

Dogfen ir Cyhoedd



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

Dr Gwynne Jones
Prif Weithredwr – Chief Executive

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

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

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 7 MEDI 2016 am 1.00 o'r gloch y.p.	WEDNESDAY, 7 SEPTEMBER, 2016 at 1.00 p.m.
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI	COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI
Swyddog Pwyllgor	Mrs. Mairwen Hughes 01248 752516 Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

Lewis Davies
Jeffrey M. Evans
Ann Griffith (Cadeirydd/Chair)
John Griffith
K P Hughes
Vaughan Hughes
Victor Hughes
W T. Hughes
Richard Owain Jones (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
Raymond 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 rybudd 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_(Tudalennau 1 - 10)

Cyflwyno, i'w cadranhau, cofnodion y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 27 Gorffennaf, 2016.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD_(Tudalennau 11 - 12)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, cofnodion y Ymweliadau Safle a gafwyd ar 17 Awst, 2016.

5 SIARAD CYHOEDDUS

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

- 6.1 20C310B/EIA/RE – Rhyd y Groes, Rhosgoch
- 6.2 36C338A – Henblas School, Llangristiolus
- 6.3 39C561/FR – The Lodge, Ffordd Caergybi, Porthaethwy

7 APPLICATIONS ARISING_(Tudalennau 19 - 32)

- 7.1 10C130 – Maes Parcio Porth Trecastell, Aberffraw
- 7.2 19C1174/FR – Enterprise Park, Caergybi
- 7.3 25C255A – Tan Rallt, Carmel

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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 33 - 44)

- 10.1 24C261B – Dafarn Drip, Penysarn
- 10.2 45C467 – Penparc, Niwbwrch

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 45 - 54)

- 12.1 17C226G – Ger y Nant, Llandegfan
- 12.2 44C102A – Hazelbank, Rhosybol

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 55 - 56)

- 13.1 39LPA1014A/CC – Hen Ysgol Gynradd, Ffordd Pentraeth, Porthaethwy

This page is intentionally left blank

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 27 Gorffennaf, 2016

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Ann Griffith (Cadeirydd) Y Cynghorydd Nicola Roberts (Yn yr Is-Gadair) Y Cynghorwyr, Jeff Evans, John Griffith, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, W.T.Hughes
WRTH LAW:	Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu (NJ) Cynorthwyr Cynllunio Swyddog Priffyrdd (JAR) Peiriannydd Rheoli Datblygu (Prosiectau Mawr) (GG) Rheolwr Gweithrediadau Iechyd yr Amgylchedd (HT) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Lewis Davies, Raymond Jones, Richard Owain Jones
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorydd Richard Dew (ceisiadau 7.3,12.1 a 12.2), Trefor Lloyd Hughes (cais 7.1), Llinos Medi Huws (cais 12.4) Peter Rogers (ceisiadau 12.1 a 12.2), Mr John Hall (Amec Foster Wheeler) (Swyddog Achos Cynllunio ar gyfer cais 7.2)

1. YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod.

Yn absenoldeb yr Is-Gadeirydd, y Cynghorydd Richard Owain Jones, penderfynodd y Pwyllgor ethol Is-Gadeirydd ar gyfer y cyfarfod hwn ac fe etholwyd y Cynghorydd Nicola Roberts i'r swydd.

2. DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Gwnaed y datganiadau o ddiddordeb isod:

Datganodd y Cynghorydd W.T.Hughes ddiddordeb personol ac un a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â cheisiadau 6.1 a 7.2

Datganodd y Cynghorydd T.Victor Hughes ddiddordeb personol ond nid un a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 11.1

Datganodd y Cynghorwyr Ann Griffith, John Griffith, Vaughan Hughes a Nicola Roberts ddatganiad o ddiddordeb mewn perthynas â chais 7.2 oherwydd y cyfeiriad a wneir at Dyrbinau Gwynt ym Maniffesto Plaid Cymru.

3. COFNODION Y CYFARFOD A GYNHALIWDYD AR 6 GORFFENNAF, 2016

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Gorffennaf 2016 ac fe'u cadarnhawyd fel rhai cywir.

4. YMWELIADAU SAFLE 20 GORFFENNAF, 2016

Cyflwynwyd cofnodion yr Ymweliadau â Safleoedd a gynhaliwyd ar 20 Gorffennaf 2016 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Cyhoeddodd y Cadeirydd y byddai aelodau o'r cyhoedd yn siarad ar geisiadau 7.2, 12.1 a 12.2

6. CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 20C310B/EIA/RE – 20C310B/EIA/RE – Cais llawn ar gyfer adeiladu fferm arae solar 49.99MW ynghyd ag offer cysylltiedig, isadeiledd a gwaith ategol ar dir ger Rhyd y Groes, Rhosgoch

Wedi datgan diddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â'r cais hwn, aeth y Cynghorydd W.T.Hughes allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais ar yr eitem.

Penderfynwyd ymweld â'r safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

6.2 39C561/FR/TR – Cais llawn ar gyfer codi Canolfan Zorb ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau a maes parcio ar dir yn Ffordd Caergybi, Porthaethwy.

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

7. CEISIADAU'N CODI

7.1 19C1174/FR – Cais llawn i newid defnydd tir i osod 103 o gynwysyddion i ddibenion storio ym Mharc Menter, Caergybi

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod safle'r cais yn rhan o dir y mae'r Cyngor yn berchen arno.

Yn ei gyfarfod ar 6 Gorffennaf 2016, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais ac fe ymwelwyd â'r safle ar 20 Gorffennaf, 2016.

Dywedodd yr Arweinydd Tîm Datblygu Cynllun wrth y Pwyllgor fod Dŵr Cymru, ers yr ymweliad, wedi cyflwyno sylwadau ynghylch lleoliad y cynwysyddion arfaethedig o ystyried lleoliad y prif gyflenwad dŵr. Mae trafodaethau ar y gweill ynghylch lleoliad y cynwysyddion a chan gymryd i ystyried y cynllun cyfredol a'r lle y mae Dŵr Cymru ei angen o gwmpas ei bibellau cyflenwi dŵr, mae angen ystyried y cynllun ymhellach cyn cynnig argymhelliad i'r Pwyllgor. O'r herwydd argymhellwyd bod y cais yn cael ei ohirio hyd oni fydd canlyniadau'r trafodaethau hynny'n hysbys.

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

7.2 20C102L/EIA/RE – Cais llawn i godi 11 o dyrbinau gwynt gyda 6 thyrbîn gwynt hyd at 900kw gydag uchafswm uchder hwb o hyd art 55m, diameter rotor o hyd at 52m, ac uchafswm uchder i ben y llafn o hyd at 79m, a 3 thyrbîn gwynt hyd at 900kw gydag uchder hwb o hyd at 45m, diameter rotor o hyd at 52m ac uchder mwyaf i flaen y llafn o hyd at 70m, a 2 dyrbin gwynt hyd at 900kw gydag uchder hwb o hyd at 45m, diameter rotor o hyd at 52m, ac uchder mwyaf i flaen y llafn o hyd at 66m uwchben y ddaear ynghyd â chreu padiau craen, sylfeini, ceblau trydan o dan ddaear, gwelliannau i rannau o'r trac presennol, creu traciau mynediad newydd, gwneud gwaith i'r briffordd, estyniad i'r is-orsaf 33kv bresennol, codi is-orsaf 11kv newydd, codi anemomedr a chompownd adeiladu a storio dros dro ac ardal gwaith concrit (fydd yn cynnwys cael gwared ar y fferm wynt presennol) yn Fferm Wynt Rhyd y Groes, Rhosgoc

Mae'r cais yn un i ail-bweru'r fferm wynt gyfredol yn Rhyd y Groes. Mae'r cais yn un am Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd ac o'r herwydd, rhaid ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am benderfyniad.

Bu oedi gyda chyflwyno'r cais i'r Pwyllgor er mwyn caniatáu i'r ymgeisydd ymateb i'r gwrthwynebiadau a cheisiadau am wybodaeth bellach gan Gyfoeth Naturiol Cymru, y Cyngor, y Sefydliad Seilwaith Amddiffyn a Llywodraeth Cymru mewn perthynas â'r materion a amlinellwyd yn yr adroddiad. Mae ymateb yr ymgeisydd wedi arwain at ddiwygio'r cynllun a derbyniwyd datganiad diwygio cynllun ym mis Mehefin 2016 sy'n gwneud i ffwrdd â thyrbînau 12 a 13 ar ochr ddwyreiniol y safle ac yn gostwng uchder thyrbînau 3, 4 ac 11.

Dyweddodd Mr Roger Dobson, siaradwr cyhoeddus a oedd yn gwrthwynebu'r cais, ei fod yn siarad dros nifer o drigolion yng Ngogledd Ynys Môn, yn dilyn cyfarfod cyhoeddus a gynhaliwyd yng Nghemaes, a chanlyniadau arolwg ble cafwyd 9,000 o ymatebion yn ffafrio cyfyngu uchder tyrbinau newydd i 50m ar y mwyaf. Soniodd am bedwar prif reswm dros wrthwynebu'r cais sef yr effaith weledol ar y dirwedd, effaith sŵn ar bobl dros ardal eang, diogelwch a chyd-destun datblygiadau ynni eraill ac fe ymhelaethodd ar y rhain. Cyfeiriodd at effeithiau posibl y datblygiad ar dwristiaeth sy'n ddiwydiant allweddol yn Ynys Môn ynghyd â materion yn ymwneud ag agweddau diogelwch technoleg tyrbinau gwynt a rhoes enghreifftiau o ddigwyddiadau'n ymwneud â thyrbinau a'r cyhoedd. Yn ogystal, dywedodd Mr Dobson fod pryderon ynghylch yr effaith a gaiff y sŵn a'r fflachiadau o'r tyrbinau gwynt ar iechyd pobl. Mae Cemaes gyfan eisoes yn cael ei effeithio gan y fferm wynt bresennol a byddai'r effeithiau yn debygol o fod yn fwy o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig. Dywedodd Mr Dobson fod Ynys Môn eisoes wedi gwneud mwy na'i siâr ar gyfer economi gogledd Cymru a thrydan carbon isel ym Mhrydain a bod y diwydiannu graddol o'r dirwedd ar ben Wylfa yn afresymol mewn cymuned fechan.

Nid oedd gan y Pwyllgor unrhyw gwestiynau i'w gofyn i Mr Dobson.

Anerchwyd y Pwyllgor gan Ms Ffion Edwards, sy'n gweithio i Natural Power ac sydd o blaid y cynnig a dygodd sylw at y ffaith bod y cynllun, yn dilyn yr ymgynghoriad, wedi cael ei ddiwygio drwy wneud i fwrdd â dau dybin a gostwng uchder tri arall, gan liniaru'r effaith ar yr AHNE, asedau diwylliannol a threftadaeth yr ardal a lleihau'r effeithiau gweledol ar Gemaes. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru a chyrrff eraill yr ymgynghorwyd â nhw ynghyd â'r cynghorau cymuned bellach wedi cadarnhau nad ydynt yn gwrthwynebu'r cynllun. Mae Cyngor Sir Ynys Môn hefyd yn fodlon bod y cynnig yn un derbyniol. Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisi cynllunio ynghylch ynni adnewyddadwy sy'n hyrwyddo ail-bweru tyrbinau gwynt ar yr amod nad yw hynny'n cael unrhyw effeithiau annerbyniol ar y dirwedd. Daw'r cynnig â nifer o fuddiannau yn ei sgil, gan gynnwys cyflenwad trydan adnewyddadwy 20.8m cilowat yr awr sy'n cyfateb i dros 4,000 o gartrefi, ymrwymiad i'r Cynllun Rheoli Treftadaeth a gwella'r llwybr arfordirol; hwb i'r economi leol drwy fuddsoddiad a chreu swyddi, a thalu dididend o £4k fesul megawatt sydd, ar gyfer y cynllun arfaethedig, yn cyfateb i £39k y flwyddyn i'r gymuned leol. I grynhoi, mae'r cynllun arfaethedig wedi ei ddylunio'n well, mae'n fwy cynhyrchiol ac mae ei oes wedi ei gyfyngu i gyfnod o 25 blynedd.

Gofynnodd y Pwyllgor gyfres o gwestiynau i Ms Edwards er mwyn cael eglurhad am y materion isod:

- Math a nifer y cyfleoedd cyflogaeth y disgwylir i'r cynnig eu creu. Hysbyswyd y Pwyllgor y rhagwelir y gall cyfleoedd cyflogaeth godi yn ystod cyfnod adeiladau'r fferm wynt newydd ac, yn ogystal, ar adeg digomisiynu'r fferm wynt gyfredol. Gallai cyfleoedd ategol eraill godi'n lleol o ran cyflenwi a hefyd yn y maes diogelwch yn ystod y cyfnod adeiladu.
- Y budd i'r gymuned. Hysbyswyd y Pwyllgor y bydd y cynllun fel y'i cynigir, yn cynhyrchu £4k fesul megawatt neu £39k y flwyddyn sydd yn fynegrifol gan roi dros £1m yn ystod oes y datblygiad. Cynhelir trafodaeth gyda'r gymuned leol mewn perthynas â'r meini prawf ar gyfer dosbarthu a dyrannu'r arian.
- Effaith bosibl y cynnig ar y dirwedd o ystyried ei fod wedi'i leoli 900m o'r arfordir ac yn yr AHNE a'r sgil-ffaith ar dwristiaeth. Dywedwyd wrth y Pwyllgor y cynhaliwyd trafodaethau hirfaith gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol mewn perthynas ag effeithiau'r cynnig, yn enwedig ar yr AHNE, ac y cynhaliwyd nifer o asesiadau o'r effaith ar y dirwedd. Nid oes gan CNC unrhyw wrthwynebiad mewn perthynas â'r AHNE ac ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar yr AHNE. Nid oes unrhyw astudiaeth wedi dangos bod safleoedd ffermydd gwynt yn cael effaith sylweddol ar dwristiaeth ac mae'r cynnig wedi'i gyfyngu i 25 blynedd, yn annhebyg i'r fferm wynt bresennol sydd wedi cael ei chaniatáu am gyfnod amhenodol.
- Ceisiodd y Pwyllgor sicrwydd y bydd y fferm wynt bresennol yn cael ei digomisiynu fesul dipyn wrth i'r cynllun newydd ddod yn weithredol ac na fydd y ddwy fferm yn cynhyrchu ar yr un pryd. Hysbyswyd y Pwyllgor na fydd y fferm wynt bresennol yn weithredol ar yr un pryd â'r fferm wynt wedi ei hail-bweru. Mae'r cynllun arfaethedig yn caniatáu ar gyfer digomisiynu'r tyrbinau cyfredol ond oherwydd bod y safle mewn dwy ran – yr ardaloedd dwyreiniol a gorllewinol, bydd angen digomisiynu fesul dipyn a bydd un ardal yn cael ei digomisiynu'n barod ar gyfer y cynllun newydd tra bydd y cynllun cyfredol yn parhau i weithredu yn yr ardal arall.
- Y rhesymeg dros ail-bweru'r fferm wynt bresennol yng nghyd-destun yr orsaf niwclear arfaethedig, Wylfa Newydd. Dywedwyd wrth y Pwyllgor mai prosiect ynni adnewyddadwy yw'r cynnig nad oes unrhyw gyswllt rhyngddo ac ynni niwclear.

