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, 3 CHWEFROR 2016 am 1.00 o'r gloch y.p.	WEDNESDAY, 3 FEBRUARY, 2016 at 1:00 p.m.
SIAMBR Y CYNGOR - SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI	COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI
Swyddog Pwyllgor — Ann Holmes 01248 752518	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

Lewis Davies
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 6 IONAWR, 2016_(Tudalennau 1 - 10)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Ionawr, 2016.

4 YMWELIADAU SAFLE 20 IONAWR, 2016_(Tudalennau 11 - 12)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 20 Ionawr, 2016.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 13 - 18)

6.1 39C561/FR – Y Lodge, Ffordd Caergybi, Porthaethwy

6.2 42C127B/RUR – Fferm Ty Fry, Rhoscefnhir

6.3 45LPA605A/CC – Dwyryd, Niwbwrch

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 19 - 44)

7.1 19C1038F – Ffordd Ty'n Pwll, Caergybi

7.2 31C431 – Borthwen, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll

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

7.3 36C344 – Ysgol Gynradd Henblas, Llangristiolus

7.4 44C250A – Tai Cyngor , Fourcrosses, Rhosgoch

7.5 44C320 - Gorslwyd Fawr, Rhosybol

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfafod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO (Tudalennau 45 - 48)

10.1 42C247 – Iard Gwel y Don, Pentraeth

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION (Tudalennau 49 - 60)

11.1 38C219G – Cae Mawr, Llanfechell

11.2 38C219H/LB – Cae Mawr, Llanfechell

12 GWEDDILL Y CEISIADAU (Tudalennau 61 - 90)

12.1 10C118J/VAR – Bryn yr Odyn, Soar

12.2 14C171H/ENF – Fferm Stryttwn, Ty'n Lon

12.3 19C1147A – St.David's Priory, Ffordd Llanfawr, Caergybi

12.4 28C116U – Canolfan Arddio Maelog, Llanfaelog

13 MATERION ERAILL (Tudalennau 91 - 96)

13.1 42C237D/VAR – Plas Tirion, Clai Mawr, Pentraeth

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Ionawr, 2016

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd W T Hughes (Cadeirydd) Y Cynghorydd Ann Griffith (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, K P Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Raymond Jones, Jeffrey M.Evans a Nicola Roberts
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio, Cynorthwywyr Cynllunio, Uwch Beiriannydd (Priffyrdd a Rheoli Datblygu) (EDJ), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Lewis Davies a Richard Owain Jones
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd R. A. Dew – Aelod Portffolio (Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd) Aelodau Lleol: Y Cynghorydd T. Ll Hughes a D. R. Thomas (cais 12.2); y Cynghorwyr R. Meirion Jones ac A. W. Mummery (cais 12.5); y Cynghorydd Aled M. Jones (cais 12.7). Y Cynghorwyr Jim Evans, G O Jones, Alwyn Rowlands.

---

1 YMDDIHEURIADAU

Roedd yr ymddiheuriadau fel y nodir nhw uchod.

2 DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Gwnaeth y Cynghorwyr Ann Griffith, John Griffith, Vaughan Hughes a Nicola Roberts ddatganiad o ddiddordeb personol mewn perthynas â chais 12.3 oherwydd y cyfeiriad at dyrbinau gwynt ym maniffesto Plaid Cymru ond dywedasant y byddent yn ystyried y cais yn ôl ei rinweddau ei hun.

Gwnaeth y Cynghorydd Ann Griffith ddatganiad o ddiddordeb personol mewn perthynas â chais 12.7 a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

Gwnaeth y Cynghorydd T. V. Hughes ddatganiad o ddiddordeb personol a rhagfarnus mewn perthynas â chais 10.2 a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

Er nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion, gwnaeth y Cynghorydd Alun Mummery ddatganiad o ddiddordeb personol mewn perthynas â chais 12.5. Dywedodd y câi siarad fel Aelod Lleol mewn perthynas â chais 12.5 ar ôl cael cyngor cyfreithiol, ond gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Rhagfyr, 2015 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 16 Rhagfyr, 2015 a chadarnhawyd eu bod yn gywir yn amodol ar ychwanegu enw'r Cynghorydd K. P. Hughes at yr aelodau oedd yn bresennol yn yr ymweliad safle ynghyd â chynnwys enw'r Cynghorydd Alwyn Rowlands ymysg yr aelodau lleol oedd yn bresennol yn ystod yr ymweliad safle â 1 Hampton Way, Llanfaes, Biwmares.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Cyhoeddodd y Cadeirydd y byddai Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 10.1, 12.1 a 12.7.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 42C127B/RUR – Cais llawn i godi annedd amaethyddol ynghyd â gosod system trin carthffosiaeth breifat 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 44C250A – Cais amlinellol i godi annedd gan gynnwys manylion llawn am addasu'r fynedfa amaethyddol bresennol ar dir gyferbyn â'r Tai Cyngor, Four Crosses, Rhosgoch

PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais oherwydd y bydd y mater yn cael ei drafod yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ym mis Chwefror.

6.3 45LPA605A/CC – Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer codi 17 annedd newydd, dymchwel y bloc toiledau presennol ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Dwyryd, Niwbwrch

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

7 CEISIADAU YN CODI

7.1 12C463/ENF – Cais ôl-weithredol i gadw stabl / storfa gardd ynghyd ag estyniad i'r cwrtil yn 1 Hampton Way, Llanfaes, Beaumaris

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Rhagfyr, 2015 penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle a gwnaed hynny ar 16 Rhagfyr, 2015.

Darllenodd y Cynghorydd T. V. Hughes ddatganiad gan y Cynghorydd Lewis Davies, aelod lleol a oedd wedi cyflwyno ei ymddiheuriadau ar gyfer y cyfarfod .

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

Ymataliodd y Cynghorydd Ann Griffith ei phleidlais ar y cais hwn.

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

7.2 40C58L/RE – Cais llawn i osod arae ffotofoltäig 100kW ar dir ym Mharc Carafanau Tyddyn Isaf, Dulas

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Rhagfyr, 2015 penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle a gwnaed hynny ar 16 Rhagfyr, 2015.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod cwestiynau wedi'u codi yn ystod yr ymweliad safle ynghylch rheoli traffig yn ystod cyfnod adeiladu'r datblygiad. Os rhoddir caniatâd nodwyd y bydd amod yn cael ei osod bod Cynllun Rheoli Traffig yn cael ei weithredu. Mae'r ymgeisydd wedi nodi y bydd cerbydau adeiladu yn teithio trwy'r parc carafanau yn Nhyddyn Isaf. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymhellach fod y safle yn gymharol ynysig heb unrhyw anheddau

preswyl yn agos i’r datblygiad ac y dylai hynny leddfu pryder lleol mewn perthynas â niwed i fwynderau’r ardal.

Cynigiodd y Cynghorydd T. V. Hughes bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig.

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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Nid oedd unrhyw geisiadau economaidd i’w hystyried yn y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU TAI FFORDDIADWY

Nid oedd unrhyw geisiadau am dai ffordidawy i’w hystyried yn y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU SY’N TYNNU’N GROES I BOLISI

10.1 40C154A – Cais amlinellol i godi 5 annedd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd â manylion llawn am y fynedfa a’r gosodiad ar dir ger Stad Nant Bychan, Moelfre

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y datblygiad yn groes i Gynllun Lleol Ynys Môn ond gellir ei gefnogi dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Estynodd y Cadeirydd wahoddiad i Mr Rhys Davies annerch y cyfarfod fel cefnogwr i'r cais. Dywedodd Mr Davies fod y Cyngor Cymuned yn cefnogi'r cais ac yn croesawu’r ffaith y bydd un o'r tai yn dŷ fforddiadwy. Mae aelod lleol hefyd yn cefnogi'r cais gan fod y tir wedi ei gynnwys yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Dywedodd Mr Davies nad oedd llawer o dai wedi cael eu hadeiladu ym Moelfre dros y blynyddoedd diwethaf. Cyfeiriodd at sylwadau'r gwrthwynebydd ynghylch problemau draenio yn yr ardal a nododd fod yr ymgeisydd wedi treulio llawer o arian dros y blynyddoedd diwethaf yn lliniaru problemau draenio yn yr ardal.

Gofynnodd y Pwyllgor gwestiynau i Mr Davies ynghylch elfen fforddiadwyedd yr anheddau arfaethedig a dyluniad y tai. Atebodd Mr Davies fod un annedd wedi ei chynnig fel tŷ fforddiadwy; bydd 2 annedd yn dai pâr gyda dwy ystafell wely; bydd un annedd yn un 4 ystafell wely a bydd gan y llall dair ystafell wely.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wrth y Pwyllgor fod llythyr ychwanegol o wrthwynebiad wedi dod i law a roddai gyfanswm o 15 o lythyrau oedd yn gwrthwynebu’r cais hwn. Nododd bod sail polisi i gefnogi'r cais hwn gan fod y

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd wedi adnabod yr ardal ar gyfer datblygiad. Oherwydd y pellter rhwng yr anheddau arfaethedig a'r eiddo cyfagos ni ragwelir y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar eiddo cyfagos. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymhellach pe byddai'r cais yn cael ei gymeradwyo, byddai amod ychwanegol yn cael ei osod ynghylch tirlunio rhai o ffiniau'r safle.

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

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

10.2 42C237D / VAR – Cais o dan Adran 73 i amrywio amod (07) (yn unol â chynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio 42C237 er mwyn diwygio'r cynllun gosodiad ym Mhlas Tirion, Helen's Crescent, Pentraeth

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gais sy'n tynnu'n groes i bolisi ond yr argymhellir ei ganiatáu.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith fod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cynghorydd Jeff Evans y cynnig.

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

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Nid oedd unrhyw geisiadau o'r fath i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 10C118F / RE – Cais llawn i adeiladu fferm arae solar 2.5MW ar dir ger Tyn Dryfol, Soar

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Is-gadeirydd y Pwyllgor.

Estynnodd y Cadeirydd wahoddiad i Mr George Meyrick annerch y cyfarfod fel cefnogwr i'r cais. Gwnaeth Mr Meyrick y pwyntiau canlynol:-

- Dywedodd Mr Meyrick bod y cais hwn yn ddatblygiad llawer llai na'r fferm arae solar a gymeradwywyd eisoes yn yr ardal. Roedd yn ystyried y byddai ganddo lai o effaith ar yr ardal;

- Roedd yn cydnabod bod cludo deunyddiau i'r ddwy fferm solar a gymeradwywyd yn flaenorol wedi achosi problemau mewn perthynas â difrod i'r priffyrdd;
- Byddai’r cyfnod cludo deunyddiau ar gyfer y datblygiad hwn yn 2/3 wythnos o gymharu â’r 2/3 mis ar gyfer y ceisiadau blaenorol a gymeradwywyd;
- Cynigir Buddion Cymunedol i'r cymunedau cyfagos yn unol ag ymrwymiadau cyfredol Stad Bodorgan. Mae £45k wedi cael ei ymrwymo mewn perthynas â’r ddwy fferm arae solar a gymeradwywyd eisoes ac mae £19k eisoes wedi’i rannu rhwng Cloc Coffa Gwalchmai, cyfleuster Maes Chwarae Llangristiolus a Neuadd Gymuned Aberffraw;
- Mae Llywodraeth y DU bellach wedi newid y rheolau o ran rhyddhad treth effaith gymdeithasol ar ffermydd solar o'r fath;

Gofynnodd y Pwyllgor gwestiynau i Mr Meyrick ynghylch pa lonydd yr oedd y datblygwr yn bwriadu eu defnyddio i gludo deunyddiau i'r safle. Nododd Mr Meyrick drac ar y map a ddangoswyd i'r Pwyllgor a fydd yn cael ei ddefnyddio i gludo deunyddiau. Holwyd ynghylch maint y Budd Cymunedol a ragwelir yn wyneb y ffaith bod y datblygiad hwn yn llai. Atebodd Mr Meyrick y bydd y Budd Cymunedol yn cael ei gyfrifo ar sail pro-rata mewn cysylltiad â maint y fferm solar arfaethedig yn Tyn Dryfol, Soar ac y gallai fod o gwmpas pedwar i bum mil o bunnoedd. Holwyd a oedd modd gorfodi’r hawliau pori’r tir yn Tyn Dryfol. Atebodd Mr Meyrick nad oedd yn gallu gorfodi hawliau pori ar y tir ond roedd yn cadw’r hawl pori ar ran Stad Bodorgan fel y tirfeddiannwr.

Gofynnodd y Pwyllgor gwestiynau pellach i Mr Meyrick ynghylch sylwadau'r gwrthwynebydd am y difrod sylweddol a wnaed i’r priffyrdd pan adeiladwyd ffermydd solar yn yr ardal o’r blaen, ynghyd â'r anghyfleustra a’r anhwylustod i drigolion lleol yn ystod y cyfnod adeiladu. Atebodd Mr Meyrick y bydd Stad Bodorgan yn ymdrechu i bwyso ar y datblygwr i leihau i’r eithaf unrhyw ddifrod i'r isadeiledd priffyrdd yn yr ardal. Os oes difrod i'r priffyrdd yn parhau yn dilyn adeiladu’r ddwy fferm arae solar eisoes yn yr ardal bydd yn cysylltu â'r Awdurdod Priffyrdd i drafod y mater a chywiro’r diffygion.

Dywedodd yr Is-gadeirydd, sy'n aelod lleol, nad oedd wedi derbyn unrhyw wrthwynebiadau i'r cais hwn yn Tyn Dryfol, Soar ond ei bod wedi derbyn nifer o gwynion yn y 12 mis diwethaf ynghylch y ddwy fferm arae solar a gymeradwywyd eisoes yn yr ardal. Mynegwyd cwynion am y difrod i wrychoedd, ffosydd a phriffyrdd. Dywedodd y bydd yn croesawu cynllun priffyrdd cadarn mewn perthynas â'r cais hwn. Dywedodd yr Uwch Beiriannydd (Priffyrdd a Rheoli Datblygu) y byddai’r Cynllun Rheoli Traffig yn cael ei asesu cyn ei gymeradwyo a bod gan yr awdurdod priffyrdd bwerau arbennig dan Ddeddf Priffyrdd 1980 i adennill costau mewn perthynas â difrod a wnaed i briffyrdd gan draffig eithriadol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ei fod yn dymuno newid yr adroddiad i'r Pwyllgor gan mai cais am fferm solar 2.5MW yw hwn ac felly nid yw'n cael ei gategoreiddio fel 'ar draws yr Awdurdod Lleol' ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Dywedodd fod yna ragdybiaeth o blaid datblygiadau o'r fath mewn polisïau cynllunio cenedlaethol a lleol ac felly mae sail polisi i gefnogi'r cais hwn mewn perthynas â phrosiectau ynni adnewyddadwy ar yr amod bod yr effeithiau ar yr ardal yn dderbyniol i'r awdurdod cynllunio lleol. Mae'r cynnig yn dderbyniol o safbwynt yr effaith ar y dirwedd a'r effaith weledol ac nid yw'n niweidio bioamrywiaeth neu dreftadaeth ddiwylliannol ac nid yw'n achosi niwed annerbyniol i fwynderau. Bydd unrhyw effeithiau andwyol, megis amhariad traffig, sŵn a llwch yn cael eu cyfyngu i'r gwaith adeiladu. Pwysleisiodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cyfraniadau gwirfoddol yw cyfraniadau 'Budd Cymunedol' mewn perthynas ag unrhyw geisiadau cynllunio.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliodd y Cynghorydd Nicola Roberts y cynnig.

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

12.2 19C1038F – Cais llawn i godi annedd ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn Ffordd Tyn Pwll, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais aelod lleol.

Anerchwyd y cyfarfod gan y Cynghorwyr D. R. Thomas a T. Ll. Hughes fel Aelodau Lleol a gofynnodd y ddau am ymweliad safle fel y gall Aelodau weld y pryderon lleol o ran materion iechyd a diogelwch a thraffig.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid ymweld â'r safle ac eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig.

PENDERFYNWYD ymweld â'r safle yn unol â chais yr Aelodau Lleol am y rhesymau a roddwyd.

12.3 25C227C / RE – Cais llawn i godi dau dyrbin gwynt 15kW, gydag uchder hwb o hyd at 15m, diamedr rotor o hyd at 9.8m, ac uchder fertigol o hyd at 19.9m at frig y llafn ar dir yn Cwyrt, Llannerch-y-medd

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan y penderfynwyd na fydd pwerau dirprwyedig yn cael eu defnyddio mewn cysylltiad â datblygiadau tyrbinau gwynt.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yr ystyrir y gall y safle gymryd y tyrbinau arfaethedig heb wneud niwed gormodol i fwynderau gweledol neu breswyl. Dywedodd ymhellach bod yna bolisïau cynllunio cenedlaethol a lleol i gefnogi datblygiadau tyrbinau gwynt o'r fath.

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

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith bod ymweliad safle yn cael ei gynnal ac eiliodd y Cynghorydd Ann Griffith y cynnig.

Yn y bleidlais ddilynol:-

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

12.4 25C254 – Cais llawn i newid defnydd tir o gae ysgol i randiroedd ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir y tu cefn i Ysgol Gynradd Llannerch-y-medd

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

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

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

12.5 31C431 – Cais llawn i newid y defnydd a wneir o'r adeilad presennol o fod yn annedd breswyl i feithrinfa yn Borthwen, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau aelod lleol.

Anerchwyd y cyfarfod gan y Cynghorwyr R. Meirion Jones ac A W Mummery fel Aelodau Lleol a gofynnodd y ddau am ymweliad â'r safle fel y gall Aelodau weld y pryderon lleol o ran materion trafnidiaeth yn yr ardal.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans fod ymweliad safle yn cael ei gynnal ac eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig.

PENDERFYNWYD ymweld â'r safle yn unol â chais yr Aelodau Lleol ac am y rhesymau a roddwyd.

12.6 36C344 – Cais amlinellol i godi annedd, ynghyd â manylion llawn am y fynedfa i gerbydau ynghyd ag ail-leoli'r fynedfa i'r cae ar dir ger Ysgol Gynradd Henblas, Llangristiolus

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais aelod lleol.

Fel aelod lleol, gofynnodd y Cynghorydd T. V. Hughes am ymweliad â'r safle fel y gall Aelodau ei weld drostynt eu hunain oherwydd bod manylion yn y cais yn

cyfeirio at fynediad uniongyrchol i'r briffordd o'r plot yn ogystal ag ailwampio mynediad i gae rhwng y cynnig a'r annedd gyfagos sy'n cael ei hadeiladu.

Cynigiodd y Cynghorydd T. V. Hughes y dylid ymweld â'r safle ac eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig.

PENDERFYNWYD ymweld â'r safle yn unol â chais yr Aelod Lleol ac am y rhesymau a roddwyd.

12.7 44C320 – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar dir ger Gorslwyd Fawr, Rhosybol

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais aelod lleol.

Gwahoddodd y Cadeirydd Mrs Ffion Gough i annerch y cyfarfod i gefnogi ei chais. Gwnaeth Mrs. Gough y pwyntiau canlynol:-

- Roedd y teulu'n dymuno dychwelyd i bentref Rhosybol i fagu eu dwy ferch ifanc yn yr un modd ag y cafodd Mrs Gough ei magu, gan fynd i'r ysgol gynradd leol, yr Ysgol Sul a'r Capel, yr Urdd a chymryd rhan yn y Clwb Ffermwyr Ifanc lleol. Mae pedair cenhedlaeth o'r teulu yn byw ym mhentref Rhosybol. Mae pwynt 7 Cynllun Lleol Ynys Môn yn nodi bod *'y Gymraeg yn bwysig. Ffordd o gynorthwyo yw rhoi pob cyfle i aros yn yr ardal lle cawsant eu geni a'u magu '.*
- Mae Polisi 42 y Cynllun Lleol yn nodi: *'Bydd y Cyngor yn ffafrio cynigion ar gyfer datblygiadau sy'n hyrwyddo safon dylunio uchel.'* Maent yn awyddus i gydymffurfio â'r canllawiau. Maent hefyd yn awyddus i adeiladu cartref a fydd yn cyd-fynd ag egwyddorion personol o ran diogelu'r amgylchedd a thorri i lawr cymaint â phosibl ar allyriadau golau artiffisial.
- Mae Polisi 50 y Cynllun Lleol yn nodi bod Rhosybol yn bentref rhestredig. Roedd Mrs Gough yn credu bod eu cais yn cydymffurfio'n llawn â'r canllawiau ac y byddai'n estyniad bychan, rhesymol i'r pentref. Mae dwy annedd newydd ger safle'r cais yn barod.

Holodd y Pwyllgor Mrs Gough ynghylch pam mae safle'r cais wedi'i leoli ymhellach i mewn i'r cae yn y lleoliad hwn. 'Roedd y cynllun a gyflwynwyd i'r Pwyllgor yn dangos adeiladau ger y fynedfa i'r safle. Ymatebodd Mrs Gough nad oedd digon o le a dyna pam mae'r annedd arfaethedig wedi'i lleoli ymhellach i mewn i'r cae. Dywedodd nad oedd y cynllun a ddangoswyd i'r Pwyllgor yn dangos bod annedd newydd wedi ei hadeiladu ger safle'r cais. Gofynnwyd cwestiynau pellach ynghylch pwy yw perchennog y ffordd sy'n mynd heibio safle'r cais ac a yw'n ffordd breifat. Ymatebodd Mrs Gough mai ffermwr lleol yw perchennog y tir y maent yn bwriadu adeiladu arno ac mai ef oedd perchennog y ffordd hefyd. Maent yn bwriadu prynu erwau o'r cae gan y perchennog fel y gwnaed ar gyfer y ddwy annedd arall ger y safle.

Soniodd yr aelodau, pe bai'r cais yn cael ei gymeradwyo, y byddai angen cysylltu i'r brif garthffos. Ymatebodd Mrs Gough fod y cais wedi cael ei wneud drwy asiant a'i fod ef yn hyderus y gellir cysylltu'r annedd i'r brif garthffos.

Dywedodd aelod lleol, sef y Cynghorydd Aled M. Jones, fod y Pwyllgor wedi clywed y rhesymau personol pam mae'r teulu ifanc hwn eisiau dychwelyd i bentref Rhosybol. Roedd pedair cenhedlaeth o'r teulu wedi cael eu magu yn y pentref ac yn byw yno. Mae'r ymgeisydd wedi amlinellu polisïau cynllunio sy'n cefnogi'r cais hwn; nid yw hwn yn gais sy'n tynnu'n groes i bolisi.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y Cyngor Cymuned lleol, Dŵr Cymru a'r Awdurdod Priffyrdd yn awr wedi ymateb heb unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad. Gwnaed argymhelliad o wrthod gan y byddai'r annedd yn ymestyn i gefn gwlad agored ac na fyddai'n estyniad rhesymol i'r pentref ac y byddai'n cael effaith andwyol ar y dirwedd.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans ei fod yn cefnogi'r cais hwn gan ei fod yn ystyried bod angen cefnogi teuluoedd Cymraeg a'u galluogi i ddychwelyd i'w cymunedau lleol. Cynigiodd y Cynghorydd Evans bod y cais yn cael ei gymeradwyo. Roedd y Cynghorydd K. P. Hughes hefyd yn cefnogi'r cais hwn ac eiliodd y cynnig i ganiatáu.

Yn dilyn y bleidlais ddilynol, ymataliodd y Cynghorwyr John Griffith a T V Hughes eu pleidlais.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwyd bod y Pwyllgor o'r farn bod y cais yn cydymffurfio â gofynion Polisi 50. Yn unol â Chyfansoddiad y Cyngor, gohiriwyd y cais yn otomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i swyddogion baratoi adroddiad ar y rhesymau a roddwyd dros ganiatáu'r cais.

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried yn y cyfarfod hwn.

Y CYNGHORYDD W T HUGHES
CADEIRYDD

YMWELIADAU Â SAFLEOEDD CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 20 Ionawr, 2016

PRESENNOL:	Y Cynghorydd W T Hughes (Cadeirydd) Cynghorwyr Lewis Davies, Jeff Evans, John Griffith, Kenneth Hughes, Victor Hughes.
WRTH LAW:	Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu (NJ) Uwch Beiriannydd (Priffyrdd a Rheoli Datblygu) (EDJ)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd Vaughan Hughes
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Jim Evans, R.Meirion Jones, Alun Mummery (cais 1); Y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes (cais 3)

1. **31C431 - Cais llawn i newid y defnydd a wneir o adeilad o anedd i feithrinfa yn Borthwen, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll**

   Anerchwyd yr Aelodau gan y Cynghorydd Alun Mummery i gadarnhau ei fod wedi galw'r cais i mewn fel Aelod Lleol a'i fod wedi gofyn am ymweliad â'r safle. Fodd bynnag, ni chymerodd unrhyw ran bellach.

   Eglurodd y Swyddog y cynnig a chadarnhaodd nifer y staff y rhagwelir y byddant yn gweithio yno a'r oriau agor. Gwelodd yr Aelodau y lle parcio arfaethedig ar y safle a'r rhwydwaith ffyrdd yn yr ardal. Cadarnhaodd y Swyddog bod y lle parcio o flaen yr anheddau yn Rhos y Gad yn rhan o'r briffordd gyhoeddus ac nad oes unrhyw gyfyngiad ar y defnydd y gellir ei wneud ohono. Cadarnhawyd natur y pryderon a godwyd mewn perthynas â'r cais yn ogystal â'r sylwadau a gafwyd yn cefnogi'r cais.

2. **36C344 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd â manylion llawn y fynedfa i gerbydau ac ail-leoli'r fynedfa i'r cae ar dir ger Ysgol Gynradd Henblas, Llangristiolus.**

   Dangoswyd lluniadau'r cais i'r aelodau a chawsant gyfle i edrych ar y safle yn ei gyd-destun. Cadarnhaodd y Swyddog Priffyrdd bod y lleiniau gweledadd a ddangosir ar y lluniadau yn cydymffurfio â safonau perthnasol. Nodwyd lleoliad a lled y fynedfa amaethyddol y bwriedir ei haddasu.

3. **19C1038F - Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn Ffordd Ty'n Pwll, Caergybi**

   Dangoswyd lluniadau'r cais i'r aelodau. Dangoswyd y llwybr diogel i'r ysgol yng nghyd-destun y safle a'r ysgolion cynradd lleol. Dangoswyd maint y droedffordd gyhoeddus ar Ffordd Ty'n Pwll a'r rhan o'r ffordd nad oedd troedffordd arni. Fel Aelod Lleol, tynnodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes sylw at wal breifat lle roedd y droedffordd yn gorffen. Cadarnhawyd natur y pryderon lleol.

