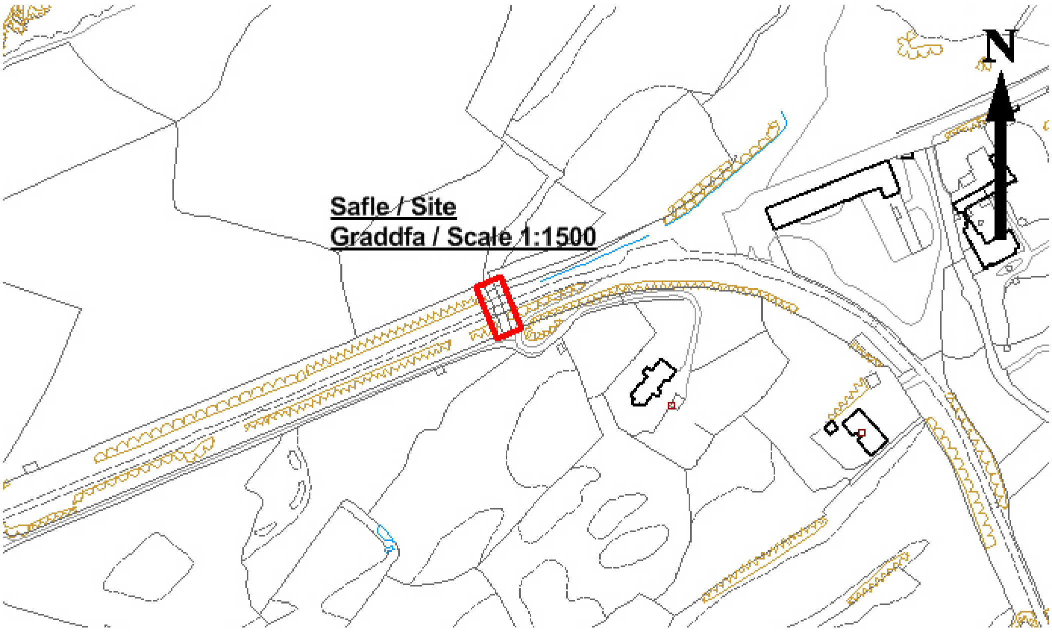
Rhif y Cais: **19LPA875C/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Isle of Anglesey County Council

Rhybudd o fwriad i ddymchwel drosbont yn / Prior notification for the demolition of an overbridge at

Breakwater Country Park, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Datblygiad a Ganiateir

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais y Cynghorydd R Ll. Jones.

1. Y Safle a'r Bwriad

Gwneir y cais hwn i roi rhybudd ymlaen llaw am y bwriad i ddymchwel pont sy'n croesi'r ffordd fynediad i Barc Gwledig y Morglawdd. Mae'r bont wedi'i gwneud o ddur ac yn sylfaen iddi mae pileri carreg ac mae'r ffordd yn pasio oddi tanodd (mae grid gwartheg ar y ffordd) ynghyd â llwybr i gerddwyr/beicwyr. Mae arwyneb y bont wedi'i wneud o bren a gweddillion *balustrade* pren wedi'u gosod ar yr ochrau. Mae'r bont yn rhoi mynediad o dir preifat i dir fferm tu draw ond nid yw'n rhan o'r rhwydwaith llwybrau cyhoeddus nac yn rhan o'r ardaloedd sydd ar agor i'r cyhoedd yn y Parc Gwledig.

Ceisir caniatâd i'r gwaith dymchwel oherwydd ystyrir bod cyflwr y bont yn anniogel i'w defnyddio a phetai'n dirywio ymhellach, gallai o bosib arwain at niwed neu anaf i ddefnyddwyr y ffordd a'r llwybr sy'n pasio o dan y bont.

Mae'r cynnig yn cynnwys cau'r ffordd dros dro tra bod y gwaith coed yn cael ei dynnu oddi yno; bydd craen wedyn yn cynnal strwythur y bont a bydd y prif drawstiau yn cael eu torri ymaith at y pentanau. Bydd y pren yn cael ei ailddefnyddio fel sy'n briodol yn y parc gwledig a chaiff y dur ei gludo oddi ar y safle i'w ailgylchu fel sgrap. Bydd y pentanau'n cael eu ffensio i ffwrdd er diogelwch.

2. Mater(ion) Allweddol

Pa mor dderbyniol yw'r dull o ddymchwel ac adfer y safle.

3. Brif Bolisïau

Rhan 31, Atodlen 2 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995.

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 - Tirlunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Cynllunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cyng. R Ll. Jones: Nid oes amheuaeth nad yw'r bont hon yn rhan o'r isadeiledd gwreiddiol sy'n

gysylltiedig â'r Morglawdd. A gawn ni weld y cefndir i hyn os gwelwch yn dda? Beth sydd gan Mr Dave Jump y Swyddog Cadwraeth i'w ddweud?

Y Cyng. R Jones: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cyng. J A Roberts: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Tref Caergybi: Dim gwrthwynebiad

Adain yr Amgylchedd Adeiledig a'r Dirwedd:
1. Nid yw'r bont dan sylw yn strwythur rhestredig ac nid yw wedi'i lleoli mewn ardal gadwraeth ddynodedig chwaith. Fodd bynnag, mae peth diddordeb hanesyddol lleol yn perthyn iddi sy'n gysylltiedig â saernïaeth ac adeiladu'r Morglawdd Mawr.
2. Mae'r bont yn dyddio o ganol y 19eg ganrif o gwmpas yr amser y dechreuodd gwaith ar y Morglawdd Mawr. Ei diben oedd bod pobl ac anifeiliaid yn medru symud dros y rheilffordd lydan a adeiladwyd yn bwrpasol i gludo swm aruthrol o 7,000,000 tunnell o graig i adeiladu'r Morglawdd Mawr yng Nghaergybi sy'n 2.4km o hyd.
3. Ar ôl archwilio'r bont ymddengys i mi nad yw'r dec haearn bwrw presennol yn strwythur gwreiddiol gan fod y cerrig calch isaf wedi'u naddu a'u socedu yn awgrymu mai pont gyplog â bwâu coed oedd yn ffurfio'r dec gwreiddiol. Gyda hyn mewn golwg ac yn sgil y cyfiawnhad clir ar sail iechyd a diogelwch am dynnu dec y bont, rwyf eisoes wedi cymryd cofnod (un ffotograffig ac un wedi'i fesur) o'r bont gyda'r bwriad o'i roi i'r Cofnod Amgylchedd Hanesyddol ym Mangor unwaith y bydd yr adroddiad wedi'i gwblhau.

Awdurdod Priffyrdd: Dim argymhelliad mewn perthynas â'r effeithiau ar y briffordd. Sylwadau mewn perthynas â pha mor agos ydyw at y llwybr marchogaeth.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim byd sy'n berthnasol i'r bont.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais a wneir yn rhybudd ymlaen llaw am y bwriad i ddymchwel y bont. Mae'r gwaith dymchwel yn ddatblygiad a ganiateir o dan ran 31, Atodlen 2 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu a Ganiateir) 1995. Y materion dan sylw yw'r dull o ddymchwel ac adfer y safle, ac mae'n rhaid i'r Cyngor ystyried a oes arno angen manylion pellach am yr agweddau hyn.

Mae'r bont dan sylw wedi bod yn creu pryderon o ran iechyd a diogelwch ers dros 2 flynedd.

Ym mis Hydref 2013, disgynnodd darnau mawr o fetel a oedd wedi rhydu o'r bont i'r lôn islaw gan gynnwys y llwybr i gerddwyr gan osgoi'r grid gwartheg. Gallai'r darnau hyn o fetel fod wedi achosi niwed difrifol i unrhyw un yn cerdded dan y bont a difrodi cerbydau a oedd yn gyrru oddi tani.

Cafwyd gwared ar y darnau o fetel a oedd yn rhydd ar y bont gan Amey, contractwyr y Cyngor. Yn ogystal, mynegodd y contractwyr eu pryderon bod y bont yn cael ei gwanhau oherwydd bod y gwaith dur yn pydru.

Yn dilyn ymweliad arall, lleisiodd y swyddog strwythurau ar y pryd ei bryderon yntau ynghylch cadernid y bont.

Oherwydd y trafodaethau mewn perthynas â'r tir ger y bont a'r hawliau mynediad cysylltiedig (a

ddatryswyd yn 2015), cafwyd oedi gyda chyflwyno cais am “rybudd ymlaen llaw ynghylch bwriad i ddymchwel” y bont.

Mae’n amlwg o’r cais fod cyflwr y bont wedi bod yn cael ei fonitro am rai blynyddoedd, a bod ei chyflwr bellach tu hwnt i’r pwynt o fedru ei thrwsio’n economaidd. Nid yw’n llwybr cyhoeddus ac nid yw’n hygyrch i’r cyhoedd. Byddai tynnu’r strwythur yn cael gwared ar unrhyw ymrwymiadau yn y dyfodol a hefyd yn cael gwared ar y risg gyfredol o niwed ac anaf i’r rhai sy’n defnyddio’r Parc Gwledig. Mae’r dull a gynigir ar gyfer y gwaith dymchwel ac ar gyfer adfer y safle yn ddigonol ac yn addas i bwrpas. Nid yw egwyddor y gwaith dymchwel yn ystyriaeth yn y cais a wnaed.

Mae gan y Cyngor gyfnod o 28 diwrnod i ystyried a yw’r dull o ddymchwel y bont ac adfer y safle yn dderbyniol iddo. Os nad yw’n cyflwyno penderfyniad ymhen 28 diwrnod o dderbyn y rhybudd hwn, mae gan yr ymgeisydd yr hawl i fwrw ymlaen â’r datblygiad yn unol â’r manylion a gyflwynwyd. Oherwydd bod yr Aelod Lleol wedi galw’r cais i mewn mae’r ymgeisydd wedi cytuno i ymestyn yr amser hwn er mwyn gadael i’r Pwyllgor ystyried y manylion.

7. Casgliad

Mae cyflwr y bont wedi dirywio tu hwnt i’r pwynt lle gellid ei hatgyweirio’n economaidd, ac ar hyn o bryd mae’n peri risg o niwed neu anaf i ddefnyddwyr y Parc Gwledig. Ystyrir bod y dull a gynigir ar gyfer dymchwel y bont ac adfer y safle yn ddigonol ac yn addas i bwrpas.

8. Argymhelliad

Bod y datblygiad yn cael mynd yn ei flaen fel datblygiad a ganiateir yn unol â’r manylion fel y’u cyflwynwyd.

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

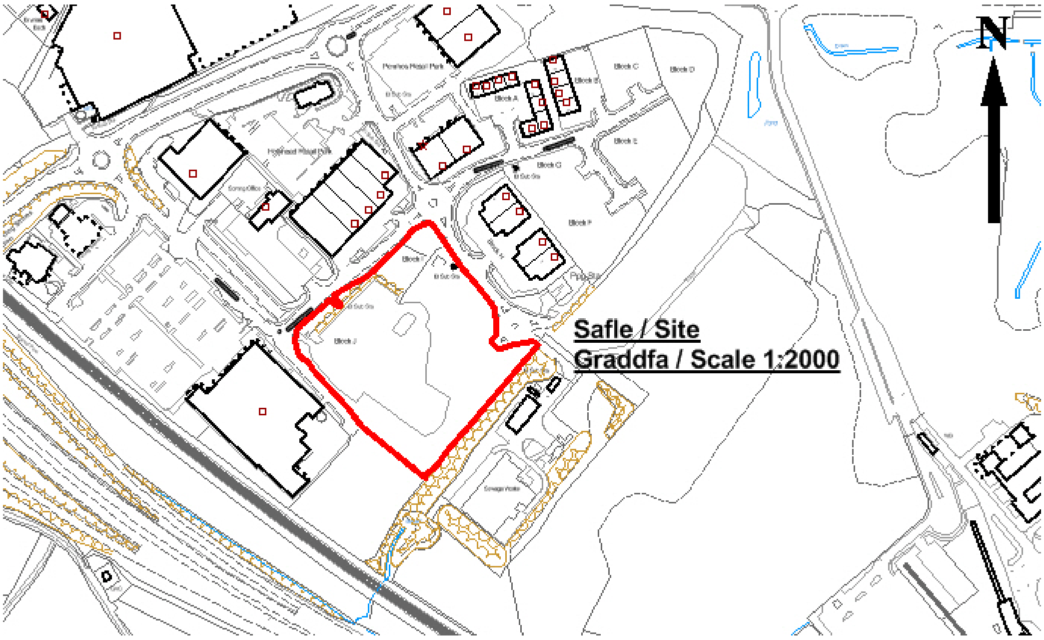
Rhif y Cais: **19LPA1023A/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service - Economic and Community Regenerat

Cais llawn i godi 10 o unedau busnes hyblyg ynghyd â pharcio cysylltiedig a iard wasanaeth, tirlunio, pwynt i wefru cerbydau trydan, paneli solar a dau storfa ar gyfer biniau\ailgylchu a lle i gadw beics ar safle'r hen / Full application for the erection of 10 flexible business units together with associated parking and service yard, landscaping, electrical vehicle charging point, solar panels and two bin \ recycling and cycling stores on the site of the former

Heliport, Penrhos Industrial Estate, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae hwn yn gais gan y Cyngor Sir ac mae'n ymwneud â thir y Cyngor Sir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Hen safle'r heliport yng Nghaergybi yw hwn ac mae wedi'i leoli i'r gogledd ddwyrain o archfarchnad Morrison's. Mae mynediad eisoes i'r safle oddi ar y ffordd fawr. Lleolir unedau diwydiannol i'r gogledd o'r safle a siopau i'r gorllewin sy'n rhan o barc manwerthu Penrhos. Lleolir Gwaith Trin Carthffosiaeth Dŵr Cymru i'r dwyrain o'r safle. Mae'r safle oddeutu 1.7ha o faint.

Mae'r cynnig yn un i greu unedau busnes hyblyg hyd at 2,811m2 o arwynebedd allanol dros ar gyfer defnydd B1, B2 a B3 ynghyd â lle parcio ac iard wasanaeth, gwaith tirlunio, pwynt i wefru cerbydau trydan a phanelau solar ar y to.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfiaeth gyda pholisïau a'r effaith ar yr ardal leol.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 Polisi Cyffredinol
Polisi 2 Swyddi Newydd
Polisi 5 Dyluniad
Polisi 26 Parcio Ceir
Polisi 31 Tirlunio
Polisi 32 Tirlunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4
Polisi D17
Polisi D20
Polisi D29 Dyluniad
Polisi 32 Tirlunio
Polisi FF12 Safonnau Parcio

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
Polisi GP1 Canllawiau Rheoli Cynllunio
Polisi GP2 Dyluniad
Polisi EP2 Gwarchod Tir Cyflogaeth
Polisi EP3 Ardal Weithredu Leol
Polisi TR10 Safonnau Parcio
Polisi EN14 Bioamrywiaeth

Polisi SG1 Tir Llygredig
Argraffiad 7 Polisi Cynllunio Cymru
NCT 12 – Dyluniad
NCT 18 - Cludiant

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Cyngor Tref Caergybi – dim gwrthwynebiad.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – dylid glynu wrth fesurau lliniaru

Cyfoeth Naturiol Cymru – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

UPCC – Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor.