Rhoes yr Arweinydd Tîm Datblygu ddiweddariad i'r Pwyllgor mewn perthynas â'r sylwadau a dderbyniwyd a chadarnhaodd y derbyniwyd gohebiaeth gan Gyngor Cymuned Llanbadrig yn tynnu'n ôl ei wrthwynebiad i'r Cynnig a llythyr gan Gyngor Cymuned Llanelian yn cefnogi safiad Llanbadrig. Cafwyd llythyrau o wrthwynebiad hefyd, gan gynnwys un gan yr Aelod Seneddol ar ran y trigolion lleol. Cyfeiriodd y Swyddog at y rheswm dros adrodd ar y cais i'r Pwyllgor fel y'i nodir yn yr adroddiad ac eglurodd, er bod penderfyniad wedi ei wneud yn ddiweddarach i fynd yn ôl i'r drefn o benderfynu ar geisiadau am dyrbinau gwynt dan y drefn ddirprwyedig, rhaid cyflwyno'r cais hwn i'r Pwyllgor i'w benderfynu oherwydd ei fod yn gais AEI ac wedi cael ei alw i mewn.

Eglurodd Mr John Hall, Amec Foster Wheeler a'r Swyddog Achos ar gyfer y cais yr hyn yr oedd y cais fel y'i cyflwynwyd yn ei olygu a rhoes amlinelliad o'r cyd-destun i'r cais. Cyfeiriodd y Swyddog at y prif ystyriaethau cynllunio o ran egwyddor y datblygiad; yr effaith ar y dirwedd a'r effaith weledol; yr effaith o safbwynt Treftadaeth Ddiwylliannol a mwynderau preswyl ac ymhelaethodd ar y rhain gan fanylu ar y modd y bwriedir lliniaru effeithiau'r cynllun drwy osod amodau cynllunio. Dygodd y Swyddog sylw at y ffaith er bod polisïau a chanllawiau sy'n cefnogi ail-bweru ffermydd gwynt yn gwrthbwysu trin ffermydd gwynt fel strwythurau dros dro, rhoddir cryn bwysau i'r ffaith bod modd gwyrddio'r cynnig yn yr achos hwn; oherwydd ei bod yn cael ei chyfyngu i gyfnod o 25 blynedd, bydd oes y fferm dan reolaeth gynllunio yn annhebyg i'r fferm wynt gyfredol a allai, fel mae pethau'n sefyll, aros ble y mae am byth. Mae dau amod yn ceisio atgyfnerthu hyn, sef amod drafft 4 sy'n ceisio sicrhau y bydd y fferm wynt gyfredol yn cael ei digomisiynu ochr yn ochr â'r gwaith o adeiladu'r fferm wynt wedi'i hail-bweru. Mae'r ymgeisydd wedi cytuno i'r egwyddor o wneud y gwaith dymchwel fesul dipyn mewn modd a fydd yn gostwng yn sylweddol nifer y tyrbinau sydd ar y safle. Mae amod drafft 5 yn ceisio sicrhau y gwneir i ffwrdd â'r fferm wynt arfaethedig wedi iddo fod yn gweithredu am 25 blynedd. Argymhellir bod y cais yn cael ei ganiatáu oherwydd y buddiannau tymor byr o ran cynhyrchu pŵer, y rheolaeth dros yr effaith ar yr amgylchedd a gwneud i ffwrdd â'r tyrbinau cyfredol ond mewn modd sy'n cynhyrchu effeithiau nad ydynt yn ddigon arwyddocaol i wrthbwysu'r manteision. Yn y tymor hir, mae'r cynllun yn cynnig darpariaeth ar gyfer cael gwared â'r holl dyrbinau sydd wedi lleoliad amlwg ar y safle gan sicrhau felly welliant i'r ardal o gwmpas yr AHNE.

Siaradodd y Cynghorydd W.T.Hughes fel Aelod Lleol. Eglurodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol fod y Cynghorydd Hughes wedi datgan diddordeb a oedd yn rhagfarnu. Serch hynny, mae'r Cod Ymddygiad i Aelodau yn caniatáu iddo gymryd rhan yn y drafodaeth ar yr un sail ac i'r un graddau ag aelod o'r cyhoedd ar yr amod ei fod yn gadael y cyfarfod ar ôl gwneud ei sylwadau. Wedi i'r Cynghorydd Hughes annerch y Pwyllgor, aeth allan o'r cyfarfod.

Rhoes y Cynghorydd John Griffith, Aelod o'r Pwyllgor, ei farn hefyd fel aelod ardal etholiadol gyfagos a chododd bryderon mewn perthynas â'r cynnig oherwydd yr effaith weledol a gaiff ar natur a chymeriad y dirwedd o'i gwmpas a'r ffaith ei fod mor agos at yr AHNE. Soniodd am gyfres o bolisiau yr oedd y cynnig, yn ei farn ef, yn eu torri yn enwedig felly'r ffaith ei fod yn annerbyniol oherwydd ei effaith andwyol ar y dirwedd a chyfeiriodd at yr effeithiau cronol andwyol y cynnig cyfredol ynghyd â ffermydd gwynt eraill yn yr ardal.

Rhoes y Pwyllgor sylw i'r wybodaeth a gyflwynwyd ac yn y drafodaeth ddilynol, gofynnodd am sicrwydd mewn perthynas â'r trefniadau ar gyfer digomisiynu'r fferm wynt gyfredol a gorfodi'r trefniadau hynny ynghyd â materion yn ymwneud ag effeithiau sŵn. Dywedodd yr Arweinydd Tîm Datblygu Cynllunio y bydd gwaith pellach yn cael ei wneud ar yr amodau sy'n gysylltiedig â digomisiynu'r fferm wynt gyfredol. Eglurodd y Rheolwr Gweithrediadau lechyd yr Amgylchedd y sefyllfa mewn perthynas â rheoli effeithiau sŵn.

Wedi pwyso a mesur, roedd y mwyafrif o Aelodau'r Pwyllgor yn cefnogi'r cais am resymau cynllunio; oherwydd bod fferm wynt eisoes ar y safle ac oherwydd y newidiadau i'r cynllun a'r modd y bwriedir lliniaru ei effeithiau drwy hynny. Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid cefnogi'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes, cynigiodd y Cynghorydd John Griffith y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog ond ni chafwyd eilydd i'w gynnig.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog gyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig. (*Ymatalodd y Cynghorydd Victor Hughes ei bleidlais*)

7.3 28C257A – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd â manylion llawn am y fynedfa i gerbydau ar dir ger Bryn Maelog, Llanfaelog

Galwyd y cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu arno gan y Cynghorydd Richard Dew. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Gorffennaf, 2016, penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd roedd o'r farn ei fod yn cydymffurfio gyda Pholisi 50; oherwydd ei fod yn gais mewnlenwi ar safle tir llwyd; oherwydd nad yw'r cynnig yn cael effaith ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos ac oherwydd y bydd yn gwella edrychiad a mwynderau'r ardal leol.

Dywedodd yr Arweinydd Tîm Datblygu Cynllunio bod y Swyddogion o'r farn bod yr egwyddor o ddatblygiad preswyl yn annerbyniol oherwydd mae'n gwrthdaro gyda Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Mae'n debyg y byddai datblygu'r safle yn gosod cynsail ac yn arwain at bwysau ar gyfer datblygiadau tai ychwanegol yn y cyffiniau. Ni ystyrir bod natur tir llwyd y safle ynddo'i hun yn ddigonol i oresgyn y gwrthwynebiad polisi. Pery'r argymhelliad i fod yn un o wrthod.

Cadarnhaodd y Cynghorydd Richard Dew, Aelod Lleol, nad oedd yn dymuno ychwanegu at y sylwadau a wnaeth yn y cyfarfod blaenorol.

Ail-gadarnhaodd y Pwyllgor ei gefnogaeth i'r cais. Dywedodd y Cynghorydd Victor Hughes nad oedd ef wedi newid ei feddwl ynghylch addasrwydd y safle ar gyfer datblygiad preswyl a'r ffaith y byddai hynny'n gwella edrychiad yr ardal leol a chynigiodd y dylai'r Pwyllgor ail-gadarnhau ei fod yn cymeradwyo'r cais. Fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd ail-gadarnhau bod y Pwyllgor yn cymeradwyo'r cais gydag amodau priodol y bydd y Swyddogion yn penderfynu arnynt. (*Ni phleidleisiodd y Cynghorydd John Griffith ar y mater oherwydd nad oedd wedi mynychu'r cyfarfod blaenorol*)

*Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol bod y Pwyllgor erbyn hyn wedi bod yn eistedd ers tair awr (roedd ceisiadau 12.1 a 12.2 wedi cael eu hystyried dan Eitem 5 - Siarad Cyhoeddus), ac yn unol â darpariaethau paragraff 4.1.10 o Gyfansoddiad y Cyngor, bod angen i'r mwyafrif o'r Aelodau o'r Pwyllgor a oedd yn bresennol wneud penderfyniad i gytuno i barhau gyda'r cyfarfod. **Penderfynwyd y dylai'r cyfarfod fynd yn ei flaen.***

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9. CEISIADAU AM DAI Fforddiadwy

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

10. CEISIADAU SY'N GROES I BOLISI

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

11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 36C338A – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd a garej ar wahân ar dir gyferbyn ag Ysgol Henblas, Llangristiolus

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn gweithio yn adran gynllunio'r Cyngor Sir. Mae'r cais wedi cael ei sgrwtineiddio gan y Swyddog Monitro yn unol â gofynion paragraff 4.6.10.4 Cyfansoddiad y Cyngor.

Dywedodd yr Arweinydd Tîm Datblygu Cynllunio bod y broses gyhoeddusrwydd, yn dilyn derbyn cynllun diwygiedig mewn perthynas â lleoliad y garreg, wedi cael ei hail-adrodd ac mai'r dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 2 Awst, 2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd dau lythyr yn gwrthwynebu'r cais a phump o'i blaid wedi dod i law. Cadarnhaodd y Swyddog fod llythyr pellach o wrthwynebiad wedi'i dderbyn a bod y gwrthwynebwyr yn codi materion ynghylch addasrwydd y cynnig ym mhentref Llangristiolus o ystyried ei faint a fforddiadwyedd. Ym marn y Swyddog, ystyrir bod codi'r annedd arfaethedig yn y lleoliad hwn yn dderbyniol; mae'r cynnig yn

cydymffurfio gyda pholisi ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos. Mae caniatâd amlinellol eisoes wedi ei roi ar safle'r cais. Yr argymhelliad felly yw un o ganiatáu'r cais.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Victor Hughes at fater yn ymwneud ag edrych drosodd a gofynnodd am eglurhad o'r canllawiau sy'n ymwneud â phellteroedd gwahanu a ffenestri ystafelloedd gwely. Yn siarad fel Aelod Lleol, cyfeiriodd y Cynghorydd Victor Hughes at lythyr o wrthwynebiad a gyflwynwyd gan ddeilydd eiddo cyfagos lle dygir sylw at bryderon ynglŷn â'r llain weledded a'r ffaith fod dŵr yn sefyll ar y plot yn enwedig ar adegau o law trwm. Mae Llangristiolus yn ardal lle mae'r graig yn agos iawn at wyneb y tir. Cyfeiriodd y Cynghorydd Victor Hughes at brawf mandylledd a gomisiynwyd gan yr ymgeisydd a dywedodd i'r prawf gael ei gynnal mewn tywydd sych. Bwriedir hefyd lleoli ffos gerrig yn y rhan wlypaf o'r safle wrth y wal derbyn gydag eiddo'r gwrthwynebwyr. Dywedodd y Cynghorydd Victor Hughes fod perchennog y tir wedi gwrthwynebu cais a gyflwynwyd yn 2009 gan gymydog ar safle cyfagos oherwydd bod y safle, yn hanesyddol, yn dueddol o gael ei effeithio gan lifogydd a dyfynnodd o'r ohebiaeth a gyflwynwyd ar y pryd. Cyfeiriodd hefyd at e-bost dyddiedig Mai 2015 gan Swyddog o Adran Ddraenio'r Cyngor yn gofyn am fanylion y trefniadau i gael gwared ar ddŵr wyneb. Yn wyneb y wybodaeth hon, dywedodd y Cynghorydd Hughes ei fod o'r farn nad oedd y problemau draenio wedi cael sylw digonol a chynigiodd y dylai'r cais gael ei ohirio hyd oni fyddai'r materion hyn ynghyd â'r pryderon ynglŷn â'r fynedfa, wedi cael eu datrys. Eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Cadarnhaodd yr Arweinydd Tîm Datblygu Cynllunio fod yr ymgeisydd wedi comisiynu adroddiad gan ymgynghorwyr proffesiynol ynghylch mandylledd a bod y prawf mandylledd wedi cael ei gynnal ar 2 Ionawr yn dilyn cyfnod o dywydd gwlyb. Mae'r adroddiad yn cydymffurfio gyda Chrynhoad 365 y BRE ac mae wedi cael ei sgrwtineiddio a'i dderbyn fel asesiad dilys gan Swyddogion y Cyngor. Mae Rhan H y Rheoliadau Adeiladu'n darparu hierarchaeth o opsiynau ar gyfer delio gyda materion draenio, felly mae mesurau ar gael ar gyfer delio gydag unrhyw broblemau draenio posibl ar y safle. Mae'n bosib hefyd i'r Pwyllgor fynnu ar amod Grampian fel rhan o'r caniatâd yn gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno manylion llawn am y cynllun draenio cyn cychwyn gwaith ar y safle. Mae yna fynedfa eisoes ar y safle ynghyd â chaniatâd amlinellol am annedd; nid yw'r cais fel y'i cyflwynwyd yn ychwanegu at y sefyllfa draffig ac mae'n ddiwygiad i gynnig i godi un annedd sengl lle mae yna eisoes ganiatâd amlinellol ar gyfer un annedd. Mae'r Awdurdod Prifffyrdd yn argymhell caniatáu gydag amodau.

Dywedodd y Swyddog Prifffyrdd fod yr Adran Brifffyrdd wedi ystyried y cais pan gafodd ei gyflwyno fel un amlinellol ac fe gadarnhaodd fod y cynnig yn cydymffurfio gyda safonau cenedlaethol a'i fod yn dderbyniol o safbwynt Prifffyrdd. Fodd bynnag, byddai Swyddogion Prifffyrdd yn fodlon trafod y mater gyda'r Aelod Lleol os oedd o'r farn y gellir gwneud gwelliannau pellach.

Penderfynwyd gohirio'r cais fel y gellir cynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd ynghylch materion prifffyrdd a draenio.

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 10C130 – Cais llawn ar gyfer lleoli peiriant talu am barcio ym Maes Parcio Porth Trecastell, Aberffraw

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod aelod lleol wedi ei alw i mewn i'r Pwyllgor benderfynu arno oherwydd y teimladau cryf yn y gymuned leol.

Safodd y Cynghorydd Ann Griffith i lawr fel Cadeirydd y Pwyllgor er mwyn siarad ar y cais fel Aelod Lleol. Aeth yr Is-Gadeirydd i'r gadair ar gyfer yr eitem hon.

Siaradodd Ms Sioned Edwards, Siaradwraig Gyhoeddus o blaid y cais a dywedodd bod y cais yn un i leoli peiriant talu am barcio 1.9 metr o uchder a 0.4 metr o led ym maes parcio Porth Trecastell. Er mwyn lliniaru effaith weledol y peiriant talu am barcio ar y dirwedd o'i gwmpas sydd wedi'i dynodi'n AHNE, bydd y peiriant yn cael ei osod yn ymyl strwythurau eraill megis arwydd 'tir preifat' a biniau gwastraff. Bydd y peiriant wedi'i sgrinio o'r dirwedd ehangach gyda thwyni tywod a llystyfiant. Bydd y peiriant yn y maes parcio sydd ym mherchenogaeth breifat Stad Bodorgan a bydd yn cael ei reoli gan y Stad. Nid oes wnelo'r cais â newid defnydd tir a bydd y tir yn parhau i gael ei ddefnyddio fel maes parcio. Ni fydd unrhyw newidiadau ychwaith i'r oriau y bydd y maes parcio ar gael i'w ddefnyddio. Mae'r egwyddor o godi am barcio mewn maes parcio yn ymyl traethau yn un sydd wedi'i derbyn mewn nifer o leoliadau ar hyd a lled Ynys Môn gan gynnwys Llanddwyn a Benllech. Mae Stad Bodorgan wedi ymgynghori ar y bwriad i godi tâl am barcio yn

ystod Haf 2015; bydd yr incwm a gynhrychir yn cael ei ddefnyddio i wella'r cyfleusterau sydd ar gael i ymwelwyr yn yr ardal, gan gynnwys y fynedfa i'r traeth a'r llwybr arfordirol. Mae'r Adran Briffyrdd wedi dweud y bydd yn gwahardd parcio ar y briffordd. Yn y llythyrau o wrthwynebiad a gafwyd, mynegwyd pryderon y bydd y maes parcio ar gau dros nos. Nid yw hynny'n rhan o'r cais.