Y Cynghorydd W T Hughes
Cadeirydd

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

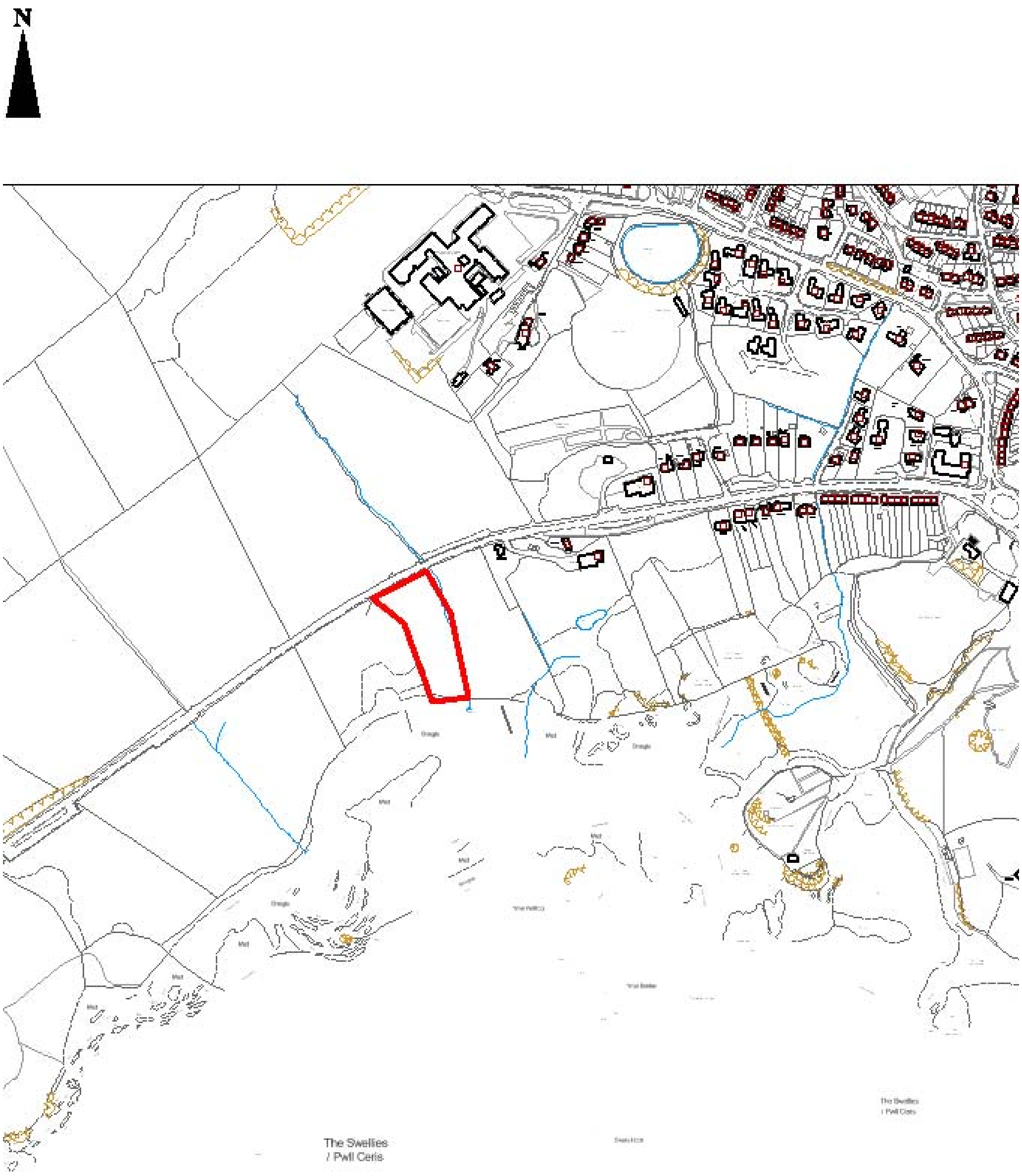
Rhif y Cais: **39C561/FR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr George Ulrich

Cais llawn ar gyfer codi Canolfan Zorb ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau a maes parcio ar dir yn / Full application for the erection of a Zorb Centre together with the construction of a vehicular access and car park on land at

The Lodge, Ffordd Caergybi / Holyhead Road, Porthaethwy / Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 03/02/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Ymweliad Safle

Mae’r safle mewn lleoliad sensitif ac oherwydd natur anghyffredin y cais, byddai’n ddefnyddiol i’r aelodau ymweld â’r safle cyn ystyried y cais.

6.2 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

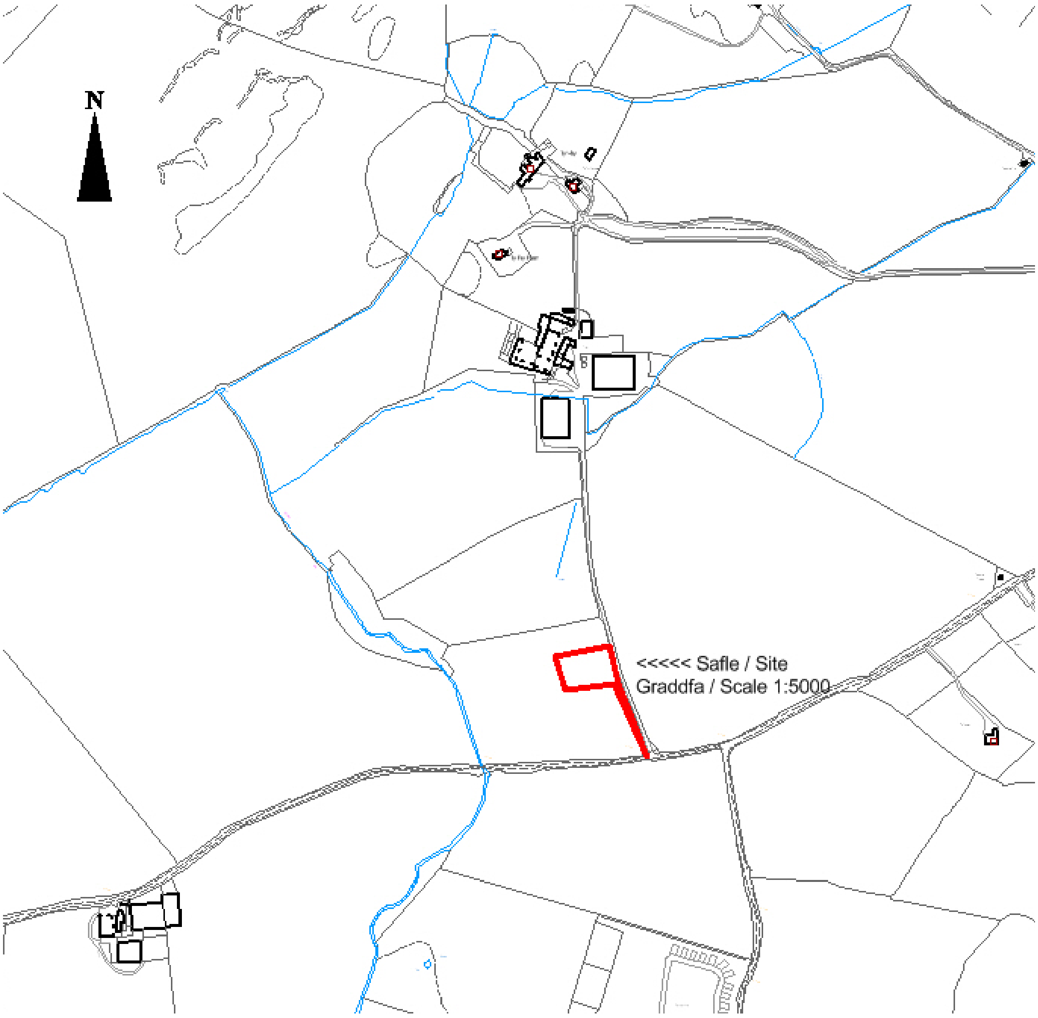
Rhif y Cais: **42C127B/RUR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr G Jones

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

Fferm Ty Fry/Ty Fry Farm, Rhoscefnhir



Pwyllgor Cynllunio: 03/02/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DFJ)

Argymhelliad:

Gohirio

Mae materion ychwanegol wedi codi ac mae angen eu hasesu'n llawn cyn y gellir gwneud argymhelliad. Mae'r ymgeisydd wedi cael gwybod a disgwylir am gyflwyniadau pellach.

6.3 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

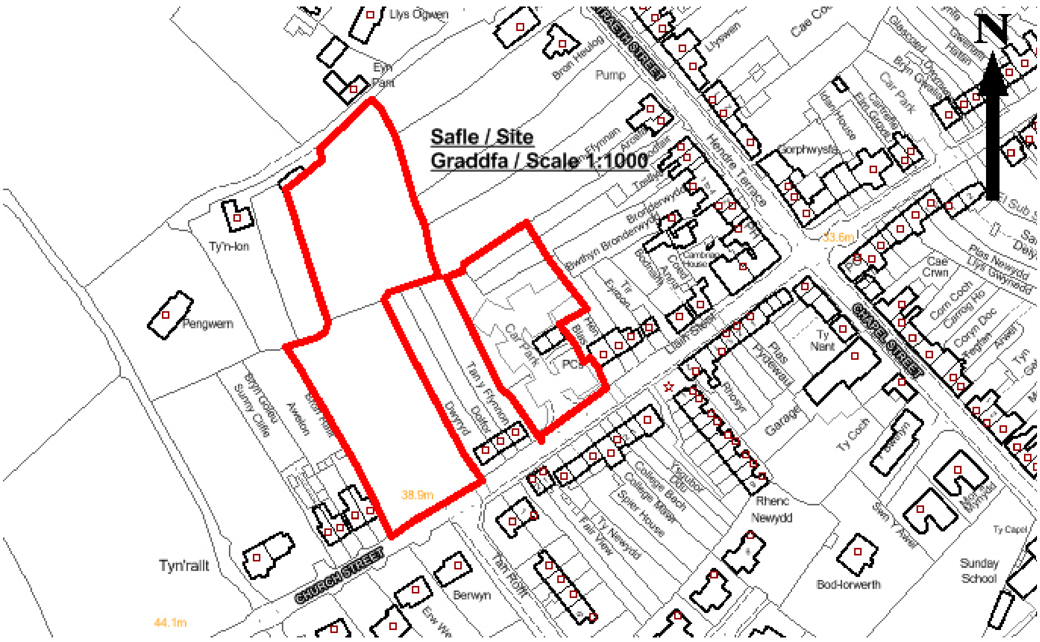
Rhif y Cais: **45LPA605A/CC** Application Number

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, Niwbwrch / Newborough



Pwyllgor Cynllunio: 03/02/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Gohirio

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.

Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor ym mis Rhagfyr, rhoes yr ymgeisydd wybodaeth ychwanegol i gefnogi'r cais gan roddi cefndir ynghylch penderfyniad y Cyngor i gael gwared ar y safle (sydd ddim yn fater cynllunio) ac yn egluro bod y toiledau cyhoeddus ar y safle wedi bod ar gau ers Ebrill 2011 ac ar hyn o bryd yn denu ymddygiad gwrthgymdeithasol – mae Grant Toiledau Cymunedol ar gael i fusnesau lleol sy'n caniatáu i'r cyhoedd ddefnyddio eu cyfleusterau; mae'n egluro ymhellach fod gan y maes parcio cyhoeddus presennol gyfanswm o 11 o lecynnau parcio tra byddai'r cynllun fel y caiff ei gynnig yn y cais amlinellol yn darparu 28 o lecynnau parcio i'r cyhoedd eu defnyddio.

Yn y cyfarfod ar 2 Rhagfyr 2015, penderfynodd yr Aelodau ohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn gofyn i'r ymgeisydd dynnu ardaloedd y maes parcio a'r toiledau cyhoeddus o safle'r cais. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd yr ymgeiswyr wrthi'n ystyried eu sefyllfa.

Yn ei gyfarfod ar 4 Ionawr 2016, gohiriwyd y cais hyd oni fyddai ymateb wedi dod i law gan yr ymgeisydd. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd ymateb wedi'i dderbyn.

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

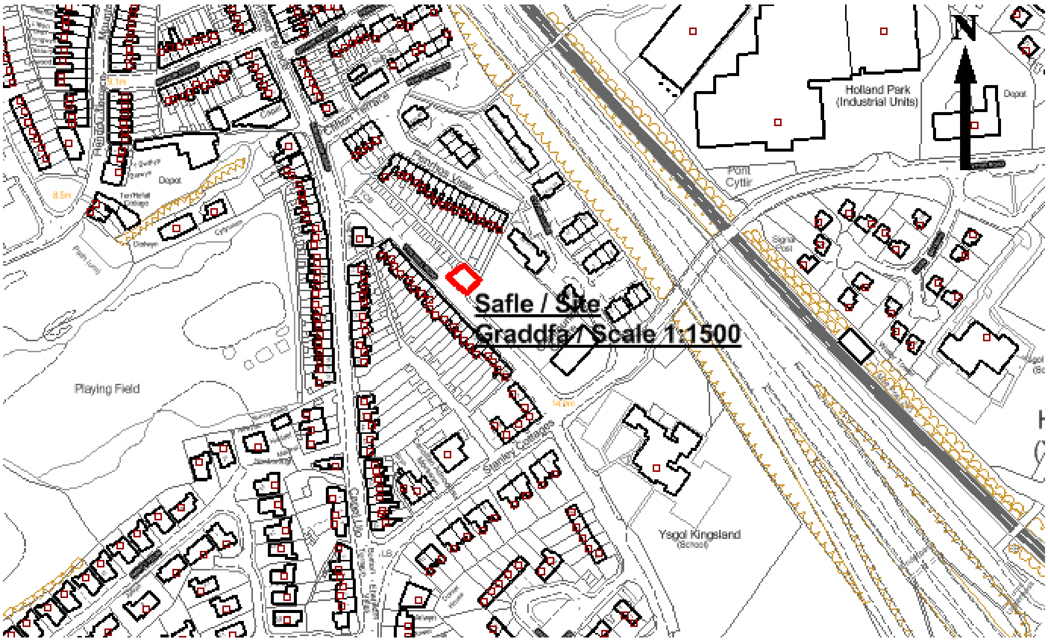
Rhif y Cais: **19C1038F** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Grwp Cynefin

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

Ffordd Ty'n Pwll / Ty'n Pwll Road, Caergybi / Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 03/02/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r Cynghorydd D R Thomas wedi galw'r cais i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor oherwydd pryderon lleol am draffig. Mae wedi gofyn am ymweliad â'r safle.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Ionawr 2016 penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ohirio gwneud penderfyniad ar y cais fel bod yr aelodau'n medru ymweld â'r safle.

Ymwelwyd â'r safle ar 20 Ionawr 2016 a bydd yr aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle a'i osodiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais ar lôn bengaead yn Ffordd Ty'n Pwll yng Nghaergybi. Mae tai teras i'r de o'r safle ac mae cefn y tai teras traddodiadol yn diffinio'r ffin i'r gogledd. Mae'r safle yn agos at garejis a bloc o fflatiau a gymeradwywyd yn ddiweddar fel rhan o hen safle Wells Kelo ac sy'n cael eu hadeiladu ar hyn o bryd. Mae'r safle yn blot gag o fewn y datblygiad presennol a chais llawn yw hwn i godi un annedd ar y safle. Mae'r dyluniad a'r maint yn gydnaws â thai tebyg yn yr ardal gyfagos. Darperir dau le parcio oddi ar y ffordd o fewn y safle.

2. Mater(ion) Allweddol

Pa mor dderbyniol yw plot mewnlenwi a materion mwynderau a phriffyrdd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 Polisi Cyffredinol
Polisi 26 Parcio Ceir
Polisi 41 Cadwraeth Adeiladau
Polisi 42 Dyluniad
Polisi 48 Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 49 Aneddiadau Diffiniedig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
A1 Tir ar gyfer Tai
A2 Tir ar gyfer Tai
D4 Lleoliad, Safle a Dyluniad
D22 Adeiladau Rhestredig
D29 Safon y Dyluniad
FF12 Darpariaeth parcio

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
GP1 Canllawiau Rheoli Cynllunio

GP2 Dyluniad
HP3 Datblygiadau Tai Newydd
EN13 Cadwraeth Adeiladau

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Dyluniad yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig

Argraffiad 8 Polisi Cynllunio Cymru

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd D R Thomas: gofyn am benderfyniad gan y Pwyllgor oherwydd pryderon lleol ynglŷn â thraffig a gofyn am ymweliad â'r safle.

Y Cynghorydd T Ll Hughes: Cais hwyr wedi ei wneud am ymweliad safle

Y Cynghorydd J M Evans: dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Tref Caergybi: Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Awdurdod Priffyrdd: Roedd pryder yma ynglŷn â cherbydau'n bagio i'r briffordd gan achosi perygl i gerddwyr; fodd bynnag, mae cerbydau'n mynd a dod eisoes yma gyda'r garejis a'r ardaloedd parcio. Hefyd, mae'r droedffordd i gerddwyr yn stopio dim ond mymryn cyn y safle.

Adain Ddraenio: Gofynnwyd am fanylion ychwanegol mewn perthynas â chadw dŵr wyneb o fewn y safle

Ymateb i Gyhoeddusrwydd: Mae'r cais wedi'i hysbysebu trwy godi rhybudd ar y safle a thrwy ysgrifennu at ddeiliaid cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 17 Rhagfyr 2015.

Derbyniwyd 6 o lythyrau oedd yn gwrthwynebu'r cais am y rhesymau a ganlyn:

Materion diogelwch gyda'r fynedfa newydd yn golygu y bydd cerbydau'n dod allan o'r safle i Ffordd Tyn Pwll; mae agoriad anniogel i'r Ganolfan Gymunedol eisoes;
Mae'r ffordd yn rhoi mynediad i ddwy ysgol feithrin;
Byddai parcio'n dod yn broblem fawr ac mae eisoes yn peri problem;
Byddai'r traffig adeiladu yn defnyddio stryd gul sy'n cael ei defnyddio gan blant i fynd i'r ysgol;
Caewyd y ffordd fel ffordd drwodd oherwydd materion diogelwch a gosodwyd croesfan belican yn ddiweddar er lles diogelwch gan fod y ffordd yn rhan o'r cynllun llwybr diogel i'r ysgol a chymunedau;
Mae'r safle yn fach iawn a byddai'r annedd wedi'i gwasgu i mewn iddo, a byddai hefyd yn edrych dros eiddo presennol.

Mae'r ymatebion i'r materion hyn wedi'u cynnwys yng nghorff yr adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C1038A Cais llawn ar gyfer codi 12 o fflatiau 2 ystafell wely ar dir ger 6 Ffordd Ty'n Pwll, Caergybi – cymeradwywyd 8/12/14.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae'r safle'n blot o dir gwag mewn lleoliad canolog yng Nghaergybi ac mae wedi'i amgylchynu gan ddatblygiadau preswyl. Cefnogir yr egwyddor o ddatblygiad preswyl mewn polisïau cynllunio cenedlaethol a lleol.

Effeithiau ar fwynderau: Mae'r safle yn un bychan a chais yw hwn i godi annedd deulawr gyda 2 le parcio. Mae'r safle yn cefnu ar erddi cefn tai cyfagos yn Penrhos View ac mae llwybr troed ar ei gyrion. Mae pellter o rhwng 3 a 3.5m o ddrychiad cefn yr annedd arfaethedig i'r ffin gefn gyda'r llwybr troed ac mae dros 20m rhwng y drychiad cefn a'r anheddau yn Phenrhos View. Mae yna bellter llai o 12.5m rhwng drychiad blaen yr annedd arfaethedig a drychiad blaen yr anheddau ar Ffordd Ty'n Pwll, ond maent yn cael eu gwahanu gan ffordd gyhoeddus. Mae'r annedd wedi cael ei chynllunio fel bod ffenestri'r ystafelloedd gwely ar y llawr cyntaf yn y drychiad blaen ac mae ffenestri'r landin a'r ystafell ymolchi yn y cefn ar y llawr cyntaf. Nid ystyrir y bydd unrhyw edrych drosodd annerbyniol neu golli preifatrwydd. Mae'r CCA ar Ddylunio yn awgrymu bod pellter o 9m rhwng ffenestri eilaidd yn dderbyniol.

Effeithiau ar y Briffordd: Mae'r safle wedi'i leoli ar ffordd bengaead ac mae'r datblygiad yn darparu dau lecyn parcio oddi ar y ffordd. Nid oes lle oddi mewn i gwrtil y plot arfaethedig i gerbydau droi a bydd gofyn iddynt droi ac ati yn y briffordd er mwyn medru mynd i mewn ac allan o'r llefydd parcio. Yn dilyn trafodaeth gyda'r Awdurdod Priffyrdd, mae'r cynllun wedi cael ei ddiwygio yng nghyswllt y modd mae'r llefydd parcio arfaethedig wedi'u gosod, a bellach nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu o gwbl, cyhyd â bod amodau ar y caniatâd. Nid ystyrir bod lefel y traffig sy'n defnyddio'r ffordd bengaead yn gymaint ag y bydd yn arwain at effeithiau annerbyniol i'r briffordd. Cydnabyddir fod y llwybr ar hyd Ffordd Tyn Pwll yn cael ei ddefnyddio gan gerddwyr fel llwybr torri trwodd a bod yr ysgol gynradd leol wedi'i lleoli gyferbyn â'r gyffordd i Ffordd Tyn Pwll. Fodd bynnag, mae gwelededd da ar y ffordd ac nid oes traffig drwodd.

Mae'r safle mewn lleoliad hygyrch yn nhermau cynaladwyedd. Mae PCC yn "cadarnhau mai datblygu cynaliadwy yw egwyddor drefnu ganolog Llywodraeth Cymru" a bod datblygu cynaliadwy'n cael ei hyrwyddo trwy, er enghraifft, roi cynaladwyedd wrth galon y broses gwneud penderfyniadau ac "annog a galluogi eraill i groesawu datblygu cynaliadwy". Mae paragraff 4.2.2 PCC yn cadarnhau bod y "system gynllunio yn darparu ar gyfer rhagdybiaeth o blaid datblygu cynaliadwy". Mae'n datgan ymhellach:

"8.4.2 Mae'r **ddarpariaeth o fannau parcio** yn ddylanwad mawr ar y dewis o ddulliau trafnidiaeth a'r patrwm datblygu. Dylai awdurdodau lleol sicrhau bod datblygiadau newydd yn darparu llai o fannau parcio na'r hyn a gafwyd yn y gorffennol. Bellach, nid yw safonau parcio gofynnol yn briodol. Dylai awdurdodau lleol ddatblygu strategaeth integredig ar barcio i ategu polisïau trafnidiaeth a lleoliadol cyffredinol y cynllun datblygu."

Nid ystyrir bod effeithiau'r cynllun yn golygu y gellir cyfiawnhau ei wrthod.

Materion eraill: Mae'r elusendai ar gyffordd Ffordd Ty'n Pwll yn adeiladau rhestredig ond nid ystyrir y bydd y cynllun yn effeithio ar eu hamgylchedd. Mae'r Awdurdod Draenio wedi gofyn am fanylion y cynllun draenio ar gyfer y safle i sicrhau y gellir delio ag unrhyw ddŵr wyneb ar y safle ei hun. Er disgwyl manylion gan yr ymgeisydd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ystyrir y gellir cael datrysiad technegol.

7. Casgliad

Cefnogir y datblygiad yn llawn mewn polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol sy'n ceisio lleoli datblygiadau preswyl o fewn canolfannau presennol a hyrwyddo ailddefnydd cynaliadwy o safleoedd trefol sy'n wag ac na wneir digon o defnydd ohonynt. Nid ystyrir y bydd effaith annerbyniol ar fwynderau. Nid ystyrir y gellir cyfiawnhau gwrthod ar sail rhesymau priffyrdd.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gyda'r amodau a ganlyn:

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

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

(02) Bydd rhaid i'r llecyn parcio ceir a ddangosir ar y cynllun gosodiad safle arfaethedig (Darlun WM Design A.02.2) a gyflwynwyd ar 12 Tachwedd 2015 dan gais cyfeirnod 19C1038F fod ar gael i'w ddefnyddio cyn bod neb yn byw yn yr annedd ac wedi hynny bydd rhaid ei gadw at ddibenion parcio yn unig a'i gadw'n glir o unrhyw rwystr drwy gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

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

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

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

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

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

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

(06) Caiff y fynedfa ei gosod a'i hadeiladu yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd a ganiateir drwy hyn ac wedi hynny bydd rhaid ei chynnal a'i chadw'n glir o unrhyw rwystr parhaol a'i defnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

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

(07) Caiff y fynedfa ei chwblhau gydag arwyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gweithio'n berffaith cyn dechrau ar y defnydd a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(08) Bydd rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn llwyr unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn i'r defnydd a ganiateir drwy hyn ddechrau ac wedi hynny rhaid ei gadw at y dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Er mwyn i gerbydau fedru symud oddi ar y briffordd yn llwyr er lles diogelwch a chyfleustra defnyddwyr y briffordd.

(09) Ni chaiff unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes y bydd cynllun rheoli traffig adeiladu wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo, yn rhoi manylion:

i. Y cyfleuster parcio i gerbydau gweithwyr y safle ac ymwelwyr.
ii. Llwytho a dadlwytho offer a deunyddiau.
iii. Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad.
iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
v. Dyddiau ac oriau gwaith a rheolaeth a gweithrediad cerbydau adeiladu a cherbydau danfon.

Wedi hynny mae'n rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion fel y'u cytunwyd.

Rheswm: Er lles diogelwch a mwynderau.

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

7.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

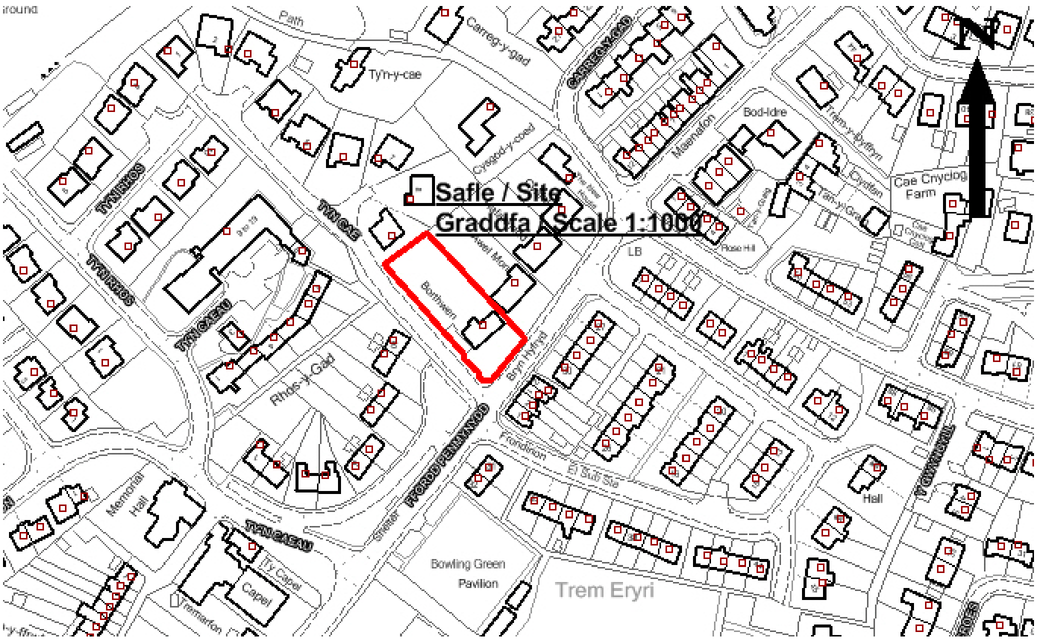
Rhif y Cais: **31C431** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Miss Samantha Owen

Cais llawn i newid defnydd yr adeilad presennol o annedd preswyl i feithrinfa yn / Full application for the change of use of existing building from residential dwelling into a nursery at

Borthwen, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll



Pwyllgor Cynllunio: 03/02/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn gan y Cynghorwyr Meirion Jones ac Alun Mummery i'w benderfynu gan y Pwyllgor, oherwydd pryderon ynghylch priffyrdd gan y ddau.

Yn ei gyfarfod ar 6 Ionawr 2015, penderfynodd y Pwyllgor ohirio gwneud penderfyniad hyd oni fyddai wedi ymweld â'r safle. Ymwelwyd â'r safle ar 20 Ionawr a bydd yr aelodau'n gyfarwydd gyda'r safle a'i osodiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn wynebu Ffordd Penmynydd, a byngalo preifat ydyw. Mae ffordd sy'n arwain at dai preifat eraill yn ffinio ag ochr ddeheuol yr ardd wrth y byngalo. I'r de o'r fan hon mae stad o dai sy'n perthyn i'r awdurdod lleol gyda maes parcio cymunedol o'u blaen, a cheir mynediad atynt o Ffordd Penmynydd gydag arwyddion yn nodi mai parcio preifat i breswylwyr yn unig sydd yma. Ar ôl gwneud ymholiadau am bryderon a gofwyd gan y Cynghorydd Meirion Jones, cafwyd cadarnhad bod y maes parcio hwn yn rhan o'r briffordd gyhoeddus ac ar gael ar gyfer defnydd cyffredinol.

Mae lle parcio a throi ar gyfer y byngalo wedi'i leoli tu blaen iddo, tra bod gardd fawr yn ymestyn i'r cefn gyda gwrych aeddfed ar hyd ei derfynau.