Awdurdod Priffyrdd – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dŵr Cymru - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adain Ddraenio – gofyn am ychwaneg o fanylion

Adain Iechyd yr Amgylchedd – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ni chafwyd unrhyw sylwadau o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19LPA1023/SCR Barn sgrinio ar gyfer codi unedau busnes yn hen safle'r Heliport, Stad Ddiwydiannol Penrhos, Caergybi – dim angen AES 30/9/15

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad - Lleolir y safle y tu allan i ffin ddatblygu Caergybi yng Nghynllun Lleol Ynys Môn. Fodd bynnag, mae'n safle tir llwyd ar gyrion y dref ac yn rhan o stad ddiwydiannol. Mae'r safle wedi ei gynnwys o fewn y ffin ddatblygu yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac yn nyraniad swyddi S2. Mae rhan o'r safle wedi ei neilltuo yn y CDU a Stopiwyd ac yn safle gwaredu gwastraff.

Mae polisïau'r Cynllun Fframwaith yn ceisio gwarchod stadau diwydiannol rhag datblygiadau amhriodol. Mae Polisi 2 y Cynllun Lleol yn caniatáu datblygiadau sy'n creu swyddi mewn aneddiadau sydd eisoes yn bodoli neu ar eu cyrion. Mae'r safle o fewn categori busnes / diwydiannol yn y CDU a Stopiwyd ac yn ogystal, mae wedi ei gynnwys yn Ardal Weithredu Leol Caergybi dan Bolisi EP3 sy'n anelu at ganiatáu datblygiadau newydd, gwaith ailddatblygu, adfywio a gwella sy'n gwella tref a phorthladd Caergybi. Yn 2012, dynodwyd Parthau Menter gan Lywodraeth Cymru, gan gynnwys Parth Menter Ynys Môn. Mae rhan o'r safle o fewn Safle 3 PMYM, sef Stad Ddiwydiannol Penrhos. Y weledigaeth ar gyfer Parth Menter Ynys Môn yw creu canolfan ragoriaeth fyd-enwog ar gyfer cynhyrchu, arddangos a gwasanaethu ynni carbon isel. Mae Cynllun Strategol PMYM ar gyfer 2015 yn ceisio sicrhau, o ran eiddo diwydiannol, bod cyflenwad digonol o eiddo diwydiannol priodol i gwrdd ag anghenion amrediad eang o fusnesau newydd.

Ystyrir bod ailddatblygu'r safle tir llwyd hwn i greu unedau busnes hyblyg yn gydnaws â pholisïau'r

cynllun datblygu sy'n ceisio gwarchod tir diwydiannol ac mae'n cyd-fynd â mentrau diweddarach sy'n ceisio annog twf busnesau.

Y Dirwedd ac Effeithiau Gweledol: Mae'r safle'n rhan o dirwedd ddiwydiannol gydag unedau manwerthu sy'n rhan o Barc Siopa Penrhos yn gefndir iddo. Ystyrir bod y datblygiad fel y caiff ei gynnig yn gydnaws â'r defnyddiau a wneir o'r tir o'i gwmpas a'i fod yn annhebygol o gael effaith annerbyniol ar fwynderau neu'r dirwedd.

Effaith Ecolegol: Cefnogir y cais gan asesiad ecolegol sy'n dangos bod moch daear ac anifeiliaid efail ar y safle o bryd i'w gilydd ond nid i'r graddau y byddai hynny'n gwneud y datblygiad a gynigir yn annerbyniol. Argymhellir cynnwys amod ynghylch rheoli cynefinoedd unwaith y bydd y safle wedi'i ailddatblygu.

Ystyriaethau Technegol: Nid oedd ymateb wedi dod i law gan yr Awdurdod Priffyrdd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Fodd bynnag, oherwydd natur y datblygiad ac isadeiledd y ffyrdd lleol, nid ystyrir y byddai traffig yn cael unrhyw effeithiau annerbyniol. Gellir mynnu ar amodau o ran draenio'r safle. Cynhaliwyd astudiaeth ddesg geo-amgylcheddol ac mae'n nodi bod y safle'n debygol o fod wedi cael ei lygru oherwydd y defnydd a wnaed ohono yn y gorffennol. Argymhellir amod na ddylai unrhyw waith ddatblygu ddigwydd hyd oni fydd mesurau wedi eu cytuno i ddelio gydag unrhyw lygredd.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol yn ei gyd-destun.

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 chaiff unrhyw waith datblygu ddechrau hyd y bo'r Datblygwr wedi paratoi cynllun ar gyfer draenio cynhwysfawr ac integredig ar y safle, yn cynnwys mesurau gwanhau, yn dangos sut y bydd carthffosiaeth, dwr wyneb, a draeniad tir yn cael ei waredu a bod hyn wedi'i gytuno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau fod cyfleusterau draenio effeithiol wedi'u darparu ar gyfer y datblygiad arfaethedig, ac na fydd unrhyw effaith niweidiol yn digwydd i'r amgylchedd nac i'r system garthffosiaeth gyhoeddus bresennol.

(03) Rhaid cyflwyno manylion o gynllun yn dangos yr holl ddulliau arfaethedig o gau i mewn o gwmpas ac o fewn y safle boed hynny yn waliau, ffensys neu wrychoedd a rhaid ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau'r datblygiad. Rhaid i'r dull cymeradwy o gau o gwmpas y terfynau allanol i'r safle gael eu hadeiladu/eu codi neu eu plannu cyn dechrau'r defnydd a gymeradwyir yma.

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

(04) Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni'n unol â'r argymhellion sydd yn Adroddiad Arolwg Ymlusgiaid a Moch Daear Greenman Ecology dyddiedig 15 Awst 2015. Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd oni fydd cynllun rheoli ar gyfer gwaith lliniaru wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Yna, bydd y cynllun yn mynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod ar y safle.

(**05) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd oni fydd cynllun i ddelio gyda'r llygredd ar y safle wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ar bapur gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun yn cynnwys ymchwilio ac asesu i ganfod maint y llygredd a'r mesurau a gymerir i osgoi unrhyw risg i'r cyhoedd, yr adeiladau a'r amgylchedd pan fydd y safle wedi'i ddatblygu. Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd y mesurau a gymeradwywyd wedi cael eu gweithredu.**

Rheswm: Er budd 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**

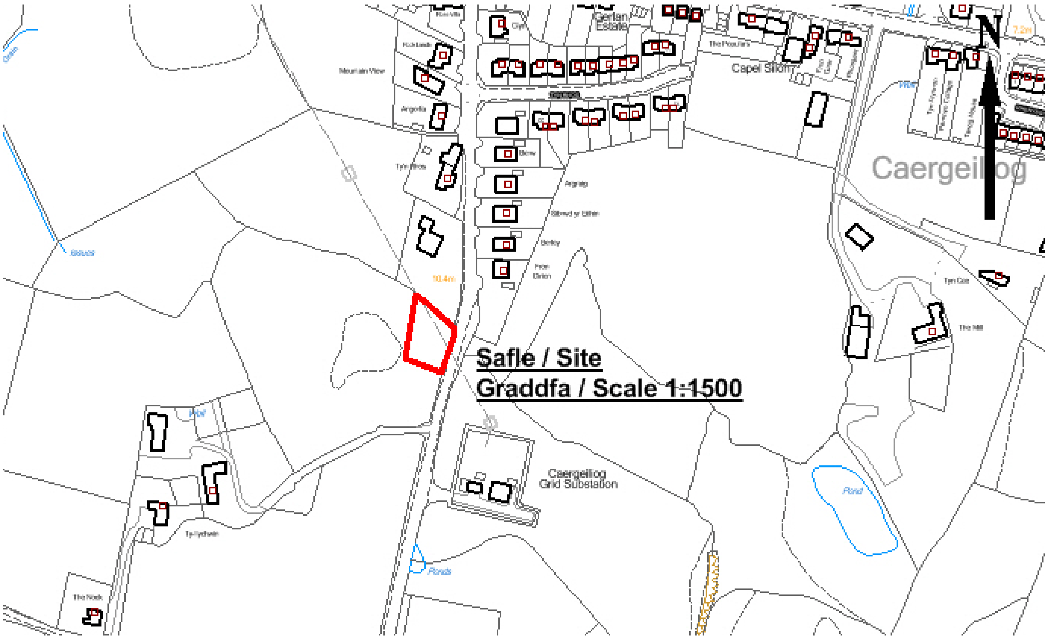
Rhif y Cais: **32C197** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs R Michael

Cais amlinellol ar gyfer godi annedd sydd yn cynnwys manylion llawn am y fynedfa i gerbydau ar dir yn / Outline application for the erection of a dwelling together with full details of the vehicular access on land at

The Stables, Caergeiliog



Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn am ganiatâd amlinellol i godi annedd ar wahân gyda dim ond y dull mynediad i'r safle'n cael ei ystyried fel rhan o'r cais.

Mae'r safle ar gyrion anheddiad Caergeiliog yng nghornel cae amaethyddol ac mae'n wynebu'r Briffordd Dosbarth III sy'n rhedeg o bentref Caergeiliog tuag at Lanfairyneubwll. Mae'r rhan fwyaf o'r eiddo cyfagos yn rhai o fath sengl neu ddormer.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol ydi a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol ac a fydd y cynnig yn effeithio ar fwynderau'r eiddo cyfagos neu'r ardal o'i gwmpas, neu'n cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai
Policy 50 – Anheddau Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Tai
Polisi A3 – Tai
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP4 – Pentrefi
Polisi EN1 – Tirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Aelod Lleol, y Cynghorydd G.O. Jones – Wedi gofyn am i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w ystyried oherwydd Angen Lleol

Aelod Lleol, y Cynghorydd R Dew – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Awdurdod Priffyrdd – argymell gwrthod am fod y fynedfa arfaethedig yn is-safonol o ran gwelededd.

Adran Ddraenio – Sylwadau safonol

Dŵr Cymru – Sylwadau safonol

Wales and West Utilities – Sylwadau / cyngor

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig mewn dwy ffordd sef trwy godi rhybudd ger y safle a thrwy ddosbarthu llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 3 Tachwedd, 2015 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi – Mae Caergeiliog yn cael ei nodi fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel Pentref o dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r safle y tu allan i ffin ddatblygu Caergeiliog dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y caniateir plotiau sengl o fewn neu ar gyrion aneddiadau o'r fath ar yr amod na fyddent yn nodweddion ymwthiol anaddas yn y dirwedd neu'n niweidio cymeriad a mwynderau'r ardal leol. Fel y nodwyd uchod, mae'r safle y tu allan i ffin ddatblygu Caegeiliog fel y diffinnir hi ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae ffin yr eiddo agosaf yn marcio ffin y pentref.

Nid oes unrhyw eiddo preswyl yn union wrth ymyl safle'r cais ac mae'r annedd agosaf oddeutu 36 metr i ffwrdd (wedi ei fesur o dalcen yr annedd bresennol i dalcen yr annedd arfaethedig). Ystyrir y byddai codi annedd ychwanegol yng nghornel y cae amaethyddol yn arwain at ddatblygiadau preswyl pellach ar y tir.

Mae Polisi A2 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn nodi y dylid lleoli tai newydd o fewn neu ar gyrion aneddiadau ar raddfa sy'n adlewyrchu poblogaeth bresennol yr anheddiad fel cyfran o gyfanswm poblogaeth y rhanbarth perthnasol.

Mae paragraff 9.3.1 Polisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylai tai newydd gael eu hintegreiddio a'u cysylltu'n dda â'r patrwm presennol o aneddiadau. Wrth ehangu trefi a phentrefi dylid osgoi creu datblygiad rhubanog a rhwystro aneddiadau rhag ymdoddi i'w gilydd neu batrwm datblygu tameidiog.

Mae paragraff 9.3.3 Polisi Cynllunio Cymru yn nodi na ddylid caniatáu i fewnlenwi ansensitif neu effeithiau cronnus datblygiadau neu ailddatblygiadau niweidio cymeriad neu fwynderau'r ardal

Mae paragraff 9.3.4 yn mynd ymlaen i ddweud y dylai awdurdodau cynllunio lleol sicrhau nad yw

datblygiad arfaethedig yn difrodi cymeriad a mwynderau ardal pan fyddant yn penderfynu ar geisiadau am dai newydd

Oherwydd y pellter rhwng y cynnig a'r eiddo agosaf ac oherwydd bod ffin yr eiddo cyfagos yn ffurfio ymyl rhesymegol i'r pentref, nid yw'r cynnig yn cael ei ystyried fel cais 'mewnlenwi' derbyniol. Bydd codi annedd ar y safle hwn yn arwain at ddatblygiad preswyl pellach ar y cae a byddai hynny'n cael effaith andwyol ar yr ardal leol.

Effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos - Mae yna ddigon o le o fewn y safle ar gyfer yr annedd, lle i barcio a throi ac ardal fwynderau. Mae'r pellter rhwng yr annedd gyfredol a'r annedd arfaethedig yn fwy na'r pellteroedd a argymhellir rhwng datblygiadau yn y Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig. Felly, ni fyddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos.

Diogelwch y Briffordd – Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi argymell gwrthod y cais oherwydd bod y gwelededd o'r fynedfa arfaethedig yn is-safonol. Byddai'n rhaid i'r llain welededd ar gyfer y datblygiad fod yn o leiaf 2.4m x 90 metr ac mae'r llain yn croesi tir sydd y tu allan i reolaeth yr ymgeisydd. Mae copi o sylwadau'r Awdurdod Priffyrdd wedi cael eu hanfon ymlaen at asiant yr ymgeisydd ond, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw ymateb wedi dod i law.

7. Casgliad

Nid ystyrir bod codi annedd yn y lleoliad hwn yn estyniad derbyniol i'r pentref. Ni ellir cefnogi datblygiad preswyl yng nghornel y cae amaethyddol gan y byddai'n ei gwneud yn anodd gwrthod datblygiad preswyl pellach ar y cae yn y dyfodol. Byddai'r cynnig yn elfen ymwthiol annerbyniol yn y dirwedd ac os caiff ei gymeradwyo byddai'n creu cynsail peryglus ar gyfer ceisiadau i'r dyfodol. Mae'r safle y tu allan i ffin ddatblygu Caergeiliog fel y diffinnir hi ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Felly, mae'r cynnig yn tynnu'n groes i Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Byddai'n nodwedd ymwthiol gweledol a niweidiol mewn ardal a ddynodwyd yn Ardal Tirwedd Arbennig dan Bolisi 31 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi EN1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Byddai'r cynnig yn arwain at ymestyn y ffurf adeiledig i'r cefn gwlad ac yn tynnu'n groes i'r Polisi Lleol a'r Cynllun Fframwaith a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Mae'r fynedfa i gerbydau'n is-safonol gan nad oes gwelededd digonol tuag at y de-ddwyrain a gall gael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd. Mae'r cynnig felly yn groes i Bolisi 1 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi GP1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried nad yw'r cynnig yn estyniad derbyniol i'r pentref a byddai codi annedd ar y safle yn arwain at nodwedd ymwthiol ac anghydnaws a fyddai'n andwyol i gymeriad a mwynderau'r ardal. Gallai'r cynnig arwain at ddechrau patrwm ddatblygu rhuban ar hyd y Briffordd Dosbarth III a fyddai'n andwyol i'r ardal leol. Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisi 1, 42 a 50 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi A2 Cynllun Fframwaith Gwynedd a Pholisïau GP1 a HP4 y Cynllun Datblygu Unedig a Stopiwyd a'r cyngor sydd wedi'i gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7) a Nodyn Cyngor Technegol 12.