Siaradodd y Cynghorydd Peter Rogers fel Aelod Lleol a phwysleisiodd rinweddau Stad Bodorgan fel perchennog tir o ran y modd y mae'n gwasanaethu ei gymunedau ac mai awydd i wella safonau yw'r rheswm dros gyflwyno'r cais. Nid yw'r Adran Briffyrdd yn gwrthwynebu'r cais. Un o'r problemau mwyaf yw'r carafannau'n gwersylla yno dros nos ac am gyfnodau estynedig a'r llanast y mae hynny'n ei achosi; mae Stad Bodorgan yn ceisio mynd i'r afael â'r mater hwnnw a gwella pethau i ymwelwyr. Cynhaliwyd yr ymgynghoriad 12 mis yn ôl gyda nifer o bartïon â diddordeb.

Yn siarad fel Aelod Lleol hefyd, cadarnhaodd y Cynghorydd Ann Griffith ei bod wedi galw'r cais i mewn oherwydd y pryderon niferus a fynegwyd ynglŷn â'r cais gan bobl leol a chan bobl o bellach draw sy'n defnyddio'r traethau. Yr oedd hefyd wedi gofyn am sylwadau drwy Facebook ac yn sgil hynny, cafwyd 8 o ymatebion hwyr ac anfonwyd y rheiny ymlaen i'r Adran Gynllunio. Esboniodd y Cynghorydd Ann Griffith mai'r ardal dan sylw yw Porth Trecastell a Thyn Towyn. Dywedodd mai'r prif reswm am y gwrthwynebiadau oedd parcio ar y briffordd a darllenodd rai o sylwadau'r gwrthwynebwyr a oedd yn tanlinellu'r pryderon y gallai codi am barcio yn y meysydd parcio arwain at barcio ar briffordd brysur gan arwain at effeithiau andwyol, problemau posibl o ran diogelwch ar y ffordd a gallai hefyd olygu na fydd y cyhoedd sy'n ymweld yn defnyddio'r traethau a'r cyfleusterau eraill gyda hynny'n niweidio'r economi leol.

Gofynnodd y Cynghorydd Richard Dew, Aelod Lleol ardal etholiadol gyfagos, i'r Pwyllgor wrthod y cais hwn a chais 12.2 ar y rhaglen am y rheswm bod lleoli peiriannau talu am barcio mewn AHNE yn anaddas; a oes angen codi am barcio o gwbl a'r ffaith y bydd yn arwain at barcio ar y lôn.

Dywedodd yr Arweinydd Tim Datblygu Cynllunio bod y cais yn un i leoli peiriant codi am barcio yn y maes parcio ac nid i wneud penderfyniad naill ai ar y defnydd o'r maes parcio na'r egwyddor o godi am barcio. Derbyniwyd 8 o wrthwynebiadau yn codi nifer o faterion gan gynnwys y ffaith y bydd y cynnig yn rhwystr i barcio; nid yw hynny'n rhan o'r cais. Mae'r maes parcio mewn perchennogaeth breifat ac mae codi tâl am barcio yn fater preifat i berchennog y tir. Ystyrir y byddai gosod peiriant talu am barcio yn cael effaith niwtral ar y dirwedd o'i gwmpas ac mae wedi ei sgrinio'n ddigonol gan y twyni tywod a'r llystyfiant sydd o'i gwmpas. Nid ystyrir ychwaith y byddai'n cael effaith ar fwynderau'r ardal o'i gwmpas neu unrhyw eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau ei wrthod. Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad ond mae wedi dweud y bydd yn ceisio atal parcio ar yr A4080 drwy ddefnyddio ei bŵer dan y Ddeddf Priffyrdd.

Dywedodd y Swyddog Priffyrdd bod problemau ar hyn o bryd gyda cheir yn cael eu parcio ar y briffordd a bod yr Adain Draffig wedi cadarnhau bwriad i wella'r briffordd drwy weithredu mesurau i atal parcio ar y ffordd – yn fwy na thebyg drwy gyflwyno llinellau melyn dwbl. Mae'r bwriad hwnnw wedi'i gadarnhau waeth beth fydd canlyniad y cais dan sylw.

Roedd cais y wedi rhannu'r Pwyllgor gyda rhai Aelodau'n teimlo y dylid cymryd safbwynt ehangach gan gadw mewn cof effeithiau posibl y cynnig nid yn unig ar drigolion lleol, ond ar dwristiaeth a'r economi leol o ganlyniad ac y byddai caniatáu parcio am ddim mewn mwy o feysydd parcio yn fwy manteisiol i'r Ynys a'i heconomi na chodi am barcio. Dygodd Aelodau eraill sylw at y ffaith y codir am barcio eisoes mewn nifer o feysydd parcio ar hyd yr arfordir a bod nifer o'r rheiny ym mherchenogaeth y Cyngor. Ni fydd gosod peiriant talu am barcio yn y maes parcio a chodi am barcio yn cael unrhyw effaith ar barcio ar y briffordd oherwydd mae hynny'n digwydd yn barod pan mae'r maes parcio'n llawn.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes. Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd W.T.Hughes. Yn y bleidlais ddilynol, cafodd y cynnig i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ei gario gan 3 pleidlais i 2 gyda'r Cynghorwyr John Griffith a Vaughan Hughes yn pleidleisio o blaid y cais a'r Cynghorwyr Kenneth Hughes, Victor Hughes a W T Hughes yn pleidleisio yn erbyn. Ymatalodd y Cynghorydd Jeff Evans ei bleidlais oherwydd nid oedd yn teimlo y gallai wneud penderfyniad ar y cais heb wybod yn gyntaf faint oedd yn debygol o gael ei godi am barcio a'r defnydd a fyddai'n cael ei wneud o'r incwm, ffactorau a oedd, yn ei farn ef, yn rhai dylanwadol.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd y tebygrwydd y byddai'n cael effaith negyddol ar bobl leol ac ar dwristiaeth.

(Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, gohiriwyd y cais yn awtomatig tan y cyfarfod nesaf er mwyn rhoddi cyfle i'r Swyddogion baratoi adroddiad ar y rhesymau a roddwyd dros ganiatáu'r cais).

12.2 10C131 - Cais llawn ar gyfer lleoli peiriant talu am barcio ym Maes Parcio Traeth Llydan, Rhosneigr.

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod aelod lleol wedi ei alw i mewn i'r Pwyllgor benderfynu arno oherwydd y teimladau cryf yn y gymuned leol.

Safodd y Cynghorydd Ann Griffith i lawr fel Cadeirydd y Pwyllgor er mwyn siarad ar y cais fel Aelod Lleol. Aeth yr Is-Gadeirydd i'r gadair ar gyfer yr eitem hon.

Siaradodd Ms Sioned Edwards, Siaradwraig Gyhoeddus o blaid y cais a dywedodd mai cais oedd hwn i osod peiriant talu am barcio ar dir preifat ac nad oedd wnelo fo ddim â'r egwyddor o barcio ar y safle. O ran yr effeithiau ar dwristiaeth a'r economi leol, mae'r egwyddor o dalu am barcio wedi'i sefydlu mewn ardaloedd eraill, gan gynnwys y maes parcio sydd ym mherchenogaeth y Cyngor. Nid oes raid i Stad Bodorgan gynnig y safle dan sylw fel maes parcio ac nid oes gan y cyhoedd unrhyw hawliau awtomatig mewn perthynas â'r tir. O ran y ffaith y byddai clybiau lleol efallai'n dymuno defnyddio'r maes parcio ar ôl 7pm., e.e. y Clwb Syrffio, roedd hi'n hyderus y bydd modd i Stad Bodorgan drefnu hynny.

Yn siarad fel Aelod Lleol, dywed y Cynghorydd Peter Rogers fod y maes parcio yn yr achos hwn, yn cynnwys toiledau sy'n cael eu cynnal a'u cadw gan Stad Bodorgan ac sy'n ased gwerthfawr. Dywedodd y byddai gosod peiriant talu yn anogaeth i garafannau beidio â pharcio yno am gyfnodau hwy a'r costau clirio sy'n gysylltiedig â hynny. Bydd yr incwm yn cyfrannu yn y man tuag at ail-wynebu'r ardal gyfan gan ei gwneud felly'n fwy atyniadol i dwristiaid.

Dywedodd y Cynghorydd Ann Griffith nad oedd ganddi hi, fel Aelod Lleol, unrhyw beth o bwys i'w ychwanegu mewn perthynas â'r cais hwn ond gofynnodd i'r Pwyllgor, os yw'n caniatáu'r cais hwn, ystyried a oes unrhyw fodd o ofyn i Stad Bodorgan ystyried cynnig consesiwn i bobl leol.

Dywedodd yr Arweinydd Tîm Datblygu Cynllunio nad oedd gan y Swyddogion unrhyw wrthwynebiad i'r cais a bod mater consesiwn yn fater preifat nad oes modd ei reoli drwy amod.

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

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol at argymhelliad y swyddog a chyda'r amodau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.3 18C224A – Cais llawn i addasu adeiladau allanol yn ddwy annedd ynghyd â gosod gwaith trin carthion yn Fron Hendre, Llanfairynghornwy

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mai'r Cyngor sy'n berchen ar y wrth y fynedfa i'r safle.

Dywedodd yr Arweinydd Tîm Datblygu Cynllunio y cafwyd lluniadau diwygiedig mewn ymateb i bryderon a godwyd gan Adain yr Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd a chadarnhawyd bod y rhain yn dderbyniol o ran dyluniad a'r effaith ar yr adeiladau eu hunain ac ar yr ardal o gwmpas yr adeiladau rhestredig sydd gerllaw. Derbyniwyd un llythyr o wrthwynebiad am y rheswm hwn, fel arall, nid yw'r ymgynghoreion statudol wedi mynegi unrhyw bryderon. Nid ystyrir y byddai effeithiau cynllun ar ecoleg yn rhai na fyddai modd eu lliniaru ac nid ystyrir y byddai'r cynllun yn cael effaith ar yr AHNE i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

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

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

12.4 25C255A – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar dir yn Tan Rallt, Carmel

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod Aelod Lleol wedi ei gyfeirio i'r Pwyllgor.

Dywedodd y Cadeirydd fod Aelod Lleol, sef y Cynghorydd Llinos Medi Huws wedi gofyn am ymweliad safle. Yn siarad ar ran y Cynghorydd Llinos Medi Huws, dywedodd y Cynghorydd John Griffith y gofynnwyd am ymweliad safle fel bod yr Aelodau'n cael gweld safle'r cais drostynt eu hunain oherwydd ei fod ar ffin y pentref ond o fewn yr ardal lle mae cyflymder wedi'i gyfyngu i 30 milltir yr awr.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith fod yr Aelodau'n ymweld â'r safle ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Penderfynwyd ymweld â'r safle yn unol â chais yr Aelod Lleol ac am y rheswm a roddir.

12.5 19LPA1028/CC – Cais llawn ar gyfer gosod plac allanol yn 5/5a Stanley Crescent, Caergybi

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mai cais gan y Cyngor Sir ydyw.

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

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog gyda'r amodau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig ac ar yr amod hefyd na cheir unrhyw wrthwynebiadau iddo cyn i'r dyddiad hysbysu ddod i ben.

13. MATERION ERAILL

Ni chafodd unrhyw faterion eraill eu hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

**Y Cynghorydd Ann Griffith
Cadeirydd**

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU SAFLEOEDD CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 17 Awst, 2016

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Ann Griffith (Cadeirydd) Y Cynghorwyr Jeff Evans, John Griffith, Kenneth Hughes, Victor Hughes (ar gyfer cais 1 yn unig)
WRTH LAW:	Swyddog Cynllunio (MD) Swyddog Priffyrdd (JAR) Uwch Swyddog y Dirwedd a Choed (EH) (ar gyfer cais 2 yn unig)
YMDDIHEURIADAU:	Dim wedi eu derbyn
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelod Lleol: Y Cynghorydd Llinos Medi Huws (ar gyfer cais 1)

1. 25C255A – Cais amlinellol i godi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar dir yn Tan Rallt, Carmel

Eglurodd y Swyddog Cynllunio'r cynigion a dangosodd y safle. Nododd yr Aelod Lleol fod y safle o fewn y cyfyngiad cyflymder ac roedd o'r farn bod y cais o fewn ffiniau'r anheddiad. Gwnaed sylwadau ynglyn ag esbonio'r polisi clwstwr ac ynglyn â'r ffin.

2. 20C310B/EIA/RE – Cais llawn i godi fferm arae heulol 49.99mw ynghyd ag offer cysylltiedig, seilwaith a gwaith ategol ar dir ger Rhyd y Groes, Rhosgoch

Dangoswyd y safle i'r aelodau o wahanol lecynnau. Cyfeiriodd y Swyddog Priffyrdd at y trafodaethau sy'n parhau i fynd rhagddynt mewn perthynas â'r fynedfa i'r safle yn ystod y gwaith adeiladu ac ar ôl hynny.

**Y Cynghorydd Ann Griffith
(Cadeirydd)**

This page is intentionally left blank

6.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

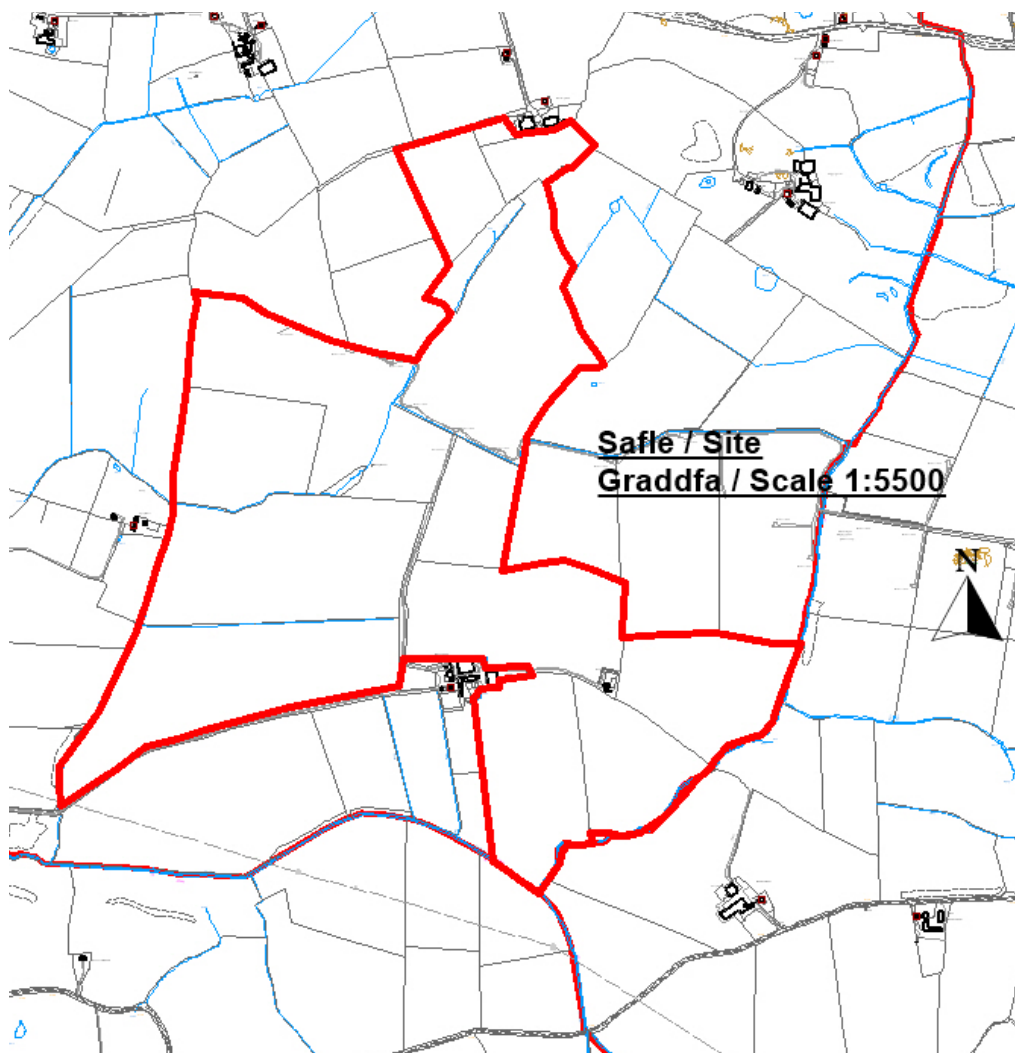
Rhif y Cais: **20C310B/EIA/RE** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Countryside Renewables (North Anglesey) Ltd