Bwriad y cais yw newid defnydd yr eiddo i greu meithrinfa ddydd i hyd at 32 o blant. Disgwylir y bydd y feithrinfa yn gweithredu o ddydd Llun i ddydd Gwener o 7.30am tan 6pm ond nid o gwbl ar benwythnosau, Gwyliau'r Banc neu dros y Nadolig.

Deëllir bod prydles ansefydlog ar yr adeilad presennol sydd wedi bod yn cael ei ddefnyddio fel meithrinfa yn Star ers 2012 a bod yr ymgeisydd yn chwilio am eiddo arall er mwyn gallu parhau i redeg ei busnes. Mae'r ffurflenni cais yn dangos bod 1 gweithiwr llawn amser ac 8 o weithwyr rhan amser yn cael eu cyflogi.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r bwriad yn cydymffurfio â pholisïau'r cynllun datblygu, ac effeithiau ar fwynderau a phriffyrdd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 2 – Swyddi Newydd
Polisi 5 – Dyluniad
Polisi 17 - Cyfleusterau Hamdden a Chymunedol

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi B1 – Datblygiadau sy'n Creu Cyflogaeth

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
Polisi GP1 - Canllawiau Rheoli Cynllunio
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EP4 - Cyfleoedd Cyflogaeth Eraill ac Arallgyfeirio Gwledig
Polisi EP6 – Ailddefnyddio Adeiladau
Polisi TR10 – Safonau Parcio
Polisi CC1 – Cyfleusterau yn y Gymuned

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8)

Nodyn Cyngor Technegol 11 Swn a CL-01-15
Diweddariad I NCT11
Nodyn Cyngor Technegol 12 Dyluniad
Nodyn Cyngor Technegol 18 Trafnidiaeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cyngor Cymuned – pryderon ynghylch traffig a pharcio wrth y safle yn enwedig yn y boreau pan fo'r rhieni ar frys wrth ollwng eu plant. Ar y cyfan mae'r Cyngor Cymuned yn gefnogol o gael meithrinfa yn y pentref.

Y Cynghorydd Meirion Jones – dymunaf i'r mater gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor oherwydd y broblem gyda thraffig a diogelwch y ffordd. Credaf mai un agwedd bwysig efallai yw bod cwsmeriaid yn gyffredinol yn cyrraedd mewn cerbyd yn hytrach nag ar droed. Mae angen sicrhau bod trefniadau digonol ar gael.

Y Cynghorydd Alun Mummery – yn dilyn pryderon gan drigolion lleol ynglŷn â'r broblem traffig teimlaf y dylid trefnu ymweliad safle ar ôl i'r Pwyllgor drafod y mater.

Y Cynghorydd Jim Evans – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adain Iechyd yr Amgylchedd – sylwadau ar gyfer y cam datblygu

Awdurdod Priffyrdd – rwy'n cydnabod y bydd dipyn o fynd a dod dros ryw ddwy awr yn y bore ac eto yn y prynhawn wrth i rieni ollwng a phigo plant, ond gan y bydd pobl yn cyrraedd ar adegau gwahanol ni ddylai bod gormod o wrthdaro gyda cherbydau sy'n defnyddio'r safle, a bydd rhaid pobl leol yn hebrwng eu plant trwy drafnidiaeth gynaliadwy neu ar droed. O ran parcio, awgrymaf eich bod yn dangos bod digon o le o fewn y safle fel bod yr holl staff yn medru parcio eu ceir a bod dau le ychwanegol ar gyfer rheini sy'n gollwng/nôl eu plant.

Mae cynllun parcio wedi'i dderbyn ac ystyrir ei fod yn rhesymol.

Ymateb i'r Cyhoeddusrwydd

Mae'r cais wedi cael ei hysbysebu trwy ddosbarthu llythyrau personol a rhoi rhybudd ar y safle a'r dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 11 Tachwedd 2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 10 llythyr o wrthwynebiad wedi dod i law ynghyd ag 20 llythyr o gefnogaeth.

Mae'r gwrthwynebiadau'n seiliedig ar:

Tybiaeth yn unig yw'r awgrym y bydd staff a chwsmeriaid yn cerdded i'r cyfleuster yn hytrach na defnyddio'r ceir;
Mae'r honiad na fydd unrhyw gynnydd yn y traffig yn ddi-sail ac yn afrealistig;
Newid cymeriad trwy arwyddion ac addurno'r adeilad i'w amlygu fel meithrinfa;
Mae sŵn wedi cael ei ystyried – hyd at 32 o blant yn chwarae yn y caeau – mae pobl yn gweithio shifftiau nos a byddai'r sŵn yn effeithio arnynt;
Gosodwyd llinellau melyn yn ddiweddar wrth y fynedfa i Garreg y Gad oherwydd pryderon ynglŷn â pharcio gan gwsmeriaid yn mynd i'r siop Spar leol – ni all Ffordd Penmynydd ddygymod â mwy o draffig;

Rhieni yn defnyddio'r ffordd fynediad i Tyn Cae i barcio – byddai hynny'n achosi problemau traffig yn enwedig gan fod parcio ar y stryd eisoes yn achosi trafferthion gyda mynediad e.e. i loris bin; nid oes palmant o gwbl ar y lôn a byddai rhagor o barcio yn cynyddu'r risgiau;
Mae gwaith wedi cychwyn ar y safle eisoes ac mae cerbydau'r contractwyr wedi achosi aflonyddwch yn barod;
Effaith ar werth eiddo oherwydd materion sŵn a thraffig;
Dylid canfod eiddo arall sy'n tarfu llai ar y pentref ac sy'n cynnwys cyfleusterau parcio addas;

Mae llythyrau o gefnogaeth wedi dod i law gan staff a chwsmeriaid sy'n datgan eu bod yn medru cerdded i'r cyfleuster ac oddi yno, bydd y datblygiad yn darparu cyfleuster nad yw ar gael yn y pentref; mae'r cyfleuster yng nghanol y pentref a byddai'n lleihau'r angen i deithio ar hyd lonydd cul; mae'n agos at fwynderau lleol megis y cae chwarae, sy'n cynyddu cyfleodd i'r plant fedru chwarae tu allan.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y datblygiad: Gwneir y cais i newid defnydd byngalo presennol yn feithrinfa ar gyfer hyd at 32 o blant.

Mae Polisi 17 yn y Cynllun Lleol yn cefnogi creu cyfleusterau yn y gymuned ac yn datgan mai 'The Plan's overriding aim is to safeguard and strengthen communities by creating jobs. Communities can also be strengthened by the retention or provision of facilities such as community halls, libraries, nurseries and places of worship'.

Mae Polisi EP6 o'r CDU a stopiwyd yn caniatáu ailddefnyddio adeiladau cyhyd â bod amodau'n cael eu cynnwys gyda'r caniatâd, gan gynnwysna fydd yr ailddatblygiad yn cael effaith andwyol sylweddol ar gymeriad yr adeilad nac ar fwynderau'r ardal. Mae Polisi CC1 y CDU a stopiwyd yn adlewyrchu Polisi 17 y Cynllun Lleol.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn annog ailddefnyddio safleoedd mewn modd cynaliadwy. Mae'r safle mewn lleoliad canolog yn y pentref ac mae'n hawdd i'w gyrraedd. Ymhlith amcanion Llywodraeth Cymru ar gyfer datblygiad economaidd yw "Dylai'r system gynllunio helpu'r economi a chyflogaeth i dyfu yn ogystal â chefnogi cynaliadwyedd cymdeithasol ac amgylcheddol yng nghyd-destun datblygu cynaliadwy". Mae paragraff 7.1.3 PCC yn datgan y dylai awdurdodau lleol anelu at:
Cysoni swyddi a gwasanaethau â thai pan fo hynny'n bosibl, er mwyn lleihau'r angen i deithio, yn enwedig mewn ceir;
Hybu ailddefnyddio tir sydd eisoes wedi'i ddatblygu, tir sydd ar gael a thir sy'n cael ei danddefnyddio;

Mae egwyddor y defnydd fel meithrinfa yn dderbyniol.

Mwynder Preswyl: Mae'r feithrinfa arfaethedig wedi'i lleoli ymysg anheddau preswyl ond mae wedi'i gwahanu oddi wrthynt gan wrychoedd presennol. Nid ystyrir y byddai unrhyw faterion edrych drosodd neu golli preifatrwydd yn digwydd. Mae pryderon wedi'u mynegi mewn perthynas â sŵn ar y safle, yn benodol oherwydd plant yn chwarae y tu allan. Nodwyd yr effeithiau ar gymdogion sy'n gweithio shifftiau nos fel sail i wrthwynebu ond dylid nodi bod paragraff 3.1.7 PCC yn datgan yn glir "Nid yw'r system gynllunio yn bodoli i ddiogelu **buddiannau preifat** un person yn erbyn gweithgareddau un arall. Dylid ystyried cynigion yn nhermau eu heffaith ar amwynder a'r defnydd presennol o'r tir a'r adeiladau er budd y cyhoedd". Nid yw'r Adain Iechyd yr Amgylchedd yn codi unrhyw bryder a nodir y bydd oriau gweithredu'r busnes rhwng 7.30am a 6pm ar ddyddiau'r wythnos. Mae TAN 11 mewn perthynas â Sŵn yn adnabod oriau dydd fel y rheini rhwng 7am ac 11pm. Bydd y safle'n gweithredu yn ystod oriau dydd a ni fydd yn gweithredu ar y penwythnos nac ar Wyliau'r Banc. Mae'r gwrthwynebwyr i'r cynllun yn nodi pryderon bod y safle wedi'i leoli ar ffordd brysur sy'n awgrymu bod lefelau sŵn cefndirol yn ystod y dydd yn debygol o fod yn eithaf uchel. Nid ystyrir y byddai plant yn chwarae tu allan i'r safle yn achlysurol, neu'r sŵn o gwsmeriaid a staff sy'n dod i mewn ac allan o'r cyfleuster, yn ddigon uchel fel y byddai'n effeithio'n annerbyniol ar lefelau amwynder i'r graddau y gellid cefnogi bwriad i wrthod y cais.

Effeithiau Priffyrdd: Mae pryder wedi'i fynegi nad oes gan y safle ddigon o gyfleusterau parcio ac y byddai'r bobl sy'n defnyddio'r gwasanaeth yn defnyddio'r ffyrdd presennol i barcio eu cerbydau. Awgrymir yn y gwrthwynebiadau ei bod yn afrealistig disgwyl i staff a chwsmeriaid gerdded i ac o'r safle, er hyn mae llythyrau sy'n cefnogi yn croesawu'r cyfle i wneud hyn oherwydd lleoliad y safle. Mae'r safle mewn lleoliad hygyrch yn nhermau cynaladwyedd. Mae PCC "yn cadarnhau mai datblygu cynaliadwy fydd prif egwyddor drefniadol Llywodraeth Cymru" a bod datblygu cynaliadwy yn cael ei hyrwyddo trwy, er enghraifft, roi cynaladwyedd wrth galon y broses gwneud penderfyniadau ac "drwy annog a galluogi eraill i fynd i'r afael â datblygu cynaliadwy". Er efallai y bydd nifer o gwsmeriaid a staff y safle yn parhau i ddefnyddio eu ceir, bydd lleoliad y datblygiad mewn pentref canolog a hygyrch yn rhoi'r cyfle iddynt ddefnyddio dulliau amgen o drafnidiaeth gan gynnwys cerdded. Mae paragraff 4.2.2 PCC yn cadarnhau bod 'y system gynllunio yn darparu ar gyfer rhagdybiaeth o blaid datblygu cynaliadwy. Dylai penderfyniadau cynllunio 'Locate developments so as to minimise the demand for travel, especially by private car'. Mae paragraff 4.7.4 yn datgan "4.7.4 Dylai awdurdodau cynllunio lleol asesu i ba raddau y mae strategaethau anheddu eu cynlluniau datblygu a datblygiadau newydd yn gyson **â lleihau'r angen i deithio a chynyddu hygyrchedd trwy ddulliau heblaw'r car preifat**. Dylid hyrwyddo cydbwysedd cyffredinol rhwng tai a chyfleoedd mewn ardaloedd gwledig a threfol fel ei gilydd er mwyn lleihau'r angen i gymudo o hirbell. Dylai awdurdodau lleol fabwysiadu polisïau i leoli'r prif gyfleusterau sy'n ysgogi galw am deithio fel tai, cyflogaeth, manwerthu, cyfleusterau hamdden a chwaraeon, a chyfleusterau cymunedol sy'n cynnwys llyfrgelloedd, ysgolion ac ysbytai, oddi mewn i'r ardaloedd trefol presennol neu mewn mannau eraill sydd, neu a allai fod, â gwasanaeth trafnidiaeth gyhoeddus da, neu y gellir eu cyrraedd drwy gerdded a thrwy feicio".

Mae PCC yn cydnabod:

"8.4.2 Mae'r **ddarpariaeth o fannau parcio** yn ddylanwad mawr ar y dewis o ddulliau trafnidiaeth a'r patrwm datblygu. Dylai awdurdodau lleol sicrhau bod datblygiadau newydd yn darparu llai o fannau parcio na'r hyn a gafwyd yn y gorffennol. Bellach, nid yw safonau parcio gofynnol yn briodol. Dylai awdurdodau lleol ddatblygu strategaeth integredig ar barcio i ategu polisïau trafnidiaeth a lleoliadol cyffredinol y cynllun datblygu.".

Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno manylion ynghylch y llefydd parcio sydd ar gael o fewn cwrtil y safle. Mae paragraff 8.1.4 PCC yn annog datblygwyr i leoli datblygiadau ar safleoedd hygyrch ac annog tripiau amlbwrpas a siwrneiau byrrach. Mae cefnogwyr y cynllun yn datgan bod y safle arfaethedig yn

fwy cyfleus a hygyrch na'r safle presennol yn Star. Mae gwrthwynebwyr yn bryderus y bydd rhieni yn gollwng a nôl eu plant ar y ffordd i ac o'r gwaith. Caiff y tripiau amlbwrpas hyn eu hannog o dan y polisi cynllunio cenedlaethol ond mae'r lleoliad hygyrch lle mae cysylltiadau cludiant cyhoeddus ar gael yn darparu cyfleoedd i bobl deithio llai mewn car. Fel y cadarnhawyd eisoes yn yr adroddiad hwn, mae maes parcio sydd gerllaw'r safle o flaen tai awdurdod lleol, mewn gwirionedd, yn rhan o briffordd gyhoeddus ac ar gael ar gyfer defnydd cyffredinol.
Nid ystyrir bod effeithiau'r cynllun yn ddigon i allu ei wrthod.

7. Casgliad

Mae polisïau cynlluniо yn cefnogi egwyddor y defnydd. Nid ystyrir fod yr effaith ar fwynderau'n ddigon i gyfiawnhau gwrthod y cais. Mae'r cynnig wedi'i leoli mewn lleoliad hygyrch a chynaliadwy yn unol ag amcanion cynaladwyedd y polisi cynllunio cenedlaethol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais yn unol â'r amodau a ganlyn:

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y mae'r caniatâd hwn yn ymwneud ag ef ddim hwyrach na phum mlynedd o'r dyddiad y rhoddir y caniatâd hwn.

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

(02) Ni chaniateir i fwy na 32 o blant fod yn y feithrinfa ar unrhyw adeg a bydd rhaid cadw cofrestr o'r cleientiaid a fydd ar gael i'w harchwilio ar gais gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd.

(03) Ni chaiff y safle weithredu fel meithrinfa cyn 7am neu ar ôl 6pm ddydd Llun i ddydd Gwener. Ni chaiff y safle weithredu fel meithrinfa ar benwythnosau, Gwyliau'r Banc neu wyliau cyhoeddus eraill.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd ac er budd mwynderau.

(04) Bydd rhaid i'r maes parcio a ddangosir ar y cynllun trefniant parcio a gyflwynwyd ar 7 Rhagfyr 2015 o dan gyfeirnod cynllunio 31C431 fod ar gael i'w ddefnyddio cyn dechrau defnyddio'r adeilad fel meithrinfa ac wedi hynny bydd rhaid ei gadw at ddibenion parcio yn unig a'i gadw'n glir o unrhyw rwystr trwy gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

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.

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

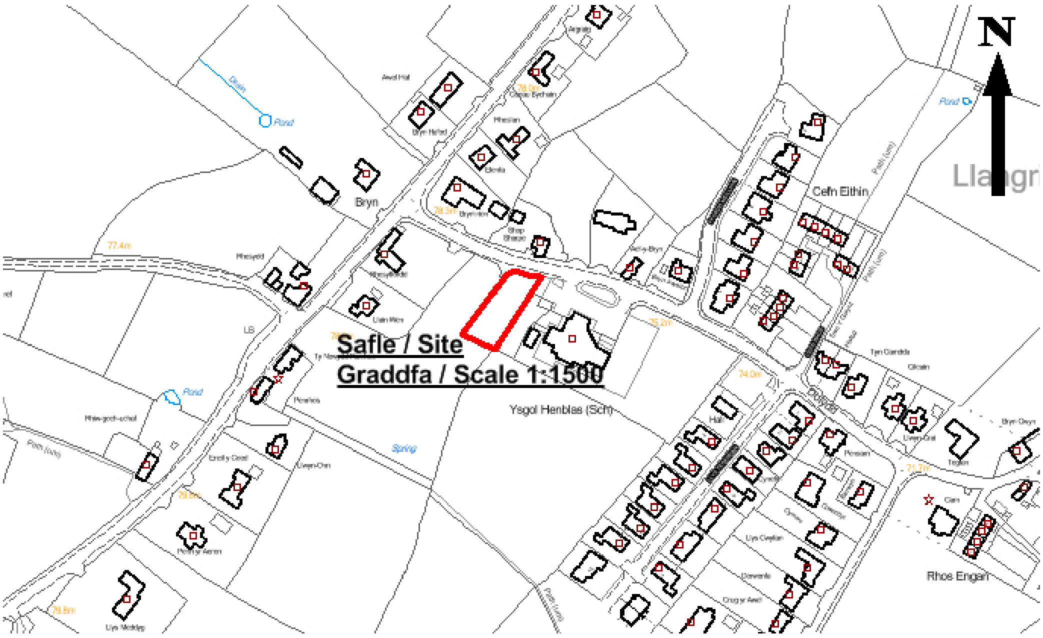
Rhif y Cais: **36C344** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Rev & Mrs G. Lloyd Evans

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys manylion llawn am y fynedfa i gerbydau ynghyd a ail-leoli mynedfa i'r cae ar dir ger / Outline application for the erection of a dwelling together with full details of the vehicular access together with the re-location of the access into the field on land adjacent to

Ysgol Gynradd Henblas, Llangristiolus



Pwyllgor Cynllunio: 03/02/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais hwn wedi cael ei alw i mewn gan y Cynghorydd Victor Hughes ar gyfer penderfyniad.

Yn ei gyfarfod ar 6 Ionawr 2015, penderfynodd y Pwyllgor ohirio gwneud penderfyniad hyd oni fyddai wedi ymweld â'r safle.

Ymwelwyd â'r safle ar 20 Ionawr a bydd yr aelodau'n gyfarwydd gyda'r safle a'i osodiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Ceir y safle ym mhentref Llangristiolus ar ddarn o dir sydd yn union gyfochrog a'r ysgol gynradd leol ac mae ar dir sydd wrth ochr annedd annibynnol deulawr sydd yn cael ei adeiladu.Mae'r fynedfa i'r safle oddi ar y B4422 i brifffordd Dosbarth III sy'n mynd trwy'r pentref. Mae'r eiddo o gwmpas yn gymysgedd o unedau deulawr ac unllawr.

Cais amlinellol yw hwn i godi annedd annibynnol deulawr. Y meintiau a roddwyd ar gyfer yr annedd ar y cynllun yw dim mwy na 10x10m (dim llai na 6x6m) a rhwng 6m ac 8m i'r grib. Mae manylion am y fynedfa wedi eu cynnwys yn y cais ac mae'n golygu mynediad uniongyrchol i'r brifffordd o'r plot yn ogystal ag ailwampio mynediad yn y cae rhwng safle'r cynnig a'r annedd gyfagos sy'n cael ei hadeiladu.

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Cyffredinol
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 50 – Anheddau Rhestredig.

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

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP4 – Pentrefi.

Polisi Cynllunio Cymru, 8fed Argraffiad

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

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad.

4. Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma.

Aelod Lleol, y Cyng V Hughes – Galw i mewn os oes argymhelliad i gymeradwyo.

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

Awdurdod Priffyrdd – Mae’n ymddangos bod y mynediad yn is-safonol o ran ei weledEdd. Cynhaliwyd arolwg traffig a chynigir amodau.

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

Dŵr Cymru – Argymell caniatáu gydag amodau.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd - Mae Llangristiolus 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 (CDU). Er nad yw'r CDU wedi cael ei fabwysiadu’n llawn mae'n ystyriaeth berthnasol y gellir rhoi pwys sylweddol arni wrth ymdrin â cheisiadau a hynny oherwydd y pwynt a gyrhaeddwyd yn y gwaith o’i baratoi.

Mae Polisi 50 yn bolisi sy’n seiliedig ar feini prawf ac fe all gefnogi ceisiadau am anheddau sengl ar sail mewnlenwi neu fel mân-estyniadau rhesymol i ran ddatblygedig yr anheddiad. Cyflwynwyd ffin ddatblygu ar gyfer Pentrefi a nodir o dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae'r safle y tu allan ond yn gyfagos i’r ffin ddatblygu ar gyfer Llangristiolus yn y CDU a Stopiwyd. Fodd bynnag, gan fod y cais yn un am annedd sengl sy’n agos i'r rhan drefol bresennol gellir ei ystyried o dan Gynllun Lleol Ynys Môn. Dylid dod i farn ynghylch a yw'r safle yn estyniad bychan rhesymol i ffurf adeiledig bresennol yr ardal o’i gwmpas.

Argymhellir yn gryf y dylid ymweld â’r safle er mwyn sefydlu a yw'r cais yn gydnaws â'r amgylchedd adeiledig a'r dirwedd o’i amgylch.

Lefel yr Angen:
(I) Cyflenwad o anheddau â chaniatâd cynllunio:
Ym mis Ebrill 2015, roedd 9 uned â chaniatâd cynllunio yn Llangristiolus.

Banc Tir – Ebrill 2015	
Heb gychwyn	**Yn cael eu hadeiladu**
5	**4**

(Ii) Nifer a math yr anheddau gwag (Tabl Ystadegau Cymdogaeth KS401EW)

Mae Llangristiolus yn ward Bodorgan. Yng Nghyfrifiad 2011, allan o 807 o anheddau ym Modorgan,

roedd 90 yn wag ar adeg y Cyfrifiad, sy'n cyfateb i 11.2%. Mae gan Langristiolus oddeutu 79 o anheddau. Ar y sail bod 11.2% o’r anheddau’n wag byddai hyn yn cyfateb i 9 uned wag, a gallai hynny gynnwys tai oedd ar werth ar adeg y Cyfrifiad.

(iii) Nifer a math yr anheddau a adeiladwyd yn y 10 mlynedd diwethaf

Mae adolygiad o'r Arolwg Monitro Tai yn datgelu bod 27 uned wedi'u cwblhau yn yr anheddiad dros y 10 mlynedd diwethaf.

Wedi eu cwblhau			
Blwyddyn	**Unedau**	**Blwyddyn**	**Unedau**
2005-06	6	2010-11	2
2006-07	2	2011-12	5
2007-08	0	2012-13	2
2008-09	2	2013-14	6
2009-10	2	2014-15	0

Materion Eraill
(i) Dyluniad
Argymhellir yn gryf y dylid gofyn am farn yr Adain Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd ynghylch maint a dyluniad yr annedd arfaethedig.

Dylid cyfeirio at Ganllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor – ‘Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig' wrth werthuso rhinweddau dyluniad y cynnig.
(ii) Dynodiadau
Nid yw'r safle wedi’i leoli o fewn ardal sydd wedi ei dynodi fel un bwysig oherwydd ei nodweddion amgylcheddol, treftadaeth neu dirwedd.
(iii) Priffyrdd a Pharcio
Dylid ceisio barn Adran Briffyrdd y Cyngor er mwyn sefydlu a yw'r bwriad yn cydymffurfio â'r holl ofynion parcio a phriffyrdd perthnasol.

Dylid cymryd i ystyriaeth Ganllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor ar 'Safonau Parcio' hefyd.

Casgliad
Mae'r ffigyrau a amlygwyd yn dangos bod 27 uned wedi cael eu datblygu dros y 10 mlynedd diwethaf ac mae banc tir o 9 uned sydd â chaniatâd cynllunio eisoes. Oherwydd yr amcangyfrifir bod 79 o unedau yn yr anheddiad, bydd y gyfradd twf ar gyfer yr anheddiad yn 45.6% yn sgil gweithredu’r unedau sydd yn y banc tir ar hyn o bryd. Yn ogystal, amcangyfrifir y gallai bod 9 eiddo gwag yn yr anheddiad. Dylid ystyried y materion uchod wrth werthuso addasrwydd y datblygiad arfaethedig.

Ymateb gan aelodau’r cyhoedd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i’r cynnig trwy osod rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 13 Tachwedd, 2015 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd un llythyr o wrthwynebiad wedi ei dderbyn yn yr adran. Gellir crynhoi’r prif faterion a godwyd yn erbyn y cais fel a ganlyn –

i) Ni all y ffordd a’r mynediad sy’n cael eu hadeiladu rhwng y plot presennol a safle'r cais ond fod yno am un rheswm, sef creu mynediad i adeiladu pellach yn y dyfodol;

ii) Os mai’r nod tymor hir yw adeiladu mwy o dai yn y lleoliad hwn, dylai'r cais wneud hynny'n glir. Nid yw ond yn deg y dylai’r rheini sy'n debygol o gael eu heffeithio gan ddatblygiadau yn y dyfodol gael gwybod y ffeithiau o'r dechrau.

iii) Bu datblygu sylweddol yn Llangristiolus yn ddiweddar; ymddengys bod y datblygu y tu hwnt i reolaeth gyda llawer o dai wedi cael eu hadeiladu na fedr pobl leol fforddio eu prynu ac sydd wedi newid ac wedi amharu ar lawer o’r hyn oedd yn gwneud yr ardal mor ddeniadol . A oes angen mwy o'r math hwn o ddatblygiad?

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

Hanes y tir cyfagos

36C319 Cais amlinellol ar gyfer codi un annedd ynghyd a creu mynedfa i gerbydau ar dir ger Ysgol Henblas, Llangristiolus – caniatawyd 11/10/12

36C319A Cais llawn i godi annedd newydd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Ysgol Henblas, Llangristiolus – caniatawyd 8/5/14

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

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

Er bod pryder wedi'i godi ynghylch nifer y plotiau a gymeradwywyd yn Llangristiolus dan Bolisi 50, mae'n amlwg o benderfyniad apêl a wnaed yn ddiweddar a oedd yn codi materion tebyg yn Llanfaelog nad oes modd amddiffyn yn llwyddiannus mewn apêl unrhyw benderfyniad i wrthod ar sail niferoedd.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos – Ni chysidrwyd y bydd y cynnig yn niweidio mwynderau deiliaid eiddo cyfagos oherwydd y pellteroedd rhwng y cynnig a'r eiddo eraill. Mae digon o le ar y safle ar gyfer yr annedd heb orddatblygu’r safle er niwed i’r lleoliad a’r eiddo cyfagos. Bydd ystyriaeth ofalus yn ystod y cyfnod dylunio yn sicrhau na fydd unrhyw elfen o edrych drosodd / colli preifatrwydd i ddeiliaid yr annedd arfaethedig a’r anheddau cyfredol.

Materion Priffyrdd: Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn awgrymu nad yw gweledEdd o’r fynedfa yn cyrraedd safonau cyfredol efallai.

Cynhaliwyd arolwg traffig gan yr Awdurdod Priffyrdd ac yn sgil canlyniadau hwnnw, mae’n cynnig amdau.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad mewnlenwi derbyniol sy'n cydymffurfio gyda Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ni fydd y cynnig yn niweidio’r mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid eiddo cyfagos. Ystyrir y gellid sicrhau mynediad addas. Yr argymhelliad yw y dylid cymeradwyo’r cais yn amodol.