(02) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried nad oes gan y fynedfa arfaethedig welededd digonol

tuag at y de-ddwyrain a byddai'n cael effaith andwyol ar ddiogelwch y ffordd. Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisi 1, 42 a 48 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi GP1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, Polisi A2 ac A3 Cynllun Fframwaith Gwynedd a'r cyngor sydd wedi'i gynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth.

9. Polisïau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

CCA – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru 7fed Argraffiad

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

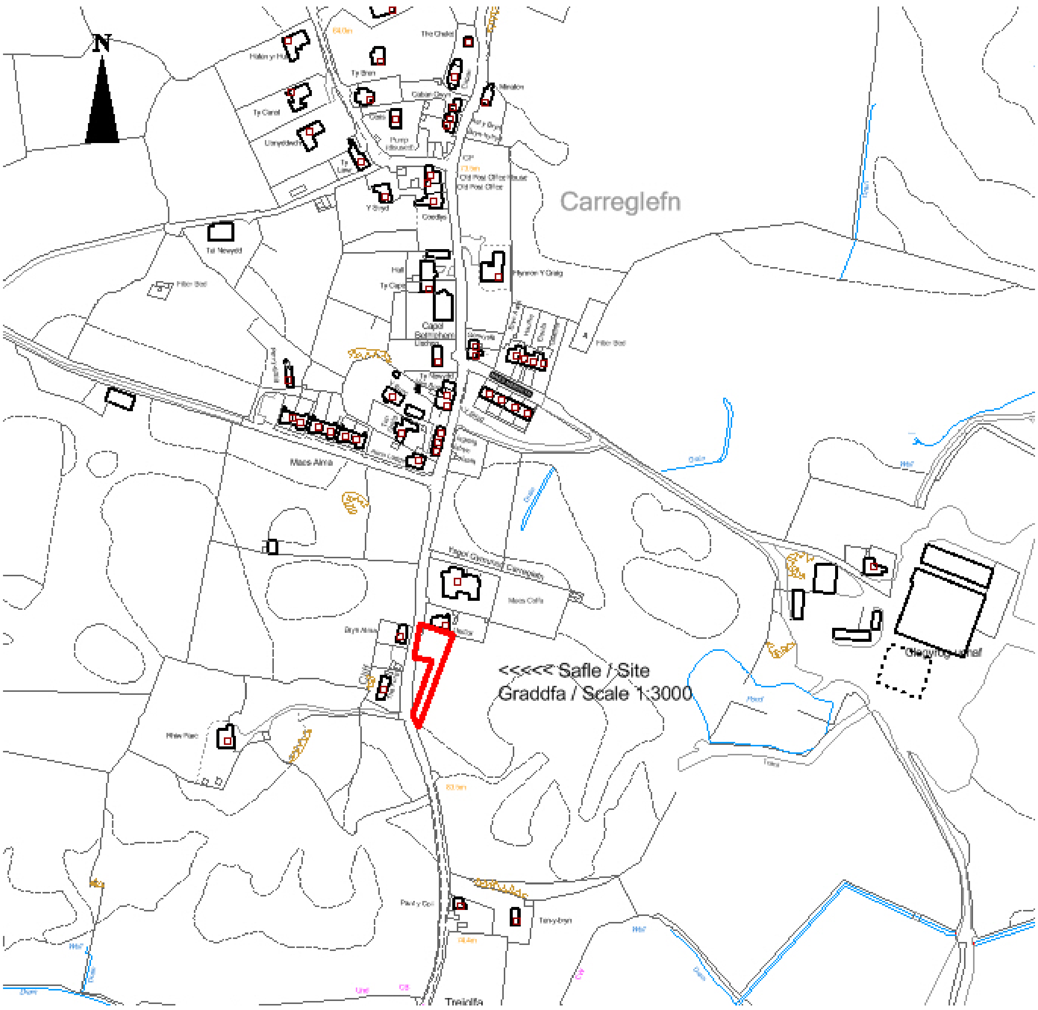
Rhif y Cais: **38C316** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Miss Llinos Owen

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

Cen Villa, Carreglefn



Pwyllgor Cynllunio: **02/12/2015**

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais 2 aelod lleol

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn am ganiatâd cynllunio amlinellol i godi annedd, ynghyd â manylion llawn am y fynedfa i gerbydau ar dir ger Cen Villa, Carreglefn.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol ydi a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol ac a fydd yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 50 – Aneddiadau Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Tai
Polisi A3 – Tai
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig
Polisi EN1 – Tirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Gwrthwynebu'r cais ac yn codi pryder am yr effaith ar eiddo cyfagos; sŵn ac effaith llwch ar yr ysgol gyfagos; mae'r ffordd yn beryglus; presenoldeb madfallod cribog.

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Ken Hughes) – Wedi gofyn am i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w ystyried.

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Llinos Medi Huws) – Wedi gofyn am i'r cais gael ei gyflwyno i'r

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w ystyried.

Aelod Lleol (Y Cynghorydd John Griffith) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Awdurdod Priffyrdd – Cymeradwyo gydag amodau

Adain Ddraenio – Sylwadau safonol

Dŵr Cymru – Sylwadau safonol

Cyfoaeth Naturiol Cymru – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ar y safle a thrwy ddosbarthu llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 29 Hydref, 2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ’roedd 4 llythyr wedi dod i law yn gwrthwynebu'r bwriad.

Roedd y prif resymau dros wrthwynebu fel a ganlyn: -

- Mae diffyg lle parcio yn yr ysgol gynradd ar gyfer staff, rhieni ac ymwelwyr sy'n golygu bod ceir yn cael eu parcio ar y ffordd. Byddai hyn yn arwain at golli llefydd parcio. Byddai'n amhosibl rheoli traffig a pharcio.

- Mae hon yn ffordd gul ar ael bryn ac ar dro

- Materion sŵn pe bai’r graig yn cael ei thorri a fyddai'n cael effaith ar y gwersi i’r plant gan fod y datblygiad mor agos
- Llwch pe bai’r graig yn cael ei thorri ac effaith ar iechyd a diogelwch y plant yn chwarae yn yr iard
- Gallai tynnu’r graig effeithio ar sylfeini eiddo cyfagos
- Tarfu ar y lefel trwythiad
- Colli cymeriad y pentref
- Byddai coed mawr yn y cyffiniau yn cael eu difrodi ac yn syrthio o ganlyniad i ddifrod i’w gwreiddiau a / neu’n mynd yn ansad oherwydd dirgryniad a drosglwyddir
- Mae madfallod cribog yn byw yn yr ardal hon

- Bu problemau llifogydd â dŵr ffo ar y safle hwn yn y blynyddoedd diwethaf ac o’i gwmpas
- Colli golau
- Mae'r safle’n agos iawn at Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Llyn Hafodol a Chors Clegyrog. Mae'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig hwn yn gynefin i’r fadfall ddŵr gribog sydd yn rhywogaeth a warchodir dan ddeddfwriaeth Ewropeaidd. .

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi – Mae Carreglefn yn cael ei dynodi’n Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac yn ardal Pentrefan a Chlwstwr o dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau plot sengl o fewn, neu ar ymyl anheddiad yn dderbyniol o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

Mae Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn datgan y bydd anheddau unigol yn cael eu caniatáu ar safleoedd 'mewnlenwi', neu ar safleoedd derbyniol eraill sy’n union gerllaw i ran ddatblygedig y pentrefan a chlystyrau gwledig, ar yr amod na fydd y datblygiad yn achosi niwed gormodol i gymeriad y grŵp nac yn amharu’n andwyol ar olwg y dirwedd o gwmpas.

Mae Polisi A2 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn nodi y dylai tai newydd gael eu lleoli o fewn neu ar gyrion aneddiadau ar raddfa sy'n adlewyrchu poblogaeth bresennol yr aneddiadau fel cyfran o gyfanswm poblogaeth y rhanbarth perthnasol.

Mae paragraff 9.3.3 yn nodi na ddylid caniatáu i fewnlenwi ansensitif neu effeithiau cronnol datblygiad neu ailddatblygiad niweidio cymeriad neu fwynderau ardal

Mae paragraff 9.3.4 yn nodi y dylai awdurdodau cynllunio lleol sicrhau nad yw'r datblygiad arfaethedig yn difrodi cymeriad a mwynderau ardal pan fyddant yn penderfynu ar geisiadau am dai newydd.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae safle'r cais ar gyrion anheddiad Carreglefn. Mae safle'r cais yn cynnwys brigiad creigiog a byddai angen gwaith cloddio sylweddol ar y graig sy'n ymestyn ar hyd safle'r cais i gyd. Ar hyn o bryd mae'r graig yn diffinio ymyl yr anheddiad a bydd cael gwared ar gymaint o graig yn cael effaith weledol niweidiol ar y dirwedd.

Byddai'r cynnig yn niweidiol i gymeriad a golwg yr ardal ac ni fyddai'n cyd-fynd â Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Gallai codi annedd ar y safle hwn hefyd arwain o bosib at ddatblygiad preswyl yn y dyfodol ar y tir.

Oherwydd yr uchod nid yw’r cais ar hyn o bryd yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 gan y byddai’n ymestyn y ffurf adeiledig ymhellach i mewn i'r dirwedd a byddai hynny’n niweidio cymeriad a mwynderau'r ardal leol.

Effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos

Mae digon o le o fewn y safle ar gyfer annedd, lle parcio a lle troi. Byddai pellter o rhwng 7-12 metr rhwng talcen y tŷ arfaethedig a'r eiddo cyfagos a byddai oddeutu 13 metr i ffwrdd o eiddo ar ochr arall y ffordd. Felly, ni fyddai'r annedd yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos.

Priffyrdd

Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r cais os gosodir amodau sydd wedi eu geirio’n briodol.

7. Casgliad

Nid ystyrir y byddai codi annedd yn y lleoliad hwn yn dderbyniol, a byddai'n arwain at ddatblygiad rhubanog. Byddai'r gwaith peirianyddol sylweddol i gloddio’r graig yn cael effaith niweidiol ar gymeriad a golwg yr ardal a byddai'n ymwthiad gweledol niweidiol i mewn i dirwedd a ddynodwyd yn Ardal Tirwedd Arbennig dan Bolisi 31 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi EN1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Byddai'r cynnig yn arwain at ymestyn y ffurf adeiledig i mewn i'r cefn gwlad ac yn groes i’r Polisi Lleol, y Cynllun Fframwaith a’r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Byddai'r cynnig ar y ffurf hon yn niweidio gweithrediad Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn drwy greu cyfres o amgylchiadau sy'n ei gwneud yn anodd gwrthod datblygiad pellach ar y cae hwn y gellid honni ei fod yn estyniad rhesymegol i'r anheddiad

(02) Byddai'r gwaith peirianyddol i gael gwared ar y brigiad creigiog yn cael effaith niweidiol ar gymeriad a golwg yr ardal a byddai'n ymwthiad gweledol niweidiol yn y dirwedd ac felly byddai'n groes i Bolisïau A2, A3 a D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisïau 1, 31, 42, 48 a 50 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisïau GP1, GP2, EN1 a HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, 2014)

9. Polisïau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

CCA – Yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru 7fed Argraffiad

12.7 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

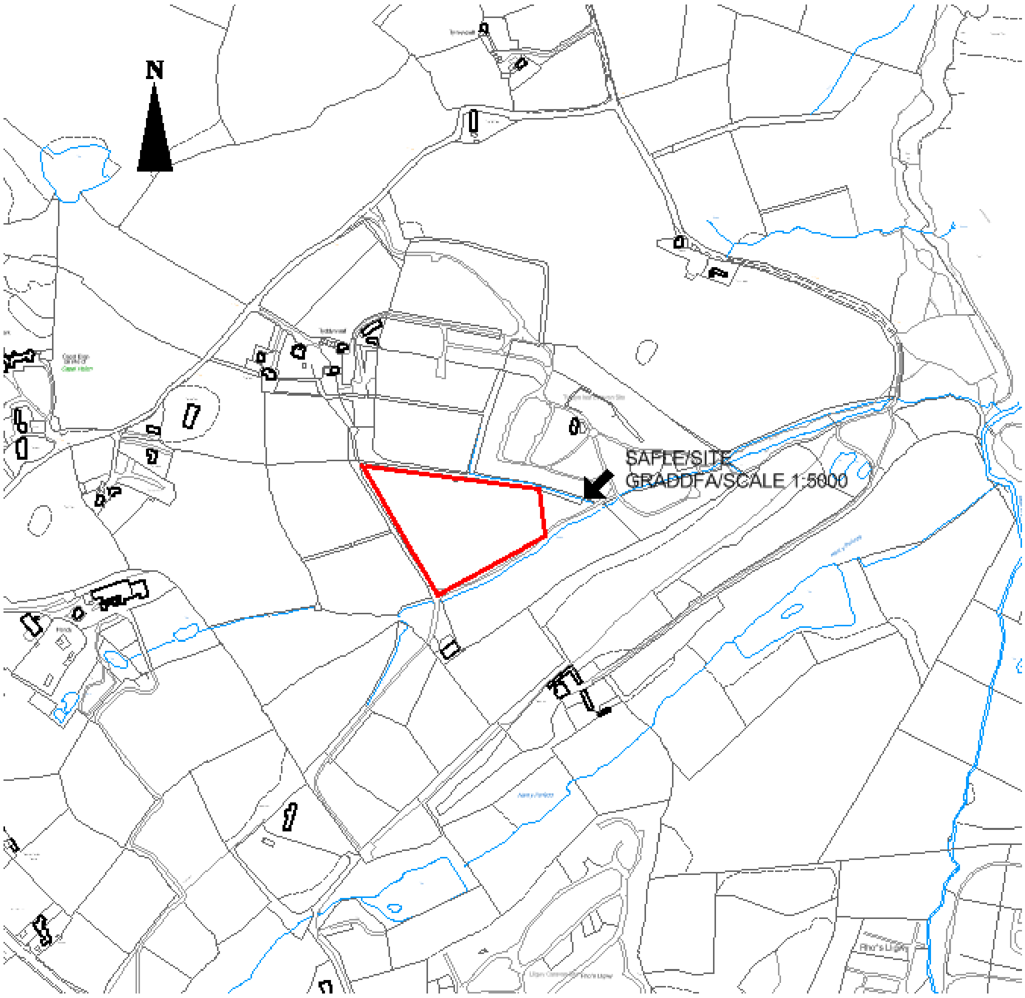
Rhif y Cais: **40C58L/RE** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Arthur Mount

Cais llawn ar gyfer gosod rhesi ffotofoltaidd 100Kw ar dir yn / Full application for the siting of 100Kw ground mounted photovoltaic array on land at

Tyddyn Isaf Caravan Park, Dulas



Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn gan y Cynghorydd D Hughes.