Cais llawn ar gyfer adeiladu fferm arae solar 49.99MWp ynghyd ag offer a isadeiledd cysylltiedig a gwaith ategol ar dir ger / Full application for the construction of a 49.99MW solar array farm together with associated equipment, infrastructure and ancillary works on land adjacent to

Rhyd y Groes, Rhosgoch



Pwyllgor Cynllunio: 07/09/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Gohirio

Er mwyn asesu gwybodaeth ychwanegol sydd wedi ei dderbyn gan yr Asiant

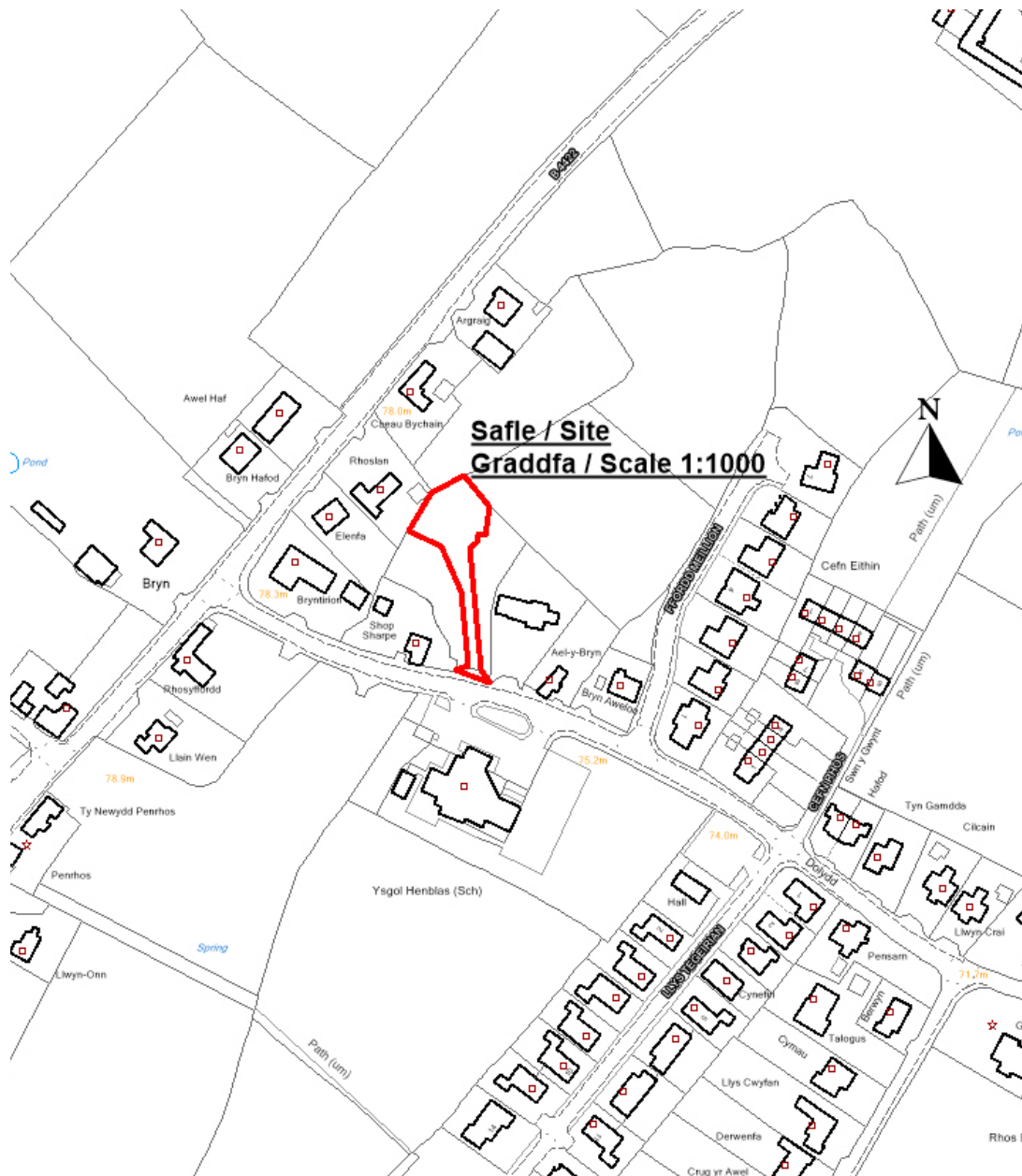
Rhif y Cais: **36C338A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Steven Owen

Cais llawn i godi annedd ynghyd a chodi modurdy arwahan ar dir gyferbyn a / Full application for the erection of a dwelling and detached garage on land opposite

Ysgol Henblas, Llangristiolus



Pwyllgor Cynllunio: 07/09/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (NJ)

Argymhelliad:

Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Fel y gwyddys yr Aelodau, gohiriwyd y cais yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 27 Gorffennaf, 2016 fel y gallai'r ymgeisydd gyflwyno manylion pellach am y system ddraenio i gefnogi'r cais ac fel y gallai'r Aelod Lleol drefnu ymweliad safle i drafod pryderon y gwrthwynebwyd mewn perthynas â'r llain weledd.

Cynhaliwyd ymweliad safle ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roeddem yn dal i ddisgwyl am fanylion pellach gan yr ymgeisydd ynglŷn â'r system ddraenio a'r llain weledd.

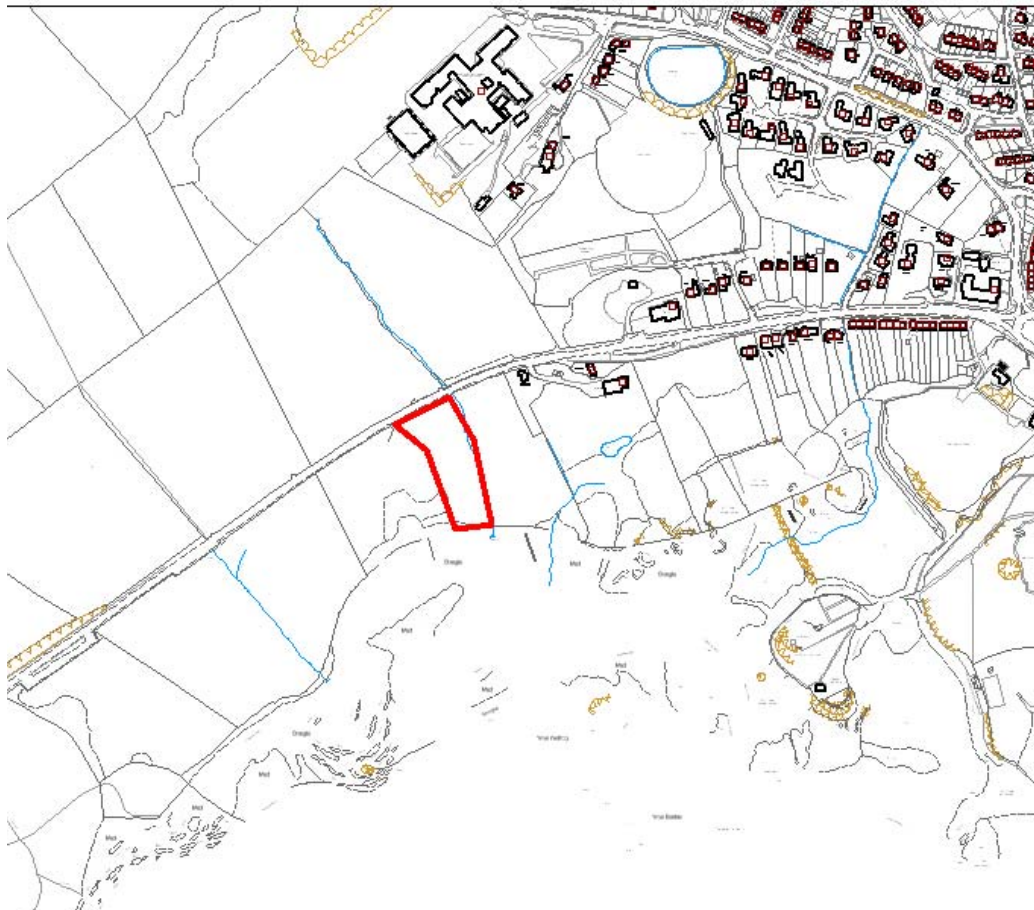
Rhif y Cais: **39C561/FR/TR** Application Number

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: 07/09/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Gohirio

Cafodd y cais ei ohirio yn y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 27 Gorffennaf, 2016 oherwydd bod trafodaeth yn digwydd gyda Llywodraeth Cynulliad Cymru ynghylch materion priffyrdd. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi cadarnhau eu bod wedi cymeradwyo'r cais yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 9 Awst, 2016. Yng ngoleuni'r uchod, cafwyd cynlluniau diwygiedig ar gyfer y fynedfa i gerbydau. Rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn awr ystyried y wybodaeth ddiwygiedig hon cyn cyflwyno'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio ym mis Hydref.

7.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

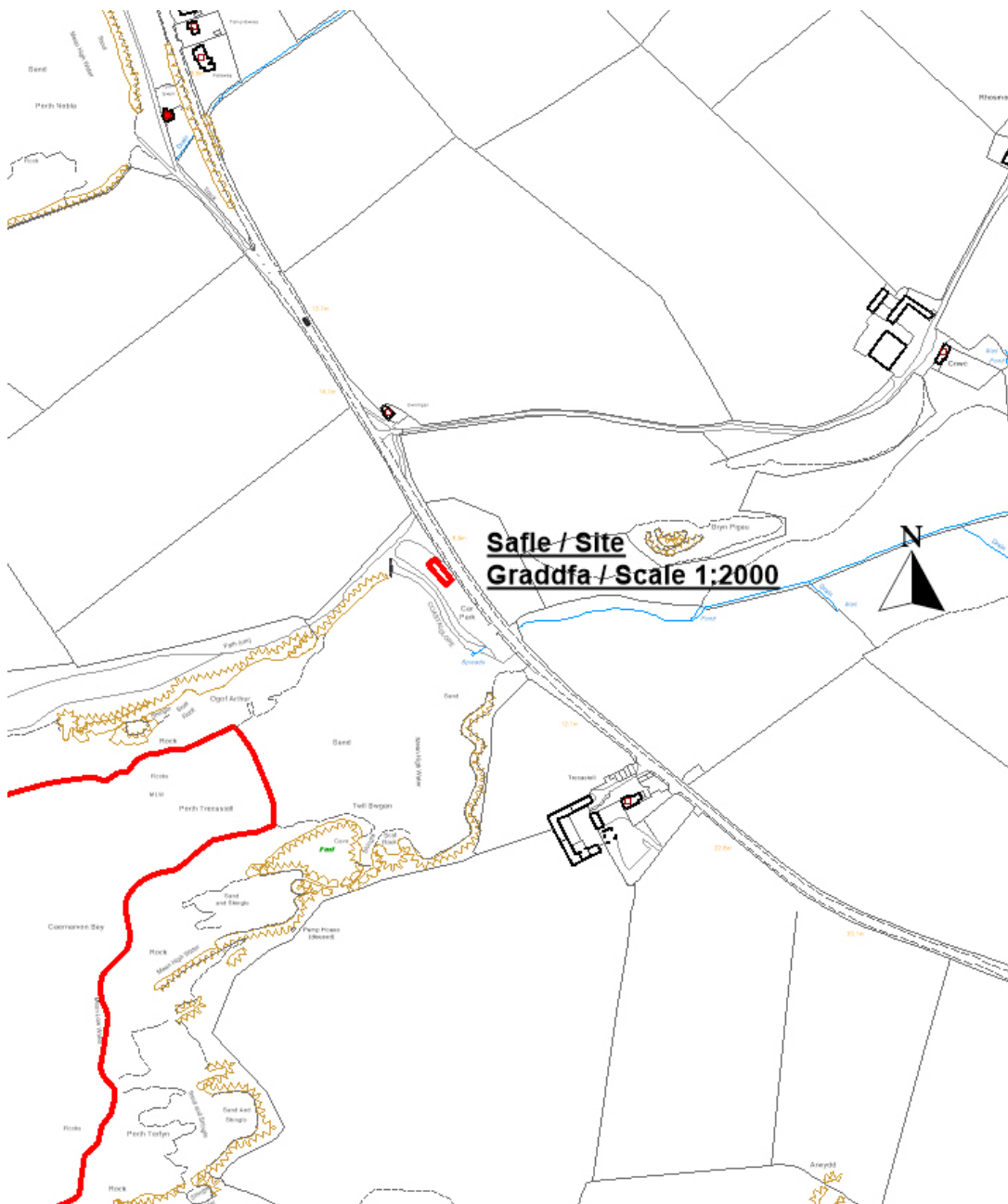
Rhif y Cais: **10C130** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Bodorgan Estate

Cais llawn i leoli peiriant talu am barcio yn / Full application for the siting of a parking meter at

Maes Parcio Porth Treicastell/Cable Bay Car Park, Aberffraw



Pwyllgor Cynllunio: 07/09/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (AL)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr aelod lleol.

Yn ei gyfarfod ar 27 Gorffennaf, 2016 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais oherwyd pryderon am yr effaith negyddol ar bobl leol a thwristiaeth yn Ynys Môn.

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

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

Mae paragraff 4.6.12.2 yn dweud:

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

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

Bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar bobl leol a thwristiaeth yn Ynys Môn. Ni chafodd y rhesymau hyn eu mynegi'n llawn yn nhermau cynllunio defnydd tir. Y prif bryder a godwyd yw y byddai codi ffi am parcio yn arwain at gerbydau'n cael eu parcio ar y ffordd. Mae'r Adran Briffyrdd wedi datgan y cymerir camau priodol i liniaru unrhyw broblemau traffig. Atgoffir y Pwyllgor mai cais yw hwn am fesurydd parcio ac nad yw'r egwyddor o ffioedd parcio ac unrhyw effaith bosib ar dwristiaeth yn ystyriaethau cynllunio perthnasol

1. Casgliad

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol. O ganlyniad, 'rwyf o'r farn y dylid caniatáu'r cais gydag amodau.

2. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

(02) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun(iau) a gyflwynwyd ar y 10/06/2016 o dan cais cynllunio rhif 10C130.