8. Argymhelliad

Caniatáu’r datblygiad gydag amodau.

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

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

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

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

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

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

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

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

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

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

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

Rheswm: Er lles mwynderau

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

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

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

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

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

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

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(12) Bydd y fynedfa i'r annedd a ganiateir yma'n cael ei chwblhau gyda llain welededd 2.4m x 43m i gyfeiriad y gorllewin a 2.4m x 33m i gyfeiriad y dwyrain. O fewn y lleiniau gwelededd, ni chaniateir unrhyw beth dros 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos ar unrhyw adeg.

Rheswm: Er budd diogelwch y ffyrdd.

(13) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r cynlluniau, croestoriadau a drychiadau y bydd angen i'r awdurdod lleol eu cymeradwyo'n unol â'r amodau a osodwyd.

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.

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

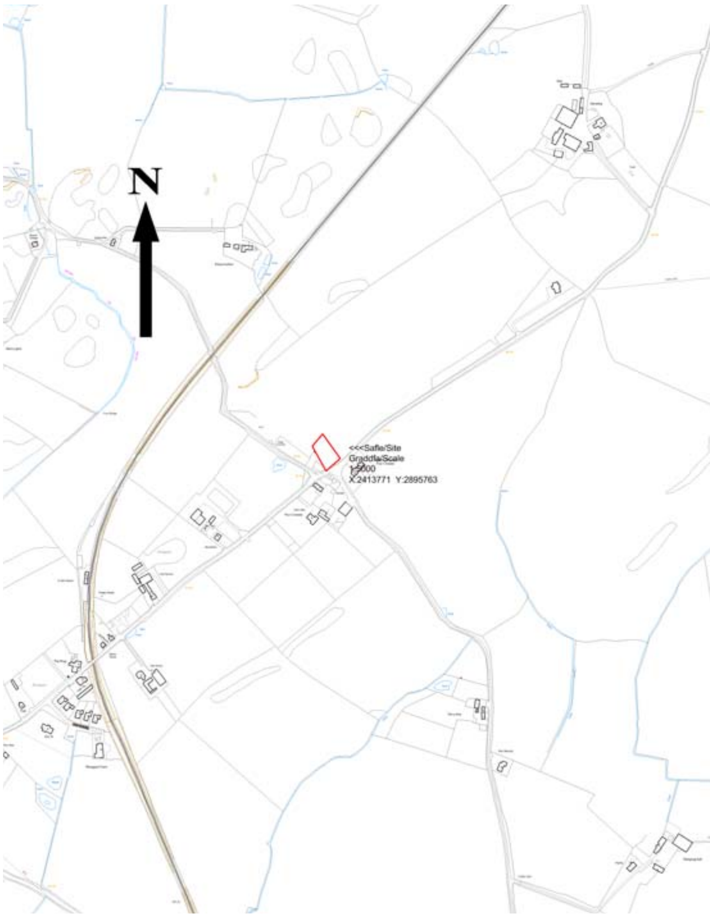
Rhif y Cais: **44C250A** Application Number

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

Tai Cyngor / Council Houses, Four Crosses, Rhosgoch



Pwyllgor Cynllunio: **03/02/2016**

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.

Yn y cyfarfod ar 2 Rhagfyr 2015, gofynnodd yr asiant I'r pwyllgor ohirio'r cais hyd 3 Chwefror fel y gallai gyflwyno darluniau 3D o'r cynnig.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw ddarluniau wedi dod i law gan yr asiant.

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 – Sylwadau Safonol

Dŵr Cymru – Sylwadau safonol

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau Safonol

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

Oran 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 8, 2016).

9. Polisïau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

CCA – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 8fed Rhifyn

7.5 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

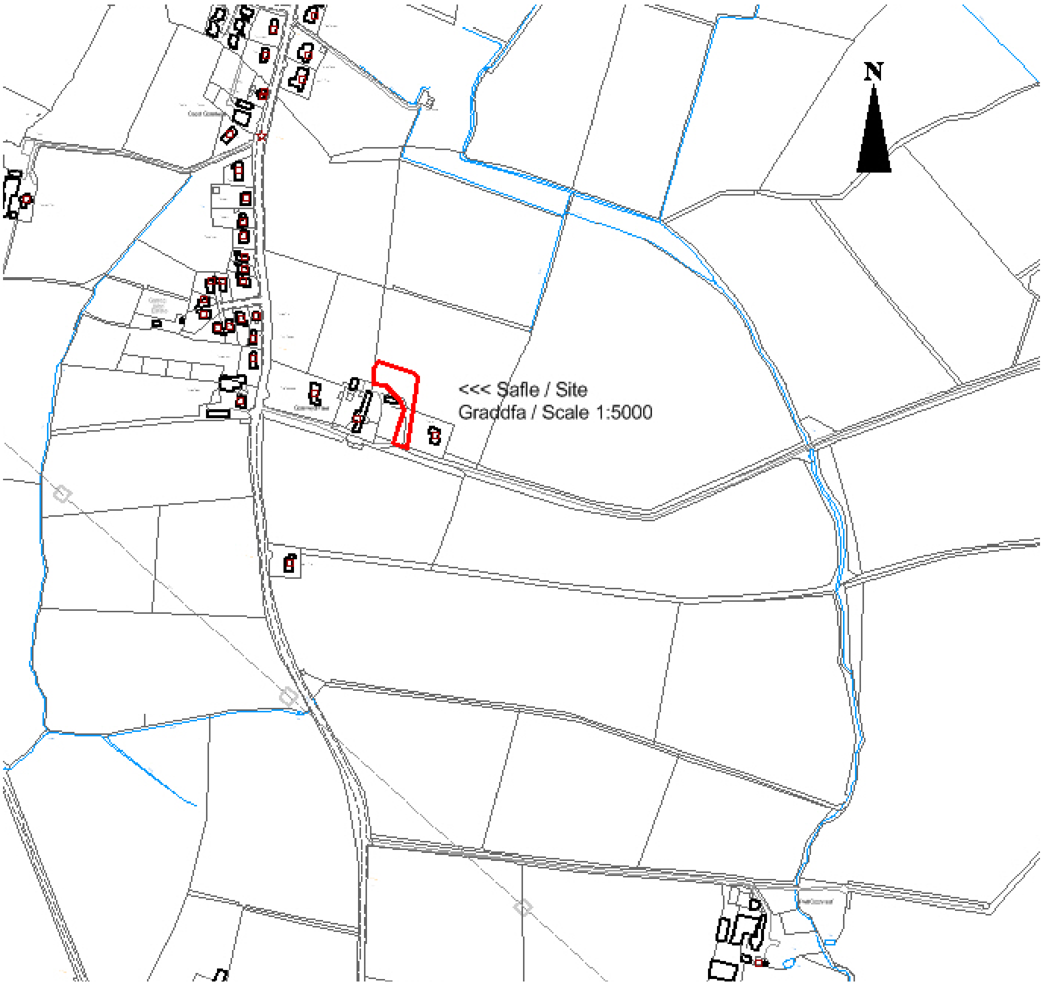
Rhif y Cais: **44C320** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Rhys Gough

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

Gorslwyd Fawr, Rhosybol



Pwyllgor Cynllunio: 03/02/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr aelod lleol.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Ionawr, 2016 penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Roedd y rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

- Mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi 50 gan ei fod yn ffurfio estyniad bychan, rhesymol i'r pentref.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor yn dweud:

"Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio nes y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm (rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad".

Mae paragraff 4.6.12.2 yn dweud

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

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

Nid yw'r cynnig yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref: Ar ôl sefydlu bod Polisi 50 yn ystyriaeth o bwys mawr, mae'n briodol ystyried ymhellach maen prawf cyntaf y polisi sy'n nodi:

"Mae'r cynnig yn amlwg o fewn, neu'n ffurfio estyniad bychan rhesymol i ffurf ddatblygedig bresennol yr anheddle, ac ni fyddai'n creu datblygiad sy'n ymwthio'n annymunol i'r dirwedd neu'n niweidio cymeriad a mwynderau'r ardal leol".

Eto, mae angen pwyso a mesur er mwyn dod i farn wrth wneud asesiad o'r fath, a byddai o gymorth torri i lawr y ffactorau y mae angen eu hystyried, fel a ganlyn;

A yw'n amlwg o fewn ffurf ddatblygedig bresennol yr anheddle, neu a yw'n ffurfio estyniad bychan rhesymol iddo?: Ystyrir y byddai ffiniau'r datblygiad yn mynd tu hwnt i estyniad rhesymol i'r pentref ac y byddai'n effeithio'n andwyol ar y dirwedd. Ni fydd y datblygiad yn ymdoddi'n gyfforddus i

batrwm datblygu presennol y pentref.

Felly wrth bwyso a mesur y ffactorau hyn, ystyrir na ellirdisgrifio’r safle fel un sy’n estyniad bychan derbyniol i ffurf ddatblygedig bresennol yr anheddle.

Byddai caniatáu’r cynnig yn gosod cynsail am ddatblygiad pellach yn y dyfodol: Mae canllaw Llywodraeth Cymru fel y nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru yn rhoi dyletswydd ar y sawl sy’n gwneud penderfyniadau i ystyried pob achos ar ei haeddiannau cynllunio ei hun, yn seiliedig ar ffeithiau’r achos penodol hwnnw.

Felly er nad yw’n bosib rhagdybio y byddai caniatáu’r cais yn golygu y byddem, yn anochel, yn gorfod caniatáu ceisiadau eraill tebyg yn y cyffiniau, byddai’n deg dweud y byddai bodolaeth annedd ar y safle yn dod yn ystyriaeth o bwys i’w phwyso a mesur fel rhan o’r sefyllfa ar y cyfan.

Er gwaethaf hyn, petai unrhyw gais am annedd yn yr ardal leol yn cael ei dderbyn yn y dyfodol, byddai’n rhaid iddo fod yn destun y profion a ddefnyddiwyd uchod ac yn y diwedd, byddai’r penderfyniad yn seiliedig ar haeddiannau cynllunio’r achos hwnnw ac ar ffeithiau’r achos penodol hwnnw ar y pryd.

1. Casgliad

Derbynnir y gallai’r rhesymau a gyflwynwyd o bosib fod yn rhai diffuant ac yn rhesymau cynllunio o bwys. Fodd bynnag, wrth ystyried ffeithiau’r achos penodol hwn mae gan y swyddogion y pryderon a ganlyn:

Mae’r cynnig yn ffurfio estyniad rhesymegol i’r pentref: Mae’r dadansoddiad a wnaed uchod yn awgrymu y byddai’r safle yn ffurfio nodwedd adnabyddadwy, ar ei ben ei hun yn y dirwedd ac na fyddai’n ffurfio rhan annatod o ffurf ddatblygedig bresennol y pentref.

2. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Byddai’r cynnig yn y ffurf hon yn tanseilio gweithrediad Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn trwy greu set o amgylchiadau a fyddai’n ei gwneud yn anodd gwrthod datblygiad pellach ar y cae hwn lle gellid awgrymu ei fod yn estyniad rhesymegol i’r anheddiad.

(02) Mae’r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried y byddai’r cynnig yn niweidiol i gymeriad ac edrychiad yr ardal oherwydd byddai’n creu sefyllfa annerbyniol o erydu cae amaethyddol deniadol yn yr Ardal Tirwedd Arbennig hon ac felly byddai’n groes i Bolisi 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 8, Ionawr 2016)

10.1 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes Departure Applications

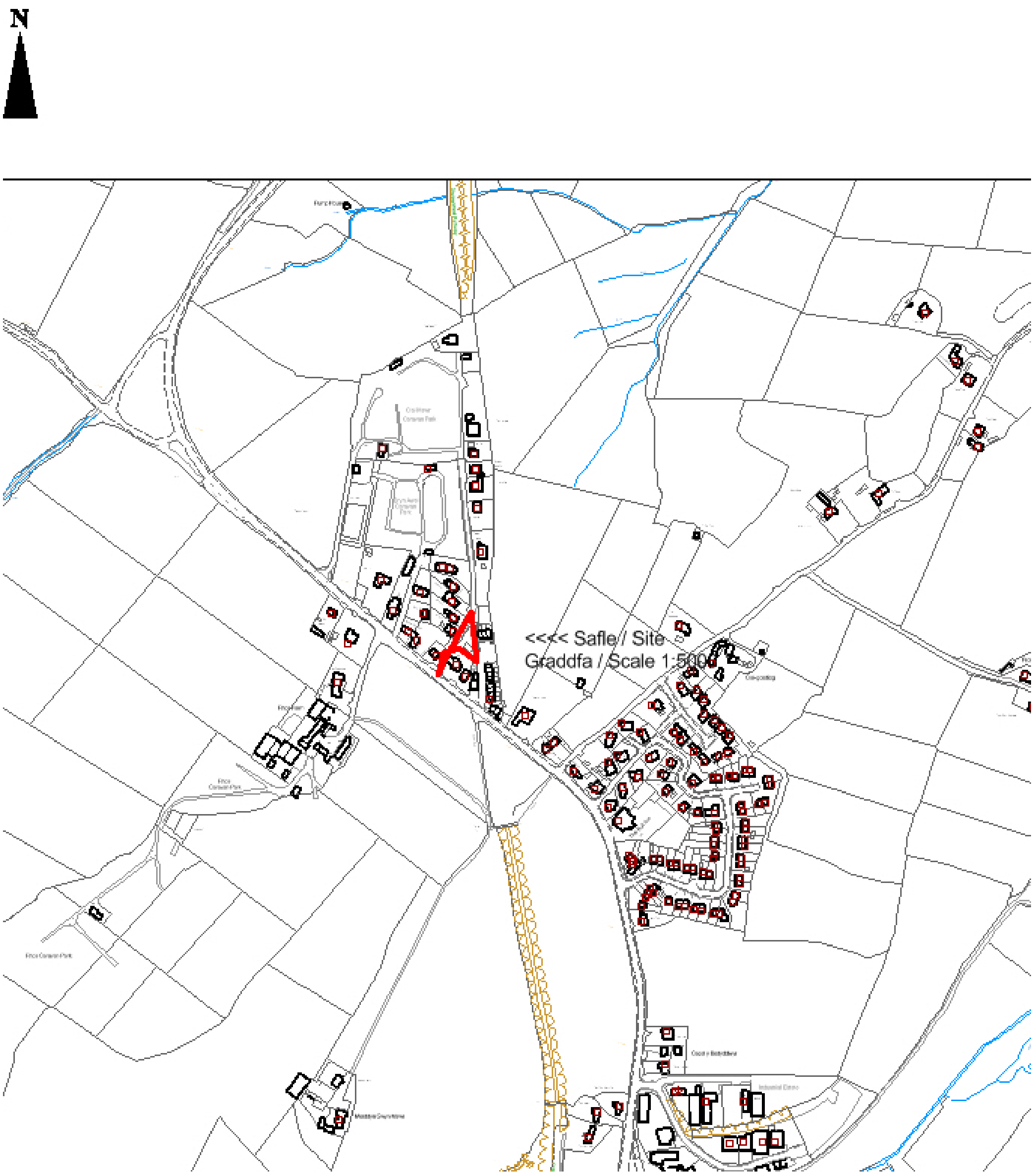
Rhif y Cais: **42C247** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr E O Riley Walsh + Mr H Riley-Walsh

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

Iard Gwel y Don Yard, Pentraeth



Pwyllgor Cynllunio: 03/02/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae hwn yn gais sy'n tynnu'n groes ond yr argymhelliad yw caniatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Y bwriad yw codi annedd un llawr.
Mae'r safle wedi ei leoli ger datblygiad y "Sidings" a adeiladwyd yn ddiweddar ym Mhentraeth. Ceir mynediad o'r safle i Helens Crescent.

2. Mater(ion) Allweddol

- Polisi
- Priffyrdd
- Mwynderau

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Lleoliad Tir ar gyfer Tai
Polisi A3 – Maint a Chyflwyniad Graddol Datblygiadau Tai
Polisi D4 – Lleoliad a Dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf ar gyfer Datblygu Tai

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad y Dirwedd
Policy HP4 – Pentrefi

CCA Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol (Cynghorydd Vaughan Hughes) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Cynghorydd Ieuan Williams) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Cynghorydd Derlwyn Hughes) – Dim ymatebar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd - Caniatâd gydag amodau

Draenio – Sylwadau safonol

Dŵr Cymru – Caniatâd gydag amodau

Swyddog Llwybrau – Sylwadau safonol

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau safonol

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig drwy osod rhybudd ar y safle ynghyd ag anfon llythyrau personol i ddeiliaid eiddo cyfagos yn rhoi gwybod iddynt am y bwriad i ddatblygu. Yn ogystal, hysbysebwyd y cais yn y papur newydd lleol oherwydd mae'r datblygiad yn groes i'r polisïau yng Nghynllun Lleol Ynys Môn. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 25 Tachwedd 2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle wedi'i leoli y tu allan i ffin yr anheddiad yng Nghynllun Lleol Ynys Môn ond mae y tu mewn i'r ffin yn y Cynllun Datblygu Unedol. Oherwydd y pwysau a roddir i'r CDU, ystyrir fod y cynigion yn dderbyniol yn nhermau defnydd tir.
Mae'r safle wedi'i leoli ger datblygiad newydd ac mae anheddau gyferbyn â'r safle ar ochr arall y ffordd fynediad. Fodd bynnag, o ystyried y pellter o'r anheddau o amgylch nid ystyrir y bydd yr annedd newydd yn peri unrhyw niwed i fwynderau deiliaid yr anheddau hynny.

Yn ogystal, nid ystyrir y bydd annedd yn y lleoliad hwn yn niweidiol i gymeriad/edrychiad gweledol y cyffiniau.

O ran mynediad a'r traffig a gynhyrchir, caniatawyd tystysgrif cyfreithlondeb ar gyfer codi iard storio/adeiladu y tu cefn i'r safle. Oherwydd hyn, derbynnir na fyddai'r annedd a gymeradwywyd ar y plot yn y cefn a'r plot dan sylw yn awr yn creu unrhyw symudiadau traffig ychwanegol y tu draw i'r defnydd y gellid ei wneud o'r tir. Mae'r Adran Briffyrdd o'r herwydd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r datblygiad am y rheswm hwn.

7. Casgliad

Mae'r cynigion yn dderbyniol yn nhermau polisi defnydd tir, mwynderau a thraffig/y fynedfa.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

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

Rheswm: Er lles mwynderau

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

Rheswm: Er lles mwynderau

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

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

(05) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus oni bai y cytunwyd yn wahanol 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: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus.

(07) Bydd sgrin y balconi ar y drychiad Dwyreiniol ar y llawr cyntaf o wydr aneglur. Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar gyfer darparu sgrin ar y balconi a nodir A-B ar y cynllun sydd ynghlwm. Bydd y cynllun hwn yn cynnwys manylion am amseriad y gwaith. Yna, bydd y sgrin yn cael ei chodi'n unol â'r manylion y cytunwyd arnynt ac os bydd angen sgrin newydd rhyw dro, bydd rhaid iddi fod o'r un dyluniad â'r un a gymeradwywyd a bydd yn cael ei chadw am byth. Os bydd angen newid y sgrin breifatrwydd am unrhyw reswm, bydd rhaid i'r un newydd fod o'r un uchder a dyluniad ac yn yr un lle oni bai y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig i unrhyw newid.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad er budd mwynderau.

(08) **Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir dan y caniatâd hwn yn gwbl unol âr cynllun a gyflwynwyd ar y 26/06/2015 dan gais cynllunio rhif 42C247.**

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, cyhyd â na fydd y newidiadau'n effeithio ar natur neu yn mynd

i galon y caniatâd/datblygiad.

This page is intentionally left blank

11.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

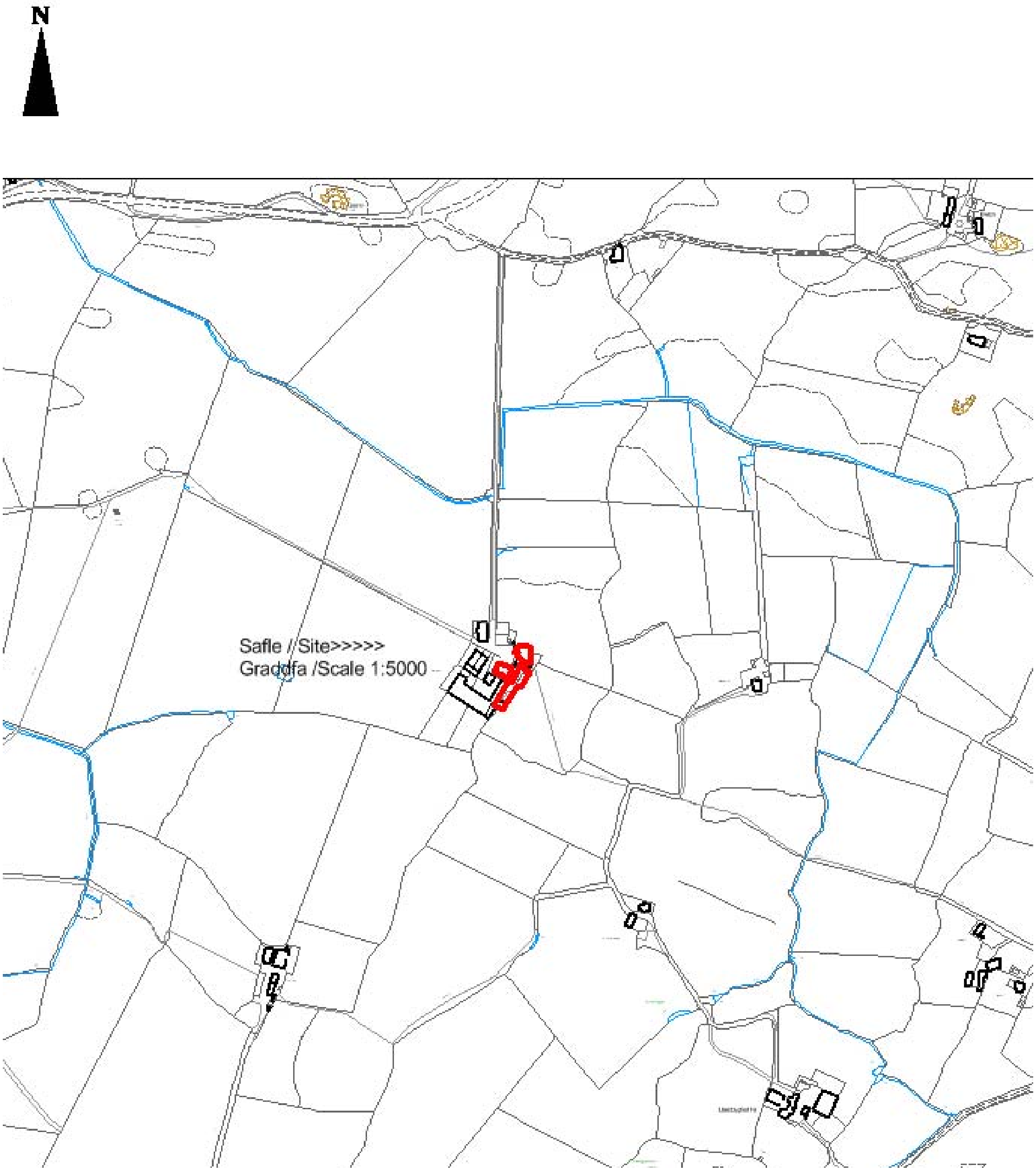
Rhif y Cais: **38C219G** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr and Mrs M Camara

Cais llawn i newid defnydd ac addau ac ehangu yr adeilad allannol i greu annedd yn / Full application for change of use and alterations and extensions to the existing outbuilding to create a dwelling at

Cae Mawr, Llanfechell



Pwyllgor Cynllunio: 03/02/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei wneud gan swyddog perthnasol o dan gyfansoddiad y Cyngor fel ymgeisydd ar y cyd. Mae'r cais wedi cael ei sgriwtineiddio fel sy'n ofynnol gan y Swyddog Monitro.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i droi adeilad allanol presennol yn annedd ynghyd â chodi estyniad bychan ar gyfer ystafell wely ar dalcen yr adeilad i greu uned tair ystafell wely. Mae'r safle yn rhan o gasgliad o adeiladau fferm a ffermdy gwreiddiol yng Nghae Mawr, sydd wedi'i leoli i'r dwyrain o'r A5025 ac ychydig dros filltir i'r de o Dregele, ac mae bellter tebyg o Lanfechell hefyd.

2. Mater(ion) Allweddol

Egwyddor y datblygiad a'i effeithiau ar fwynderau a rhywogaethau a warchodir.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 Polisi Cyffredinol
Polisi 7 Adeiladau Gwledig
Polisi 31 Tirlunio
Polisi 35 Cadwraeth Natur
Polisi 41 Cadwraeth Adeiladau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 Lleoliad, gosodiad a dyluniad
Polisi D10 Flora a Ffawna
Polisi D21 Adeiladau Rhestredig
Polisi D22 Adeiladau Rhestredig
Polisi D27 Addasu Adeiladau Rhestredig

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
Polisi GP1 Canllawiau Rheoli Cynllunio
Polisi GP2 Dyluniad
Polisi EN1 Cymeriad y Dirwedd
Polisi EN4 Bioamrywiaeth
Polisi EN13 Cadwraeth Adeiladau
Polisi SG5 Cyfleusterau Trin Carthffosiaeth Preifat
Polisi SG6 Dŵr ffo wyneb

Canllaw Cynllunio Atodol - Dyluniad yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 8

NCT 5 –Cynllunio a Chadwraeth Natur
NCT 12 - Dyluniad

NCT 18 – Trafnidiaeth

Cylchlythyr 10/99: Gofynion cynllunio yng nghyswllt defnyddio cyfleusterau carthffosiaeth ar wahân i'r brif garthffos, yn ymgorffori tanciau septig mewn datblygiadau newydd

Cylchlythyr 61/69 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cynghorydd Ken Hughes – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cynghorydd John Griffith – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cynghorydd Ll M Huws – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Llwybrau – ni chaiff y datblygiad arfaethedig unrhyw effaith ar Lwybr Cyhoeddus rhif 29

Cyfoeth Naturiol Cymru - nid yw'n gwrthwynebu'r cais. Fe gwblhawyd arolwg ystlumod a rhywogaethau a warchodir at safon dderbyniol ac nid oes unrhyw dystiolaeth bod y strwythur yn cael ei ddefnyddio fel clwyd ystlumod ac mae potensial isel y caiff ei ddefnyddio fel clwyd. Mae'n annhebygol y caiff ystlumod neu eu clwydi eu heffeithio gan y gwaith arfaethedig. Sylwadau ar y gofynion draenio.

Draenio – sylwadau ar gyfer y cyfnod datblygu

Awdurdod Priffyrdd – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Adain yr Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – ni chanfuwyd tystiolaeth o ystlumod neu rywogaethau eraill a warchodir ac oherwydd natur yr adeilad allanol, ni argymhellir unrhyw gamau lliniaru.

Dŵr Cymru – sylwadau safonol

Ni chafwyd ymateb i'r cyfnod cyhoeddusrwydd

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

38C219/LB Caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer addasiadau ac estyniad i'r annedd yn Cae Mawr – cymeradwywyd 26/7/05

38C219A/LB Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer addasiadau ac estyniadau i'r adeilad presennol ynghyd ag addasu adeilad allanol i greu siop / gweithdy yn Cae Mawr – cymeradwywyd 26/6/07

38C219B Addasiadau ac estyniadau i'r adeilad presennol ynghyd ag addasu adeilad allanol i greu siop / gweithdy yn Cae Mawr – cymeradwywyd 26/6/07

38C219C Cais llawn i godi tyrbin gwynt 10kW gydag uchafswm uchder o 15m at yr hwb, diamedr rotor o 9.7m ac uchder unionsyth fertigol o hyd at 19.5m ar dir yn Cae Mawr – cymeradwywyd 10/10/13

38C219D/SCR Barn Sgrinio ar gyfer codi tyrbin gwynt 10kW gydag uchafswm uchder o 15m at yr hwb, diamedr rotor o 9.7m ac uchder unionsyth fertigol o hyd at 19.5m ar dir yn Cae Mawr – dim angen Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd 22/11/12

38C219E dychwelwyd i'r ymgeisydd

38C219F Cais llawn i godi sguboriau amaethyddol traddodiadol yn Cae Mawr – cymeradwywyd 8/10/15

38C219H/LB Cais am ganiatâd adeilad rhestredig i newid defnydd, a gwneud addasiadau ac estyniadau i adeilad allanol i greu annedd yn Cae Mawr – cais a gyflwynir ar yr un pryd â'r cais sydd gerbron y Pwyllgor hwn

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad – Mae polisïau sydd wedi'u cynnwys yn y cynllun datblygu a'r CDU a stopiwyd yn cefnogi cynlluniau i addasu adeiladau gwledig at ddefnydd preswyl. Mae'n rhaid pwyso a mesur cynlluniau o'r fath gan ystyried eu heffeithiau ar ddiddordebau o bwys cydnabyddedig yn cynnwys ecoleg, effaith ar y dirwedd, mwynderau preswyl a lleol ac effeithiau ar y briffordd.