1. Y Safle a'r Bwriad

Bwriedir adeiladu arae o banelau solar a fydd yn cynnwys 4 rhes o banelau pob un ohonynt 100m o hyd. Bydd y panelau oddeutu 1.7m o uchder a 1.5m o led.

Lleolir y safle sawl cae oddi wrth dderbynfa gyfredol maes carafannau Tyddyn Isaf tua'r gogledd. Mae llwybr cyhoeddus i'r de sy'n cysylltu Traeth Llugwy gyda'r A5025.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfiaeth â pholisïau
A fydd yn niweidio mwynderau preswyl?
AHNE/cyd-destun mwynderau gweledol

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi C7 Ynni y Gellir ei Adnewyddu
Polisi D1 Gwarchod yr Amgylchedd
Polisi D4 Gosodiad a Dylunio
Polisi D29 Dylunio

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 Polisi Cyffredinol
30 AHNE
42 Dylunio
45 Ynni Adnewyddadwy

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Rhan un Polisi 8b Datblygiadau Ynni
GP1 Canllawiau Rheoli Datblygu
GP2 Dylunio
EN2 AHNE
EP18 Ynni Adnewyddol

NCT 8 Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy
NCT 12 Dylunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol, y Cynghorydd D Hughes – wedi ysgrifennu yn gwrthwynebu'r cais ac wedi cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio.

Swyddog Ecolegol sylwadau/dim gwrthwynebiad

Iechyd yr Amgylchedd Dim gwrthwynebiad

Draenio Sylwadau

CNC Dim gwrthwynebiad

Codir y pwyntiau isod yn y llythyrau a dderbyniwyd:

Byddai'n gosod cynsail
Gellir ei weld filltiroedd i ffwrdd
Yn weledol ymwthiol
Bydd modd ei weld o lolfa'r person sy'n gwrthwynebu am 7 mis y flwyddyn
Ni fydd modd iddynt fwynhau eu heiddo
Bydd modd ei weld o'r llwybrau troed
Niweidiol i fwynderau lleol mewn ardal sensitif
Mae'r tir wedi elwa o grantiau ac ni ddylid ei ddefnyddio i'r pwrpas hwn
Mae'n groes i Gynllun Rheoli'r AHNE
Nid oes rhai pobl wedi cael gwybod am hyn
Apeliadau ar y safle'n atal hyn
Pryderon ynghylch traffig adeiladu
Ni ddylent ddefnyddio'r lôn fechan
Bydd sŵn ac aflonyddwch a bydd y trac yn cael ei ddifrodi
Bydd yn groes i'r polisïau yn y Cynllun Datblygu
Nid yw'r safle'n rhan o'r maes carafannau - mae'n amaethyddol
Mae ganddynt arae 50kw eisoes
Mae'r tir yn cael ei ddefnyddio fel tir pori
Mae yna sylwadau anwir/anghywir yn y DAS
Byddai'n cynhyrchu mwy o drydan nag y maent ei angen

Sylwadau'r Cyng D Hughes

Tir amaethyddol yw hwn sydd wedi derbyn grantiau
Mae hon yn AHNE
Bydd modd gweld y datblygiad o'r holl ardaloedd o gwmpas y safle, yn enwedig y traeth
Nid yw'n rhan o'r maes carafannau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim ar y safle hwn, fodd bynnag, cymeradwywyd a gosodwyd arae 50kw o'r blaen ar y safle carafanau dan gyfeirnod 40C58J/RE

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-Destyn Polisi

Dywedir yn Argraffiad 7 Polisi Cynllunio Cymru

12.8.9 Dylai awdurdodau cynllunio lleol hwyluso datblygu pob math o ynni adnewyddadwy a charbon isel er mwyn symud tuag at economi carbon isel (gweler 4.4.2) i helpu i fynd i'r afael â'r ffactorau sy'n achosi'r newid yn yr hinsawdd (gweler 4.7.3). Yn benodol, dylent wneud darpariaeth gadarnhaol ar gyfer datblygiadau o'r fath drwy:

– ystyried y cyfraniad y gall eu hardal ei wneud tuag at ddatblygu a hwyluso ynni adnewyddadwy a charbon isel, a sicrhau bod polisïau cynlluniau datblygu yn helpu i gyflawni'r cyfraniad hwnnw;
– sicrhau bod penderfyniadau rheoli datblygu yn gydnaws â'r rhwymedigaethau cenedlaethol a rhyngwladol mewn perthynas â'r newid yn yr hinsawdd, gan gynnwys cyfraniadau at dargedau a dyheadau ynni adnewyddadwy;
– cydnabod y cyfleoedd amgylcheddol, economaidd a chymdeithasol y gall defnyddio ffynonellau ynni adnewyddadwy eu cynnig i gynllunio ar gyfer cynaliadwyedd.

12.8.14 Bydd angen i ddatblygwyr fod yn sensitif i amgylchiadau lleol gan gynnwys lleoliad o ran ffurf y tir lleol, agosrwydd at anheddau ac ystyriaethau cynllunio eraill. Datblygu ffermydd gwynt mawr neu gynlluniau mawr eraill ar gyfer ynni adnewyddadwy a charbon isel .

Dywedir ym Mholisi C7 Cynllun Fframwaith Gwynedd:
'bydd rhagdybiaeth o blaid prosiectau gydag ynni y gellir ei adnewyddu, ar yr amod fod yr effaith ar yr ardal yn dderbyniol i'r awdurdod cynllunio lleol. lle bo hynny'n briodol, dylid cefnogi'r cynigion gan asesiad o'r effaith ar yr amgylchedd'

Ym mholisi 45 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi EP18 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd, dywedir: 'Caniateir prosiectau ynni adnewyddadwy lle gellir dangos yn glir na fyddant yn cael unrhyw effaith annerbyniol ar:

i. Gymeriad y dirwedd
ii. Safleoedd o bwysigrwydd rhyngwladol, cenedlaethol neu leol o ran cadwraeth natur
iii. Rhywogaethau sy'n bwysig o ran cadwraeth natur
iv. Safon y mwynderau a fwynheir gan drigolion ac ymwelwyr a
v. Gwasanaethau cyhoeddus a chyfathrebu hanfodol

Ym mholisi 8b – Dabtlygiadau Ynni yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, dywedir 'Caniateir ceisiadau ar gyfer datblygu adnoddau ynni adnewyddadwy a rhai nad ydynt yn adnewyddadwy mewn achosion lle gellir dangos na fyddant yn cael unrhyw effaith andwyol ar yr amgylchedd. Rhoddir ffafriaeth i ddatblygu ffynonellau ynni glân ac adnewyddadwy ond caniateir cynigion ar gyfer prosiectau ynni nad ydynt yn adnewyddadwy os byddant yn annog y defnydd mwyaf posibl o fesurau effeithlonrwydd ynni yn eu dyluniad.

Mwynderau

Mae'r safle'n weddol anghysbell heb unrhyw anheddau preswyl yn agos ato. Mae'r annedd agosaf dros 200m i ffwrdd ac mae yna goed rhwng yr annedd honno a'r safle. Oherwydd hynny, ystyrir na fyddai'r cynnig yn cael effaith ormodol ar yr eiddo hwnnw. Mae eiddo eraill yn yr ardal hefyd wedi eu sgrinio neu eu gosod mewn modd sy'n golygu nad yw'r arae'n eu niweidio mewn unrhyw fodd.

Nid ystyrir bod y fynedfa i'r safle yn ystod y gwaith adeiladu neu gynnal a chadw'n ormodol niweidiol i fwynderau deiliaid eiddo cyfagos a bydd am dymor byr yn unig. Yn ogystal, gellir rheoli'r effeithiau drwy ofyn am Gynllun Rheoli Traffig Adeiladu a byddai'n rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ei gymeradwyo.

O ran colli tir amaethyddol, nid yw'r ardal y bydd y panelau wedi eu lleoli ynddi o arwyddocâd mawr a fyddai'n cyfiawnhad gwrthod y cais. Ymhellach, mae unrhyw grantiau a dderbyniwyd ac a oes goblygiadau i hynny o ran datblygu'r safle ai peidio yn fater preifat i'r ymgeisydd ei ddatrys.

O ran mwynderau gweledol, cydnabyddir bod y safle wedi'i leoli yn yr AHNE.

Nid oes unrhyw fynedfa gyhoeddus i'r cae; ond gellir gweld y safle arfaethedig o'r llwybr cyhoeddus i'r de, yn enwedig yn y cae oddeutu 200m i ffwrdd lle gellid gweld y rhan fwyaf o'r arae uwchben y sgrîn ar y ffin. Er y gellid gweld yr arae o'r llwybr hwn i gyfeiriad y de ddwyrain, mae golygfeydd gwirioneddol yn ystod misoedd yr haf wedi eu cuddio gan y gwrychoedd sydd ar ffiniau'r llwybr. Y tu draw i'r rhan hon o'r llwybr, i gyfeiriad Traeth Llugwy, mae'r goedlan ger y maes carafannau'n sgrin effeithiol ac nid oes modd ei weld o Draeth Llugwy.

Mae'n bosibl y byddai modd gweld yr arae o safle'r Heneb Gofrestredig: Heb Gapel, Llugwy oddeutu 1.4km i'r de ddwyrain. Mae hon ar dir uchel lle ceir golygfeydd da o Draeth Llugwy a'r AHNE. Yn y llecyn hwn, safle Tyddyn Isaf yw'r un mwyaf amlwg sy'n weladwy. Gellir gweld nifer o dyrbinau Trysglwyn. Ni fyddai modd gweld y cyfan o'r arae o'r fan hon.

Byddai golygfeydd o'r lôn fechan i'r de o'r safle'n cael eu cuddio gan y gwrychoedd ar ochr y ffordd ac nid yw'r golygfeydd o'r llwybr cyhoeddus i'r gogledd yn agos at Capel Elen ar gael.

Er y byddai modd gweld yr arae o rai llecynnau fel yr amlinellir uchod, wedi pwyso a mesur, a chan ystyried manteision ynni adnewyddadwy, ystyrir bod yr arae arfaethedig yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion polisi ac yn parchu mwynderau.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

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

(02) Cyn cychwyn ar y gwaith, bydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu'n cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y cynllun yn cael ei weithredu drwy gydol y gwaith adeiladu ac yn ystod unrhyw waith cynnal a chadw ar yr area.

Rheswm: Er lles mwynderau

(03) Mewn achos lle na fydd y panelau solar PV a gymeradwyir yma wedi cael eu defnyddio i gynhyrchu ynni am gyfnod di-dor o 6 mis neu ar ddiwedd oes ymarferol y panelau, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf, bydd y panelau solar PV yn cael eu tynnu o'r safle a bydd y tir yn cael ei adfer i'w gyflwr blaenorol neu i gyflwr y cytunir arno'n ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol a bydd y gwaith adfer hwnnw'n cael ei gwblhau o fewn 2 mis i'r defnydd ddod i ben.

Rheswm: Er lles mwynderau

(04) Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei adeiladu'n unol â'r manylion gan gynnwys manylion am ei osodiad fel y cawsant eu cyflwyno'n wreiddiol gyda'r cais a'r cynllun lleoliad

diwygiedig a ddaeth i lawr ar 27/8/15.

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.

12.8 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

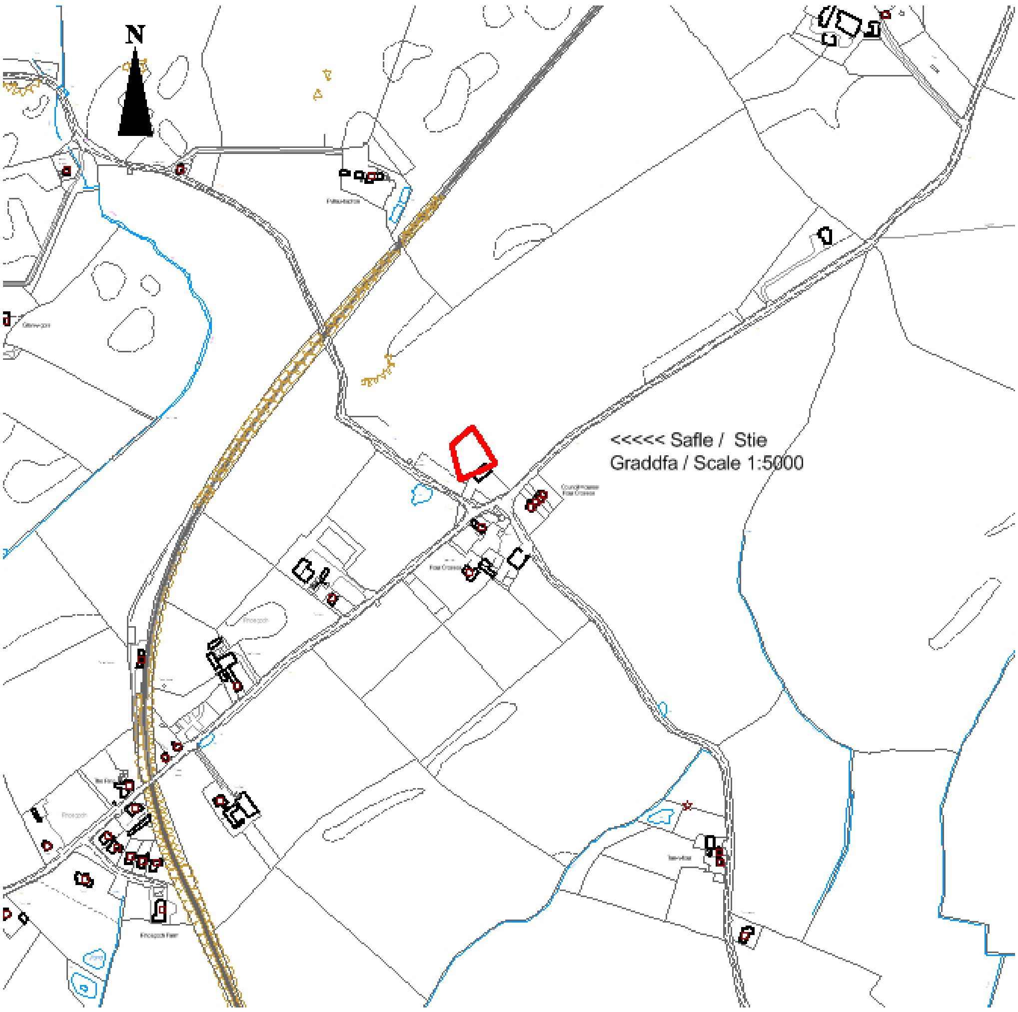
Rhif y Cais: **44C250A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr William Edwards

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd yn cynnwys manylion llawn am addasu'r mynedfa amaethyddol beresennol ar dir gyferbyn a / Outline application for the erection of a dwelling together with full details for alterations to the existing agricultural access on land opposite

Council Houses, Four Crosses, Rhosgoch



Pwyllgor Cynllunio: **02/12/2015**

Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais aelod lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn am ganiatâd cynllunio amlinellol i godi annedd ynghyd â manylion llawn am y fynedfa i gerbydau ar dir gyferbyn â'r Tai Cyngor, Fourcrosses, Rhosgoch.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater ydi p'un a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r polisïau cyfredol ac a fyddai'n cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai
Policy 50 – Aneddiadau Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Tai
Polisi A3 – Tai
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig
Polisi EN1 – Tirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Cefnogi

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Aled Morris Jones) – Gofyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w ystyried.