Rhif dyluniad	Dyddiad derbyniwyd	Disgrifiad cynllun
A3500LB	10/06/16	Cynllun safle arfaethedig
edrychiad	10/06/16	Edrychiad arfaethedig

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

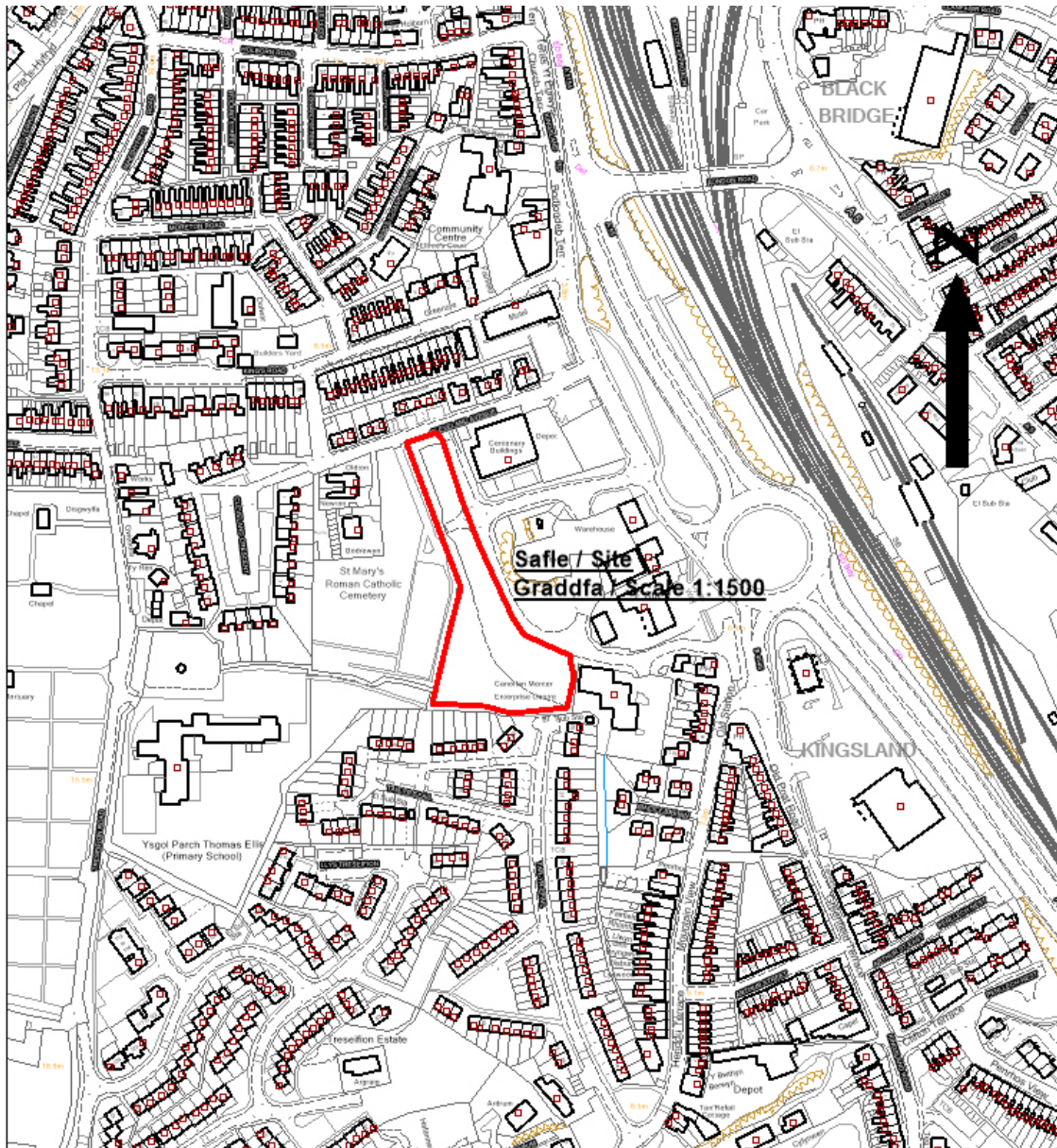
Rhif y Cais: 19C1174/FR Application Number

Ymgeisydd Applicant

Lockstock Self Storage Ltd

Cais llawn i newid defnydd tir i osod 103 cynhwysydd ar gyfer pwrpas storio yn / Full application for change of use of land to place 103 containers for storage purposes at

Enterprise Park, Caergybi/Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 07/09//2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r tir sy'n ffurfio safle'r cais yn berchen i'r Awdurdod Lleol.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 27 Gorffennaf, 2016, penderfynodd yr Aelodau ohirio'r cais er mwyn rhoi sylw i wybodaeth bellach mewn perthynas â phryderon Dŵr Cymru. Mae cynllun diwygiedig o'r safle bellach wedi dod i law ac mae'r manylion wedi cael eu hanfon ymlaen at Dŵr Cymru i'w hystyried.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais ar gyfer newid defnydd y tir er mwyn gallu lleoli 103 o gynhwysyddion storio.

Mae'r safle yn gorwedd ar dir rhwng Gorsaf Dân Caergybi, Y Filfeddygfa, yr Iard Adeiladwyr a Mynwent Babyddol Y Santes Fair. Mae rhan o'r safle yn gorwedd o fewn safle llifogydd (C2).

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau presennol, a yw'r cynnig yn cydymffurfio â gofynion Nodyn Cyngor Technegol 15 o ran llifogydd ac a fydd y cais yn cael effaith niweidiol ar fwynderau'r eiddo cyfagos a'r ardal gyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 2 – Swyddi Newydd

Polisi 28 - Llifogydd

Polisi 42 – Dylunaid

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi B1 – Cyflogaeth

Polisi B2 – Cyflogaeth

Polisi D4 – Lleoliad, Gosodaidd a Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EP3 – Ardal Weithredu Leol

Polisi EP4 – Cyfleon Cyflogaeth Eraill ac Arallgyfeirio yn y Cefn Gwlad

Polisi SG2 – Datblygiadau a Llifogydd

Polisi Cynllunio Cymru 2016, 8fed Agraifiad

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

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dylunaid

Nodyn Cyngor Technegol 15 - Datblygu a Pherygl o Lifogydd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Dim gwrthwynebiad

Aelod Lleol, Cyng. T LI Hughes - Wedi'i alw i mewn o ganlyniad i draffig a'r lleoliad – fodd bynnag fe ddaeth i law ar ôl y dyddiad cau ar gyfer ymgynghori.

Aelod Lleol, Cyng. J Evans – Dim ymateb hyd yma.

Aelod Lleol, Cyng. D Rh Thomas – Dim ymateb hyd yma.

Awdurdod Priffyrdd – Gwrthwynebwyd y cynllun gwreiddiol a oedd yn cynnwys codi giât a fyddai'n cyfyngu mynediad i'r Ganolfan Fenter. Mae hon bellach wedi cael ei thynnu allan o'r cynllun ac mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y cynllun yn dderbyniol oherwydd nad oes unrhyw rwystr i'r briffordd gyhoeddus.

Adran Ddraenio - Manylion draenio yn dderbyniol.

Dŵr Cymru – Argymell cymeradwyaeth amodol.

Heddlu Gogledd Cymru – Dim ymateb hyd yma

Cyfoeth Naturiol Cymru - Argymell cymeradwyaeth amodol.

Iechyd yr Amgylcheddol – Sylwadau o ran oriau gweithredu.

Hysbysebwyd y cynnig drwy osod rhybudd ar y safle, cyhoeddi rhybudd yn y wasg leol a drwy ddsbarthu llythrau personol yn hysbysu deiliaid yr eiddo cyfagos. Yn dilyn derbyn y cynlluniau diwygiedig fe ailadroddwyd y broses gyhoeddusrwydd. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn unrhyw gynrychioliadau oedd 6 Ebrill, 2016 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn dau lythyr yn gwrthwynebu'r cais.

Gellir crynhoi'r prif fater a godwyd fel a ganlyn:

- i) Pryder y byddai blocio'r briffordd â'r giât arfaethedig yn effeithio ar fynediad i'r adeilad drws nesaf (Digartref).
- ii) Aflonyddwch sŵn os yw'r safle ar agor 24 awr y dydd
- ii) Materion draenio o ran llifogydd
- iv) Pryderon mewn perthynas â'r math o deunyddiau fydd yn cael eu storio yn y cynwysyddion.

v) Diogelwch Priffyrdd

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn nodaf:

- i) Mae'r cynllun wedi'i ddiwygio ac ni fydd mynediad i'r adeilad cyfagos yn cael ei gyfyngu
- ii) O ganlyniad i agosrwydd y safle i'r eiddo cyfagos fe'i ystyrir yn briodol cynnwys amod sy'n cyfyngu ar oriau gweithredu'r safle.
- iii) Ymgynghorwyd ag Adran Ddraenio'r Awdurdod, Dŵr Cymru a Chyfoeth Naturiol Cymru a gofynnwyd am welliannau a gwybodaeth ychwanegol er mwyn gallu cefnogi'r cais ac maent bellach wedi cadarnhau bod y cynllun fel ag y mae yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith andwyol ar y system ddraenio.
- iv) Bydd yn rhaid i weithredwr y safle weithredu yn unol â'r canllawiau presennol o ran storio cemegau (os yn berthnasol) o fewn y safle.
- v) Gan fod y cynllun wedi'i leihau ni fydd rhwystr yn cael ei achosi i'r llwybr mynediad sy'n rhedeg tu ôl i gefn yr Orsaf Dân at y Ganolfan Fenter.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi – Mae'r safle yn gorwedd o fewn ffin datblygu Caergybi ac mae'n agos i fusnesau masnachol. Mae'r safle wedi'i glustnodi at ddibenion cyflogaeth o fewn Cynllun Lleol Ynys Môn. Bydd y cynnig yn creu cyfleoedd cyflogaeth ac felly mae'n cydymffurfio â Pholisi 2 Cynllun Lleol Ynys Môn.

Mae polisi EP3 o'r Cynllun Datblygu Unedol wedi'i stopio yn nodi bod Ardal Weithredu Leol wedi'i dynodi ar gyfer Caergybi ac o'i mewn y bydd datblygiadau newydd, ailddatblygu, adferiad a gwelliant sy'n gwella tref a phorthladd Caergybi yn cael eu caniatáu.

TAN15 – Datblygiad a Risg Llifogydd

Mae rhan o'r safle yn gorwedd o fewn parth C2 yn unol â'r Mapiau Cyngor Datblygu sy'n mynd gyda TAN15: Datblygiad a Risg Llifogydd. Nod Tan 15 yw:

- Cyfeirio datblygiadau newydd i ffwrdd o'r ardaloedd hynny sydd â'r risg uchaf o lifogydd.
- Lle mae'n rhaid ystyried datblygiadau mewn ardaloedd risg uchel (parth C) dim ond y datblygiadau hynny y gellir eu cyfiawnhau ar sail y profion a amlinellir yn Adran 6 a 7 a leolir mewn ardaloedd o'r fath.

Mae paragraff 6.2 o TAN 15 yn nodi y dylid cyfeirio datblygiadau newydd oddi wrth barth C a thuag at dir addas ym Mharth A, lle bydd llifogydd afonol neu arfordirol yn llai pwysig....Bydd cyfiawnhad i ddatblygiad o'r fath, gan gynnwys yr isadeiledd cludiant, yw pan ellir dangos:-

- i) bod rhaid iddo fod ym mharth C er mwyn hybu, neu fod yn rhan o, strategaeth adfywio neu strategaeth gan yr awdurdod lleol sy'n angenrheidiol er mwyn cynnal anheddiad sy'n bodoli'n barod¹, neu,
- ii) bod rhaid ei leoli ym mharth C er mwyn cyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol sy'n cael eu cefnogi gan yr awdurdod lleol a phartneriaid allweddol eraill er mwyn cynnal anheddiad neu ranbarth

sy'n bodoli'n barod;

yn ogystal â,

iii) bod y cais yn cyd-fynd ag amcanion Polisi Cynllunio Cymru ac

iv) yn unol â'r diffiniad o dir sydd wedi ei ddatblygu'n barod (Polisi Cynllunio Cymru ffigur a bod canlyniadau posib unrhyw lifogydd, yng nghyd-destun y math o ddatblygiad, wedi cael eu hystyried a'u bod yn dderbyniol yn ôl y meini prawf a restrir yn adran 5 a 7 ac yn Atodiad 1.

Yn dilyn trafodaethau gyda'r sawl sy'n gwneud y cais am lifogydd, effeithiau'r datblygiad ar tai a'r ardal cyfagos a graddau'r datblygiad mae maint y cynllun wedi'i leihau a nifer y cynhwysyddion wedi'i leihau o 163 i 103. O ganlyniad i leihau graddfa'r datblygiad dim ond 12 o'r cynhwysyddion arfaethedig sydd o fewn y Parth Llifogydd. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau bod y manylion a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn cadarnhau bod y risg llifogydd yn dderbyniol o ran y bydd y 'cynnig datblygu' yn rhydd o lifogydd a bod lefelau llawr yn uwch na'r lefelau llifogydd 1%/0.1% a amcangyfrifir ac maent wedi argymhell rhoi caniatâd amodol i'r cais.

Effaith ar eiddo cyfagos - Mae'r safle'n ffinio â chefn yr anheddau ar stad breswyl Tan yr Efail. Fodd bynnag, bydd cefn y cyhwysyddion, ar eu pwynt byrraf, 6 metr i ffwrdd o derfyn cefn yr eiddo cyfagos. Cyflwynwyd Arolwg Coed sy'n datgan y bydd angen gwneud i ffwrdd â rhai o'r coed fel rhan o'r datblygiad, fodd bynnag, bydd coed newydd yn cael eu plannu'n unol â chynllun i'w gymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol a bydd amodau ynghlwm wrth y cynllun. Bydd hyn yn sicrhau bod y safle'n cael ei sgrinio ac yn gweithredu fel rhwystr gweledol i'r eiddo gerllaw. Mae pryder wedi'i fynegi am y defnydd o'r safle 24 awr y dydd ac fe'i ystyrir yn rhesymol cynnwys cyfyngiad ar amseroedd y caniateir gweithredu ar y safle.

Effaith ar yr ardal gyfagos – Fel y dywedwyd uchod, mae Arolwg coed wedi cael ei gyflwyno ac er y bydd angen gwneud i ffwrdd â rhai o'r coed fel rhan o'r datblygiad, bydd plannu coed newydd dyn sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr ardal o'i gwmpas.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau presennol ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar amwynder eiddo cyfagos na'r ardal gyfagos.

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: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Dylid gosod lefelau llawr y cynhwysyddion arfaethedig yn ddim is na 6.75m AOD. Dim codi lefelau llawr/llenwi o dan gynhwysyddion cantilifer.

Rheswm: Er mwyn diogelu yn erbyn y risg o lifogydd ar ac oddi ar y safle.

(03) Mae'r safle datblygu arfaethedig yn cael ei groesi gan garthffosydd cyhoeddus gyda'u lleoliad bras wedi'u nodi ar y Cofnod Carthffosydd Cyhoeddus Statudol. Bydd y lleoliad yn cael ei leoli a'i farcio ar y safle cyn i'r gwaith gychwyn ac ni fydd unrhyw waith adeiladu na strwythuru yn digwydd o fewn yr hawddfreintiau canlynol:

Carthffos dŵr wyneb 900mm - 8 metr bob ochr i linell ganol y garthffos gyhoeddus

Carthffos dŵr wyneb 600mm - 5 metr bob ochr i linell ganol y garthffos gyhoeddus

Carthffos gyfun 229mm - 3 metr bob ochr i linell ganol y garthffos gyhoeddus

Rheswm: Er mwyn amddiffyn y garthffos gyhoeddus ac osgoi difrod iddi gan amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion lleol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

(04) Ni chaniateir i ddŵr wyneb a / neu dir arllwys lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(05) Ni cheir gwared ar unrhyw lystyfiant rhwng 1 Mawrth a 30 Awst oni bai fod ecolegydd cymwys wedi siecio'r safle am bresenoldeb adar yn nythu ac wedi ardystio nad oes unrhyw adar yno. Os canfyddir bod adar yn nythu yno, ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd y cywion wedi gadael y nyth.

Rheswm: Er mwyn gwarchod unrhyw adar a all fod yn nythu ar y safle.