Dyluniad - Mae'r darluniau a gyflwynwyd yn dangos cynllun addasu sy'n cadw graddfa a chymeriad yr adeilad presennol. Ychydig iawn mae'n ymyrryd â'r ffurf bresennol. Mae'r estyniad arfaethedig i greu ystafell wely ychwanegol yn rhywbeth ategol i'r adeilad gwreiddiol ac mae'r defnydd o ddeunyddiau cyferbyniol i orffen y datblygiad yn helpu i bwysleisio ffurf yr adeilad gwreiddiol. Ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â gofynion Polisi 55.

Ecoleg - Cyflwynwyd arolwg rhywogaethau a warchodir i gefnogi'r cais ac ystyrir bod y canlyniadau'n dderbyniol. Ni ddarganfuwyd unrhyw rywogaethau a warchodir ac nid oes angen unrhyw gamau lliniaru.

Effaith ar y Dirwedd - Mae'r safle wedi'i leoli yng nghefn gwlad rhyw bellter i ffwrdd o'r ffordd. Mae'r adeilad yn rhan o gasgliad o adeiladau sy'n cynnwys siediau amaethyddol mwy, a mwy cyfoes. Mae'r cwrtil arfaethedig i du blaen yr adeilad sy'n wynebu iard y fferm. Mae llwybr cyhoeddus yn croesi caeau sydd gerllaw, ond nid ystyrir y byddai'r cynnig yn arwain at unrhyw effeithiau annerbyniol ar y dirwedd.

Mwynderau Preswyl a Lleol - Mae annedd wedi'i lleoli ar y trac mynediad sydd mewn perchnogaeth wahanol i'r ffermdy gwreiddiol yng Nghae Mawr. Tra bydd rhywfaint o symudiadau cerbyd ychwanegol ac ychydig mwy o gerddwyr o ganlyniad i'r datblygiad, nid ystyrir y bydd yn arwain at unrhyw effaith annerbyniol ar fwynderau ac nid oes unrhyw effaith ar breifatrwydd. Fel y nodwyd yn flaenorol, mae'r adeilad wedi'i leoli ymysg cyfres o siediau amaethyddol ac ymhell yn ôl o'r briffordd gyhoeddus. Er bod llwybr cyhoeddus gerllaw, nid ystyrir y bydd unrhyw effeithiau annerbyniol ehangach ar fwynderau.

Effeithiau Traffig - Mae'r briffordd gyhoeddus sy'n arwain at y safle yn lôn gul wledig nodweddiadol. Mae gwelededd da ar hyd y lôn fynediad i'r fferm o'r briffordd ac nid ystyrir y byddai uned ychwanegol yn arwain at draffig annerbyniol ar y lôn hon.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynllun yn cydymffurfio â gofynion Polisi 55 ac nid ystyrir ei fod yn codi pryderon ynghylch ecoleg, mwynderau, yr effaith ar y dirwedd na'r effaith ar draffig.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gyda'r amodau a ganlyn:

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

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

(02) Mae darpariaethau Dosbarth A, B, C, D, E ac F o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) yn cael eu heithrio drwy hyn.

Rheswm: Er lles mwynderau.

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

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

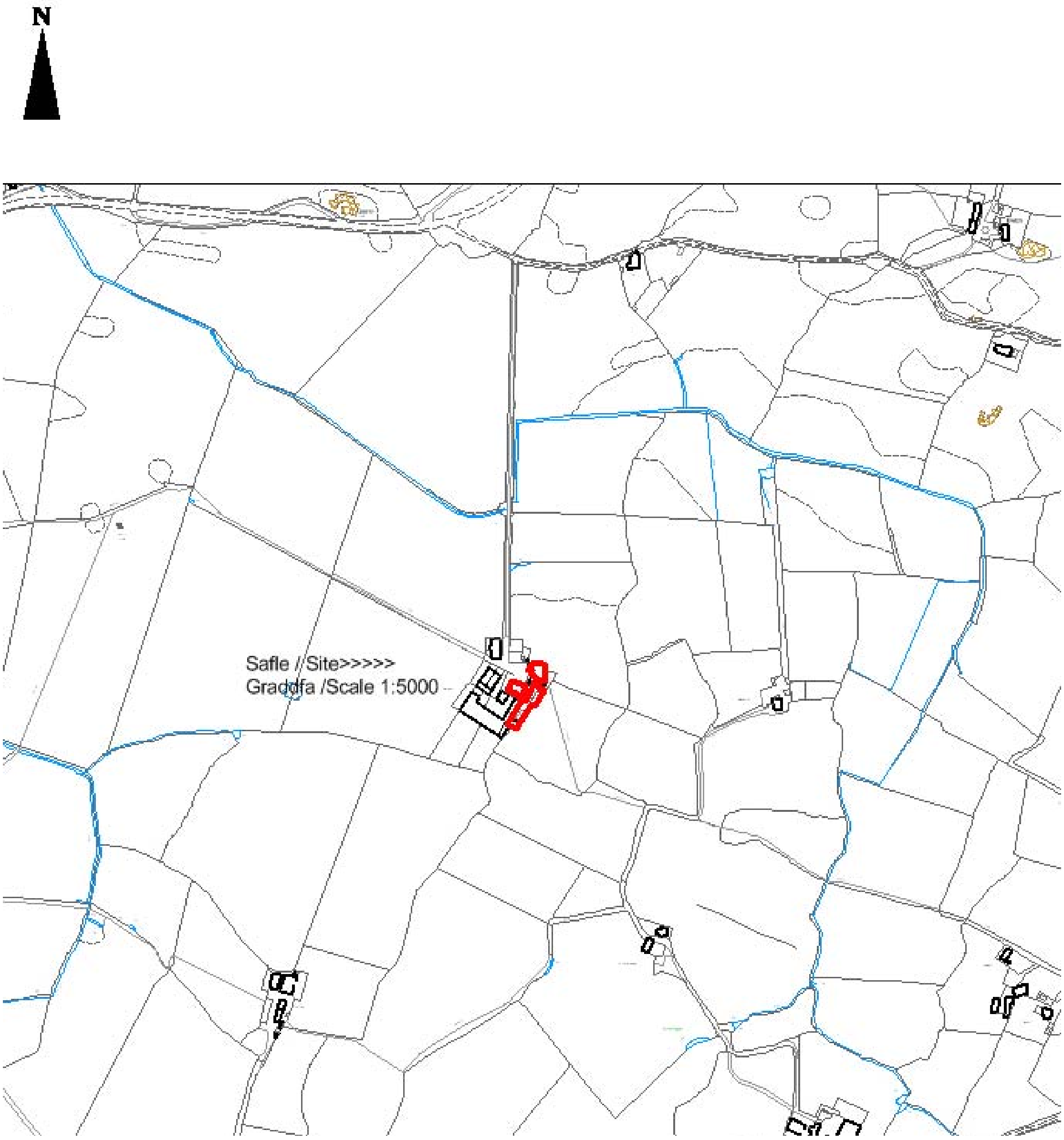
Rhif y Cais: **38C219H/LB** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr and Mrs Camara

Cais adeilad rhestredig ar gyfer newid defnydd ac addasu ac ehangu yr adeilad allannol presennol i greu annedd yn / Listed building application for the change of use and alteration and extension to the existing outbuilding to create a dwelling at

Cae Mawr, Llanfechell



Pwyllgor Cynllunio: 03/02/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei wneud gan swyddog perthnasol o dan gyfansoddiad y Cyngor fel ymgeisydd ar y cyd. Mae'r cais wedi cael ei sgriwtineiddio fel sy'n ofynnol gan y Swyddog Monitro.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i droi adeilad allanol yn annedd ynghyd â chodi estyniad bychan ar gyfer ystafell wely ar y talcen i greu uned tair ystafell wely.

2. Mater(ion) Allweddol

Cyflawni'r gofyn statudol i roi sylw arbennig i ddymunoldeb cadw'r adeilad neu ei leoliad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sy'n perthyn iddo.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 41 – adeiladau rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D21 - adeiladau rhestredig
Polisi D22 – adeiladau rhestredig

Cynllun Fframwaith Datblygu Unedol
EN13 - cadwraeth adeiladau

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 8

NCT 12 – Dyluniad

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cynghorydd Ken Hughes: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cynghorydd John Griffith: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cynghorydd Ll M Huws: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Gymdeithas er Diogelu Adeiladau Hynafol: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cyngor ar gyfer Archaeoleg Prydeinig: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Grŵp Sioraidd: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Comisiwn Brenhinol Henebion Cymru: Nid yw cylch gwaith y Comisiwn Brenhinol ond yn caniatáu i ni wneud sylwadau ar arwyddocâd a chyd-destun hanesyddol heneb neu strwythur ac ar ddigonolrwydd neu annigonolrwydd y cofnod. Rhestrwyd Cae Mawr am ei nodweddion arbennig fel ffermdy brodorol o ddiwedd y 18fed ganrif. Nid yw'r adeilad allanol y bwriedir ei addasu wedi ei restru ar wahân ac mae o fath tri drws traddodiadol gyda tho brenhinbost o’r 19eg ganrif. Mae'n ymddangos bod y newidiadau arfaethedig, fel y nodir yn y cais, yn parchu'r nodweddion pensaernïol dirodres hyn.

Y Gymdeithas Henebion: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Adran yr Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ymateb i Gyhoeddusrwydd: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau yn sgil y cyhoeddusrwydd a roddwyd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

38C219/LB:Caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer addasiadau ac estyniad i'r annedd yn Cae Mawr – cymeradwywyd 26/7/05

38C219A/LB: Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer addasiadau ac estyniadau i'r adeilad presennol ynghyd ag addasu adeilad allanol i greu siop / gweithdy yn Cae Mawr – cymeradwywyd 26/6/07

38C219B: Newidiadau ac estyniadau i'r adeilad cyfredol ynghyd ag addasu adeilad allanol i greu siop / gweithdy yn Cae Mawr – cymeradwywyd 26/6/07

38C219C: Cais llawn i godi tyrbin gwynt 10kW gydag uchafswm uchder hwb o 15m, diamedr rotor o 9.7m ac uchder unionsyth fertigol o hyd at 19.5m ar dir yn Cae Mawr – cymeradwywyd 10/10/13

38C219D/SCR: Barn Sgrinio ar gyfer codi tyrbin gwynt 10kW gydag uchafswm uchder hwb o 15m, diamedr rotor o 9.7m ac uchder unionsyth fertigol o hyd at 19.5m ar dir yn Cae Mawr – dim angen asesiad o’r Effaith ar yr Amgylchedd 22/11/12

38C219E: Dychwelwyd i'r ymgeisydd

38C219F: Cais llawn i godi sguboriau amaethyddol traddodiadol yn Cae Mawr – cymeradwywyd 8/10/15

38C219G: Cais llawn i newid defnydd, a gwneud addasiadau ac estyniadau i adeilad allanol i greu annedd yn Cae Mawr – cais a gyflwynir ar yr un pryd â chais am ganiatâd adeilad rhestredig sydd gerbron y Pwyllgor hwn

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mewn perthynas â 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 ceisiadau am ganiatâd adeilad rhestredig i’w gweld yng Nghylchlythyr 61/96. Mae paragraff 70 yn nodi Meini Prawf Cyffredinol y dylid barnu ceisiadau o'r fath yn eu herbyn:

(i) pwysigrwydd yr adeilad, ei nodweddion a’i brinder pensaernïol a hanesyddol cynhenid, yn nhermau cenedlaethol a lleol;

(ii) nodweddion ffisegol penodol yr adeilad (a all gynnwys ei ddyluniad, cynllun, deunyddiau neu leoliad) sy'n cyfiawnhau ei gynnwys yn y rhestr; gall disgrifiadau rhestr dynnu sylw at nodweddion o ddiddordeb neu o werth penodol, ond nid ydynt yn gynhwysfawr a gall nodweddion eraill o bwysigrwydd (e.e. y tu mewn) ddod i'r amlwg ar ôl cynnwys yr adeilad yn y rhestr;

(iii) lleoliad yr adeilad a'i gyfraniad at yr olygfa leol, a all fod yn bwysig iawn, e.e. lle mae'n ffurfio elfen mewn grŵp, parc, gardd neu drefwedd neu dirwedd arall, neu lle mae'n rhannu ffurfiau neu fanylion pensaernïol penodol gydag adeiladau eraill sydd gerllaw; ac

(iv) i ba raddau y byddai'r gwaith arfaethedig yn dod â manteision sylweddol i'r gymuned, yn enwedig trwy gyfrannu at adfywiad economaidd yr ardal neu wella ei hamgylchedd (gan gynnwys adeiladau rhestredig eraill).

Mae’r Polisïau Cynllunio mewn perthynas â cheisiadau am ganiatâd adeilad rhestredig i’w gweld yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd, Cynllun Lleol Ynys Môn a’r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac fe’u rhestrir uchod. Mae Polisi 41 o Gynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi EN13 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd yn datgan:

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

Dywed paragraff 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”.

Dywed paragraff 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.”

Dywed paragraff 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 Cynllun Lleol Ynys Môn

“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.”

Dywed Polisi 41 Cynllun Lleol Ynys Môn:

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 a fydd yn gymorth i ddiogelu eu cymeriad a’u hadeiladwaith”.

Mae polisïau tebyg yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd ac yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Stopiwyd. Yn unol â gofynion statudol, mae polisïau mewn perthynas ag adeiladau rhestredig yn ceisio gwarchod nodweddion arbennig adeiladau rhestredig a'u lleoliadau ac yn ceisio sicrhau nad yw datblygiadau amhriodol yn digwydd.

Effaith ar yr Adeilad Rhestredig: Nid yw’r adeilad y bwriedir ei addasu yn adeilad rhestredig, ond mae o fewn cwrtil tŷ fferm Cae Mawr sydd wedi ei restru fel ffermdy brodorol.

Mae'r adeilad yn wynebu talcen yr adeiladau allanol gwreiddiol ond sydd wedi eu hymgorffori’n ddiweddar fel rhan o lety’r brif annedd. Mae amrywiaeth o adeiladau amaethyddol mwy cyfoes i’r gorllewin o’r addasiad arfaethedig ac yn rhannol ffinio ag ef i'r de. Perchenogion eraill sydd piau’r rhain.

Mae'r cynllun yn parchu cymeriad a ffurf yr adeilad cyfredol ac mae’r estyniad a gynigir yn amlwg yn ategol i'r prif adeilad. Mae'r cynnig yn addasiad cydymdeimladol ac ystyrir y caiff effaith niwtral ar yr adeilad rhestredig. Nid oes unrhyw effaith andwyol ar gymeriad a chadwraeth yr adeilad rhestredig na’i leoliad. Mae unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sy'n perthyn iddo yn cael eu cadw o ganlyniad.

7. Casgliad

Mae'r cynllun hwn yn addasiad cydymdeimladol o adeilad nad yw’n adeilad rhestredig ei hun. Ystyrir bod y cais yn bodloni'r gofyniad statudol i gadw'r adeilad a’r nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sy’n perthyn i’r ffermdy rhestredig cyfagos.

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

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

This page is intentionally left blank

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

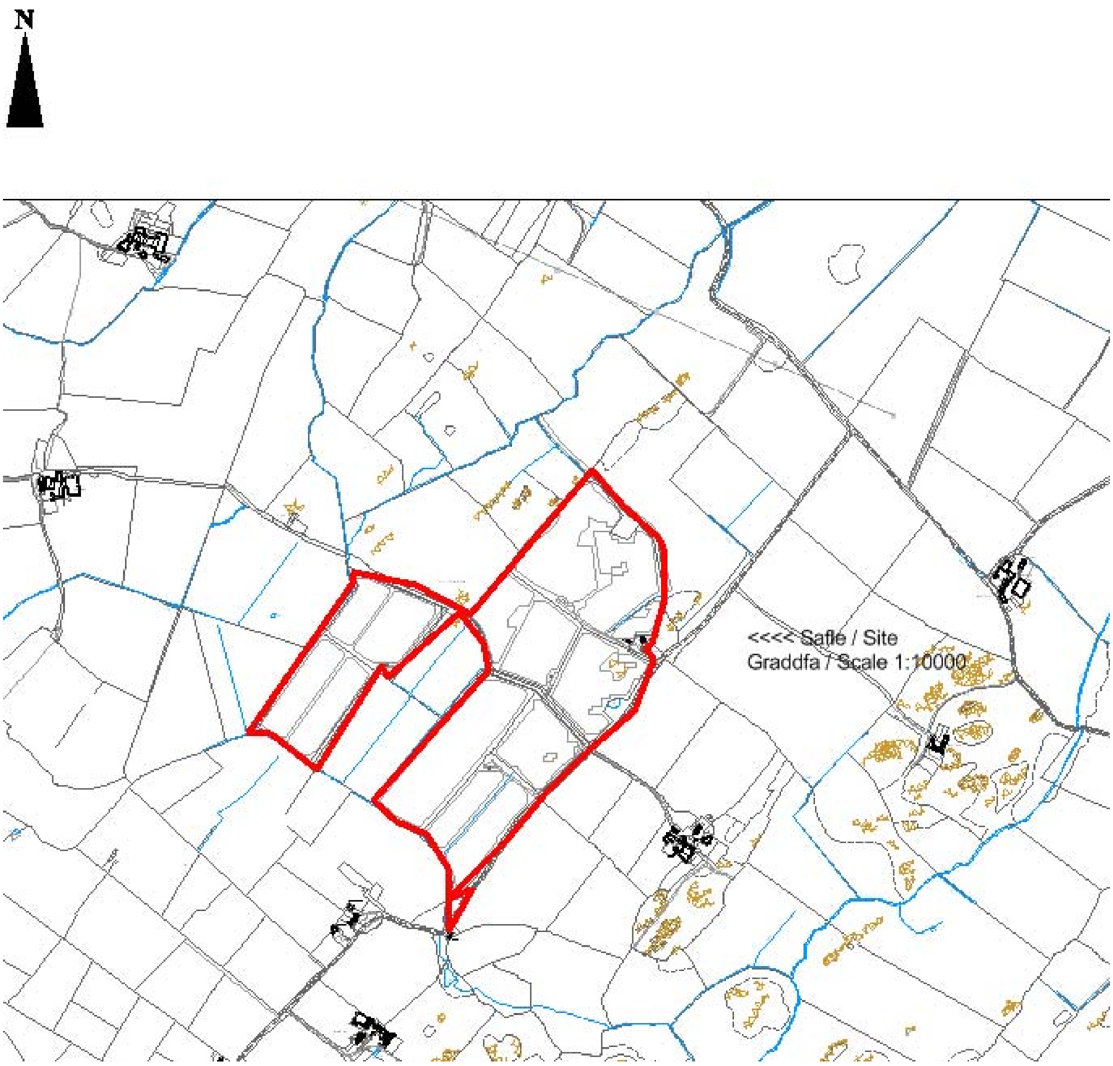
Rhif y Cais: **10C118J/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Lightsource SPV 150 Limited

Cais dan Adran 73 i newid amod roddwyd dan rif cais 10C118H\MIN sy'n manylu y cynlluniau a gymeradwywyd i ymgorffori newidiadau i ganiatad cynllunio roddwyd yn flaenorol dan rif cais 10C118A\RE sy'n cynnwys newidiadau i is-orsafoedd, adeilad monitro offer, gwrthdroyddion, trawsyrion, adeilad 'switchgear', mesuriadau diogelwch i gynnwys CCTV a newidiadau i ffensys diogelwch ar dir ger / Application under Section 73 to vary the condition specifying the approved plans under permission 10C118H\MIN in order to make amendments to the scheme previously approved under planning permission 10C118A\RE to incorporate changes to substations, equipment monitoring house, inverters, transformers, switchgear building, security measure including CCTV cameras and changes to security fencing on land adjacent to

Bryn yr Odyn, Soar



Pwyllgor Cynllunio: 03/02/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn i'r Pwyllgor gan y Cynghorydd Ann Griffith fel Is-gadeirydd y Pwyllgor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cyflwynir y cais dan Adran 73 y Ddeddf i amrywio amod sy'n nodi bod raid gweithredu'r datblygiad yn unol â'r lluniadau a gymeradwywyd er mwyn cymeradwyo'r datblygiad yn ôl-weithredol fel y cafodd ei adeiladu.

Rhoddwyd caniatâd cynllunio yn 2013 ar gyfer arae solar 15MW ar safle o tua 30 hectar i gyd, yn Bryn yr Odyn, sydd mewn lleoliad ynysig 1.5km i'r gogledd-orllewin o bentref Soar.

Mae'r cynnig yn cynhyrchu hyd at 15 MW o drydan ac yn cysylltu i'r llinellau uwchddaearol 33kv cyfredol. Mae'n amgylchynu'r datblygiad solar 2.5kW arfaethedig yn Tyn Dryfol ar dair ochr a gymeradwywyd ym mis Ionawr 2016 y Pwyllgor.

Mae'r datblygiad fel y cafodd ei adeiladu yn wahanol i'r cynlluniau a gymeradwywyd o ran y canlynol:

Camerâu cylch cyfyng wedi'u gosod ar bolion (66 ohonynt i fonitro holl berimedr y safle, gyda phob yn mesur rhyw 10cm ar draws ac yn 2.65 metr o uchder.

Adeilad cyfathrebu sy'n caniatáu monitro 24 awr o bell i gadw llygad ar unrhyw ddiffygion ac sy'n darlledu lluniau o'r camerâu diogelwch; ar y cynllun mae'n mesur 6x2.45m ac yn 2.75m o uchel – heb gynnwys yr antena sy'n ymestyn 80cm uwchben yr adeilad ac sydd wedi ei leoli ger y fynedfa i'r safle wrth adeiladau eraill;

Is-orsaf cleient sy'n cau'r fferm solar i ffwrdd o'r grid (yn hytrach na'r is-orsaf DNO a gymeradwywyd eisoes sy'n switshio'r grid i ffwrdd o'r fferm solar), a leolir ger y fynedfa i'r safle mewn clwstwr o adeiladau ac sy'n mesur 3.3m x 3.7m ar y cynllun ac sy'n 3m o uchder;
Cyfleuster toiled di-ddŵr ar gyfer lles unrhyw weithwyr y mae angen iddynt fod ar y safle ac i'w defnyddio yn ystod teithiau o gwmpas y safle gan ysgolion neu grwpiau cymunedol er enghraifft; mae'r cyfleuster compostio heb gemegolion yn mesur 2.4 x 1.1m ar y cynllun ac mae'n 3m o uchder ac wedi ei leoli wrth yr adeilad cyfathrebu; mae'r compost di-arogl a gynhyrchir yn cael ei gasglu bob blwyddyn ar gyfer ei brosesu oddi ar y safle;

Gosodwyd dau olau argyfwng allanol ar yr adeilad yr is-orsaf DNO am resymau iechyd a diogelwch os bydd angen i staff gael mynediad i'r safle ar ôl iddi dywyllu;

Mae gosodiad newydd ar gyfer y paneli yn gostwng uchder cyffredinol y paneli o 2.4m at 2.23 m ac yn lleihau'r bwlch rhwng y paneli gan 1.4cm, o fewn cyfyngiadau ffin y llinell goch a gymeradwywyd a chan osgoi'r ardal o ddiddordeb archeolegol sydd i'r gogledd-ddwyrain o'r safle;

Gosodwyd llwybrau mynediad mewnol ychwanegol gyda wyneb o gerrig mâl rhwng giatiau'r cae i hwyluso mynediad a gwaith cynnal a chadw.

Gosodwyd gwrthdroyddion, offer switsio a newidyddion fel cypyrddau ar wahân yn hytrach na gyda'i gilydd

mewn un adeilad mwy ac mae bocs cyfathrebu wedi ei osod gan bob grŵp i drosglwyddo gwybodaeth i'r adeilad cyfathrebu;

Yn ogystal, mae manylion y ffensys diogelwch yn dilyn llinell sydd ychydig yn wahanol i'r un a gymeradwywyd ac mae'n ffens 2m o uchder yn hytrach na'r ffens 1.9 metr a gymeradwywyd yn wreiddiol i atal ceirw; fe'i hadeiladwyd i ganiatáu mynediad i mewn ac allan o'r safle i famaliaid fel sy'n ofynnol o dan yr amodau cynllunio; gosodwyd ffens rwyll wifrog 2m o uchder o amgylch pob newidydd am resymau iechyd a diogelwch ac sy'n sicrhau y gall anifeiliad barhau i bori'n ddiogel rhwng paneli

2. Mater(ion) Allweddol

Mae egwyddor y datblygiad eisoes wedi ei sefydlu drwy roi caniatâd cynllunio eisoes ac mae'r safle'n weithredol.

Gwnaed y cais i unioni'r datblygiad fel y cafodd ei adeiladu trwy amrywio un o amodau'r caniatâd cynllunio a oedd yn dweud bod raid gweithredu'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd. Cais yw hwn i gyfnewid y cynlluniau a gymeradwywyd ar gyfer y cynlluniau fel y cawsant eu hadeiladu.

Mae cais dan adran 73 o'r Ddeddf i amrywio amod yn gyfystyr â rhoi caniatâd cynllunio newydd os caiff ei gymeradwyo. Felly, dylid rhoi ystyriaeth i'r cynllun cyfan nid dim ond yr amod y gofynnwyd i'w amrywio.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
C7 Ynni Adnewyddadwy
D1 Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
D3 Ardal Gadwraeth Tirwedd
D4 Amgylchedd D9 Amgylchedd
D15 Archaeoleg

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 Cyffredinol
31 Tirwedd
32 Tirwedd
45 Ynni Adnewyddadwy

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd P08b Datblygiadau Ynni
GP1 Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 Dyluniad
EN4 Bioamrywiaeth
EP 18 Ynni Adnewyddadwy
EN1 Cymeriad y Dirwedd
EN14 GCC a Gwrychoedd
EN16 Nodweddion Tirwedd

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 8

Nodyn Cyngor Technegol 5:Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010).
Nodyn Cyngor Technegol 8 Ynni Adnewyddadwy (2005)
Nodyn Cyngor Technegol 18:Trafnidiaeth (2007)

Cyfarwyddyd Ymarfer: Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel - Llawlyfr i Gynllunwy', Llywodraeth Cynulliad Cymru (2010)

Cyfarwyddyd Ymarfer Goblygiadau Cynllunio Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel (Chwefror 2011)

Ffermydd Solar yng Nghymru 2015 = Nodyn Ymchwil

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Mewn ymateb i'r ymgynghoriad, cafwyd ymatebion gan yr isod a gellir eu crynhoi fel a ganlyn:

Y Cynghorydd Ann Griffith: Gofyn i'r Pwyllgor wneud penderfyniad, yn rhinwedd ei swydd fel Is-gadeirydd y Pwyllgor hwn.

Y Cynghorydd Peter Rogers: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cyngor Cymuned: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim yn gwrthwynebu'r cynnig. Sylwadau ynghylch bioamrywiaeth, rhywogaethau a chynefionedd.

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

Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor: Dim sylwadau ecolegol.