Aelod Lleol (Y Cynghorydd William Hughes) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Richard Owain Jones) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Awdurdod Priffyrdd – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Adain Ddraenio – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Dŵr Cymru – Sylwadau safonol

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

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ar y safle a dosbarthwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 13/11/15. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law yn gwrthwynebu'r bwriad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

44C250 – Cais amlinellol i godi annedd ar dir yn Fourcrosses, Rhosgoch – Gwrthodwyd 6-4-06

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi – Mae Rhosgoch wedi ei nodi fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac mae’r tir y tu allan i'r ardal Pentrefan a Chlwstwr o dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau plot sengl o fewn, neu ar ymyl anheddiad yn dderbyniol o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

Mae Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn datgan y caniateir anheddau sengl ar safleoedd 'mewnlenwi', neu safleoedd derbyniol eraill sy’n union gerllaw rhan ddatblygedig y pentrefan a’r clwstwr gwledig, ar yr amod na fydd y datblygiad yn achosi niwed gormodol i gymeriad y grŵp nac yn ymwthiad gweledol niweidiol yn y dirwedd o’u cwmpas.

Mae Polisi A2 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn nodi y dylid lleoli tai newydd o fewn neu ar gyrion aneddiadau ar raddfa sy'n adlewyrchu poblogaeth bresennol yr aneddiadau fel cyfran o gyfanswm poblogaeth y rhanbarth perthnasol.

Mae paragraff 9.3.3 yn nodi na ddylid caniatáu i fewnlenwi ansensitif neu effeithiau cronnol datblygiadau neu ailddatblygiadau niweidio cymeriad neu fwynderau ardal.

Mae paragraff 9.3.4 yn nodi y dylai awdurdodau cynllunio lleol, wrth benderfynu ar geisiadau am dai newydd, sicrhau nad yw'r datblygiad arfaethedig yn difrodi cymeriad a mwynderau’r ardal.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle wedi’i leoli gyferbyn â chlwstwr o 4 o dai teras gerllaw croesffordd sy'n ffurfio clwstwr bach o eiddo.

Nodwyd mai’r canlynol yw’r prif ystyriaethau:

- A yw egwyddor y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisi
- Effaith ar y dirwedd a mwynderau eiddo preswyl cyfagos

O ran yr egwyddor o ddatblygu, er y derbynnir bod clwstwr bach o anheddau yn yr ardal, mae'r safle wedi ei leoli ar ochr arall y ffordd sydd heb ei ddatblygu ar hyn o bryd.

Ni fyddai'r annedd mewn lleoliad sy'n cyd-fynd yn dda â phatrwm yr anheddiad. Nid oes unrhyw anheddau ar yr ochr hon i'r ffordd. O ystyried y sefyllfa hon, ystyrir y byddai'r annedd arfaethedig yn peri niwed annerbyniol i edrychiad y lleoliad, gan ymwthio i dirwedd wledig agored. Gallai codi annedd ar y safle hwn hefyd arwain at ddatblygiad preswyl yn y dyfodol o fewn y cae hwn o bosib.

Oherwydd yr uchod nid yw'r cais ar hyn o bryd yn yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 gan y byddai'n ymestyn y ffurf adeiledig ymhellach i gefn gwlad agored a thrwy hynny'n ymwthio'n annerbyniol yn y dirwedd a fyddai'n niweidiol i gymeriad a mwynderau'r ardal.

Effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos

Mae digon o le o fewn y safle ar gyfer annedd, lle parcio a lle i droi. Felly, ni fyddai'r annedd yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Nid ystyrir y byddai codi annedd yn y lleoliad hwn yn dderbyniol, a byddai'n arwain at ddatblygu i mewn i'r cefn gwlad agored. Byddai'n ymwthiad gweledol niweidiol mewn tirwedd a ddynodwyd yn Ardal Tirwedd Arbennig dan Bolisi 31 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi EN1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Byddai'r cynnig yn arwain at ymestyn y ffurf adeiledig i mewn i gefn gwlad ac mae'n groes i'r Polisi Lleol a'r Cynllun Fframwaith a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Byddai'r cynnig yn y ffurf hon yn andwyol i weithrediad Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn gan y byddai'n creu cyfres o amgylchiadau a fyddai'n ei gwneud yn anodd gwrthod datblygiad pellach ar y cae hwn y gellid honni ei fod yn estyniad rhesymegol i'r anheddiad.

(02) Mae'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn y byddai'r cynnig yn niweidiol i gymeriad a golwg yr ardal gan arwain at erydiad annerbyniol o gae gwledig deniadol yn yr Ardal Tirwedd Arbennig hon ac felly byddai'n groes i Bolisïau A2, A3 a D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisïau 1, 31, 42, 48 a 50 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisïau GP1, GP2, EN1 a HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, 2014).

9. Polisïau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

CCA – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 7fed Rhifyn

12.9 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

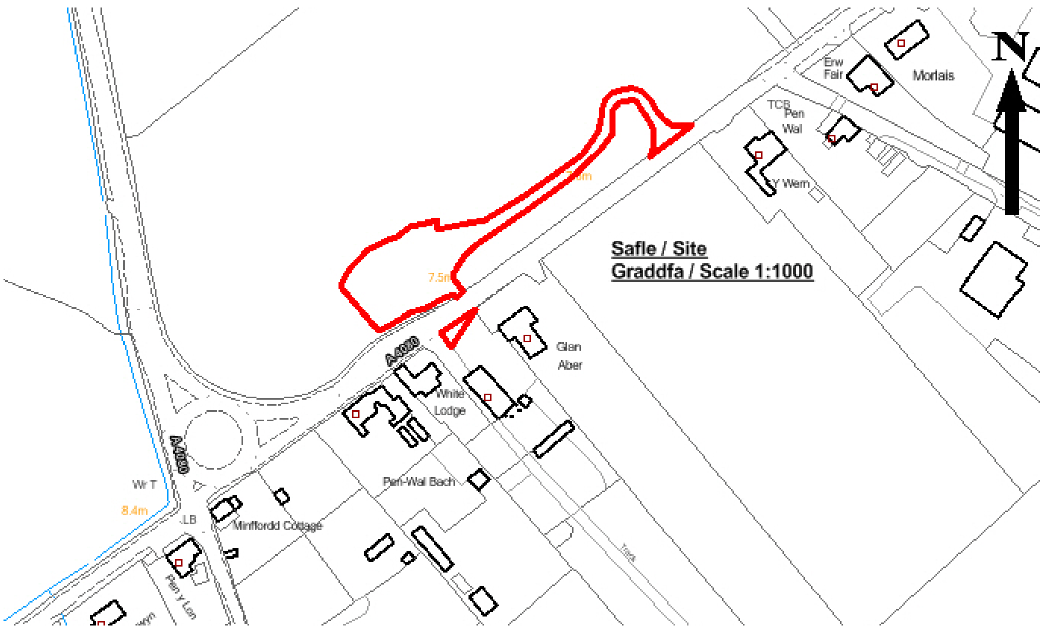
Rhif y Cais: **45C84I** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Liam Barrie

Cais llawn ar gyfer creu mynedfa a maes parcio i gerbydau ar dir ger / Full application for the construction of a vehicular access and car park on land adjacent to

White Lodge, Pen Lon



Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cynnig yn cynnwys adeiladu mynedfa newydd i gerbydau oddi ar yr A4080, adeiladu ffordd fynediad ynghyd ag adeiladu maes parcio i 49 o gerbydau.

Gorwedd y safle rhwng pentrefi Dwyran a Niwbwrch. Mae safle'r cais yn ffurfio rhan o gae amaethyddol mewn lleoliad sydd yng nghefn gwlad agored ac sydd drws nesaf, ond tu allan i ardal a ddynodwyd yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r safle ar ochr arall y briffordd gyferbyn â Marram Grass ac eiddo preswyl (i'r de o'r A4080). Mae'r tir i'r gogledd o'r A4080 heb ei ddatblygu ac mae Marram Grass, Pentref Modelau Môn, Fferm Cywion Ieir ac eiddo preswyl oll wedi'u lleoli ar ochr arall y briffordd.

Nid yw Penlon yn anheddle cydnabyddedig dan Gynllun Lleol Ynys Môn a chaiff ei ddiffinio fel Pentref Bach a Chlwstwr Cefn Gwlad dan Bolisi HP5 yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw p'un a yw'r cynnig yn dderbyniol yn y lleoliad hwn ac a gaiff y datblygiad effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos a'r dirwedd o amgylch.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 2 – Swyddi Newydd
Polisi 5 – Dyluniad
Polisi 26 – Safonau Parcio
Polisi 31 – Tirlun

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi B1 – Datblygiadau sy'n creu cyflogaeth
Polisi B7 – Gofynion lleoli
Polisi B9 – Ehangu cyfleoedd cyflogaeth yn yr economi wledig.
Polisi CH1 – Datblygiadau Hamdden a Thwristiaeth
Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad
Polisi D7 – Tir amaethyddol
Polisi D29 – Safon y dyluniad
Polisi D32 – Trefniant y safle a thirlunio
Polisi FF12 – Safonau parcio.

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi EP4 – Cyfleoedd Cyflogaeth eraill ac arallgyfeirio amaethyddol
Polisi EN1 – Cymeriad y Tirlun
Polisi SG7 – Sŵn

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

Nodyn Cyngor Technegol 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

Nodyn Cyngor Technegol 11 – Sŵn

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - Yn gwrthwynebu'n gryf gan fod y cynnig ar ochr anghywir yr A4080, sy'n arwain at berygl i ddiogelwch y briffordd, newid defnydd tir amaethyddol i ddefnydd masnachol, adeiladu mynedfa newydd gyferbyn â'r eiddo cyfagos a bydd hynny'n effeithio ar ddeiliaid yr eiddo.

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

Aelod Lleol, Y Cyng. A Griffith – Galw i mewn.

Priffyrdd –.

Draenio – Manylion draenio yn dderbyniol.

Dŵr Cymru – Dim ymateb hyd yma.

Cyfoeth Naturiol Cymru -

Iechyd yr Amgylchedd – Dim sylwadau

Gwasanaeth Adfywio Economaidd a Chymunedol – yn cefnogi'r cais.

Hysbysebwyd y cynnig trwy osod rhybudd ar y safle, cyhoeddi'r rhybudd yn y wasg leol ynghyd â dosbarthu llythyrau rhybudd personol i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad hwyraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 19 Awst 2015 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn 36 o lythyrau gyda 21 ohonynt yn gwrthwynebu'r datblygiad ac 15 yn cefnogi'r cynllun.

Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd gan wrthwynebwyr y cais fel a ganlyn:

i) Dim angen am y maes parcio gan fod y cais am yr adeilad digwyddiadau wedi cael ei dynnu'n ôl. Mewn ymateb i'r sylwadau hyn byddwn yn nodi ein bod wedi derbyn cais newydd am yr ystafell ddigwyddiadau arfaethedig yn dilyn cyflwyno'r cais am y maes parcio.

ii) Colli tir amaethyddol. Nid yw'r ochr hon o'r briffordd wedi cael ei datblygu.

iii) Effaith ar fywyd gwyllt

iv) Dylai'r cyfleusterau parcio gael eu darparu ar y tir o amgylch Marram Grass

v) Effaith ar y tirlun o amgylch sydd drws nesaf i’r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig ac yn ymwthio i gefn gwlad agored.

vi) Datrysiad cymhleth iawn o ran ei bensaernïaeth gyda ffordd fynedfa hir iawn i wasanaethu maes parcio bach. Ydy graddfa’r maes parcio yn ddigon i wasanaethu 200-300 o ymwelwyr?

vii) Bydd y cynnig yn arwain at wneud yr ardal yn rhywle masnachol/diwydiannol a chaiff hyn effaith andwyol ar gymeriad gwledig yr ardal.

vii) Effaith ar ddiogelwch y briffordd.

ix) Byddai cymeradwyo’r datblygiad hwn yn arwain at ddatblygu’r cae ymhellach.

x) Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos o ganlyniad i sŵn h.y. injans ceir, drysau’n agor a chau a cholli preifatrwydd.

Gellir crynhoi’r materion a godwyd i gefnogi’r cynnig fel a ganlyn:

i) Ased i’r Ynys, hybu’r economi, hyfforddiant, cyflogaeth.

ii) Arallgyfeirio

iii) Bydd y maes parcio yn gadael i’r bwyty ffynnu.

iv) Byddai gwaith tirlunio yn golygu bod y datblygiad yn parchu preifatrwydd eiddo cyfagos.

v) Mae’r safle’n agos at yr eiddo masnachol.

vi) Yn gwella diogelwch y briffordd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45C84 - Newid defnydd adeilad allanol i ystafell te yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch.. GWRTHOD 14/06/88.

45C84A/AD – gosod dau arwydd nad ydynt wedi eu goleuo yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch. GWRTHODWYD 19/09/1988.

45C84B – Gwelliannau i’r fynedfa yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch. CYMERADWYWYD 18/04/1989

45C84C/AD – Gosod arwydd nad yw wedi ei oleuo yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch. CYMERADWYWYD 21/04/1989

45C84D – Estyniad i garej i ddibenion storio yn Meithrinfa White Lodge, Penlon, Niwbwrch. CYMERADWYWYD 14/11/1995.

45C84E – Tystysgrif cyfreithlondeb ar gyfer y defnydd cyfredol o dir fel safle i garafanau a gwersylla a chaffi yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch. CYMERADWYWYD DEFNYDD CYFREITHLON 29/01/2010.

45C84F – Cais llawn i gynyddu nifer y carafanau teithio o 10 i hyd at 30, ynghyd ag ymestyn y tymor agor o Pasg/Medi i'r flwyddyn gyfan (12 mis) yn white Lodge, Penlon. DYCHWELWYD I'R YMGEISYDD 24/06/2014.

45C84G – Cais llawn i wneud gwaith altro ac estyn y White Lodge, Penlon. CYMERADWYWYD 24/02/2015.

45C84H – Cais llawn i ddymchwel yr adeiladau allanol a chodi adeilad newydd ar gyfer cynnal digwyddiadau gan gynnwys bar, cyfleusterau toiled a swyddfa yn White Lodge, Penlon. TYNNWYD Y CAIS YN ÔL 07/04/2015.