(06) Ni chaniateir defnyddio'r safle dim ond rhwng 7.00yb i 8.00yh dydd Llun i ddydd Sul.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(07) (07) Bydd yr holl waith ar y coed yn cael ei wneud cyn cychwyn ar y datblygiad a ganiateir yma ac yn unol â manylion sydd wedi eu cynnwys yn yr Arolwg Rheoli Coed a gynhaliwyd gan Richards Moorhead and Laing Ltd ac a gyflwynwyd dan gais cynllunio 19C1174/FR.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(08) NI chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun ar gyfer gwaith plannu o'r newydd yn Ardal B (fel y nodwyd yn yr Arolwg Rheoli Coed) wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun plannu a gymeradwywyd yn cael ei weithredu'n ystod y tymor cyntaf wedi i'r waliau caergawell gael eu codi.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(09) Bydd edrychiad allanol yr cynhwysyddion o liw gwyrdd tywyll.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(10) Ni chaniateir lleoli rhagor na 103 o gynhwysyddion storio ar y safle ar unrhyw un adeg a bydd pob cynhwysydd yn cael ei storio ar lefel y ddaear. Ni chaniateir gosod cynhwysyddion y naill ar ben y llall ar unrhyw adeg.

Rheswm: I sicrhau y bydd y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol a'r manylion cydnabyddedig.

(11) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y

cynllun(iau) a dogfen(nau) a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
Cynllun Lleoliad	07/03/2016	Cynllun Lleoliad
Cynllun Safle	09/05/2016	Lefelau Safle Arfaethedig
Cynllun Safle Arfaethedig	22/08/2016	Cynllun Safle Arfaethedig
E0783.PTR.RI	12/04/2016	Profion Mandylledd
Asesiad Canlyniad Llifogydd	30/03/2016	Asesiad Canlyniad_Llifogydd
Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol	12/02/2016	Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol
Adran Dechnegol Tamlite	07/01/2016	Manylion Goleadau
Adran Dechnegol Tamlite	07/01/2016	Manylion Goleadau
Lluniau	10/11/2015	Manylion Goleadau
Lluniau	10/11/2015	Manylion Mynedfa
Taflen Ddata Cynnyrch	10/11/2015	Manylion Goleadau
Manylion y Cynhwysydd	10/11/2015	Manylion y Cynhwysydd
Datganiad Dyluniad a Mynediad	10/11/2015	Datganiad Dyluniad a Mynediad
Manylion Ffens	10/11/2015	Manylion Ffens
Arolwg Rheoli Coed	27/06/2016	Arolwg Rheoli Coed
Croestoriadau	22/08/2016	Croestoriad A-A drwy'r safle

o dan cais cynllunio rhif 19C1174/FR.

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

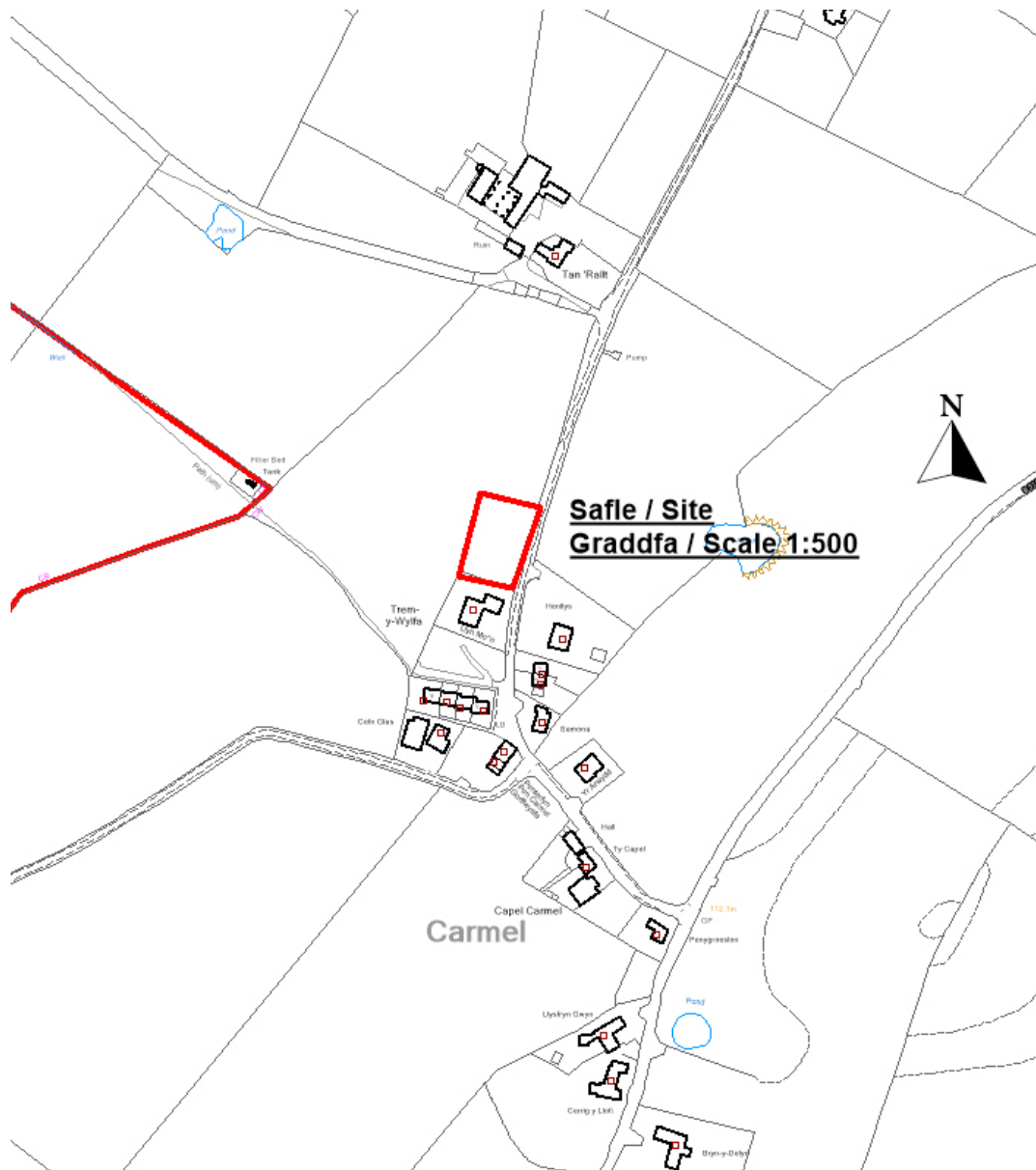
Rhif y Cais: **25C255A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Medwen Roberts

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

Tan Rallt, Carmel



Pwyllgor Cynllunio: 07/09/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Gwrthod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio yn dilyn ei gyfeirio yma gan un o'r Aelodau Lleol y Cynghorydd LI M Huws.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 27^{ain} Gorffennaf, 2016 fe benderfynodd yr Aelodau i ymweld â'r safle cyn dod i benderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 17eg Awst, 2016 a bydd yr aelodau bellach yn gafarwydd â'r safle a'i osodiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae cais yn un am ganiatâd cynllunio amlinellol i godi annedd gyda'r manylion llawr ynglŷn â'r fynedfa wedi eu cadw'n ôl ar dir ger Llynonn (Llyn Mon ar y cynllun).

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cais yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fydd yn cael effaith ar fwynderau.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi 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 wedi ei atal

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP4 - Pentrefi

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Derbyniwyd sylwadau gan y Cyngor Cymuned yn dweud bod yr annedd arfaethedig wedi ei lleoli yn ymyl eiddo arall a bod ei gogwydd yn wahanol i eiddo eraill.

Aelod Lleol, LI M Huws – Wedi gofyn i'r cais gael ei gyfeirio i'r pwyllgor ar gyfer ymweliad safle.

Awdurdod Priffyrdd – Caniatâd gydag amodau

Dŵr Cymru – Dim gwrthwynebiad

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig drwy osod rhybudd ar y safle ac fe anfonwyd llythyr personol a deiliaid eiddo cyfagos yn eu hysbysu am y cais.

Derbyniwyd dau o lythyrau ac mae'r pwyntiau a godwyd yn cynnwys:

- Byddai'n tynnu tir o ddaliad amaethyddol
- Byddai'n creu traffig ychwanegol mewn ardal wledig ar hyd lôn fechan sy'n anaddas
- Dim siopau/meddygon gerllaw
- Dylai'r tir gael ei ddefnyddio i bwmpas tirlunio yn unol â'r cais cynllunio ar gyfer Llynnon
- Mae yna gyfamod ar y tir hwn sydd eto i'w ddiwallu.
- Mae'r safle y tu allan i ddarpariaethau Polisi 50 a byddai'n creu dabtlygiad rhubanaidd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

25C255: Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl materion wedi'u gadw'n ôl ar dir ger Tan Rallt, Carmel. Wedi ei dynnu'n ôl – 27/05/2016

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Er bod y safle'n agos at annedd gyfredol, mae'n rhan o gae amaethyddol a byddai'n ymestyn allan i'r cefn gwlad agored gan niweidio cymeriad yr ardal leol.

7. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Byddai'r annedd arfaethedig yn cael ei lleoli mewn safle heb fawr o berthynas gyda ffurf bresennol y datblygiadau a byddai'n ymwithio i'r dirwedd ac yn cael effaith andwyol ar fwynderau.

8. Polisiau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

CCA – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 8fed Rhifyn

This page is intentionally left blank

10.1

Ceisiadau'n Tynnu'n Groes

Departure Applications

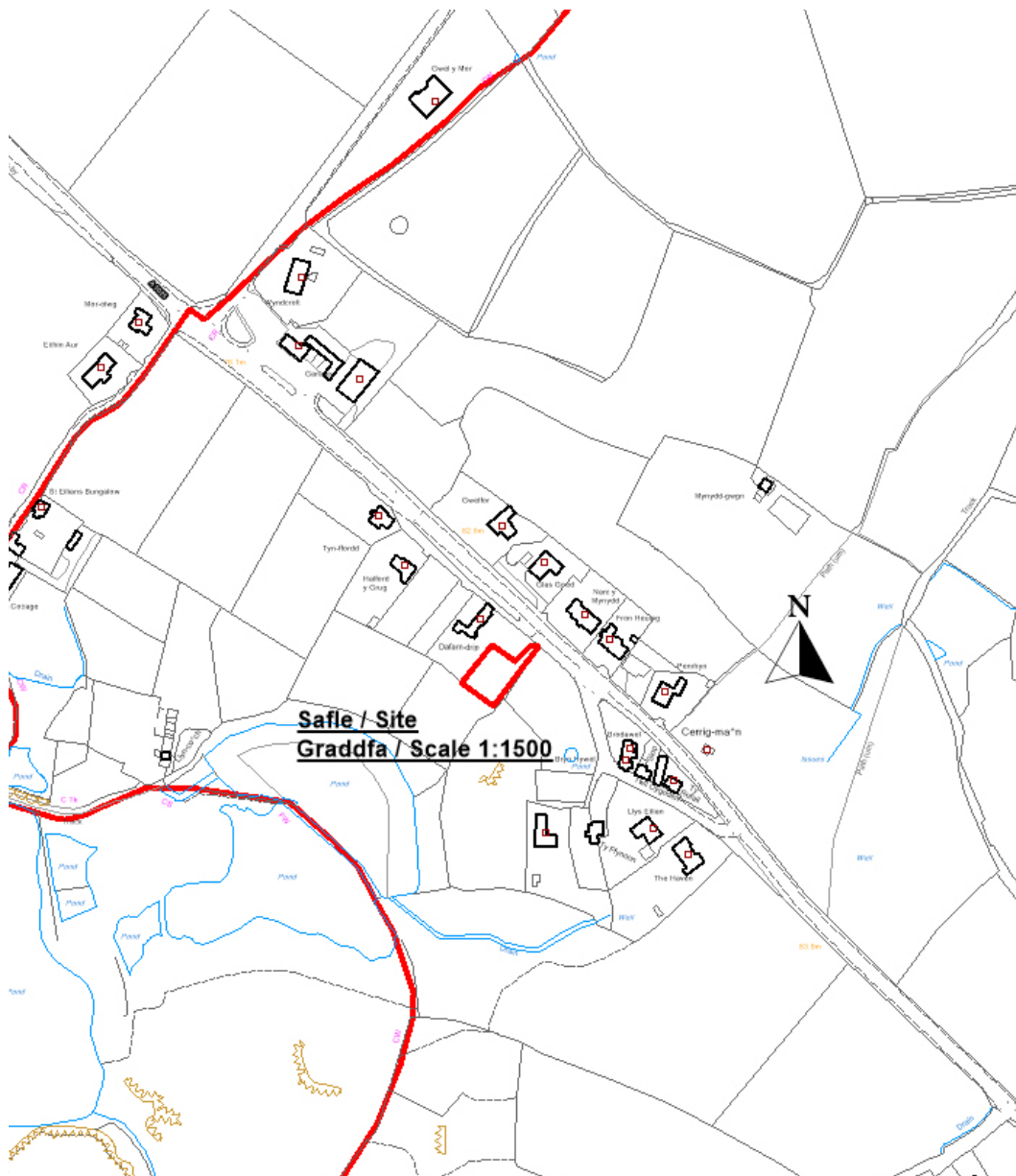
Rhif y Cais: **24C261B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Mark Pickering

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

Dafarn Drip, Penysarn



Pwyllgor Cynllunio: 07/09/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r pwyllgor fel un sy'n tynnu'n groes i Gynllun Lleol Ynys Môn ond y gellir ei gefnogi dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw i godi annedd unllawr a garej ar dir yn Dafarn Drip, Cerrigman.

Llain o dir ger Dafarn Drip ym mhentref Cerrigman rhwng Amlwch a Phenysarn yw safle'r cais.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a ydi'r cynnig yn dderbyniol o ran polisi, yr effaith ar fwynderau eiddo cyfagos, ac a yw dyluniad yr annedd arfaethedig yn adlewyrchu cymeriad yr ardal o'i chwmpas.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 - Polisi Cyffredinol

Polisi 31 - Tirwedd

Polisi 42 - Dyluniad

Polisi 48 - Datblygu Tai

Polisi 53 - Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 - Tai

Polisi A3 - Tai

Polisi D4 -tai

Polisi A6 - Anheddau Newydd yn y Cefn Gwlad Agored

Polisi D4 - Lleoliad / Dylunio

Polisi D29 - Dyluniad

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 - Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 - Dyluniad

Polisi HP2 - Dwysedd Tai

Polisi HP5 - Pentrefannau a Chlystyrau Cefn Gwlad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Richard Owain Jones - Dim ymateb

Aelod Lleol Aled Morris Jones - Dim ymateb

Aelod Lleol William Hughes - Dim ymateb

Cyngor Cymuned - Dim ymateb

Dŵr Cymru - Sylwadau

Priffyrdd - Dim ymateb

Draenio - Sylwadau

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd; sef drwy osod rhybudd safle ger y safle, drwy anfon llythyrau hysbysu personol i berchenogion / deiliaid eiddo yn yr ardal gyfagos a thrwy osod hysbyseb yn y papur newydd lleol.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

24C261 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ar dir yn Dafarn Drip, Penysarn - Cymeradwywyd 14/08/09

24C261A - Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn Dafarn Drip, Penysarn - Cymeradwywyd 11/12/14.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi - Mae'r cais yn tynnu'n groes i Gynllun Lleol Ynys Môn ond fe dynodir yr ardal yn Bentrefan a Chlwstwr Gwledig o dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn datgan y caniateir anheddau unigol ar safleoedd 'mewnlenwi', neu safleoedd derbyniol eraill sy'n yn gyfagos i ran ddatblygedig y pentrefan a'r clwstwr gwledig ar yr amod na fydd y datblygiad yn niweidio cymeriad y grŵp nac yn ffurfio ymwithiad gweledol niweidiol yn y dirwedd o gwmpas.