Awdurdod Priffyrdd: Dim argymhelliad

Adran Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd
Nid oedd y rhan fwyaf o'r newidiadau yn hawdd i'w gweld. Mae rhywfaint o sgôp i leihau golygfeydd o'r camerâu teledu cylch cyfyng o'r briffordd ond nid ystyrir bod bod yr amrywiadau arfaethedig yn rhai arwyddocaol.

Y Weinyddiaeth Amddiffyn: Dim gwrthwynebiadau diogelu

Mae'r cais hefyd wedi cael ei gyhoeddi gan yr awdurdod cynllunio lleol yn unol â'r gofynion statudol. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 6 Ionawr, 2016.

Nid oes unrhyw sylwadau wedi dod i law o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

10C118/SCR Barn sgrinio ar gyfer gosod fferm arae solar– penderfynwyd nad oedd angen Asesiad Effaith Amgylcheddol 17/10/13.

10C118A/RE Cais llawn i osod fferm arae solar 15mw ar dir ger Bryn yr Odyn, Soar – cymeradwywyd 15/12/13

10C118B/DIS Ceisiadau i ryddhau amod 5 (tirlunio) ac amod 6 (rheoli cynefinoedd) ar dir yn Bryn yr Odyn – rhyddhawyd 08/09/14 & 17/09/14

10C118C/DIS Cais i ryddhau amod 8 (ffensys) ac amod 9 (adeilad newidydd) ar dir yn Bryn yr Odyn – rhyddhawyd 23/10/14 & 30/10/14

10C118D/MIN Cais am newid i 10C118A / RE i ddiwygio amod 2 (terfyn amser ar gyfer oes y datblygiad i 30 blynedd) - cymeradwywyd 11/11/14

10C118E/DIS Cais i ryddhau amod 4 (rhaglen o waith archaeolegol) ar dir yn Bryn yr Odyn – rhyddhawyd

07/11/14

10C118H/MIN Newid i ganiatâd 10C118A/RE i gynnwys amod yn manylu ar y cynlluniau a gymeradwywyd - cymeradwywyd 25/09/15

Ar dir cyfagos, mae’r hanes canlynol yn berthnasol:

10C118G/SCR Barn sgrinio ar gyfer adeiladu fferm arae solar 2.5MW ar dir ger Tyn Dryfol - Dim angen Asesaid o’r Effaith ar yr Amgylchedd

10C118F/RE Cais llawn i adeiladu fferm arae solar 2.5MW ar dir ger Tyn Dryfol - cymeradwywyd 06/01/16

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

A yw’r egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol o ran polisi cynllunio: Noda Polisi 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.”

Noda Polisi 45 Cynllun Lleol Ynys Môn; “Bydd caniatâd yn cael ei roddi i brosiectau ynni adnewyddadwy pan fo modd dangos yn glir na chânt effaith annerbyniol ar :-

i. Gymeriad y dirwedd.

ii. Safleoedd o bwysigrwydd rhyngwladol, cenedlaethol neu leol o safbwynt cadwraeth natur.

iii. Rhywogaethau pwysig o safbwynt cadwraeth natur.

iv. Safon y mwynderau a fwynheir gan drigolion a thwristiaid a

v. Gwasanaethau cyhoeddus hanfodol a chyfathrebu.

Noda Polisi 8B – Datblygiadau Ynni, Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd: “Caniateir ceisiadau ar gyfer datblygu adnoddau ynni adnewyddadwy ac anadnewyddadwy lle gellir dangos na fydd unrhyw effaith andwyol annerbyniol ar yr amgylchedd. Rhoddir blaenoriaeth i ddatblygu ffynonellau ynni glân ac adnewyddadwy, ond gellir caniatáu cynigion am brosiectau ynni anadnewyddadwy os byddant yn hyrwyddo manteisio i'r eithaf ar effeithlonrwydd ynni yn eu cynllun.”

Ceir eglurhad yn y fersiwn ddiweddaraf o Bolisi Cynllunio Cymru fod y dybiaeth o blaid datblygu cynaliadwy wedi cryfhau. Mae Adran 12.8.1 (Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel) Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8) yn nodi'r targedau ac yn rhoi cefnogaeth gref i brosiectau ynni adnewyddadwy yn unol â Datganiad Polisi Ynni Llywodraeth Cynulliad Cymru (2010). Mae Polisi Cynllunio Cymru, paragraff 12.8.15 yn dweud y bydd yr effeithiau oddi wrth ddatblygiadau ynni adnewyddadwy yn amrywio gan ddibynnu ar eu lleoliad a'u maint a bydd angen eu hystyried yn wahanol o ran polisi a rheoli datblygu.

Mae paragraff 12.9.2 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan y ‘dylai awdurdodau cynllunio lleol roi arweiniad i ddatblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel drwy gynnal asesiad o botensial yr holl adnoddau ynni adnewyddadwy a chyfleoedd ynni adnewyddadwy a charbon isel yn eu hardal, a dylent gynnwys polisïau priodol yn eu cynlluniau datblygu’. Er nad oes gofyn statudol i wneud hynny, comisiynwyd Astudiaeth Capasiti Ynni Adnewyddadwy i gyfrannu at y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Fe wnaeth yr Astudiaeth ddefnyddio methodoleg a ddatblygwyd gan Lywodraeth Cymru ond gan fod ffermydd arae solar PV masnachol yn dechnoleg newydd, nid yw canllawiau presennol (rhai Llywodraeth Cymru na’r DECC) yn cynnwys gwybodaeth ar sut i asesu eu potensial. Er hyn, mae polisïau cynlluniau datblygu’n bodoli y gellir archwilio cynlluniau o’r fath yn eu herbyn.

Fel fferm solar 15MW mae'r cynllun sy'n destun yr adroddiad hwn yn cael ei gategoreiddio fel “un Awdurdod Lleol gyfan” ym Mholisi Cynllunio Cymru sy'n cynnwys datblygiadau rhwng 5MW a 50MW yn ôl ffigwr 12.3. Fel gosodiad “Yr Awdurdodau Lleol” mae maint y fferm solar yn dderbyniol mewn egwyddor o ran termau polisi yn y lleoliad hwn ond mae yna hefyd ystyriaethau manwl o fewn yr ystyriaethau polisi fel y manylir arnynt isod. Mae Adran12.10.1 a welir isod yn tynnu sylw at faterion y dylai'r awdurdod cynllunio lleol eu hystyried wrth ymdrin â datblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel a seilwaith cysylltiedig. Mae hyn yn cynnwys agweddau cadarnhaol megis cyfrannu at gwrdd â thargedau cenedlaethol, y DU ac Ewropeaidd, ac yn ehangach buddiannau amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd. Mae hefyd yn amlygu'r angen i ystyried yr effaith ar y dreftadaeth naturiol, yr arfordir a'r amgylchedd hanesyddol a'r angen i leihau'r effeithiau ar gymunedau lleol. Amlygir materion eraill hefyd o fewn yr adran hon, megis lliniaru a materion seilwaith h.y. y cysylltiad â'r grid a'r rhwydwaith cludiant, fel a ganlyn:

12.10.1 Wrth benderfynu ar geisiadau am ddatblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel a seilwaith cysylltiedig, dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried:

- cyfraniad y cynnig at fodloni targedau a'r potensial a bennwyd yn genedlaethol, a chan y DU ac Ewrop, ar gyfer ynni adnewyddadwy, gan gynnwys y cyfraniad at dorri allyriadau nwyon tŷ̂ gwydr;

- y manteision a'r cyfleoedd amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd ehangach yn sgil datblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel;

- yr effaith ar y dreftadaeth naturiol (gweler Adran
5.5), yr arfordir (gweler Adran 5.6) a'r amgylchedd hanesyddol (gweler Adran 6.5);

- yr angen i leihau'r effeithiau ar gymunedau lleol er mwyn diogelu ansawdd bywyd cenedlaethau heddiw ac yfory;

- ffyrdd o osgoi neu liniaru effeithiau andwyol a nodwyd, neu i wneud yn iawn amdanynt;

- effeithiau'r newid yn yr hinsawdd ar leoliad a dyluniad datblygiad ynni adnewyddadwy a charbon isel, y modd y caiff ei adeiladu a'r modd y caiff ei weithredu. Wrth wneud hynny, dylai ystyried a ydy'r mesurau i ymaddasu i effeithiau'r newid yn yr hinsawdd yn arwain at effeithiau eraill (gweler 4.5);

- materion sy'n ymwneud â'r cysylltiad â'r grid, pan gynigir datblygiadau ynni adnewyddadwy (trydan);

- gallu'r seilwaith trafnidiaeth, a'r effeithiau arno, yn gysylltiedig ag adeiladu neu weithredu'r cynnig.”.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 8 Ynni Adnewyddadwy (2005) (paragraff 1.4) yn datgan bod gan Lywodraeth y Cynulliad darged o 4TWh o drydan y flwyddyn i gael ei gynhyrchu o ynni adnewyddadwy erbyn 2010 a 7TWh erbyn 2020. Mae paragraff 3.15 o NCT 8 yn nodi “other than in circumstances where visual impact is critically damaging to a listed building, ancient monument or a conservation area vista, proposals for appropriately designed solar thermal and PV systems should be supported”. Mewn llythyr o eglurhad dyddiedig Gorffennaf 2011 dywed Gweinidog yr Amgylchedd a Datblygu Cynaliadwy “er mwyn osgoi unrhyw amheuon yn y dyfodol, wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio o dan ddeddfwriaeth cynllunio gwlad a thref ar brosiectau sy'n gysylltiedig ag ynni yng Nghymru (ar wahân i rai gosodiadau ynni penodol), y fframwaith polisi cynllunio pwysicaf yw cynllun datblygu mabwysiedig yr awdurdod cynllunio lleol, ac os yn fwy diweddar, Polisi Cynllunio Llywodraeth Cymru a NCT 8”.

Mae Adran 2 Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy yn cynnwys y canllawiau canlynol:

“2.1.1 Mae gan y system gynllunio rôl allweddol i'w chwarae wrth gefnogi cyflenwad cymunedau gwledig cynaliadwy. Gall helpu sicrhau y cyflawnir datblygiadau priodol yn y man cywir ar yr adeg gywir drwy sicrhau bod digon o dir ar gael i ddarparu cartrefi a chyfleoedd gwaith i bobl leol, gan helpu cynnal gwasanaethau gwledig. Ar yr un pryd, rhaid i'r system gynllunio ymateb i'r heriau sy'n codi yn sgil newid yn yr hinsawdd, er

enghraifft drwy gynnwys yr angen i gynhyrchu ynni adnewyddadwy. Rhaid iddo hefyd warchod a gwella'r amgylchedd naturiol a hanesyddol a diogelu cefn gwlad a mannau agored. Nod cyffredinol y system gynllunio yw cefnogi cymunedau gwledig sy'n fyw ac yn gweithio er mwyn iddynt fod yn gynaliadwy yn economaidd, yn gymdeithasol ac yn amgylcheddol. Dylai awdurdodau cynllunio geisio cryfhau cymunedau gwledig, drwy helpu i sicrhau bod modd i'w trigolion presennol weithio a defnyddio gwasanaethau yn lleol, gan ddefnyddio dulliau teithio carbon isel a chael cyfran uwch o'u hynni o ffynonellau adnewyddadwy lleol.”

Yng nghyswllt arallgyfeirio ar ffermydd mae Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy yn cynnwys y canllawiau canlynol:

“3.7.2 Mae'n bosibl lleoli nifer o weithgareddau economaidd yn gynaliadwy ar ffermydd. Mae gweithrediadau bach ar y fferm, megis prosesu bwyd a choed a phecynnu bwyd, ynghyd â gwasanaethau (e.e. swyddfeydd, gweithdai, llogi a chynnal a chadw offer), gwasanaethau chwaraeon a hamdden, cynhyrchu cnydau heblaw am fwyd a chynhyrchu ynni adnewyddadwy i gyd yn debygol o fod yn ddefnyddiau priodol.”

Mae'n amlwg bod y polisïau a restrir uchod yn darparu tybiaeth o blaid datblygiadau ynni adnewyddadwy wrth gyfarfod â thargedau a nodwyd ar gyfer cynhyrchu ynni carbon isel.

Ar ôl ystyried yr holl faterion perthnasol, rhoddwyd caniatâd cynllunio yn wreiddiol ar gyfer datblygu'r safle yn 2013. Mae’r egwyddor o ddatblygu eisoes wedi ei sefydlu drwy roi’r caniatâd cynllunio hwnnw ac mae'r safle wedi cael ei ddatblygu fel fferm solar.

Fodd bynnag bu rhywfaint o wahniaeth rhwng y cynllun a gymeradwywyd a’r un a adeiladwyd. Rhoddir ystyriaeth felly i p'un a yw'r newidiadau a wnaed yn dderbyniol o ran y prif ystyriaethau cynllunio fel y nodir isod:

Y Dirwedd a’r effaith weledol: Oherwydd natur a lleoliad y strwythurau newydd ar y safle nid ydynt yn hawdd i’w gweld yn gyffredinol nac yn amlwg iawn. Mae lliw’r adeiladau a sut y cawsant eu grwpio’n golygu bod y fath effeithiau’n cael eu lleihau. Nid ystyrir bod y newidiadau a wnaed yn annerbyniol yn y cyd-destun hwn. Ystyrir hefyd bod y newidiadau i osodiad y paneli solar a thraciau mynediad mewnol ychwanegol yr un mor dderbyniol. Felly hefyd y ffensys diogelwch. Mae’r camerâu teledu cylch cyfyng yn dderbyniol ac yn gyffredinol nid ystyrir bod angen unrhyw gamau lliniaru ychwanegol. Mae'n bwysig, fodd bynnag, y glynir wrth y cynigion tirlunio a gymeradwywyd ar gyfer y safle ac o ystyried bod caniatâd o dan Adran 73 yn gyfystyr â rhoi caniatâd cyfan gwbl newydd, cynigir gosod amod i gysylltu'r gwaith tirlunio i'r caniatâd ôl-weithredol.

Ecoleg: Gosodwyd amod ar y caniatâd gwreiddiol y dylai unrhyw ffens ddiogelwch gael ei dylunio i ganiatau mynediad i hawdd i famaliaid. Er bod y uchder ac llinell y ffens wedi newid ma’r cynllun yn parhau i ganiatáu mynediad i famaliaid gan arwain at effaith ecolegol niwtral. Nid ystyrir bod goleuadau argyfwng yn cael effeith annerbyniol.

Treftadaeth Ddiwylliannol: Mae'r safle wedi bod yn destun gwaith archeolegol ac nid ystyrir bod y cynigion yn arwain at unrhyw faterion newydd.

Materion trafnidiaeth a mwyndera: Nid oes unrhyw faterion trafnidiaeth yn codi. Nid yw’r cynigion yn cael effaith ar waith cynnal ac atgyweirio cyffredinol nac ar drefniadau monitro cyfnodol.

Mwynderau: Nid oes gan y Prif Swyddog Iechyd yr Amgylchedd unrhyw sylwadau penodol i'w gwneud ac mae’r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried na fydd unrhyw effaith sylweddol andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos drwy oes weithredol y datblygiad. Mynegwyd pryder gan rai trigolion ynghylch y safle cyfagos yn Tyn Dryfol mewn perthynas â materion fflachiadau a llacharedd o'r datblygiad Bryn yr Odyn ac effeithiau tebygol o’r cynnig cyfagos. Gofynnwyd am asesiad fflachiadau a llacharedd gan yr ymgeisydd ar gyfer safle Tyn Dryfol ac mae gwrthwynebydd i'r cynllun hefyd wedi cyflwyno asesiad fflachiadau a llacharedd ac ma’r ddau wedi cael eu hasesu. Ni chododd y Weinyddiaeth Amddiffyn unrhyw bryderon diogelu mewn perthynas â'r datblygiad hwn. Er nad oes unrhyw sylwadau penodol wedi eu derbyn ar y cais hwn, ystyrir y dylid cynnwys

cynllun lliniaru fel rhan o unrhyw ganiatâd i sicrhau y gellid rheoli a delio'n briodol gydag unrhyw faterion a al godi.

7. Casgliad

Mae polisïau cynllunio cenedlaethol a lleol yn rhagdybio o blaid datblygiadau ynni adnewyddadwy fel ffordd o gyfrannu'n gadarnhaol at yr agenda gynaliadwyedd ehangach. Ystyriwyd eisoes bod y cynnig yn dderbyniol o ran y dirwedd a'r effaith weledol ac nid yw'n niweidio bioamrywiaeth na threftadaeth ddiwylliannol ac nid yw'n cael effaith andwyol annerbyniol ar fwynderau.

Gofynnwyd am gamau lliniaru i sicrhau y bydd unrhyw effeithiau tymor hwy yn gostwng dros oes weithredol y datblygiad. Mae'r caniatâd cynllunio am gyfnod dros do ac mae modd ei wrthdroi; bydd modd dychwelyd y tir i ddefnydd amaethyddol llawn.
Ystyrir bod y amrywiadau a wnaed i'r cynllun fel y'i hadeiladwyd yn dderbyniol o fewn cyd-destun y datblygiad a'r ardal gyfagos. Lle roedd angen gwneud hynny cynigir amodau er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn parhau i weithredu yn unol â'r cynigion lliniaru y cytunwyd arnynt. Yn ogystal, cynigir amod mewn perthynas ag unrhyw effeithiau posib yn sgil fflachiadau a llacharedd.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(01) Bydd rhaid tynnu'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn oddi ar y tir dim hwyrach na 30 blynedd o ddyddiad cynhyrychu trydan am y tro cyntaf neu pan nad oes unrhyw drydan wedi'i gynhyrchu am gyfnod di-dor o 6 mis, pa un bynnag sy'n digwydd gyntaf. Wedi hynny, bydd rhaid adfer y safle yn unol â chynllun adfer ysgrifenedig y bydd rhaid ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd rhaid adfer y safle yn unol â'r manylion y cytunwyd arnynt ymhen 6 mis i'r caniatâd ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd a sicrhau bod y safle'n edrych yn foddhaol ar ôl i'r datblygiad ddod i ben.

(03) Rhaid i'r holl geblau o fewn y safle sydd eu hangen mewn cysylltiad â'r datblygiad a ganiateir trwy hyn gael eu gosod o dan y ddaear.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol.

03) Bydd gwaith i dirlunio'r safle a nodir ar luniad Diwygiad A gan Tirlun Barr Associates cyfeirnod 14/05 / PP / 01 ac gymeradwywyd dan gais 10C118B / DIS yn cael ei wneud am gyfnod o bum mlynedd o pan blannwyd unrhyw goeden neu brysgwydd, a bydd raid plannu coed neu brysgwydd newydd yn lle'r rheini sy'n marw, neu sy'n cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n cael eu heintio'n ddifrifol yn ystod y cyfnod hwn yn yn y tymor plannu nesaf a bydd raid iddynt fod o faint a rhywogaethau tebyg i'r rheini yr oedd raid eu plannu'n wreiddiol oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol wedi rhoi caniatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad. Rhaid glynu wrth y cynllun tirlunio am oes y datblygiad.

Rheswm; Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei integreiddio yn foddhaol i'r dirwedd.

(04) Rhaid gweithredu'r safle bob amser yn unol â'r Cynllun Rheoli Cynefinoedd (Etive Ecology Ltd 21 Mai, 2014) a gymeradwywyd dan gais 10C118B / AAG.

Rheswm: Sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar fioamrywiaeth.

(05) Ac eithrio fel sydd raid ar gyfer goleuo'r is-orsaf DNO mewn argyfwng, ni chaniateir goleuo'r safle gyda golau artiffisial yn ystod oriau tywyllwch

Rheswm: Sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr ardal leol.

(06) Os bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn derbyn unrhyw gŵyn am fflachiadau neu lacharedd yn sgil y datblygiad bydd raid i’r datblygwr, cyn pen mis o gael gwybod am y gŵyn, gyflwyno datganiad dull i asesu nifer yr achosion o fflachiadau a llacharedd ar eiddo'r achwynydd ynghyd â chynigion ar gyfer mesurau lliniaru ac amserlen ar gyfer monitro i’r dyfodol, i'w gytuno’n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd raid gweithredu’r mesurau lliniaru a gymeradwywyd yn unol â'r amserlen a gytunwyd.

Rheswm: Er lles 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.

12.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

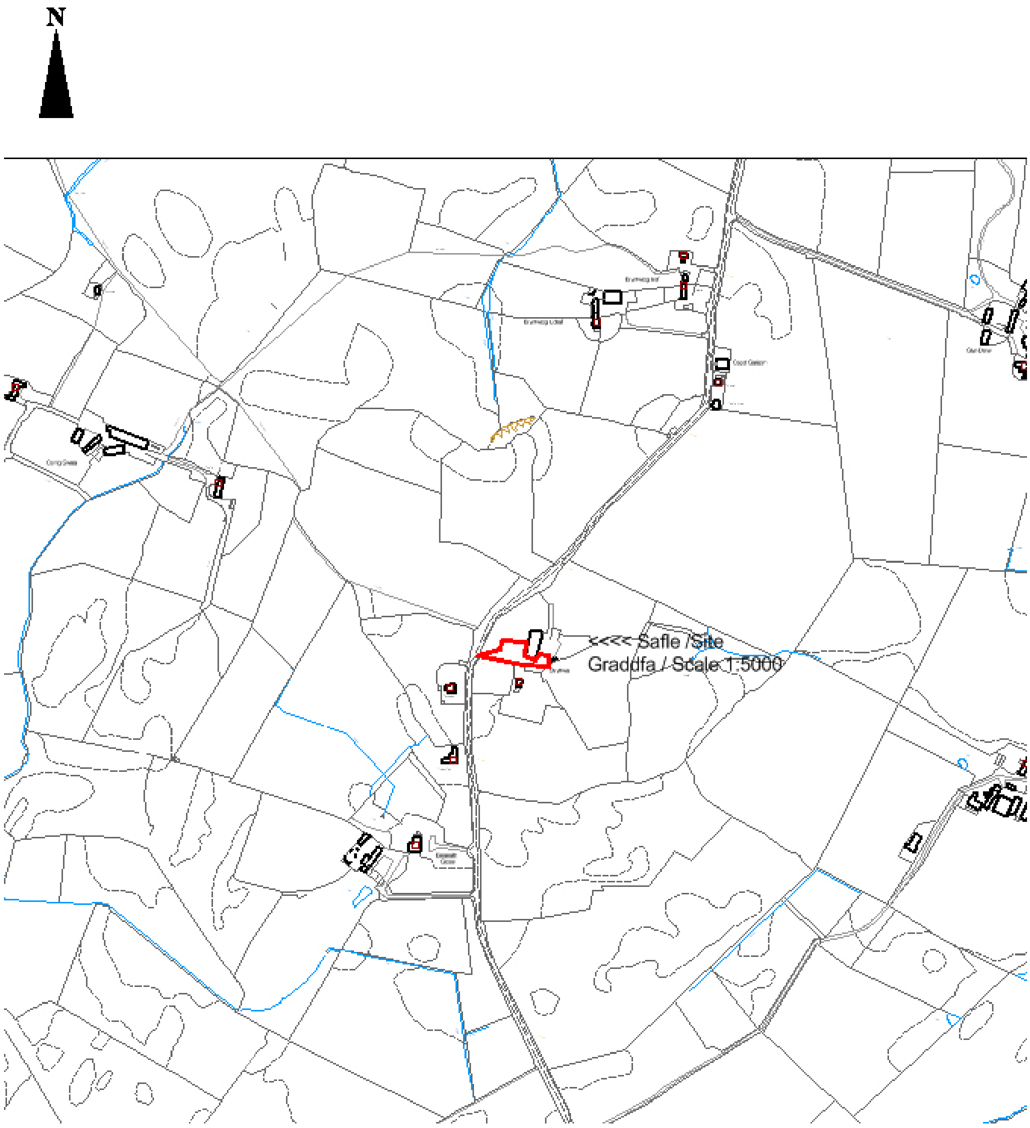
Rhif y Cais: **14C171H/ENF** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Peter Jones

Cais ôl-weithredol ar gyfer codi llety gwyliau newydd yn / Retrospective application for the erection of a new build holiday accommodation at

Stryttwn Farm, Ty'n Lon



Pwyllgor Cynllunio: 03/02/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (JBR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol – y Cynghorydd Robert G Parry OBE.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un am ganiatâd cynllunio ôl-weithredol i godi llety gwyliau newydd yn Stryttwn Farm, Tyn Lon.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn iard fferm Stryttwn Farm, sydd wedi'i lleoli yng nghefn gwlad agored rhyw 1.6km o bentref Llynfaes gerllaw.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw p'un a yw'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol sy'n ymwneud â datblygu llety gwyliau newydd ac effaith y cynnig ar gymeriad ac edrychiad yr ardal.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 8 – Lle Aros i Ymwelwyr
Polisi 26 – Parcio Ceir
Polisi 31 – Tirlunio
Polisi 42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi CH2 – Llety Gwyliau Newydd o Ansawdd Uchel
Polisi D3 – Ardaloedd Gwarchod y Dirwedd
Polisi D4 – Lleoliad, gosodiad a dyluniad
Polisi D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi TR10 – Safonau Parcio
Polisi TO2 – Llety Gwyliau
Polisi EN1 – Cymeriad y Dirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

Y Cynghorydd Robert G Parry OBE – Yn gofyn i'r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.

Priffyrdd – Argymell caniatâd amodol.

Draenio – Draenio'n foddhaol

Swyddog Llwybrau – Dim effaith ar y llwybr cyhoeddus

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

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

Ymateb i'r cyhoeddusrwydd.

Dim wedi'i dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

14C171F – Cais llawn i newid defnydd stabl i annedd yn Stryttwn Farm, Tyn Lon.
Gwrthod – 14/11/2013

14C171G – Cais llawn i newid defnydd stabl i annedd yn Stryttwn Farm, Tyn Lon
Caniatáu – 09/04/2014

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar 9 Ebrill 2014 i addasu ac ymestyn stabl bresennol yn annedd.

Ym mis Mawrth 2014 daeth i sylw'r Cyngor, yn hytrach na bod yr adeilad presennol wedi cael ei addasu a'i ymestyn yn unol â'r hyn y rhoddwyd caniatâd cynllunio iddo, bod yr adeilad wedi cael ei ddymchwel bron yn llwyr ac yn y broses o gael ei ailadeiladu.

Wrth ymweld â'r safle ar 10/03/2015 gwelwyd bod popeth heblaw rhan o'r wal dalcen ddwyreiniol a rhan fechan o'r wal flaen wedi cael eu dymchwel ac yn y broses o gael eu hailadeiladu gan ddefnyddio blociau. Ar adeg yr ymweliad roedd yr adeilad wedi cael ei adeiladu hyd at lefel y waliau ac roedd gwaith yn mynd rhagddo i orchuddio'r wyneb blaen gyda chladin o garreg naturiol.

Er bod y mater yn amlwg yn tynnu'n gwbl groes i'r caniatâd cynllunio a roddwyd, ac y gallai fod yn destun camau gorfodi ffurfiol, yn dilyn trafodaethau rhwng swyddogion a'r ymgeisydd i edrych ar yr opsiynau sydd ar gael ac yn unol â chyngor Llywodraeth y Cynulliad, mae'r cais cyfredol wedi cael ei gyflwyno i gadw a chwblhau'r datblygiad fel llety gwyliau newydd sbon, ac mewn ymdrech i gael trefn ar faterion.

Mae canllawiau ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8) (PCC) yn rhoi gwarchodaeth i gefn gwlad agored ac mae paragraff 4.7.8 yn datgan yn glir y dylai datblygiadau yng nghefn gwlad gael eu lleoli oddi mewn neu'n ffinio â'r aneddiadau hynny sydd orau ar eu cyfer yn nhermau isadeiledd, mynediad a chadwraeth cynefinoedd a'r dirwedd... mae'n rhaid arfer rheolaeth lem ar adeiladau newydd yng nghefn gwlad agored sydd i ffwrdd o aneddiadau presennol neu ardaloedd a ddynodwyd i'w datblygu mewn cynlluniau datblygu. Dylai pob datblygiad newydd barchu cymeriad yr ardal o'i gwmpas a dylai fod ar raddfa a dyluniad priodol.