45C84J – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr adeilad allanol presennol ynghyda codi ysgubor newydd I gynnwys ystafell gweithgareddau, bar, ystafell arddangosiad/seminar, toiledau a swyddfa yn The Marram Grass Café, White Lodge, Penlon – Dim penderfyniad hyd yn hun

45C84K/SCR – Barn sgrinio ar gyfer dymchwel yr adeilad allanol presennol ynghyd a chodi ysgubor newydd i gynnwys ystafell gweithgareddau, bar, ystafell arddangosfa/seminar, toiledau a swyddfa yn The Marram Grass, White Lodge, Penlon – Dim angen asesiad 27/10/15

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Mae Polisi B1 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn nodi y caniatier datblygiadau sy'n creu cyflogaeth ac sy'n cynyddu cyfleoedd am gyflogaeth, nad ydynt yn peri newidiadau annerbyniol i'r amgylchedd, ac sy'n dderbyniol i'r awdurdod cynllunio lleol yn nhermau lleoliad, safle, graddfa, dyluniad, mynediad a thirlunio. Mae Polisi 2 Cynllun Lleol Ynys Môn yn nodi y bydd y Cyngor yn cefnogi prosiectau sy'n creu swyddi ar safleoedd a ddyrannwyd ac ar safleoedd oddi mewn neu ar gyrion aneddleoedd presennol. Ar safleoedd tu allan i'r aneddleoedd presennol, bydd y Cyngor yn caniatáu datblygiadau cyflogaeth dim ond mewn amgylchiadau eithriadol lle mae'r ymgeisydd wedi medru dangos gofynion lleoli arbennig a buddion economaidd a fyddai'n cyfiawnhau cymeradwyo'r cynnig.

Mae Polisi B2 Cynllun Lleol Ynys Môn yn nodi .....y bydd datblygiadau sy'n creu cyflogaeth ar safleoedd eraill oddi mewn neu ar gyrion aneddleoedd cydanbyddedig presennol yn cael eu caniatáu os yw eu graddfa a'u math yn gydnaws â'r ardal o amgylch, ac yn cyd-fynd â'r polisiau eraill yn y cynllun hwn.

Ar safleoedd tu allan i'r aneddleoedd presennol, bydd y Cyngor yn caniatáu datblygiadau cyflogaeth dim ond mewn amgylchiadau eithriadol lle mae'r ymgeisydd wedi medru dangos bod gofynion lleoli arbennig a buddion economaidd a fyddai'n cyfiawnhau cymeradwyo'r cynnig.

Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Cynllunio yn cefnoig'r cais sy'n rhoi manylion llawn am y polisïau sy'n berthnasol i'r cynnig ynghyd â'r cyfiawnhad ar gyfer y cynnig yn y lleoliad hwn ac mae'n amlinellu meddylfryd yr ymgeisydd ynghylch y defnydd o'r safle'n y dyfodol.
Mae'r ymgeisydd yn dadlau na fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar yr ardal o gwmpas y safle a bod y datblygiad yn cynnig manteision economaidd megis cyfleon cyflogaeth ac yn cefnogi busnesau lleol eraill ac y bydd y datblygiad yn cyfrannu'n gadarnhaol at gyfleusterau twristiaeth lleol a bod hynny'n gorbwyso effeithiau gweledol y cynnig.

Mae'r datganiad yn mynd ymlaen i ddweud fod Heddlu Gogledd Cymru wedi mynegi pryderon ynghylch cwsmeriaid yn parcio ar y ffordd fawr y tu allan i'r safle sy'n creu perygl ar y ffordd ac y bydd y cais cyfredol yn darparu cyfleusterau parcio ar y safle gyda hynny'n gwella pethau o safbwynt

diogelwch ar y ffyrdd.

Effaith ar y dirwedd o amgylch – Mae'r bwriad yn cynnwys newid defnydd y tir ynghyd â gwaith peirianyddol i geisio lleihau effaith weledol y datblygiad a'r effaith ar y dirwedd o amgylch. Mae'r safle yn dir amaethyddol sydd heb ei ddatblygu ac mae mewn lleoliad yng nghefn gwlad agored yn union gyferbyn â ffin yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r manylion a ddarparwyd yn dangos y cynigion a fwriedir ar gyfer y ffin gydag ochr y ffordd, tirlunio mewnol a deunyddiau arwyneb ond nid ydynt yn dangos unrhyw ffin ddiffiniedig rhwng ymyl y llefydd parcio a gweddill y cae. Serch hynny, gellid gosod amod cynllunio sy'n gofyn am drin y ffiniau, ond mae absenoldeb y wybodaeth hon o'r cynnig efallai'n arwydd o'r cynigion ehangach ar gyfer y safle fel y disgrifir yn y Datganiad Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd ac er nad ydynt yn rhan o unrhyw gais gynllunio nac o reidrwydd angen caniatâd cynllunio'n unigol, maent yn awgrym o natur gynyddol drefol y safle yn araf bach. Gan roi'r cynigion hyn i'r neilltu, byddai'r maes parcio, y ffordd fynedfa hir a'r croesfannau i gerddwyr yn creu effaith drefol annerbyniol ar leoliad deniadol yng nghefn gwlad agored a fyddai'n andwyol i nodweddion gweledol a thirlun y lleoliad.

Effaith ar eiddo cyfagos - Mae datblygiadau wedi cronni ar ochr de-ddwyreiniol yr A4080 tra bod y tir ar ochr arall y ffordd, rhwng Niwbwrch a Dwyran, yn dir amaethyddol agored gyda thyddynnod yma ac acw ac adeiladau fferm wedi'u haddasu, sydd wedi eu lleoli ymhellach yn ôl o'r ffordd. Mae Penlon yn bentref bach a chlwstwr dan y CDU a Stopiwyd ond cafodd cais diweddar am annedd newydd ar y safle ei wrthod oherwydd ei leoliad yng nghefn gwlad agored ac effaith drefol y cynnig ar ardal agored sydd heb ei datblygu yng nghefn gwlad. Mae'r maes parcio arfaethedig yn ymestyn i 1.9 hectar o ran arwynebedd y safle ac er gwaethaf y cynigion tirlunio a fwriedir, trin y ffiniau a deunyddiau arwyneb byddai'n troi'r safle yn rhywle masnachol a threfol, gan effeithio'n andwyol ar fwynderau preswyl o ran sŵn, aflonyddu cyffredinol a gweithgarwch.

Diogelwch y Briffordd - Mae'r darluniau a gyflwynwyd yn wreiddiol, a oedd yn cynnwys mynediad ar droed i Marram Grass, wedi cael eu haddasu yn dilyn ymgynghoriad gyda'r Awdurdod Priffyrdd er mwyn lledu'r llwybr i gerddwyr a darparu rheiliau i ddiogelu cerddwyr bob ochr i'r ffordd. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi derbyn pryderon gan aelodau'r cyhoedd a chan yr Awdurdod Heddlu lleol ac mae'n ymchwilio i'r materion hyn ar hyn o bryd. Rhoddir diweddariad ar lafar yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

7. Casgliad

Mae'r cynnig wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored a byddai'n cael effaith drefol annerbyniol ar yr ardal leol a hefyd yn effeithio ar fwynderau preswyl.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r cynnig gyferbyn ag Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig a bydd yn arwain at ddatblygu cae agored ac felly caiff effaith drefol annerbyniol ar y dirwedd sydd o amgylch. Mae'r cynnig felly'n niweidiol i gymeriad ac edrychiad yr ardal ac ni fyddai'n cyd-fynd â pholisïau 1, 2 a 31 Cynllun Lleol Ynys Môn a pholisïau D4 a D32 Cynllun Fframwaith Gwynedd a pholisiau GP1, EP4 a EN1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

12.10 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

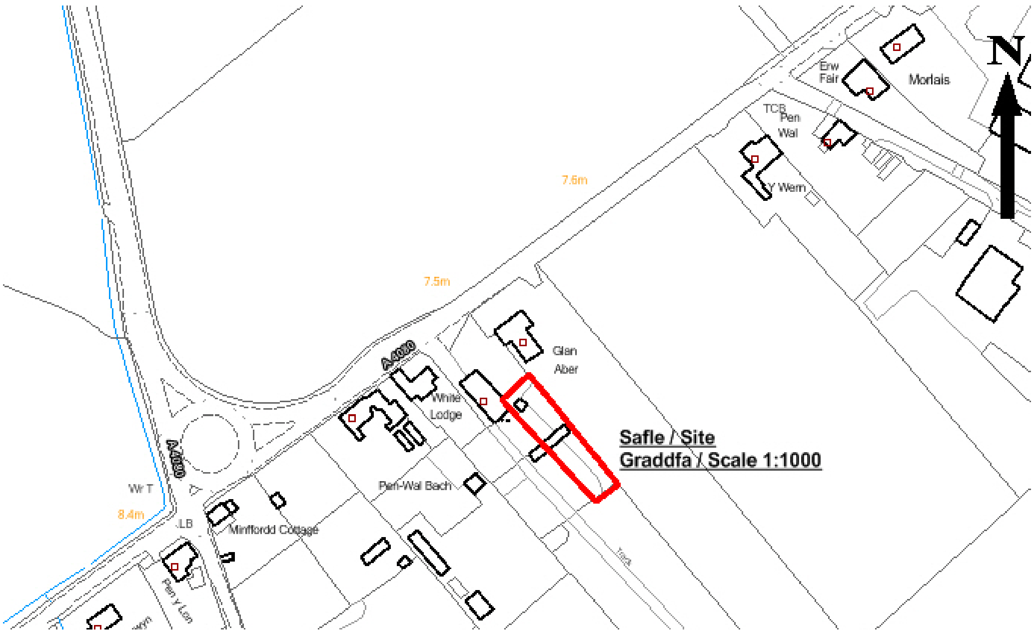
Rhif y Cais: **45C84J** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Liam Barrie

Cais llawn ar gyfer dymchwel yr adeilad allanol presennol ynghyd a chodi ysgubor newydd i gynnwys ystafell gweithgareddau, bar, ystafell arddangosiad/seminar, toiledau a swyddfa yn / Full application for demolition of the existing outbuilding together with the erection of a new barn comprising of function room, bar, demonstration/seminar room, toilets and office at

The Marram Grass Cafe, White Lodge, Penlon, Newborough



Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae cais a wnaed ar yr un pryd dan gyfeirnod 45C84I i adeiladu maes parcio i wasanaethu caffi Marram Grass wedi cael ei alw i mewn gan y Cynghorydd Ann Griffith er mwyn i'r Pwyllgor wneud penderfyniad arno.

Gan fod y cais am faes parcio yn gysylltiedig â'r cais hwn i godi ysgubor newydd i ddarparu ystafell ddigwyddiadau, bar, ystafell seminar/arddangos, toiledau a swyddfa ar safle Marram Grass ystyrir ei bod yn briodol ystyried y ddau gais gyda'i gilydd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cynnig yw hwn i godi ystafell ddigwyddiadau ar ochr bwyty Marram Grass sy'n bodoli eisoes, er mwyn i'r safle allu cynnal digwyddiadau, seminarau a digwyddiadau hyfforddiant. Bydd yr adeilad mewn dau ran gydag ysgubor fechan i'r tu blaen yn darparu ystafell seminar/arddangos a'r brif ysgubor y tu ôl i'r ysgubor fechan yn darparu ystafell ddigwyddiadau.

Mae lleoliad y safle drws nesaf i'r bwyty presennol sef Marram Grass ac o flaen safle carafannau a gwersylla White Lodge ym Mhenlon, sydd rhwng pentrefi Dwyran a Niwbwrch. Mae safle'r cais y tu allan i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.

Nid yw Penlon yn anheddle cydnabyddedig dan Gynllun Lleol Ynys Môn ond caiff ei ddiffinio fel pentref bach a chlwstwr cefn gwlad dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw p'un a gaiff y cynnig effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos a'r tirlun o amgylch ac a oes digon o lefydd parcio yn y safle i wasanaethu'r datblygiad.

3. Brif Bolisïau
Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 2 – Swyddi newydd
Polisi 5 – Dyluniad
Polisi 26 – Safonau Parcio
Polisi 30 – Tirlun

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi B1 – Datblygiadau sy'n creu cyflogaeth
Polisi B7 – Gofynion lleoli
Polisi B9 – Ehangu cyfleoedd cyflogaeth yn yr economi wledig.
Polisi CH1 – Datblygiadau hamdden a thwristiaeth
Policy D1 - Tirlun
Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad

Polisi D7 – Tir amaethyddol
Polisi D29 – Safon y dyluniad
Polisi D32 – Trefniant y safle a thirlunio
Polisi FF12 – Safonau parcio.

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi EP4 – Cyfleoedd cyflogaeth eraill ac arallgyfeirio amaethyddol
Polisi EN2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi SG7 – Sŵn

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

Nodyn Cyngor Technegol 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

Nodyn Cyngor Technegol 11 – Sŵn

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Gwrthwynebu gan fod y safle wedi'i leoli mewn ardal sydd wedi'i dynodi'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a hefyd yn agos at eiddo preswyl ac rydym wedi derbyn cwynion yn flaenorol ynglŷn â cherddoriaeth uchel yn cael ei chwarae ar y safle. Mae tair neuadd addas yn y pentref y gellid eu defnyddio ar gyfer seminarau. Pryderon ynghylch draenio.

Nodwyd sylwadau hefyd mewn ymateb i sylwadau'r ymgeisydd ynglŷn â'r ymarfer cyn ymgynghori a gynhaliwyd.

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

Aelod Lleol, y Cyng. A. Griffith –

Priffyrdd – Dim ymateb hyd yma.

Draenio – Mae'r manylion draenio yn dderbyniol.

Dŵr Cymru – Yn argymell cymeradwyo gydag amodau.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau.

Iechyd yr Amgylchedd – Sylwadau safonol yng nghyswllt y gwaith adeiladu ac wedi cadarnhau yn dilyn addasu dyluniad y cynllun a'r ffaith y bydd ffens acwstig 3m o uchder yn cael ei chodi rhwng y ddau adeilad newydd, bod hynny'n ateb y pryderon a godwyd yn ystod y broses benderfynu ar gais cynllunio 45C84H, ac felly maent wedi tynnu eu gwrthwynebiad i'r cynllun yn ôl.

Hysbysebwyd y cynnig trwy osod rhybudd ar y safle, cyhoeddi'r rhybudd yn y wasg leol ynghyd â dosbarthu llythyrau rhybudd personol i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad hwyraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 15 Medi 2015 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn 14 o lythyrau.
.
Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd gan wrthwynebwyr y cais fel a ganlyn:

i) Bydd y cynnig yn arwain at golli pentref bach gwledig tawel oherwydd aflonyddwch sŵn – mae'r tai o amgylch yn dioddef oherwydd aflonyddwch sŵn ar hyn o bryd.

ii) Nid yw'r cynnig yn gweddu i gymeriad y pentref bach gwledig sydd wedi ei ddynodi'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ac oherwydd maint yr adeilad, bydd y cynnig yn newid yn sylfaenol y modd y defnyddir y stribedyn cul hwn o dir a byddai'n arwain at or-ddatblygu'r safle.

iii) Aflonyddwch sŵn oherwydd cwsmeriaid, sŵn o injans ceir a drysau'n clepian.

iv) Diogelwch y briffordd oherwydd bydd cwsmeriaid yn croesi priffordd brysur.

v) Yr eiddo cyfagos yn colli preifatrwydd.

vi) Bydd y cynnig yn arwain at newid defnydd y tir o wersylla i ystafell digwyddiadau.

vii) Dylid cwblhau Asesiad Effaith Amgylcheddol gan fod y safle o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mewn ymateb i'r sylwadau hyn gallaf gadarnhau bod yr asiant wedi cael gwybod am yr angen am gais sgrinio. Cyflwynwyd cais sgrinio a phenderfynwyd nad oedd angen Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol ar gyfer y datblygiad arfaethedig.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45C84 - Newid defnydd adeilad allanol i ystafell de yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch.. GWRTHOD 14/06/88.