Ystyriaethau Lleoliad, Dyluniad, Edrychiad Allanol, Tirwedd a Mwynderau - Mae Polisiâu 1, 42 a 48 o Gynllun Lleol Ynys Môn, Polisiâu D4 a D29 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, Argraffiad 8 Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru): Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig a Pholisiâu GP1 a GP2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd oll yn berthnasol mewn perthynas â lleoliad, dyluniad, golwg allanol a thirwedd ac ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio â'r darpariaethau polisi hyn.

Ni ystyrir y bydd y cynigion cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl eiddo preswyl cyfagos oherwydd rhesymau edrych drosodd, nac yn effeithio'n annerbyniol ar yr olygfa nac yn taflu cysgod dros eiddo preswyl cyfagos, a hynny oherwydd pellter yr annedd arfaethedig oddi wrthynt. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r pellteroedd a bennir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ynghylch Agosrwydd Datblygiadau.

Mae gan safle'r cais ganiatâd cynllunio eisoes ar gyfer codi annedd unllawr dan gais rhif 24C261A a gymeradwywyd ar 11/12/14

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos - Ni ystyrir y bydd y cynnig yn amharu ar fwynderau deiliaid yr

eiddo cyfagos

7. Casgliad

Ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â meini prawf Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

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

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

(03) Bydd raid cael cytundeb ysgrifenedig ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn tocio, brigdorri neu dorri unrhyw goed neu wrychoedd ar y safle neu ar ffiniau'r safle ac os oes torrri unrhyw goed neu wrychoedd o'r fath bydd raid ailblannu er boddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad er budd mwynderau.

(04) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif 24C261B:

Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig	SHA-183-01	11/07/16
Cynllun Lleoliad Safle	SHA-183-03	11/07/16
Cynllun Lleoliad a Gosodiad Safle	SHA-183-02A	08/08/16

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Canllawiau Cynllunio Atodol: Dylunio yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 8)

Pwyllgor Cynllunio: 07/09/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir safle'r cais ym Mhenlon yn Niwbwrch. Mae'r safle rhwng dau dy ac mae yna annedd ar ochr arall y ffordd. Mae'r rhan fwyaf o'r anheddau yn rhai unllawr neu ddormer. Mae'r safle wedi'i leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddyfnodedig.

Mae'r cynnig yn gais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer ystyriaeth yn y dyfodol.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynnig yn un derbyniol o ran polisi, dyluniad ac effaith ar yr ardal leol a mwynderau'r tai gerllaw.

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 - Polisi Cyffredinol

Polisi 30 - Tirlunio

Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 53 - Tai yng Nghefn Gwlad.

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 - Tir ar gyfer Tai

Polisi A3 - Datblygu Tai Newydd

Polisi A6 - Anheddau Newydd Mewn Cefn Gwlad Agored

Polisi D1 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi D4 - Lleoliad, Safle a Dylunio.

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 - Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 - Dylunio

Polisi HP5 - Pentrefannau a Chlystyrau Cefn Gwlad

Polisi EN2 - Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi Cynllunio Cymru, 2016, 8^{fed} Argraffiad

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Aelod Lleol, Cyng. P Rogers - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Aelod Lleol, Cyng. A Griffith - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Cyfoeth Naturiol Cymru - Roedd yn gwrthwynebu'r cynllun oherwydd mai gwaith trin carffosiaeth preifat oedd i fod i wasanaethu'r datblygiad - mae'r cynllun bellach wedi'i ddiwygio a bydd yn cysylltu i'r brif garthffos.

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

Priffyrdd – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Draenio – Gwrthwynebwyd gosod offer trin carthion preifat gan fod y cynnig wedi'i leoli mewn ardal a wasanaethir gan system garthffosiaeth gyhoeddus. Mae'r cynllun bellach wedi'i ddiwygio a bydd y cynnig yn cael ei gysylltu i'r brif garthffos ac mae'r Adran Ddraenio wedi cadarnhau bod y cynllun bellach yn dderbyniol.

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd; rhodddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos a chyhoeddwyd rhybudd yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10fed Awst, 2016 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn tri llythyr gyda sylwadau. Mae'r prif faterion sy'n cael eu codi fel a ganlyn:

i) Mae'r safle'n gorwedd o fewn Safle o Harddwch Naturiol Eithriadol ac mae'n agos i Gwningar Niwbwrch a byddai'n weladwy o'r A4080. Colli tir a niweidio'r tirlun a cholli cynefin bywyd gwylt.

ii) Mae'n groes i bolisiau presennol

iii) Materion draenio / llifogydd

iv) Posibilrwydd o golli golau dydd / aflonyddwch sŵn a materion preifatrwydd gydag eiddo cyfagos

v) Diogelwch Priffyrdd o ganlyniad i'r traffig ychwanegol o ganlyniad i'r cynnig.

vi) Does dim manylion am yr annedd arfaethedig wedi eu darparu.

vii) Gwrthododd yr Arolygydd Cynllunio gais am ddatblygiad preswyl ar y tir cyfagos ym 1993.

Mewn ymateb i'r pethau uchod nodaf y sylwadau canlynol:

i) Does dim manylion am yr annedd arfaethedig wedi eu cynnwys fel rhan o'r cais presennol gan fod yr holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer eu hystyried yn y dyfodol. Fodd bynnag, bydd ystyriaeth ofalus i'r dyluniad a'r deunyddiau a ddefnyddir ar gyfer adeiladu yn sicrhau na fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig. Mae Penlon wedi'i nodi fel Pentrefan a Chlwstwr Cefn Gwlad o dan Bolisi HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol ac fe'i ystyrir yn safle mewnlenni derbyniol. Bydd amod yn cael ei roi ar y caniatâd yn cyfyngu torri unrhyw lystyfiant y tu allan i'r tymor nythu adar.

ii) Mae'r mater hwn wedi derbyn sylw isod yn y rhan sy'n ymwneud ag egwyddor y datblygiad.

iii) Mae copïau o'r llythyrau gwrthwynebu wedi eu hanfon i'r Adran Ddraenio, Dŵr Cymru a Chyfoeth Naturiol Cymru. Mae cadarnhad wedi'i dderbyn gan Gyfoeth Naturiol Cymru nad yw'r safle yn gorwedd o fewn parth B, C1/C2, Parth Llifogydd 2/3.

iv) Mae'r manylion a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn dangos y bydd yr annedd fwy na 30 metr i fwrdd o'r eiddo cyfagos a adnabyddir fel Penparc, Pen Braint a Calidrew ac mae'r pellter hwn yn cydymffurfio â'r cyngor sydd wedi'i gynnwys yn yr Arweiniad Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig ac felly ni fydd yn cael effaith andwyol ar amwynder yr eiddo cyfagos.

v) Ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd ymateb wedi'i dderbyn gan yr Awdurdod Priffyrdd, fodd bynnag ni ystyrir y byddai'r traffig ychwanegol a fyddai un annedd ychwanegol yn ei greu yn cael effaith andwyol ar Ddiogelwch y Briffordd.

vii) Mae'r cais yn gais amlinellol ac mae'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer ystyriaeth yn y dyfodol. Fodd bynnag, oherwydd y pellter rhwng yr unedau presennol ac arfaethedig nid ystyrir y byddai unrhyw agoriadau yn cael effaith andwyol ar y mwynerau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Er mwyn sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr ardal cyfagos bydd amod yn cael ei roi ar y caniatâd a fydd yn cyfyngu uchder yr uned arfaethedig.

viii) Mae'r cynnig yn cael ei ystyried yn unol â pholisïau lleol a chenedlaethol presennol ac fel y nodwyd yn flaenorol mae Penlon wedi'i nodi fel Pentrefan a Chlwstwr Cefn Gwlad. Mae'r safle wedi'i leoli rhwng dwy uned breswyl ac felly mae'n safle 'mewnlenwi' sy'n cydymffurfio â gofynion Polisi HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45C467A/SCR – Barn sgrinio ar gyfer codi un annedd ar dir ger Penparc, Niwbwrch. Dim angen AEA 26/07/2016

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad – Ystyrir bod safle'r cais yn y cefn gwlad yn unol â darpariaethau Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn, fodd bynnag fe'i nodir fel Pentrefan a Chlwstwr yn y Cefn Gwlad dan bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Erys y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn ystyriaeth gynllunio o bwys oherwydd iddo gael ei sgrwtineiddio mewn Ymchwiliad Cyhoeddus a'i gefnogi yn Adroddiad yr Arolygydd yn 2004.

Mae safle'r cais yn 'safle mewnlenwi' sydd union gerllaw y rhan honno o'r pentrefan gwledig sydd wedi ei ddatblygu yn unol â'r ddarpariaeth ym Mholisi HP5.

Mae egwyddor y datblygiad o'r herwydd yn dderbyniol dan ddarpariaethau Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac mae hon yn ystyriaeth o bwys sy'n cario cryn bwysau.

Dyluniad – Mae'r eiddo o amgylch yn gymysgedd o adeiladau unllawr neu ddormer, gyda chymysgedd o ddyluniadau modern a thraddodiadol. Bydd ystyriaeth ofalus yn ystod y broses o benderfynu unrhyw gais yn y dyfodol yn sicrhau bod dyluniad yr annedd yn gweddu i'r ardal o'i chwmpas.

Effaith ar eiddo cyfagos – Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r canllawiau sydd wedi'u cynnwys yn y ddogfen o'r enw Canllaw Cynllunio Atodol – Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a

Gwledig, o ran y pellteroedd rhwng anheddau presennol a rhai arfaethedig.

Yr Effaith ar y Tirlun Lleol – Lleolir safle'r cais mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod pwysigrwydd y dirwedd o safbwynt ansawdd a chadwraeth natur.

Prif amcan dynodiad ardal yn AHNE yw gwarchod a gwella ei harddwch naturiol. Mae dyletswydd statudol ar awdurdodau lleol i roi ystyriaeth i ddibenion yr AHNE a dylai penderfyniadau rheoli datblygu sy'n cael effaith ar AHNE gael eu gwneud yn y lle cyntaf er budd cadwraeth harddwch naturiol.

Fel y dywedir uchod bydd ystyriaeth ofalus yn ystod y cam dylunio yn sicrhau bod y cais yn gweddu i'r ardal gyfagos a hynny er mwyn lleihau unrhyw effaith ar y tirlun cyfagos.

7. Casgliad

Er bod y cynnig yn groes i bolisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a pholisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, mae'r cynnig yn dderbyniol dan ddarpariaethau polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae codi annedd yn y lleoliad hwn yn cydymffurfio â pholisïau presennol ac ni fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar y mwynderau y mae deiliaid yr eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd nac yn cael effaith weledol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol penodol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(01) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion neilltuol isod sef lleoliad, graddfa, gwedd yr adeilad, mynedfa ato 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) Ni cheir gwared ar unrhyw lystyfiant rhwng 1 Mawrth a 30 Awst oni bai bod ecolegydd cymwys wedi sicio'r safle am bresenoldeb adar yn nythu ac wedi ardystio nad oes unrhyw adar yno. Os canfyddir bod adar yn nythu yno, ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd y cywion wedi gadael y nyth.

Rheswm: Er mwyn gwarchod unrhyw adar a all fod yn nythu ar y safle.

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

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 chaniateir i'r annedd a ganiateir yma fod yn fwy na 6.0 metr mewn uchder.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol.

(08) 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 Prifffyrdd.

(09) 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 Prifffyrdd.

(10) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 43 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(11) 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 cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(12) 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 Prifffyrdd.

(13) 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 Prifffyrdd.

(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.

Yn unol â'r gyfraith, mae'n rhaid cyflwyno rhybudd llwythi anghyffredin i'r Heddlu ac i Awdurdodau Priffyrdd a Phontydd dan Orchymyn Cyffredinol Cerbydau Modur (Awdurdodi Mathau Arbennig) 2003.

Bydd yr Awdurdod Priffyrdd yn defnyddio Adran 59, Ddeddf Priffyrdd 1980 - "Adennill treuliau oherwydd traffig anghyffredin" - i adennill iawndal am unrhyw ddifrod i'r briffordd gyhoeddus o ganlyniad i'r datblygiad hwn.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled 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

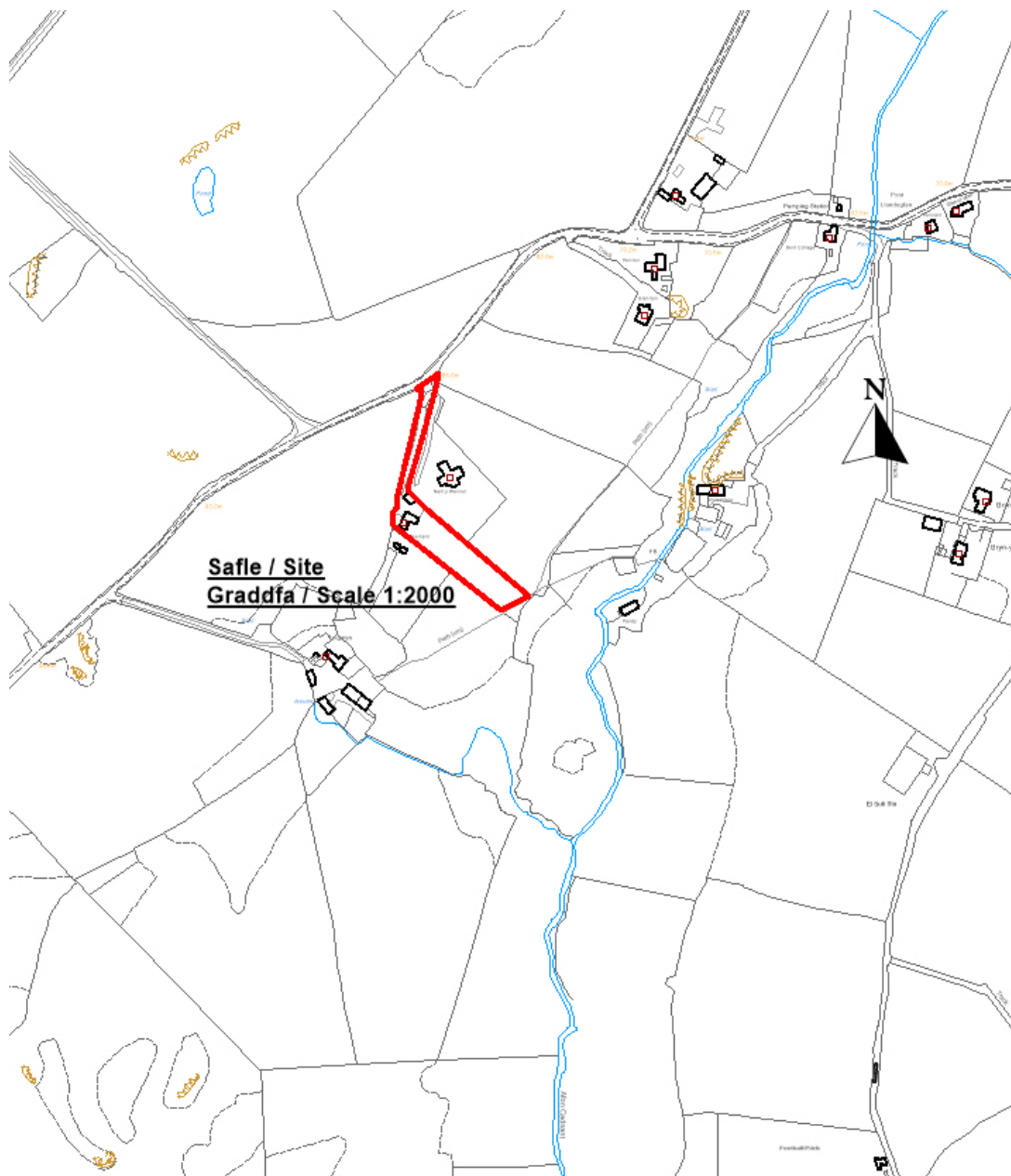
Rhif y Cais: **17C226G** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Arwyn & Einir Williams

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

Ger y Nant, Llandegfan



Pwyllgor Cynllunio: 07/09/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i wneud gwaith altro ac estyniadau yn Ger Nant, Llandegfan,

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol ydi a yw'r cynllun arfathedig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisi.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirwedd

Polisi 42 - Dyluniad

Polisi 55 – Newid defnydd adeiladau allannol

Polisi 58 - Estyniadau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN1 – Tirwedd

Polisi HP7a – Estyniadau

Policy HP8 – Addasiadau Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru (8^{fed} Argraffiad), Ionawr 2016

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Lewis Davies – Ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio

Aelod Lleol Carwyn Jones – Ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio

Aelod Lleol Alwyn Rowlands - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Dwr Cymru – Sylwadau Safonol

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau Safonol

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoedduswydd i'r cais mewn dau ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle, ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10/08/2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr adran sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

17C226 - Codi bloc stablau ar dir yn Nant y Wennol, Llandegfan - Cymeradwywyd 07/03/94

17C226A - Addasu bloc stablau i fod yn annedd ynghyd â gwaith altro ac estyniadau a gosod tanc septig newydd yn Nant y Wennol, Llandegfan - Cymeradwywyd 14/12/04

17C226B - Cynlluniau diwygiedig ynghylch cais 17C226A a gymeradwywyd yn ddiweddar ar gyfer addasu bloc stablau i fod yn annedd yn Nant y Wennol, Llandegfan - Gwrthodwyd 09/12/05

17C226D - Addasu ac estyniadau ynghyd â ffurfio dreif newydd yn Nant y Wennol, Llandegfan - Cymeradwywyd 05/10/06

17C226E - Codi garej ddwbl ar wahân yn Gernant, Llandegfan - Cymeradwywyd 20/12/10

17C226F - Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau i Gernant, Llandegfan - Tynnwyd yn ôl 24/03/16.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cefndir i safle'r cais

Rhoddwyd caniatâd cynllunio dan gais cynllunio 17C226A i addasu bloc stablau i fod yn annedd o dan ddarpariaethau Polisi 55 (Addasiadau) yng Nghynllun Lleol Ynys Môn.