Mae paragraff 11.1.7 PCC yn cydnabod mewn ardaloedd gwledig, bod datblygiadau twristiaeth yn elfen hanfodol o ddarparu ar gyfer economi iach ac amrywiol, a hynny yn lleol ac yn genedlaethol. Gall gyfrannu at ddarparu a chynnal cyfleusterau ar gyfer cymunedau lleol. Yma hefyd, dylai pob datblygiad fod yn gydnaws o ran natur a graddfa gyda'r amgylchedd lleol a chydag anghenion ymwelwyr a'r gymuned leol.

Mae paragraff 11.1.8 PCC yn datgan y dylai datblygiadau twristiaeth fod yn hygyrch trwy amryw o ddulliau cynaliadwy o deithio, yn enwedig trwy gerdded, beicio ac ar gludiant cyhoeddus.

Mae Polisi CH2 Cynllun Fframwaith Gwynedd, polisi 8 Cynllun Lleol Ynys Môn a pholisi TO2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn rhai sy'n gwyro tuag at ganiatáu datblygiadau llety gwyliau o ansawdd uchel. Maent yn datgan y bydd ceisiadau am lety gwyliau o ansawdd uchel yn cael eu caniatáu cyhyd â nad ydynt yn tynnu'n groes i bolisïau eraill yn y cynlluniau ac na fyddant yn peri niwed annerbyniol i'r amgylchedd. Yn benodol, bydd y Cyngor yn edrych yn ffafriol ar gynigion sy'n ffurfio rhan gyfannol o gynllun cyffredinol sy'n ychwanegu at y cyfleusterau twristiaeth a hamdden yn yr ardal.

Mae Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) y Cyngor ar Lety Gwyliau yn datgan y bydd angen dod i gasgliadau heriol wrth benderfynu beth sy'n darparu ansawdd uchel mewn datblygiad. Ar adeg gwneud cais cynllunio nid yw'r farn ar ddefnydd tir y mae ei hangen yng nghyd-destun 'ansawdd' y datblygiad yn cyfeirio at gynllun cydnabyddedig gan y diwydiant twristiaeth i raddio gwahanol lety, ond mae'n cyfeirio'n hytrach at ansawdd y datblygiad yn nhermau ystyriaethau defnydd tir.

Yn ôl y CCA dyma'r meini prawf sy'n helpu i ddiffinio datblygiadau o ansawdd uchel yn nhermau ystyriaethau defnydd tir:

- Safleoedd nad ydynt fel arfer yng nghefn gwlad agored neu'n weledol ymwthiol,
- Safleoedd nad ydyn yn peri niwed annerbyniol i dirweddau a warchodir (e.e. yr AHNE) – a fyddai'n awgrymu bod ganddynt gysgod eisoes gan y dirwedd ac na fyddent yn peri effaith weledol sylweddol,
- Gwarchod yr arfordir sydd heb ei ddatblygu,
- Gwarchod a hybu diddordebau bioamrywiaeth,
- Parch i'r amgylchedd hanesyddol a naturiol,

- Gwneud gwell defnydd o'r tir trwy gyfuno ardaloedd lle mae gweithgareddau twristiaeth eisoes (atyniadau i dwristiaid, marina ac ati)
- Wedi'u lleoli'n dda mewn perthynas â'r rhwydwaith trafnidiaeth presennol
- Ehangu'r defnydd o dir a ddatblygwyd o'r blaen (tir llwyd)
- Yn rhan o gynllun ar gyfer arallgyfeirio amaethyddol ac yn cefnogi'r economi wledig
- Prosiectau sy'n hybu diddordeb mewn bioamrywiaeth
- Yn helpu i atgyfnerthu a chryfhau canolfan dwristiaeth bresennol.

Mae paragraff 5.7 y CCA yn gosod y meini prawf ar gyfer asesu lleoliad llety gwyliau. Mae'r cynnig hwn yn disgyn i'r categori safle Tir Llwyd yng Nghefn Gwlad Agored ac mae'n nodi bod angen y cyfiawnhad a ganlyn er mwyn cefnogi cynnig yn y lleoliad hwn:

- Er y cânt eu ffafrio dros leoliadau tir glas, byddai dal angen cyfiawnhad ar safleoedd o'r fath sy'n eu rhoi uwchlaw lleoliadau amgen ar ymyl neu oddi mewn i aneddiadau yn y cyffiniau.
- Byddai disgwyl i gynlluniau yn y fath leoliad gael darpariaeth ar y safle o gyfleusterau twristiaeth yn hytrach na dim ond y llety ei hun.

Mae'r canllaw a'r polisïau uchod wedi'u dylunio i annog pobl i ddatblygu llety o ansawdd uchel i ymwelwyr yn y llefydd iawn. Wrth ystyried ceisiadau am lety gwyliau, bydd yr effaith ar yr economi

leol, y dirwedd, yr amgylchedd a chymeriad yr ardal yn ystyriaethau pwysig. Ni fid y Cyngor yn cefnogi cynigion am ddatblygiadau sydd wedi'u lleoli'n wael mewn lleoliadau anghynaladwy.

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae'r cais hwn yn gofyn am ganiatâd i gadw'r gwaith anawdurdodedig sydd wedi'i wneud eisoes, ac i gwblhau'r datblygiad i'w ddefnyddio fel llety gwyliau.

Mae gosodiad a dyluniad y cynnig bron union yr un fath â'r cynllun addasu y rhoddwyd caniatâd cynllunio ar ei gyfer ym mis Ebrill 2014, ac o ganlyniad nid oes unrhyw wrthwynebiad o safbwynt gosodiad a dyluniad.

Fodd bynnag, mae natur y cais sydd dan sylw ar hyn o bryd yn sylfaenol wahanol i'r un y rhoddwyd caniatâd cynllunio iddo'n flaenorol, ac mae ystyriaethau polisi a chynllunio gwahanol o bwys yn berthnasol.

Mae'r cais yn cynnig codi uned wyliau wedi'i hadeiladu o'r newydd yng nghefn gwlad agored, heb unrhyw gyswllt ac ymhell o unrhyw anheddiad neu gyfleusterau eraill. Yn ogystal â hyn, nid oes cyfleusterau'n bodoli ar y safle eisoes megis siop neu fwyty ac ati, fel sy'n ofynnol yn ôl y polisïau perthnasol.

Hefyd, mae'r cynnig wedi'i leoli 1.2km i ffwrdd o'r arhosfan bws agosaf (Tyn Lon), 3.5km o'r siop/swyddfa bost agosaf (Bodffordd), 5km o'r tŷ tafarn agosaf (Gwalchmai) a 7km o'r dref agosaf (Llangefni).

Mae'n amlwg felly nad yw'r safle wedi'i leoli'n dda o ran ei hygyrchedd at gludiant cyhoeddus a chyfleusterau, ac o ganlyniad byddai defnyddwyr yn ddibynnol ar ddefnyddio eu ceir preifat, ac mae hyn yn groes i'r egwyddorion cynaliadwyedd ym Mholisi Cynllunio Cymru a'r arweiniad sydd wedi'i gynnwys yng Nghanllaw Cynllunio Atodol y Cyngor.

7. Casgliad

Ystyrir felly bod y cynnig yn annerbyniol, am ei fod wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored heb unrhyw gyswllt ac ymhell o unrhyw anheddiad neu gyfleusterau a mwynderau eraill, ac y byddai'n arwain at ddefnyddwyr yn gorfod dibynnu ar eu cerbydau preifat, yn groes i bolisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol.

8. Argymhelliad

Gwrthod y cais am y rhesymau a ganlyn:

(01) Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn Ardal Tirwedd Arbennig ddynodedig. Byddai'r cynnig yn gyfystyr â chodi uned wyliau newydd yng nghefn gwlad agored mewn lleoliad gwledig unig, heb unrhyw gyswllt ac ymhell o unrhyw anheddiad a/neu gyfleusterau eraill, ac ni ellir ei gyfiawnhau fel datblygiad sy'n rhan o gynllun cyffredinol a fyddai'n ychwanegu at y cyfleusterau twristiaeth a hamdden yn yr ardal. Mae hyn yn groes i bolisïau 1, 8 a 31 Cynllun Lleol Ynys Môn, polisïau CH2 a D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd, polisïau GP1,TO2 a EN1 y Cynllun Datblgu Unedol a Stopiwyd, cyngor sydd wedi'i gynnwys yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau a'r egwyddorion cynaliadwyedd a chyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8).

9. Polisïau Eraill Perthnasol

Polisi Cynllunio Cymru (Rhif 8)

Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 9 - Gorfodi Rheolaeth Gynllunio

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

CCA: Llety Gwyliau

12.3 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

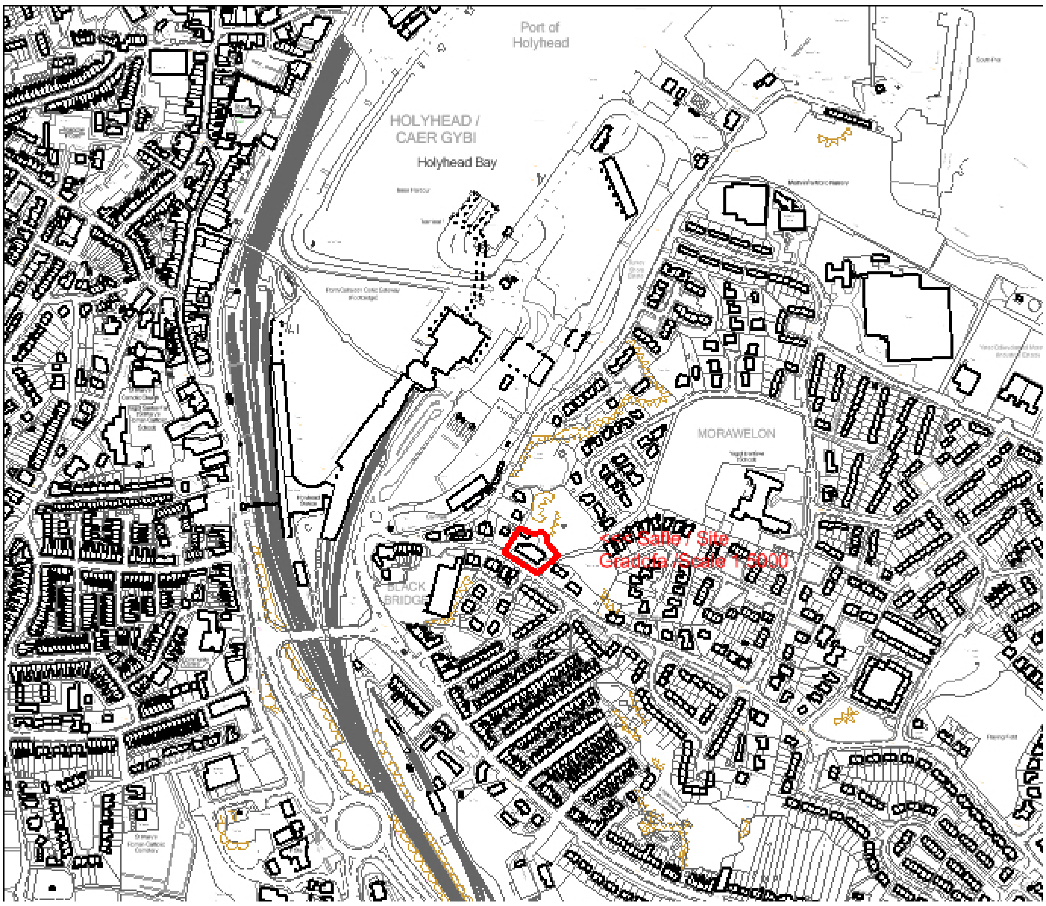
Rhif y Cais: **19C1147A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

B C Services (Anglesey) Ltd

Cais llawn ar gyfer dymchwel adeilad presennol ynghyd a chodi chwech annedd a chreu mynedfa i gerbydau a maes parcio ar dir yn / Full application for the demolition of the existing building together with the erection of six dwellings with the construction of a vehicular access and car park on land at

St David's Priory, Ffordd Llanfawr / Llanfawr Road, Caergybi / Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 03/02/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn un ar dir y Cyngor

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Caergybi. Mae eiddo preswyl o bob tu iddo. I gefn yr eiddo ac o fewn ei gwrtil mae caer tanddaearol rhestredig graddfa II.

Mae'r cynnig yn cynnwys dymchwel hen swyddfeydd y Cyngor a chodi 6 annedd ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais ydi a yw'n cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fyddai'n niweidio mwynderau eiddo cyfagos, a fydd y cynnig yn niweidiol i leoliad y gaer danddearol restredig gradd II o'r ail Ryfel Byd ac a fydd yn cael effaith andwyol ar Ddiogelwch y Briffordd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 : Polisi Cyffredinol
Polisi 40: Cadwraeth Adeiladau
Polisi 42 : Dyluniad
Polisi 48 : Meini Prawf ar gyfer Datblygiadau Tai
Polisi 49: Anheddiadau Diffiniedig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 : Tir ar gyfer Tai
Polisi A3 : Maint a Chyfnod Adeiladu
Polisi D4: Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D26 : Datblyiadau'n Agos i Ardaloedd Cadwraeth
Polisi D29 : Safon y Dyluniad
Polisi D32: Cyfluniad y Safle a Thirlunio
Polisi FF12 : Safonau Parcio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1: Canllawiau Rheoli Cynllunio
Polisi GP2 : Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad Tirlunio
Polisi EN13: Cadwraeth Adeiladau
Polisi HP2: Dwysedd Tai
Polisi HP3: Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Dim gwrthwynebiad - sylwadau

Y Cyng. R. Jones – Dim ymateb hyd yma.

Y Cyng. R. Ll. Jones - Dim ymateb hyd yma.

Y Cyng. A. Roberts - Dim ymateb hyd yma.

Priffyrdd – Argymell caniatau gydag amodau

Draenio – Wedi gofyn am ragor o wybodaeth am sut y ceid gwared ar ddŵr wyneb. Fodd bynnag, mae'r ymgeisydd wedi dod i gytundeb gyda Dŵr Cymru y bydd dŵr wyneb yn arllwys i'r garthffos gyhoeddus.

Dwr Cymru - Sylwadau

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau safonol.

Rhoddwyd gwybod am y cais hwn mewn tair ffordd sef: drwy godi rhybudd ger y safle; cyhoeddi rhybudd yn y wasg leol ac ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 9 Rhagfyr 2015 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau gyda sylwadau wedi cyrraedd yr adran

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C1147 – Cais ar gyfer newid defnydd yr hen briordy I annedd yn St David's Priory, Ffordd Llanfawr, Caergybi – Caniatau 05/02/2015

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi – Mae'r safle o fewn y ffin ddatblygu ar gyfer Caergybi fel y diffinnir hi ym Mholisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Ystyrir mai safle tir llwyd yw hwn a'i fod yn addas ar gyfer datblygiad preswyl. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn annog datblygu safleoedd tir llwyd a safleoedd gwag trefol nad oes digon o ddefnydd yn cael ei wneud ohonynt.

Effaith ar eiddo cyfagos – Mae digon o le ar y safle i ddarparu mwynderau preifat ar gyfer deiliaid yr anheddau heb gael effaith ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos. Mae digon o le ar y safle i ddarparu cyfleusterau i barcio a throi ceir ar y safle.

Mae'r eiddo cyfagos a elwir Tan Alltran a Soolaimon wedi eu gosod ymhellach yn ôl yn y safle na llinell adeiladu'r anheddau arfaethedig ac felly nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr anheddau i'r fath raddau ag i gyfiawnhau gwrthod y cais.

Bydd y cyfleusterau parcio yn cael eu darparu yng nghefn y safle. Mae'r cynnig yn golygu codi dau deras o dair uned a bydd y fynedfa i gerbydau yng nghefn y safle rhwng y ddau deras. Nid oes unrhyw fwriad i gael ffenestri yn nhalcenni'r unedau arfaethedig. Oherwydd yr uchod a'r defnydd

blaenorol a wnaed o'r safle nid ystyrir y bydd y datblygiad yn amharu ar fwynderau

Effaith ar y Gaer Danddaearol Restredig – Mae'r gaer danddaearol restredig, gradd II, o'r Ail Ryfel Byd ar lefel uwch na'r anheddau arfaethedig ac oherwydd y gwahaniaeth yn y lefelau nid ystyrir y bydd y cynnig yn amharu ar osodiad yr adeiledd gradd II.

Er mwyn diogelu mwynderau'r eiddo cyfagos, yr ardal o gwmpas ac i amddiffyn lleoliad y gaer danddaearol gosodir amod ar y caniatâd i gael gwared ar hawliau sy'n gysylltiedig â datblygiad a ganiateir.

Diogelwch y Brifffordd – Mae'r cynnig yn golygu adeiladu mynedfa i gerbydau i ganol y safle. Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig yn amodol ar gynnwys amodau priffyrdd safonol.

7. Casgliad

Mae'r safle o fewn ardal breswyl ac yn cydymffurfio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol cyfredol. Ni fydd y cynnig yn niweidio mwynderau deiliaid eiddo cyfagos na lleoliad y gaer danddaearol restredig gradd II sy'n dyddio'n ôl i'r Ail Ryfel Byd ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar ddiogewlch y brifffordd.

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) Mae darpariaethau yn Rhestr 2, Rhan 1 Dosbarth A, B ac E o'r Rheolau Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu ac yn ail ddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael ei eithrio.

Rheswm: Er budd diddordebau mwynderau preswyl a gweledol ac i ddiogelu gosodiad y caer tanddaearol rhestredig graddfa II.

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

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

(04) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(08) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes bydd cynlluniau wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo mewn ymgynghoriad â'r Awdurdod Priffyrdd a fydd yn dangos manylion y canlynol:

(a) gosodiad arfaethedig y ffordd a manylion adeiladu nodweddiadol yn seiliedig ar wybodaeth a gasglwyd ar ôl gwneud arolwg o'r tir gyda golwg ar gadarnhau bod y dull adeiladu yn ddigonol.

(b) trawsdoriadau a hyd-doriadau o'r ffyrdd stad yn dangos lefelau arfaethedig y ffordd mewn perthynas â lefelau presennol y ddaear a lefelau arfaethedig lloriau'r garej.

(c) draeniad y dŵr wyneb a'r modd o gael gwared ohono gan gynnwys lleoliad gwteri, deiametrau'r pibelli, manylion y dyluniad a'r arllwysfa.

(d) lleoliad a'r math o offer y bwriedir ei ddefnyddio i oleuo'r ffordd.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(09) Bydd raid dylunio ac adeiladu ffordd (ffyrdd) y stad a'r fynedfa yn unol â 'Gofynion Manyleb Mabwysiadu Ffyrdd Preswyl' (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael am ddim ar gais gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol).

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(12) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd mesurau wedi'u sefydlu i sicrhau y bydd y ffyrdd mynediad a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal i'r dyfodol yn unol â manylion a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig yn flaenorol gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(13) Rhaid i'r datblygwr ddarparu cynllun rheoli a chynnal a chadw ar gyfer oes y datblygiad a fydd yn cynnwys y trefniadau i sicrhau gweithrediad y cynllun drwy gydol ei oes.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(14) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol wedi ei derbyn mewn perthynas â chynllun rheoli traffig cynhwysfawr llawn gan gynnwys:

i. Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr safleoedd ac ymwelwyr
ii. Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
iii. Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad
iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
v. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a chyflenwi.

Rhaid i'r gwaith gael ei wneud yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles 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.

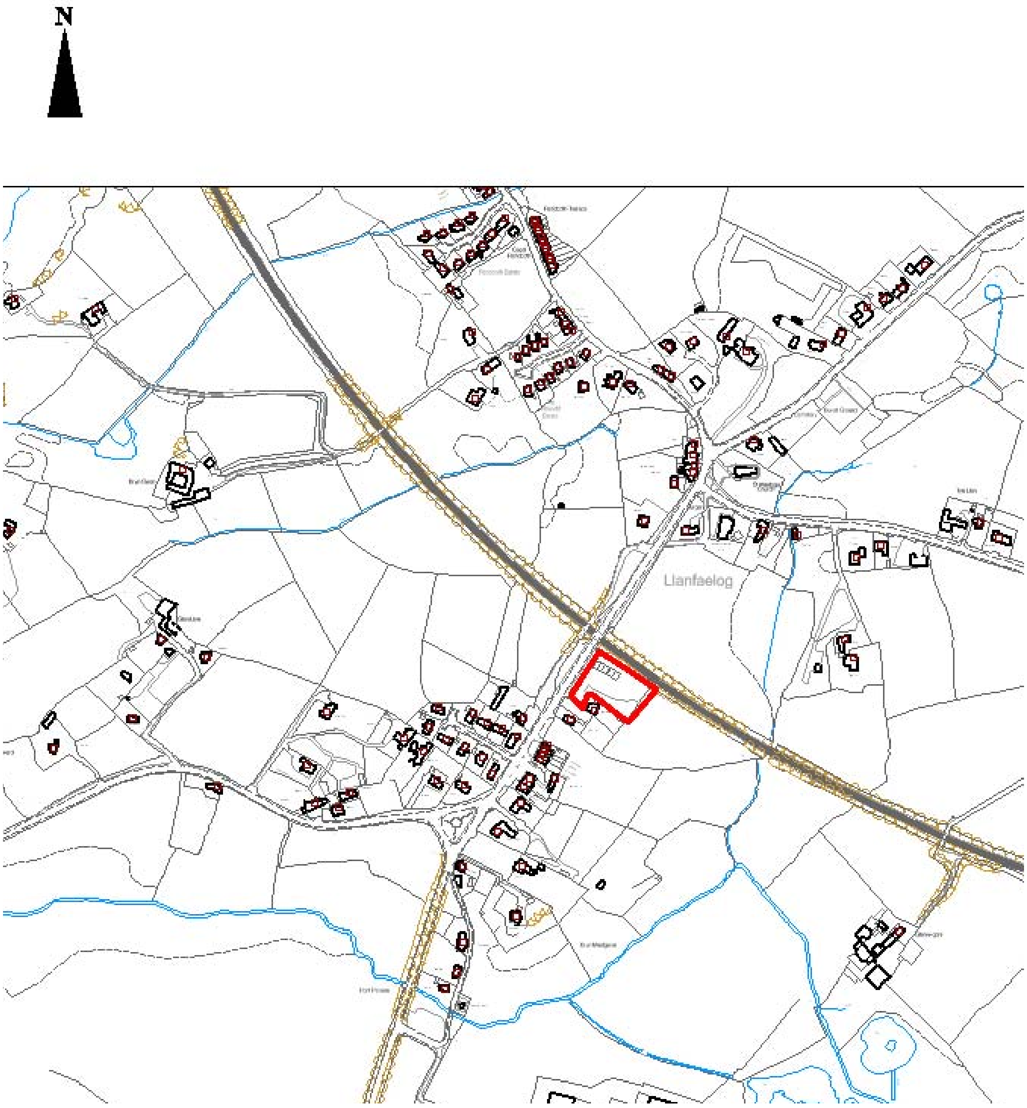
12.4 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

Rhif y Cais: **28C116U** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Cais dan Adran 73 i ddiwygio cyn-amodau (05), (06), (11), (12), (13), (14), (15) ar penderfyniad apel cyfeirnod rhif APP\6805\A\07\2053627 er mwyn ganiatâu eu rhyddhau wedi i gwaith cychwyn ar y safle ynghyd a dileu amod (16) yn / Application under Section 73 to vary pre-conditions (05), (06), (11), (12), (13), (14), (15) on appeal decision reference no. APP\6805\A\07\2053627 so as to allow for their discharge following commencement of works on site together with the deletion of condition (16) at

Ganolfan Arddio Maelog / Maelog Garden Centre, Llanfaelog



Pwyllgor Cynllunio: 03/02/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (JBR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol – Y Cynghorydd Richard Dew.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn am ganiatâd i amrywio nifer o amodau cyn-cychwyn ac i ddileu'r amod tai fforddiadwy a osodwyd ar benderfyniad apêl APP/L6805/A/07/2053627 ar gyfer datblygu 9 annedd yn hen Ganolfan Arddio Maelog.

Mae safle'r cais yn union wrth ymyl y rheilffordd ym mhentref Llanfaelog.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol ydi a fyddai amrywio'r amodau yn cael effaith o bwys ar y datblygiad a ganiatawyd ac a ddangoswyd cyfiawnhad digonol ar gyfer dileu'r amod tai fforddiadwy

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 26 – Parcio Ceir
Polisi 31 – Tirlunio
Polisi 42 – Dylunio
Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai
Polisi 50 – Pentrefi Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Tir ar gyfer Codi Tai
Polisi A3 – Datblygiadau Tai Newydd
Polisi D3 – Ardaloedd Gwarchod y Dirwedd
Polisi D4 – Lleoliad, gosodiad a dyluniad
Polisi D29 – Dylunio
Polisi FF12 – Parcio

Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi TR10 – Safonau Parcio
Polisi EN1 – Cymeriad y Dirwedd
Polisi HP4 – Pentrefi
Polisi SG4 – Cael Gwared â Charthion Aflan
Polisi SG6 – Dŵr yn Llifo oddi ar yr Wyneb

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

Priffyrdd – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draenio – Dim gwrthwynebiad i amrywio'r amodau, cyn belled â bod gofynion yr amodau yn cael eu cynnwys mewn unrhyw ganiatâd a roddir.

Dŵr Cymru – Dim gwrthwynebiad i amrywio'r amodau, cyn belled â bod gofynion yr amodau yn cael eu cynnwys mewn unrhyw ganiatâd a roddir.

Cyngor Cymuned – Bod yr amodau gwreiddiol yn cael eu cadw.

Iechyd yr Amgylched – Dim sylwadau.

Adran Tai – Dim gwrthwynebiad i ddileu amod 16 – tai fforddiadwy.

Ymateb i gyhoeddusrwydd.

Derbyniwyd un llythyr dienw. Mae'r prif bwyntiau ynddo wedi eu crynhoi isod:

- Os oedd cais cynllunio wedi ei gyflwyno a bod y Cyngor wedi gosod cyfyngiadau arno, pam y gellir eu dileu wedyn?

Gosodwyd y cyfyngiadau hyn gan fod un arolygydd blaenllaw iawn wedi penderfynu bod angen gosod amodau a dim ond ar yr amod y byddent yn cael eu gweithredu a'u dilyn y rhoddwyd y caniatâd hwnnw.

Roedd materion parcio, mynediad a draenio dŵr oddi ar y safle yn bwysig. Pwysig bod y datblygiad yn cydweddu â phentref Llanfaelog a bod elfen o dai fforddiadwy. Yr holl amodau hyn i gael eu hamrywio? Nid dyna y cytunwyd arno.

- Pam mae'r Cyngor yn awr yn ystyried gwrthdroi'r penderfyniad hwn? Mae llawer o bobl leol yn erbyn y datblygiad hwn am nifer o resymau a daeth llawer ohonynt i'r cyfarfod gyda'r arolygydd.

Mae'r materion a godir uchod yn cael sylw yn adran 6 yr adroddiad hwn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

28C116K – Cais amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl yng Nghanolfan Arddio Maelog, Llanfaelog.
Gwrthod – 10.05.07
Caniatáu ar Apel – 21.01.08

28C116P/DA – Cais manwl ar gyfer codi 9 annedd ynghyd ag addasu'r fynedfa bresennol i gerbydau a chreu mynedfa newydd i gerddwyr ar dir yn hen Ganolfan Arddio Maelog, Llanfaelog
Caniatáu – 18.08.09

28C116V – Cais dan Adran 73 i amrywio amod (1) er mwyn darparu mannau parcio ceir mewn

cyfnodau ac amrywio amod (2) er mwyn galluogi cwblhau'r mynediad cyn i neb fyw yn yr annedd diwethaf ar y safle ar gais cynllunio 28C116P\DA yn hen Ganolfan Arddio Maelog, Llanfaelog Caniatáu – 16.11.15

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar apêl i'r Arolygiaeth Gynllunio ar 21 Ionawr 2008 am ganiatâd cynllunio amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl ar safle hen Ganolfan Arddio Maelog dan gyfeirnod cynllunio 28C116K ac apêl APP/L6805/A/07/2053627 yn amodol ar osod nifer o amodau y byddai'n rhaid cydymffurfio â nhw cyn cychwyn gwaith datblygu.