45C84A/AD – gosod dau arwydd nad ydynt wedi eu goleuo yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch. GWRTHODWYD 19/09/1988.

45C84B – Gwelliannau i'r fynedfa yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch. CYMERADWYWYD 18/04/1989

45C84C/AD – Gosod arwydd nad yw wedi ei oleuo yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch. CYMERADWYWYD 21/04/1989

45C84D – Estyniad i garej i ddibenion storio yn Meithrinfa White Lodge, Penlon, Niwbwrch. CYMERADWYWYD 14/11/1995.

45C84E – Tystysgrif cyfreithlondeb ar gyfer y defnydd cyfredol o dir fel safle i garafanau a gwersylla a chaffi yn White Lodge, Penlon, Niwbwrch. CYMERADWYWYD DEFNYDD CYFREITHLON 29/01/2010.

45C84F - Cais llawn i gynyddu nifer y carafanau teithio o 10 i hyd at 30, ynghyd ag ymestyn y tymor agor o'r Pasg/Medi i'r flwyddyn gyfan (12 mis) yn white Lodge, Penlon. DYCHWELWYD I'R YMGEISYDD 24/06/2014.

45C84G – Cais llawn i wneud gwaith altro ac estyn y White Lodge, Penlon. CYMERADWYWYD 24/02/2015.

45C84H – Cais llawn i ddymchwel yr adeiladau allanol a chodi adeilad newydd ar gyfer cynnal digwyddiadau gan gynnwys bar, cyfleusterau toiled a swyddfa yn White Lodge, Penlon. TYNNWYD Y CAIS YN ÔL 07/04/2015.

45C84I – Cais llawn i adeiladu mynedfa i gerbydau a maes parcio ar dir ger White Loge, Penlon. DIM PENDERFYNIAD HYD YMA.

45C84K/SCR – Barn sgrinio ar gyfer dymchwel yr adeilad allanol presennol ynghyd a chodi ysgubor newydd i gynnwys ystafell gweithgareddau, bar, ystafell arddangosfa/seminar, toiledau a swyddfa yn The Marram Grass, White Lodge, Penlon – Dim angen asesiad 27/10/15

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Mae Polisi B1 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn nodi y caniatier datblygiadau sy'n creu cyflogaeth ac sy'n cynyddu cyfleoedd am gyflogaeth, nad ydynt yn peri newidiadau annerbyniol i'r amgylchedd, ac sy'n dderbyniol i'r awdurdod cynllunio lleol yn nhermau lleoliad, safle, graddfa, dyluniad, mynediad a thirlunio. Mae Polisi 2 Cynllun Lleol Ynys Môn yn nodi y bydd y Cyngor yn cefnogi prosiectau sy'n creu swyddi ar safleoedd a ddyrannwyd ac ar safleoedd oddi mewn neu ar gyrion aneddleoedd presennol. Ar safleoedd tu allan i'r aneddleoedd presennol, bydd y Cyngor yn caniatáu datblygiadau cyflogaeth dim ond mewn amgylchiadau eithriadol lle mae'r ymgeisydd wedi medru dangos gofynion lleoli arbennig a buddion economaidd a fyddai'n cyfiawnhau cymeradwyo'r cynnig.

Mae Polisi B2 Cynllun Lleol Ynys Môn yn nodi .....y bydd datblygiadau sy'n creu cyflogaeth ar safleoedd eraill oddi mewn neu ar gyrion aneddleoedd cydanbyddedig presennol yn cael eu caniatáu os yw eu graddfa a'u math yn gydnaws â'r ardal o amgylch, ac yn cyd-fynd â'r polisiau eraill yn y cynllun hwn.

Ar safleoedd tu allan i'r aneddleoedd presennol, bydd y Cyngor yn caniatáu datblygiadau cyflogaeth dim ond mewn amgylchiadau eithriadol lle mae'r ymgeisydd wedi medru dangos bod gofynion lleoli arbennig a buddion economaidd a fyddai'n cyfiawnhau cymeradwyo'r cynnig.

Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Cynllunio i gefnogi'r cais a cheir ynddo fanylion llawn am y polisïau sy'n berthnasol i'r cais hwn ynghyd â'u cyfiawnhad am y cynnig yn y lleoliad hwn a cheir hefyd amlinelliad o feddylfryd yr ymgeisydd ynghylch defnydd o'r safle yn y dyfodol.

Dywed yr ymgeisydd bod manteision economaidd y cynnig yn fwy nag unrhyw effeithiau negyddol megis unrhyw effaith ar yr ardal leol ac y bydd y datblygiad yn darparu cyfleon cyflogaeth ac yn cefnogi busnesau lleol eraill ac y bydd yn cyfrannu'n gadarnhaol at gyfleusterau lleol i dwristiaid.

Gan fod safle'r cais o fewn safle masnachol sefydledig, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol mewn egwyddor.

Diogelwch y Briffordd / Cyfleusterau Parcio – Dywed yr ymgeisydd fod Heddlu Gogledd Cymru wedi mynegi pryderon ynghylch cwsmeriaid yn ymweld â'r sefydliad ac yn parcio ar y briffordd y tu allan i'r safle sy'n creu perygl ar y lôn.

Mae cais cynllunio wedi'i gyflwyno ar dir gyferbyn â safle'r cais presennol i ddarparu cyfleusterau parcio ychwanegol ar gyfer y datblygiad yn Marram Grass. Mae'r cynnig hwnnw wedi ei leoli ar dir amaethyddol sydd heb ei ddatblygu ac ystyrir bod effaith y cynnig ar y dirwedd o amgylch yn annerbyniol ac na ellir ei gefnogi. Er mwyn gallu cefnogi'r cais gofynnwyd i'r asiant a fyddai modd ail-gyflunio'r safle er mwyn darparu'r cyfleusterau parcio angenrheidiol o fewn safle'r cais.

Dywed yr ymgeisydd yn y Datganiad Cynllunio nad yw cais yr awdurdod cynllunio lleol i ddiwygio gosodiad y safle er mwyn darparu cyfleusterau parcio ychwanegol yn ymarferol oherwydd ni fyddai'n

gwella'r sefyllfa barcio bresennol nac ychwaith yn ychwanegu at nifer y llecynnau parcio sydd ar gael oherwydd byddai'n rhaid i gerbydau barcio'n ddwbl gan na fyddai digon o le i geir basio ei gilydd a throi ar y safle.

Mae'r awdurdod cynllun lleol o'r farn bod digon o le yn y safle i ddarparu cyfleusterau parcio digonol. Petai'r bloc cawodydd yn cael ei symud i'r tir sydd y tu cefn i safle'r cais, sef leoliad y maes carafannau, byddai hynny'n rhyddhau llai o dir oddeutu 45 metr o hyd a 12 metr o led a'r ymgeisydd sydd biau'r cyfan o'r tir hwn. Yr ymgeisydd hefyd sydd biau'r annedd, White Lodge, ac mae gardd fawr y tu cefn iddi. O'r herwydd mae'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn bod gan yr ymgeisydd ddigon o dir y gellid ei ddefnyddio fel lle parcio ychwanegol ar y safle.

Oherwydd prinder lle parcio ar y safle, ni fedrir cefnogi'r ystafell weithgareddau arfaethedig gan nad oes digon o gyfleusterau parcio ar y safle i wasanaethu'r datblygiad a byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd gan ei bod yn debygol y bydd cerbydau'n parcio ar y briffordd gyhoeddus oherwydd y diffyg llefydd parcio yn y safle.

Effaith ar yr eiddo cyfagos – Yn ystod y broses o benderfynu ar y cais blaenorol 45C84H i adeiladu ystafell ddigwyddiadau, ystyriwyd nad oedd y cynllun yn dderbyniol oherwydd nifer yr agoriadau yn nwy ran yr adeilad a'r defnydd arfaethedig ar gyfer y rhan yn y canol fel iard agored i'w defnyddio gan gwsmeriaid. Byddai niwsans sŵn yn debygol a byddai hynny'n effeithio'n andwyol ar fwynderau deiliad yr eiddo cyfagos. Mae'r cynllun cyfredol wedi cael ei ddiwygio a bellach nid oes drysau a ffenestri y gellir eu hagor ar dri o bedwar wyneb yr adeilad. Mae'r cynllun yn awr yn dangos ffens acwstig 3m o uchder yn sgrinio'r ffin rhwng dwy ran yr adeilad. Felly mae'r pryderon a nodwyd yn ystod y broses o benderfynu ar y cais blaenorol wedi derbyn sylw ac nid ystyrir y bydd y datblygiad yn effeithio'n andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos i'r fath raddau ag y byddai'n rhaid gwrthod y cais.

Effaith ar y tirlun o amgylch – Mae safle'r cais wedi ei leoli yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod ei bwysigrwydd o ran ansawdd y dirwedd ac yn nhermau cadwraeth natur.

Y prif amcan i ddynodiad AHNE yw cadw a chyfoethogi eu harddwch naturiol. Mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd statudol i ystyried dibenion yr AHNE a dylai penderfyniadau rheolaeth datblygu sy'n effeithio ar AHNE yn y lle cyntaf ffafrio cadwraeth harddwch naturiol.

Mae'r safle wedi'i leoli mewn safle masnachol sy'n bodoli, yng nghanol datblygiadau adeiledig presennol ac oherwydd hyn, a graddfa a dyluniad yr adeilad arfaethedig, nid ystyrir y bydd y cynllun yn cael effaith andwyol ar y tirlun o amgylch.

7. Casgliad

Mae pryderon blaenorol o ran sŵn ac effaith y cynnig ar fwynderau'r eiddo cyfagos wedi derbyn sylw gan y bydd ffens acwstig yn cael ei chodi rhwng y ddau adeilad ac mae dyluniad yr adeiladau wedi newid trwy dynnu ac adleoli agoriadau.

Fodd bynnag, gan fod y maes parcio arfaethedig ar ochr arall y briffordd yn annerbyniol yn nhermau'r tirlun a thermau gweledol mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi codi'r cwestiwn a fyddai modd aildrefnu'r safle er mwyn gallu darparu'r cyfleusterau parcio angenrheidiol o fewn safle'r cais, fodd bynnag, fel y dywedir uchod, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau nad yw hwn yn opsiwn ymarferol.

Oherwydd y materion uchod, fy argymhelliad i yw gwrthod y cais oherwydd cyfleusterau parcio annigonol.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae’r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried nad oes digon o gyfleusterau parcio o fewn y safle i wasanaethu’r datblygiad. Bydd y cynnig felly’n cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd gan y bydd y datblygiad yn arwain at geir yn parcio ar y briffordd. Mae’r cynnig felly’n groes i Bolisi 1, 2 a 26 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi B1 a D32 Cynllun Fframwaith Gwynedd a pholisiau GP1, EP4 a TR10 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

12.11 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

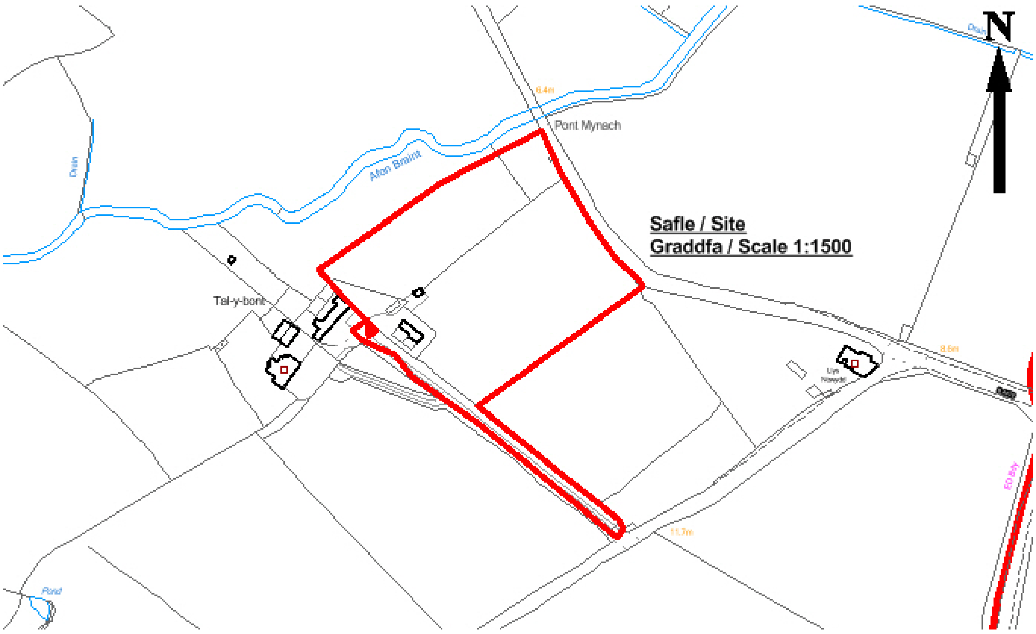
Rhif y Cais: **45C441A/FR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Brenda Krijnen

Cais llawn i newid defnydd tir i safle carafanau a pebyll (yn cynnwys 5 o leiniau pebyll, 5 o eliniau glampio a 10 o leiniau carafanau teithiol), codi adeilad ymolchfa, gosod tanc trin carthffosiaeth yn lle'r tanc septic presennol a gwelliannau tirlunio ar dir yn / Full application for change of use of land into a caravan and camping site (comprising of 5 tent pitches, 5 glamping pitches and 10 touring caravan pitches), erection of washroom facilities, installation of a package treatment plant in lieu of existing septic tank together with improvements to the landscaping on land at

Tal y Bont Bach, Dwyran



Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Ann Griffith.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un i newid defnydd tir i greu safle carafanau a gwersylla yn cynnwys 10 o lecynnau ar gyfer carafanau teithiol gyda chyswllt i'r cyflenwad trydan; 5 o lecynnau 'glampio' ar gyfer pebyll 'cloch' gyda chyswllt i'r cyflenwad trydan; 5 o lecynnau i bebyll heb gyswllt i'r cyflenwad trydan; toiledau a chawodydd; gwaith trin carthffosiaeth; pwynt gwarediad cemegol a defnyddio'r fynedfa bresennol sydd wedi gordyfu â llystyfiant ynghyd â thirlunio'r safle.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfiaeth gyda pholisïau yn y cynllun datblygu, yr effaith ar y dirwedd a mwynderau.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi CH5 – Safleoedd Newydd i Garafanau Teithiol neu Bebyll
Polisi D3 – Ardaloedd Gwarchod y Tiroedd
Polisi D10 – Anifeiliaid a Phlanhigion Gwyllt
Polisi D29 – Safon Cynllunio
Polisi D32 – Cyfluniad Safle a Thirwedd

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 - Polisi Cyffredinol
Polisi 12 – Safleoedd Newydd i Garafanau Teithiol
Polisi 28 - Llifogydd Môr ac Afonydd
Polisi 31 – Tirlunio

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Ardaloedd Cymeriad Tirwedd
Polisi TO6 – Carafanau Teithiol neu Bebyll
Polisi SG2 – Datblygiad a Llifogydd

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)
Nodyn Cyngor Technegol 15 – Datblygiad a Pherygl o Lifogydd
Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cyng Ann Griffith – yn gofyn i'r Pwyllgor wneud penderfyniad.