Rhoddwyd caniatâd ar gyfer materion a gadwyd yn ôl wedyn ar 18 Awst 2009 o dan gyfeirnod 28C116P/DA.

Dechreuwyd gwaith datblygu ar y safle ym mis Ebrill 2010 a hynny'n groes i nifer o amodau cyn-cychwyn a osodwyd ar y caniatâd amlinellol a'r caniatâd ar gyfer materion a gadwyd yn ôl.

Mae cais ar wahân i amrywio amodau ar y caniatâd ar gyfer materion a gadwyd yn ôl wedi cael sylw a'i benderfynu ar 16 Tachwedd, 2015 o dan gyfeirnod 28C116V.

Mae'r gwaith datblygu a wnaed hyd yma yn cynnwys cragen y tai teras ar blotiau 1-3 gan gynnwys gosod y trawstiau to.

Dygwyd i sylw'r Cyngor bod y datblygiad wedi cychwyn yn groes i amodau'r penderfyniad apêl ym mis Ionawr 2011. Daethpwyd â'r gwaith i ben yn fuan wedi hynny ar gais yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Ers y cyfnod hwnnw bu deialog barhaus gyda'r datblygwyr mewn ymdrech i ddatrys materion.

Gosodwyd nifer o amodau gyda'r cais a gymeradwywyd ar apêl yn 2008 ac roedd nifer ohonynt yn ymwneud â chyflwyno gwybodaeth i'w chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau ar y gwaith.

Pan fo gwaith yn cychwyn heb gwrdd yn gyntaf â'r amodau cyn-cychwyn perthnasol mae hynny'n gyfystyr â thorri amodau. Nid oes modd cwrdd â'r fath amodau yn ôl-weithredol.

Felly, mae'r cais hwn yn gofyn am ganiatâd i amrywio'r amodau perthnasol fel bod modd cyflwyno'r wybodaeth ofynnol ar ôl dechrau'r gwaith fel y gellir ailddechrau'r gwaith a'i gwblhau wedyn.

Yn ogystal, mae'r cais yn gofyn i gael dileu'r amod tai fforddiadwy.

Mae'r safle wedi aros yn ei gyflwr rhannol ddatblygedig ers nifer o flynyddoedd ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn awyddus i ddatrys unrhyw faterion sy'n weddill mewn ymdrech i gau pen y mwdwl ar y sefyllfa annymunol hon.

Mae'r datblygiad ar hyn o bryd yn torri amodau 05, 06, 11,12, 13, 14, 15 a 16 ym mhenderfyniad apêl APP/L6805/A/07/2053627 ac fe'u rhestrir isod:

5) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd samplau o'r deunyddiau toi a ddefnyddir yn y datblygiad a ganiatawyd wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid gweithredu'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

6) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd nes y bydd disgrifiadau masnachol o'r deunyddiau

sydd i'w defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad a ganiateir drwy hyn wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid gweithredu'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

11) Bydd raid gosod cyrbin ar ffordd y stad a sicrhau bod wyneb ar y gerbydlon a'r troedffyrdd a'u bod wedi eu goleuo cyn i neb symud i mewn i'r annedd olaf neu cyn pen 2 flynedd i gychwyn y datblygiad, p'un bynnag yw'r cynharaf.

12) Ni chaniateir i unrhyw ddatblygiad gychwyn hyd nes bod trefniadau wedi'u sefydlu i sicrhau y gellir cynnal y ffyrdd mynediad a ffyrdd y stad i'r dyfodol yn unol â manylion a gyflwynwyd eisoes i'r awdurdod cynllunio lleol ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig ganddo.

13) Ni chaniateir cychwyn ar waith adeiladu hyd nes y bydd cynllun ar gyfer diogelu'r tai rhag sŵn wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid cwblhau'r cynllun a gymeradwywyd cyn i neb symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau.

14) Ni chaniateir dechrau'r datblygiad hyd nes y bydd cynllun ar gyfer draenio'r safle wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid cwblhau'r cynllun a gymeradwywyd cyn i neb symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau. Bydd raid i'r cynllun a gyflwynir ddangos bod y carthffosydd yn cael eu cysylltu i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

15) Cyn cyflwyno'r manylion sy'n ofynnol dan Amod 14 uchod, bydd asesiad yn cael ei wneud o'r potensial ar gyfer cael gwared ar ddŵr wyneb trwy gyfrwng systemau draenio cynaliadwy (SuDS) yn unol â'r egwyddorion a nodir yn Nodyn Cyngor Technegol 15 : Datblygu a'r Perygl o Lifogydd, a bydd raid cyflwyno canlyniadau'r asesiad i'r awdurdod cynllunio lleol. Os bydd yr asesiad yn dangos bod potensial i gael gwared ar ddŵr wyneb trwy SuDS, bydd raid i'r manylion a gyflwynwyd yn unol ag Amod 14 uchod gynnwys darpariaeth o'r fath. Lle bo cynllun SuDS yn cael ei roi ar waith, bydd y manylion a gyflwynwyd yn :

i) Darparu gwybodaeth am y dyluniad ar gyfer gwrthsefyll stormydd, y dull a ddefnyddir i oedi a rheoli dŵr wyneb sy'n arllwys o'r safle a'r mesurau a gymerir i atal llygru dyfroedd daear a / neu ddŵr wyneb;
ii) Nodi cyfrifoldebau pob parti ar gyfer gweithredu'r cynllun SuDS, ynghyd ag amserlen ar gyfer gweithredu hynny; a
iii) Darparu cynllun rheoli a chynnal a chadw a fydd mewn grym am oes y datblygiad ac a fydd yn cynnwys y trefniadau ar gyfer eu mabwysiadu gan
unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgymerwr statudol neu drefniadau eraill i sicrhau gweithrediad y cynllun drwy gydol ei oes.

16) Ni fydd y datblygiad yn dechrau hyd nes y bydd manylion am y trefniadau ar gyfer darparu 30% o'r anheddau fel tai fforddiadwy wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y tai fforddiadwy yn cael eu darparu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd. Bydd manylion o'r fath yn cynnwys:
iv) math a lleoliad y ddarpariaeth tai fforddiadwy a wneir;
v) amseriad y gwaith o adeiladu tai fforddiadwy;

vi) y trefniant i sicrhau bod darpariaeth o'r fath yn fforddiadwy ar gyfer trigolion y tai fforddiadwy yn awr ac i'r dyfodol; a
vii) y meini prawf preswylio a ddefnyddir i benderfynu pwy fydd yn byw yn y tai fforddiadwy, a'r modd y bydd y fath feini prawf yn cael eu gorfodi.

Ac eithrio dileu'r amod tai fforddiadwy, a fydd yn cael sylw ar wahân yn nes ymlaen yn yr adroddiad,

fel y gellir nodi o'r uchod, mae’r amodau a dorrwyd yn ymwneud â deunyddiau gorffen, ffordd y stad, mynediad, sŵn a draeniad ac ni fydd cytundeb i amrywio'r amodau hyn yn dileu'r angen i gyflwyno’r wybodaeth honno y mae’n rhaid ei chyflwyno i’r awdurdod cynllunio lleol i’w chymeradwyo’n ysgrifenedig ganddo. Yn hytrach, ni fydd ond yn galluogi cyflwyno’r wybodaeth ar ôl cychwyn y datblygiad a fydd, yn ei dro, yn golygu y gellir cwblhau’r datblygiad wedyn.

Mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol felly’n ystyried bod amrywio’r amodau uchod yn rhesymol a derbyniol. Ar ben hynny ystyrir mai hon yw’r ffordd fwyaf synhwyrol a rhesymegol ymlaen gan na all y datblygiad fynd yn ei flaen yn gyfreithlon neu'n ddilys fel y mae pethau ar hyn o bryd, ac os nad yw materion yn cael eu datrys gall olygu bod y safle’n parhau yn ei gyflwr presennol am gyfnod amhenodol.

Yn y ffurflen gais mae asiant y datblygwr wedi gofyn i gael amrywio’r amodau er mwyn caniatáu cyfnod o 12 mis ar gyfer cyflwyno’r wybodaeth berthnasol.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod hyn yn ormodol, yn enwedig gan fod y datblygwyr wedi mynegi eu dymuniad i gwblhau'r datblygiad gorau po gyntaf.

Yn ogystal, mae'r amrywiadau sydd raid wrthynt yn amrywio o amod i amod. Gallai fod yn rhesymol ac yn briodol caniatáu cyfnod penodol o amser i gyflwyno gwybodaeth am faterion fel deunyddiau gorffen ac ati, ond, ar y llaw arall, dylid darparu gwybodaeth ynglŷn â materion fel draenio cyn gwneud unrhyw waith pellach ar y datblygiad er mwyn sicrhau bod y trefniadau draenio yn foddhaol.

Mae'r cais hefyd yn ceisio dileu amod 16 o'r penderfyniad apêl sy'n ymwneud â darpariaeth 30% o dai fforddiadwy ar y safle.

Er mwyn galluogi'r awdurdod cynllunio lleol i gefnogi dileu'r amod, rhaid dangos nad yw’r datblygiad yn ymarferol os bydd raid sicrhau darpariaeth o 30% ar gyfer tai fforddiadwy. Ers i’r gwaith stopio bu trafodaethau o bryd i’w gilydd rhwng y datblygwyr a'r Cyngor ar y sefyllfa tai fforddiadwy ac mae Gwerthusiad Dichonoldeb wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais.

Cysylltwyd gyda’r Ymgynghorydd Tai Fforddiadwy fel rhan o'r cais ac mae wedi darparu asesiad o'r Gwerthusiad Dichonoldeb.

‘Roedd amod 16 yn y penderfyniad apêl yn nodi bod raid i 30% o'r anheddau a ganiateir fod yn fforddiadwy, sef 3 o'r 9 annedd.

Mae safbwynt y Cyngor ar benderfynu apeliadau cynllunio ar sail dichonoldeb wedi ei nodi yn y ddogfen 'Diwallu'r Angen am Dai Fforddiadwy' a gyhoeddwyd yn 2012. Mae'r datblygwr wedi darparu gwybodaeth sy'n caniatáu gallu gwneud penderfyniad ar ddichonoldeb.

Mae dadansoddiad o'r ffigyrau a ddarparwyd yn y Gwerthusiad o Ddichonoldeb y Datblygiad yn dangos elw o 7%, tra bod cyfraddau elw derbyniol mewn cyfrifiadau dichonoldeb oddeutu 20%.

Mae'r confensiwn hwn wedi cael ei dderbyn a'i gefnogi gan gydweithwyr yn yr Adran Dai.

Mae adborth a gafwyd gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) sydd wedi edrych ar y safle yn nodi efallai fod yr amcangyfrion o ran yr incwm y gellid ei ddisgwyl yn rhy optimistaidd o gofio lleoliad, hanes a phrisiadau cymharol.

Mae'r ffigyrau a ddarparwyd felly’n cefnogi'r achos na ellir cwblhau’r cynllun a gwneud elw derbyniol tra bod yr amod i ddarparu tai fforddiadwy yn parhau i fod mewn grym.

Yn ogystal, mae cefndir a hanes y safle yn rhesymau dros gefnogi amrywiadau i'r caniatâd cynllunio gwreiddiol a fydd yn galluogi cwblhau'r cynllun. Mae cyflwr rhannol ddatblygedig y safle'n cael effaith negyddol iawn ar yr ardal.

Daeth y gwaith adeiladu i ben yn ystod cam cyntaf y gwaith datblygu. Mae'r safle bellach yn cynnwys bloc o 3 tai teras. Mae cragen y bloc wedi cael ei hadeiladu hyd at lefel y to ac mae trawstiau'r to wedi eu gosod. Mae'r bloc yn agos i'r brif ffordd rhwng Aberffraw a Rhosneigr ac mae wedi cael ei adael mewn cyflwr rhannol ddatblygedig am dros 4 blynedd. Cwympodd wal y talcen mewn gwyntoedd cryf a bu'n rhaid eu hailadeiladu i gynnal cadernid strwythurol y bloc.

Bu trafodaethau o bryd i'w gilydd gyda'r Cyngor ar y sefyllfa tai fforddiadwy ac i helpu'r datblygwr i ddatrys y materion ar y safle. Gwnaed ymgais i gynnwys Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig lleol ond nid oedd yn bosib yn dilyn cynnal archwilio'r safle. Daeth yr archwiliad i'r casgliad fod y tywydd wedi effeithio'n ddifrifol ar drawstiau'r to ac inswleiddiad y waliau ceudod ac y byddai'n rhy ddrud i gywiro'r materion hyn.

Ar sail yr uchod felly ystyrir y cyflwynwyd cyfiawnhad digonol i ddangos nad yw'r datblygiad yn ariannol ymarferol ac y gallai fod yn annhebygol iawn y byddai'r datblygwr yn bwrw ymlaen â'r datblygiad os bydd yr amod mewn perthynas â 30% o dai fforddiadwy yn parhau i fod mewn grym.

Wrth ddod i'r penderfyniad uchod, cadwyd mewn cof y gwneir cyfraniad sylweddol at anghenion tai fforddiadwy yn yr ardal yn sgil cwblhau 12 o dai rhent cymdeithasol yn Nhŷ Croes yn yr ychydig fisoedd nesaf. Ystyrir y bydd y datblygiad hwn yn lliniaru absenoldeb tai fforddiadwy ar safle hen Ganolfan Arddio Maelog.

7. Casgliad

O gofio'r holl ffeithiau perthnasol a'r ystyriaethau cynllunio ystyrir bod amrywio amodau 5, 6, 11, 12, 13, 14 a 15 a dileu amod 16 ym mhenderfyniad apêl APP/L6805/A/07/2053627 yn rhesymol ac yn dderbyniol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais am y rhesymau a ganlyn:

(01) Cyn pen 3 mis i ddyddiad y caniatâd hwn bydd raid cyflwyno samplau o'r deunyddiau toi a ddefnyddir ar gyfer y datblygiad i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid gweithredu'r datblygiad yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol

(02) Cyn pen 3 mis i ddyddiad y caniatâd hwn bydd raid cyflwyno samplau neu ddisgrifiadau masnachol o'r deunyddiau sydd i'w defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid gweithredu'r datblygiad yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol

(03) Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, fanylion llawn am yr holl ffensys, waliau neu ddulliau arall o amgáu neu farcio cyn eu gosod.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol.

(04) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y A4080 cyn i neb breswylio mewn unrhyw annedd.

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

(05) Rhaid adeiladu'r fynedfa fel bod ei graddiant am y 5 medr cyntaf yn ôl o y ymyl agosaf yr A4080 yn ddim mwy nag 1 mewn 20.

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

(06) Rhaid gosod cyrbin ar y ffordd/ffyrdd stad, gosod wyneb terfynol ar y llwybrau cerdded a darparu goleuadau cyn i neb symud i fyw i'r annedd olaf ar y stad.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(07) Cyn pen 6 mis i ddyddiad y caniatâd hwn rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol, i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, fanylion am y mesurau a gymerir yn y dyfodol i gynnal ffyrdd y stad a'r fynedfa a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(08) Cyn pen 3 mis i ddyddiad y caniatâd hwn bydd raid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol, i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, gynllun ar gyfer diogelu'r tai rhag sŵn. Bydd raid cwblhau'r cynllun a gymeradwywyd cyn i neb symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau.

Rheswm: Er budd mwynderau'r preswylwyr.

(09) Ni chaniateir gwaith datblygu pellach hyd nes y bydd cynllun ar gyfer draenio'r safle wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ai'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid cwblhau'r cynllun a gymeradwywyd cyn i neb symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau. Bydd raid i'r cynllun a gyflwynir ddangos ddangos bod draeniau dwr budr yn cael eu cysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus

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

10) Cyn cyflwyno'r manylion sy'n ofynnol dan Amod 14 uchod, bydd raid cynnal asesiad o'r potensial ar gyfer cael gwared ar ddŵr wyneb trwy gyfrwng systemau draenio cynaliadwy (SuDS) yn unol â'r egwyddorion a nodir yn Nodyn Cyngor Technegol 15 : Datblygu a'r Perygl o Lifogydd, a bydd raid cyflwyno canlyniadau'r asesiad i'r awdurdod cynllunio lleol. Os bydd yr asesiad yn dangos bod potensial i gael gwared ar ddŵr wyneb trwy SuDS, bydd raid i'r manylion a gyflwynwyd yn unol ag Amod 14 uchod gynnwys darpariaeth o'r fath. Lle bo cynllun SuDS yn cael ei roi ar waith, bydd y manylion a gyflwynwyd yn:

i) Darparu gwybodaeth am y dyluniad ar gyfer gwrthsefyll stormydd, y dull a ddefnyddir i oedi a rheoli dŵr wyneb sy'n arllwys o'r safle a'r mesurau a gymerir i atal llygru dyfroedd daear a / neu ddwr wyneb;

ii) Nodi cyfrifoldebau pob parti ar gyfer gweithredu'r cynllun SuDS, ynghyd ag amserlen ar gyfer gweithredu hynny; ac

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

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

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

9. Polisïau Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Rhif 8)

TAN 9: Gorfodi Rheolaeth Cynllunio

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

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

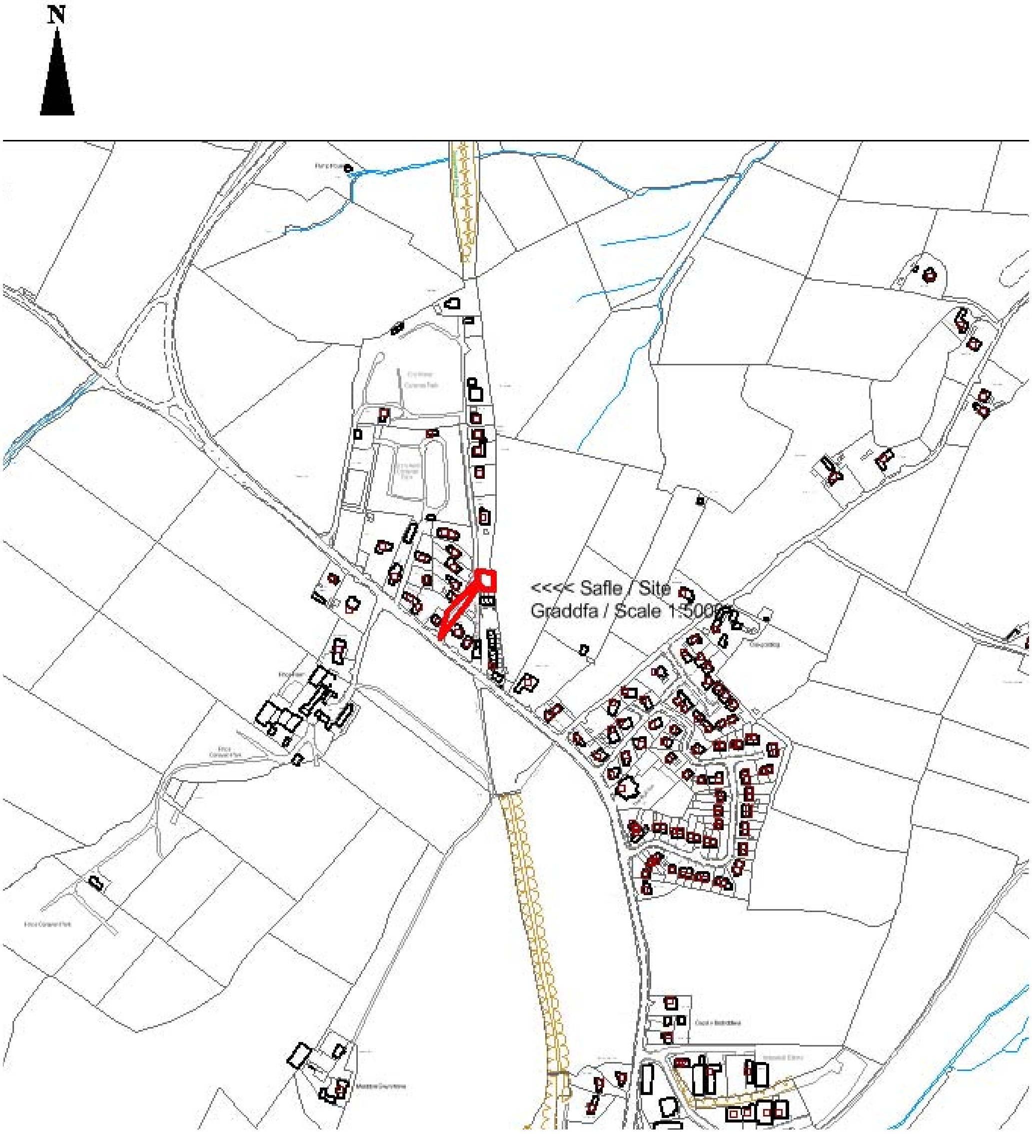
Rhif y Cais: 42C237D/VAR Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Alan Foster

Cais dan Adran 73 i amrywio amod (07) (yn unol a'r cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio 42C237 i alluogi newid i osodiad y safle ar dir gyferbyn a / Application under Section 73 to vary condition (07) (in accordance with approved plans) from planning permission 42C237 so as to amend the layout scheme at

Plas Tirion, Clai Mawr / Helens Crescent, Pentraeth



Pwyllgor Cynllunio: 03/02/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae hwn yn gais sy'n tynnu'n groes ond yr argymhelliad yw caniatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais dan Adran 73 i amrywio amod (07) (yn unol â chynlluniau a gymeradwywyd) ar gais cynllunio 42C237 er mwyn diwygio trefniant y cynllun.

Mae'r safle wedi ei leoli ger y datblygiad "Sidings" a adeiladwyd yn ddiweddar ym Mhentraeth. Ceir mynediad o'r safle i Helens Crescent.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw p'un a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol ac a fydd y cynnig yn effeithio ar fwynderau'r eiddo o gwmpas.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Lleoliad Tir ar gyfer Tai
Polisi A3 – Graddfa a Chyflwyniad Graddol Datblygiadau Tai
Polisi D4 – Lleoliad a Dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf ar gyfer Datblygu Tai

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad y Dirwedd
Policy HP4 – Pentrefi

CCA Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol (Y Cyng. Vaughan Hughes) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Ieuan Williams) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Derlwyn Hughes) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cyngor Cymuned – Sylwadau

Priffyrdd – Sylwadau

Draenio – Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru – Sylwadau

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau

Ymateb i'r Cyhoeddusrwydd

Hysbysebwyd y cynnig trwy osod rhybudd ar y safle a dosbarthu llythyrau personol yn rhoi gwybod am y datblygiad i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Hysbysebwyd y cais yn y papur newydd lleol hefyd gan fod y datblygiad yn groes i Bolisi Cynllun Lleol Ynys Môn. Y dyddiad hwyraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 8/1/15. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 2 lythyr o wrthwynebiad wedi dod i law.

Dyma oedd y prif resymau dros wrthwynebu:-

- Ni ddylid cymeradwyo'r cais hyd oni fydd y lôn a'r gwaith daear yn Y Bont/The Sidings wedi cael eu cwblhau'n foddhaol.

- Colli golygfeydd
- Gallu i gwblhau'r datblygiad mewn modd amserol a thaclus.
- Sŵn, llwch ac aflonyddwch
- Colli goleuni

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau a godwyd:-

- Mae'r cais yn 'Y Bont/The Sidings' yn gais gwahanol ac ni fedrir ei gymryd i ystyriaeth
- Nid yw colli golygfa'n ystyriaeth gynllunio
- Nid yw hyn yn ystyriaeth gynllunio
- Cydnabyddir bod sŵn, llwch a rhywfaint o aflonyddwch yn ganlyniad anorfod i unrhyw ddatblygiad, fodd bynnag, ni fydd hyn yn digwydd ond am gyfnod byr o amser ac nid yw'n rhesymol gwrthod y cais am y rheswm hwn
- Nid ysytrir y bydd y bwthyn un llawr hwn yn golygu y bydd eiddo cyfagos yn colli goleuni

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Rhoddwyd caniatâd i'r safle cyfagos "The Sidings" am 13 o anheddau ar 29/10/13 dan gyfeirnod 42C231.

42C237 - Cais llawn ar gyfer codi annedd ar dir ger – Caniatau – 5/11/15

42C237A/SCR – Barn sgrinio ar gyfer codi annedd ar dir gyferbyn – dim angen AEA – 16/10/15

42C237B/LUC Tystysgrif Defnydd Cyfreithlon i'w ddefnyddio fel iard adeiladwr/storfa – Tystysgrif wedi ei gymeradwyo.

42C237C/DIS – Cais i gael gwared ar amod ()3) (dŵr wyneb) o gais cynllunio 42C237 ar dir gyferbyn – Dim penderfyniad hyd yma.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae’r safle wedi’i leoli tu allan i ffin yr anheddiad yng Nghynllun Lleol Ynys Môn ond mae tu mewn i’r ffin yn y Cynllun Datblygu Unedol. Oherwydd y pwysau a roddir i’r CDU, ystyrir fod y cynigion yn dderbyniol yn nhermau defnydd tir.

Mae cais 42C237 ar gyfer codi annedd eisoes wedi cael ei ganiatáu. Cais diwygiedig yw hwn ar gyfer y dyluniad a’r gosodiad. Dyma’r newidiadau:

- Codi uchder cyffredinol yr annedd o 4.8 metr i 5.7 metr er mwyn ymgorffori lle yn y to ar gyfer ystafell wely ychwanegol.
- Newid i ddyluniad yr annedd
- Newid i osodiad mewnol yr annedd
- Gosod simnai

Mae’r cais wedi cael ei gyflwyno er mwyn gwella’r dyluniad o gymharu â’r cynllun sydd eisoes wedi’i ganiatáu. Nid oes unrhyw newid i ôl-troed yr adeilad.

Mae’r safle wedi’i leoli ger datblygiad newydd ac mae anheddau gyferbyn â’r safle ar ochr arall y ffordd fynediad. Fodd bynnag, o ystyried y pellter o’r anheddau o amgylch nid ystyrir y bydd yr annedd newydd yn peri unrhyw niwed i fwynderau deiliaid yr anheddau hynny.

Ymhellach i hyn, nid ystyrir y bydd byngalo yn y lleoliad hwn yn niweidio edrychiad / cymeriad gweledol yr ardal o amgylch ac mae’r dyluniad diwygiedig yn gweddu i’r ardal heb beri unrhyw niwed i fwynderau’r cymdogion cyfagos.

O ran y fynedfa a chreu traffig, mae tystysgrif cyfreithlondeb wedi cael ei gymeradwyo sy’n sefydlu bod y safle’n cael ei ddefnyddio’n gyfreithlon fel iard adeiladwr/storio. Gan gofio bod hyn wedi ei dderbyn ystyrir na fyddai’r defnydd arfaethedig yn creu unrhyw symudiadau cerbyd ychwanegol a fyddai’n fwy na’r defnydd y gellir ei wneud o’r tir.

7. Casgliad

Mae’r cynigion yn dderbyniol yn nhermau polisi defnydd tir, mwynderau a chreu traffig/y fynedfa.

Derbyniwyd dau lythyr o wrthwynebiad ar ôl y Pwyllgor Cynllunio ym mis Ionawr ac mae’r cais wedi cael ei gyflwyno’n ôl fel y gall y pwyllgor roi sylw i’r gwrthwynebiad a gafwyd. Mae’r sylwadau wedi cael eu hystyried ond nid ydynt yn newid yr argymhelliad.

8. Argymhelliad

Caniatáu’r datblygiad gydag amodau.

(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) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr â’r cynllun a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa’n glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

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

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

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

(04) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir i gwrdd â gofynion yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

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

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

Rheswm: Er lles mwynderau

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

Rheswm: Er lles mwynderau

(07) Bydd raid cwblhau'r datblygiad a ganiateir trwy'r caniatâd hwn yn gwbl unol â'r cynlluniau, y trawstoriadau a'r drychiadau y mae angen eu caniatáu gan yr awdurdod cynllunio lleol dan yr amodau a osodwyd.

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, cyhyd â na fydd y newidiadau'n effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

This page is intentionally left blank