Y Cyng Peter Rogers – dim ymateb i'r ymgynghoriad

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – tir glas wedi ei wella yw'r safle ar y cyfan. Croesewir y bwriad i blannu coed cynhenid ar y safle oherwydd bydd o fantais i fywyd gwyllt. Rwy'n deall y bydd y gwrychoedd presennol yn cael eu cadw ac rwy'n cefnogi hynny.

Swyddog Iechyd yr Amgylchedd – y sylwadau safonol ar gyfer y cyfnod gweithredol.

Adain Ddraenio – y manylion draenio'n foddhaol mewn egwyddor.

Dŵr Cymru – dim sylwadau oherwydd mae'r datblygwr yn bwriadu defnyddio cyfleuster preifat i drin carthffosiaeth.

Cyfoeth Naturiol Cymru - mae'r safle'n rhannol o fewn parth C2. Rydym wedi adolygu'r Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd ac o'r farn bod y datblygiad yn dderbyniol o ran y risg o lifogydd. Mae'r llecynnau arfaethedig ar gyfer carafanau a phebyll uwchlaw'r lefel llifogydd eithafol ac er y gallai llifogydd effeithio ar y fynedfa i'r safle, mae ffordd sych i mewn ac allan o'r safle ar gael dan amgylchiadau o'r fath. Dylid ymgynghori gydag ecolegydd yr Awdurdod mewn perthynas ag ystlumod; sylwadau mewn perthynas â'r gwaith trin carthffosiaeth. Nid yw CNC yn gwrthwynebu'r cais.

Awdurdod Priffyrdd - mae'r fynedfa a gynigir yn is-safonol o ran ei gwelededd a'i lled. Fodd bynnag, efallai y bydd cerbydau'n teithio ar gyflymder llawer is na'r cyfyngiad statudol. Dylid cynnal arolwg cyflymder er mwyn gweld a fedrir lleihau'r gofynion o ran lleiniau gwelededd yn unol â'r cyngor sydd yn NCT 18. Dylai'r fynedfa fod yn ddigon llydan i ganiatáu i ddau gerbyd sy'n tynnu carafanau basio'i gilydd.

Swyddog Llwybrau – ni fydd y cynnig yn cael effaith ar lwybr rhif 54. Dylid lleoli'r bloc cawodydd 1.8m i ffwrdd o'r llwybr ac ni ddylai'r llwybr gael ei guddio gan unrhyw waith plannu.

Ymateb i'r Cyhoeddusrwydd

Derbyniwyd 2 lythyr o wrthwynebiad o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais gan berchenogion Tal-y-Bont Mawr, Dwyran.

Ceir mynediad i'r fferm a thai ar hyd lôn fynediad fechan a rennir.
Pan brynwyd yr eiddo 11 o flynyddoedd yn ôl, cynhaliwyd ymchwil i sicrhau na fyddai modd cyflwyno ceisiadau cynllunio a fyddai'n cael effaith ar y mwynhad tawel o'r eiddo gwledig a'i leoliad unigryw – ni fyddem wedi prynu'r eiddo petai maes carafanau'r drws nesaf iddo; byddai'r datblygiad yn cael effaith ar werth ein heiddo;
Codir gwrthwynebiad ar sail sŵn ac aflonyddwch cyffredinol i'r eiddo cyfagos a cholli preifatrwydd yn yr annedd;
Caiff y gwrthwynebiad hwn ei gefnogi gyda diffiniadau o fwynderau preswyl, sef 'the experience of a place as being pleasant or attractive' neu 'the pleasant or normally satisfactory aspects of a location which contribute to its overall character and the enjoyment of residents';
O safbwynt Diogelu'r Amgylchedd, mae'r awdur o'r farn bod y problemau a achosir ac sy'n ymwneud â'r cais yn gyfystyr â 'niwsans statudol' o ran materion megis sŵn, mwg, llwch ac amrediad o

sefyllfaoedd eraill;
Mae amrediad o ffactorau amgylcheddol yn codi megis sŵn – gan gynnwys dirgryniant – o ffynonellau'n cynnwys offer a pheiriannau, danfon nwyddau, larymau pan mae cerbydau'n bagio, cerddoriaeth wedi'i recordio, oriau defnydd, symudiadau traffig a chwsmeriaid;
Arogleuon a mygdarth o'r pecyn trin carthffosiaeth, mwg, yn enwedig o danau sy'n llosgi pren a barbiciws.
Llwch o lonydd, deunydd prosesu, gweithgareddau adeiladu, storio deunyddiau amrywiol; pryfed – oherwydd y gwaith trin carthffosiaeth a storio biniau bwyd/gwastraff ar y safle;
Ymddengys bod mynediad i'r safle'n cael effaith ar lwybr cyhoeddus ac yn codi pryderon ynghylch cynnydd yn y traffig a'r cerbydau sy'n tynnu carafanau a'r modd y byddir yn rheoli hyn;
Gall y ffactorau uchod cael effaith sylweddol ar iechyd a lles trigolion eiddo cyfagos;
Y fynedfa a rennir yw'r ffordd ddynodedig ar gyfer dihangfa mewn argyfwng;
Diffyg ymgynghori ynglŷn â'r cynigion.
Mewn ymateb, dylid nodi nad yw materion sy'n ymwneud â gwerth eiddo neu faterion sy'n cael effaith ar adeg prynu eiddo am y tro cyntaf yn ystyriaethau o bwys yn y broses o wneud penderfyniad. Nid oes raid i'r ymgeisydd ymgynghori gyda chymdogion cyn cyflwyno cais (er bod y cais yn dangos y cynhaliwyd peth ymgynghori). Mae'r awdurdod cynllunio wedi rhoi cyhoeddusrwydd i'r cais ac mae'r ffaith y derbyniwyd gwrthwynebiadau'n tystio i'w effeithiolrwydd.

Dywed Polisi Cynllunio Cymru:

"3.3.Diben y system gynllunio yw helpu i ddiogelu amwynder ac amgylchedd trefi, dinasoedd a chefn gwlad er budd y cyhoedd wrth barhau i annog a hyrwyddo datblygu cynaliadwy o safon uchel.

a

3.1.7 Nid yw'r system gynllunio yn bodoli i ddiogelu **buddiannau preifat** un person yn erbyn gweithgareddau un arall. Dylid ystyried cynigion yn nhermau eu heffaith ar amwynder a'r defnydd presennol o'r tir a'r adeiladau er budd y cyhoedd. Mae'r Llysoedd wedi dyfarnu bod budd yr unigolyn yn agwedd ar fudd y cyhoedd, ac felly mae'n ddilys ystyried yr effaith a gaiff cynnig ar amwynder eiddo cyffiniol. Fodd bynnag, dylid seilio ystyriaeth o'r fath ar egwyddorion cyffredinol, gan adlewyrchu budd ehangach y cyhoedd (er enghraifft, safon o "fod yn gymdogion da") yn hytrach na phryderon yr unigolyn.

Bydd creu safle carafanau a gwersylla'n cyflwyno gweithgaredd ychwanegol i'r ardal ond nid ystyrir y byddai hynny'n cael effaith ar breifatrwydd eiddo cyfagos i'r graddau y dylid gwrthod caniatâd cynllunio. Er enghraifft, mae llwybr cyhoeddus eisoes yn croesi'r safle.

Bydd unrhyw weithgareddau adeiladu ar y safle sy'n achosi llwch neu ddirgryniant yn parhau am gyfnod gweddol fyr. Argymhellir amod yn dweud y dylid cynhyrchu cynllun rheoli traffig i reoli'r traffig (sef yr amseroedd y gall ymwelwyr gyrraedd a'r amser y disgwylir iddynt adael y safle), rheoli cerddoriaeth, tanau, barbeciws a gweithgareddau tebyg, sbwriel, goleuadau ac ati a hynny er budd mwynderau preswyl. Bydd y cynllun rheoli hefyd yn delio gyda rheoli'r safle pe ceid llifogydd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45C441/FR Cais llawn i newid defnydd y tir yn faes carafanau a gwersylla, codi cyfleusterau iechydol, gosod gwaith trin carthffosiaeth a thirlunio – tynnwys y cais yn ôl 15/8/14.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae polisïau yn y Cynllun Datblygu yn caniatáu ar gyfer creu safleoedd

carafanau teithiol a gwersylla yn amodol ar feini prawf, e.e. nad ydynt yn niweidio edrychiad yr ardal; dim yn cynyddu pwysau ar adnoddau naturiol; dim yn ychwanegu at y tagfeydd ar y lôn, bod system ddraenio ddigonol a dŵr wrth law; nad ydynt yn niweidio ardaloedd o arwyddocâd ecolegol neu debyg ac nad ydynt yn niweidio mwynderau preswyl.

Materion Priffyrdd: Mae’r datblygiad yn cynnig adfer y fynedfa bresennol ar lôn fechan tua chornel ogledd ddwyreiniol y safle. Yn y lle cyntaf, cododd yr Awdurdod Priffyrdd bryderon bod y fynedfa’n is-safonol ond y gellid lleihau’r gofynion yn unol â’r cyngor yn TAN18 ar yr amod y gellid dangos bod cyflymder traffig ar y ffordd fynediad yn isel. Deellir bod arolwg cyflymder wedi cael ei gwblhau a bod y trefniadau mynediad a gynigir ar gyfer y safle bellach yn addas. Ceir mynediad at eiddo’r perchennog (a Tal y Bont y tu draw iddo) drwy fynedfa a rennir tua’r de i’r safle ar hyn o bryd ond ni fydd yn cael ei defnyddio fel y brif fynedfa i’r safle. Fodd bynnag, pe ceid llifogydd, byddai’r fynedfa honno’n cael ei defnyddio mewn argyfwng ac ystyrir ei bod yn dderbyniol i’r pwrpas hwnnw.

Risg Llifogydd: Mae rhan o’r safle sydd yn y cynllun llinell goch o fewn parth llifogydd C2. Rhaid i garafanau a phebyll gael eu lleoli mewn man canolog ar y safle ac mae CNC wedi adolygu asesiad o ganlyniadau llifogydd ac o’r farn ei fod yn dderbyniol. Gellir cael allan o’r safle mewn argyfwng drwy’r brif fynedfa i annedd yr ymgeisydd. Mae angen cynllun rheoli drwy amod a bydd rhan ohono’n delio gyda rheoli’r safle pe ceid llifogydd.

Asesiad ar y Dirwedd: Mae’r safle wedi’i sgrinio’n dda o leoliadau cyhoeddus ehangach yn yr ardal gyfagos. Mae llwybr cyhoeddus yn croesi’r safle i’r de o’r carafanau ond argymhellir gwaith tirlunio (ar yr amod y gellir cytuno ar leoliad er mwyn osgoi ymyrryd ag aliniad y llwybr) a fydd o gymorth i liniaru’r effeithiau uniongyrchol. Lleolir y safle yn Ardal Cymeriad Tirwedd 12 ac mae’r asesiad o Sensitifrwydd a Chapasiti’r Dirwedd yn nodi bod sgôp ar gyfer datblygiad bychan sydd wedi ei leoli’n dda yn yr ardal. Bydd y safle’n cael effaith uniongyrchol ar y dirwedd ac ar fwynderau gweledol o’r llwybr sy’n croesi i’r gogledd o’r datblygiad ond bydd cyfyngir ar yr effeithiau ehangach gan y gwaith sgrinio cyfredol.

Effaith ar Fwynderau: Mynegwyd pryderon sylweddol gan gymydog mewn perthynas â’r effaith ar fwynderau os bydd y datblygiad fel y caiff ei gynnig yn mynd yn ei flaen. Mae angen cynllun rheoli safle drwy amod i ddangos sut y bydd y safle’n cael ei redeg i ddelio gyda materion megis cerddoriaeth, tanau gwersyll ac ati.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol yn ei gyd-destun oherwydd amodau, gan gynnwys creu cynllun rheoli safle a fydd yn delio gyda’r risg o lifogydd ynghyd â phryderon cyffredinol ynghylch mwynderau.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

(02) Bydd y fynedfa y manylir arni ar ddarlun DL79/014/03/E yn cael ei chwblhau a bydd ar gael i’w defnyddio cyn y cychwynnir defnyddio’r safle a ganiateir yma.

Rheswm: Er lles diogelwch ar y ffyrdd.

(03) Bydd y gwaith trin carthffosiaeth a ganiateir yma yn cael ei osod a bydd yn gweithio'n iawn cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er lles mwynderau

(04) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd oni fydd cynllun tirlunio ar gyfer y safle i gynnwys cynigion sgrinio ar gyfer y safle o'r llwyvr cyhoeddus wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Ni fydd unrhyw garafanau neu bebyll yn dod i'r safle hyd oni fydd y cynllun tirlunio y cytunwyd arno wedi cael ei gwblhau. Bydd y cynllun tirlunio'n cael ei gadw am oes y datblygiad.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn dderbyniol yn y dirwedd.

(05) Bydd y bloc cawodydd a ganiateir yma ar gael i'w ddefnyddio cyn y bydd unrhyw garafanau neu bebyll yn dod i'r safle.

Rheswm: Er lles mwynderau

(06) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun rheoli safle wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur yn manylu ar y modd y bwriedir rheoli'r safle yn achos llifogydd ynghyd â rheoli gweithgareddau ar y safle yn cynnwys, ond nid wedi eu cyfyngu i, chwarae cerddoriaeth fyw neu wedi ei recordio, cynnau tanau gwersyll a barbeciws, casglu a chael gwared ar wastraff. Bydd y datblygiad wedyn yn mynd rhagddo'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er lles mwynderau

(07) Bydd y pebyll 'glampio' a'u sylfeini pren yn cael eu tynnu o'u llecynnau ar ddiwedd tymor defnyddio'r safle ar gyfer carafanau a gwersylla.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(08) Bydd y safle'n cael ei ddefnyddio i bwrpas gwyliau'n unig ac nid ar gyfer unrhyw ddefnydd preswyl a chedwir cofrestr o ymwelwyr a hyd eu harhosiad a bydd ar gael ar gais i'w archwilio gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er budd mwynderau ac er mwyn atal defnydd annerbyniol o'r safle.

(09) Bydd y safle'n cael ei ddefnyddio fel safle gwersylla ar gyfer carafanau teithiol a phebyll (gan gynnwys cartrefi modur) rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref mewn unrhyw flwyddyn. Ni fydd unrhyw garafannau, cartrefi modur neu bebyll (ac eithrio'r pebyll cloch 'glampio' a fydd yn cael eu storio dan orchudd neu mewn adeilad a bydd manylion am hyn yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ar bapur a'u cytuno cyn cychwyn defnyddio'r safle) yn cael eu storio rhwng 31 Hydref a 1 Mawrth mewn unrhyw flwyddyn.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth ac er budd mwynderau.

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

This page is intentionally left blank