Ystyriaethau polisi

Dywed Polisi 55 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn;

Bydd caniatâd yn cael ei roddi i droi adeilad sydd eisoes yn bod, a hwnnw heb fod mewn pentref nac ar gyrion pentref, yn annedd neu'n llety gwyliau, os yw'r :-

- i. Adeilad yn ddigon diogel a chadarn ac yn un y mae modd ei addasu heb wneud gwaith adeiladu newydd a sylweddol neu heb godi estyniad sy'n cyfateb i godi tŷ newydd.
- ii. Nodweddion dymunol yr adeilad yn cael eu diogelu ac lle mae'r nodweddion o bwysigrwydd hanesyddol neu bensaernïol yn cael eu cadw.
- iii. Gwaith addasu yn adlewyrchu cymeriad, graddfa a gosodiad yr hen adeilad ac yn golygu gwaith altro bychan yn unig yn allanol, onid oes modd dangos y bydd gwedd yr adeilad yn cael ei wella'n sylweddol.

iv. Cynnig, gan gynnwys y libart ynghlwm wrtho a'r gwasanaethau, ddim yn ymwthio'n annymunol i'r tirlun nac yn amharu ar brydferthwch y cyffiniau.

v. Darpariaeth ar gyfer mynedfa, cyfleusterau parcio, llecyn agored a threfniadau carthffosiaeth i gyd yn foddhaol.

Dywed Polisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd;

Canateir addasu adeilad sydd wedi ei leoli mewn clwstwr, pentrefan, neu yn y cefn gwlad agored i fod yn annedd neu'n llety gwyliau:

i) os yw'r adeilad yn strwythurol gadarn ac y gellir ei addasu heb waith ailadeiladu neu estyniad helaeth a fyddai'n cyfateb i godi annedd newydd; a

ii) os yw unrhyw nodweddion cynhenid o werth yn yr adeilad yn cael eu cadw ac unrhyw nodweddion o bwysigrwydd hanesyddol neu bensaernïol yn cael eu diogelu; a

iii) os yw'r cynllun addasu yn parchu cymeriad, maint a gosodiad yr adeilad presennol, ac yn golygu mai dim ond mân newidiadau allanol a wneir, oni bai y gellir dangos y bydd y gwaith yn gwella edrychiad yr adeilad yn sylweddol; a

iv) os nad yw'r cynnig, gan gynnwys unrhyw gwrtil a seilwaith cysylltiedig, yn arwain at ymwithiad annymunol yn y tirlun nac yn niweidio mwynderau'r ardal leol; a

v) os bydd y trefniadau mynediad, parcio, mwynderau, a charthffosiaeth yn foddhaol.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar Addasiadau Gwledig yn datgan bod yn rhaid i estyniadau fod yn eilradd i'r strwythur gwreiddiol a dylai cynlluniau fabwysiadu'r egwyddor o addasu'r adeilad yn hytrach na newid ei ymddangosiad yn radical i gyd-fynd â'r defnydd newydd.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Nid yw safle'r cais o fewn anheddiad neu ffin gydnabyddedig ac mae wedi ei leoli yn y cefn gwlad agored.

'Roedd y bloc stablau gwreiddiol yn mesur 79.3 o fetrau sgwâr a chymeradwywyd addasiadau ac estyniadau'n ddiweddarach dan gais gyfeirnod 17C226D oedd yn estyniad 24.75 metr sgwâr (sy'n cyfateb i gynnydd o 30%). Cymeradwywyd cais arall wedi hynny ar gyfer garej ddwbl a oedd yn 41.89 o fetrau sgwâr.

Y Cynnig

Cais yw hwn am newidiadau ac estyniadau ychwanegol sy'n 100.94 o fetrau sgwâr (sy'n cyfateb gynnydd o 125%). Byddai hyn yn cyfateb i gynnydd o 155% ar yr adeilad allanol gwreiddiol yn y cefn gwlad agored.

Er yn derbyn y gellir dadlau bod y cynigion presennol yn gwella edrychiad yr adeilad. Ni ystyrir bod y cais hwn yn cydymffurfio ag ysbryd Polisi 55 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd sy'n ceisio parchu cymeriad, maint a gosodiad adeiladau cyfredol. Mae'r polisi yn mynd ymlaen i ddweud y dylid mgallu addasu'r adeilad heb wneud gwaith ailadeiladu mawr neu estyniad helaeth a fyddai'n cyfateb i godi annedd newydd.

7. Casgliad

Nid yw'r cais yn cydymffurfio gyda Pholisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn na Pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Byddai'r cynnig yn gynydd pellach o 125% yn yr arwynebedd llawr sy'n mynd y tu hwnt i'r meini prawf yn y polisïau a nodir uchod mewn lleoliad cefn gwlad agored. Pe byddai'r cais yn cael ei gymeradwyo, byddai'n gosod cynsail ar gyfer cymeradwyo ceisiadau pellach yn y dyfodol.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae maint yr estyniad yn mynd ymhell y tu hwnt i'r hyn y gellid ei ddisgrifio'n rhesymol fel mân-estyniadau allanol. Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisi A6 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 55 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor a geir ym Mholisi Cynllunio Cymru (8fed Argraffiad), Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Cynaliadwy Gwledig a Chanllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

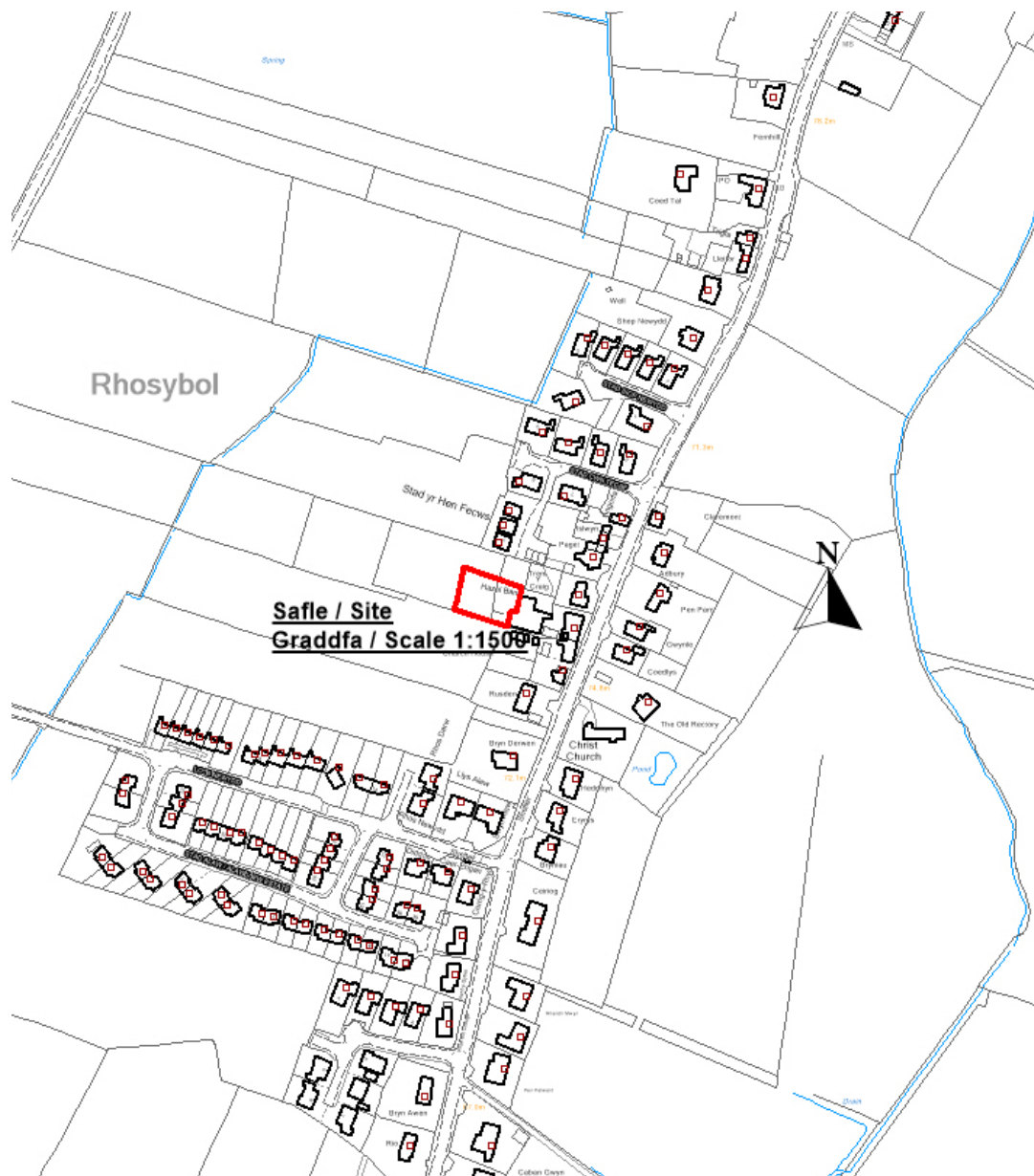
Rhif y Cais: **44C102A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Ms Roma Rerrie

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

Hazelbank, Rhosybol



Pwyllgor Cynllunio: 07/09/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i godi annedd ar dir y tu cefn i Hazelbank, Rhosybol, gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl.]

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a ydi'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisi.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirwedd

Policy 42 - Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai

Polisi 50 – Pentrefi Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tai

Polisi A3 - Tai

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN1 – Tirwedd

Polisi HP4 - Pentrefi

Polisi Cynllunio Cymru (8^{fed} Argraffiad), Ionawr 2016

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Aled Morris Jones - Ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio

Aelod Lleol Richard Owain Jones - Ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio

Aelod Lleol William Hughes - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned – Sylwadau

Priffyrdd – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Draenio - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Dŵr Cymru - Cymeradwyo'n amodol

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Codwyd rhybudd ger y safle, ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10/08/2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 2 lythyr yn gwneud sylwadau wedi dod i law. Mae'r prif sylwadau fel a ganlyn: -

- Dylai amharu cyn lleied â phosib ar gymdogion
- Dylid adeiladu ffens 2 metr o uchder ar y wal derfyn unwaith y bydd yr adeilad wedi ei ddymchwel
- Ni ddylai'r gwaith ymyrryd â'r ffiniau cyfredol

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

44C102 - Codi adeilad i drin ceir a chreu mynedfa newydd i gerbydau – 27/06/90 – Tynnwyd yn ôl.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi – Dynodir Rhosybol yn Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac yn Bentref o dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau plot sengl o fewn neu ar ymyl anheddiad yn dderbyniol dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Mae'r plot dan sylw y tu cefn i Gorslwyd Fawr ac yn ymestyn i mewn i gae agored.

Dywed Polisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y caniateir datblygiadau preswyl o fewn ffin ddatblygu pentrefi os bodlonir meini prawf rhestredig. Mae'r tir dan sylw o fewn ffiniau'r pentref yn y CDU a Stopiwyd.

Dywed Polisi A2 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd y dylid lleoli tai newydd o fewn neu ar gyrion aneddiadau ac ar raddfa sy'n adlewyrchu poblogaeth gyfredol yr aneddiadau fel cyfran o gyfanswm poblogaeth y rhanbarth perthnasol.

Dywed paragraff 9.3.3 ym Mholisi Cynllunio Cymru na ddylid caniatáu i fewnlenwi ansensitif neu effeithiau cronol datblygu neu ailddatblygu niweidio cymeriad neu fwynderau ardal

Mae paragraff 9.3.4 ym Mholisi Cynllunio Cymru 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 ardal.

Mae safle'r cais y tu cefn i eiddo preswyl a cheir mynediad i'r safle trwy drac sydd yno eisoes. Er ei fod yn annog datblygiadau dwysedd uchel sydd wedi eu cynllunio'n ofalus mewn safleoedd hygyrch, mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan y dylid osgoi datblygiadau tandem. Mae Polisi 1 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi GP1 yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn cyfeirio at yr angen i sicrhau nad yw datblygiadau yn achosi niwed arwyddocaol i bobl, mwynderau cyffredinol, mwynderau preswyl a'r amgylchedd.

Mae paragraff 9.2.13 ym Mholisi Cynllunio Cymru yn nodi datblygiad tandem fel 'datblygiad lle mae un tŷ union y tu ôl i un arall' a gall rhannu'r un fynedfa achosi anawsterau o ran mynediad i'r tŷ yn y cefn a cholli preifatrwydd ac amharu ar y tŷ yn y pen blaen, ac y dylid osgoi datblygiadau o'r fath.

Mae'r safle y tu cefn i Hazelbank, Rhosybol. Ystyrir y byddai'r cynnig yn arwain at annedd a fyddai union y tu cefn i eiddo cyfredol ac felly ni fyddai'n adlewyrchu 'r patrwm datblygu cyffredinol ac ni fyddai'n cydweddu â'r ardal gyfagos. Byddai'r cynnig yn ddatblygiad tandem a fyddai'n effeithio'n andwyl ar gymeriad ac edrychiad yr ardal leol a hynny'n groes i'r polisiau a restrir uchod.

7. Casgliad

Byddai'r cynnig yn arwain at ddatblygiad o fath tandem.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Byddai'r cynnig yn arwain at ddatblygiad 'tandem' a fyddai'n anghydnaws â phatrwm y datblygiadau cyfredol a châi hynny yn ei dro effaith ar gymeriad ac edrychiad yr ardal leol ac ar fwynderau'r deiliad tai presennol a rhai'r dyfodol. O'r herwydd, mae'r cynnig yn groes i Bolisiau A2, A3, D4, D28 a D29 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisiau 1, 42, 48 a 50 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisiau GP1, GP2 a HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (8fed Argraffiad).

This page is intentionally left blank

13.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

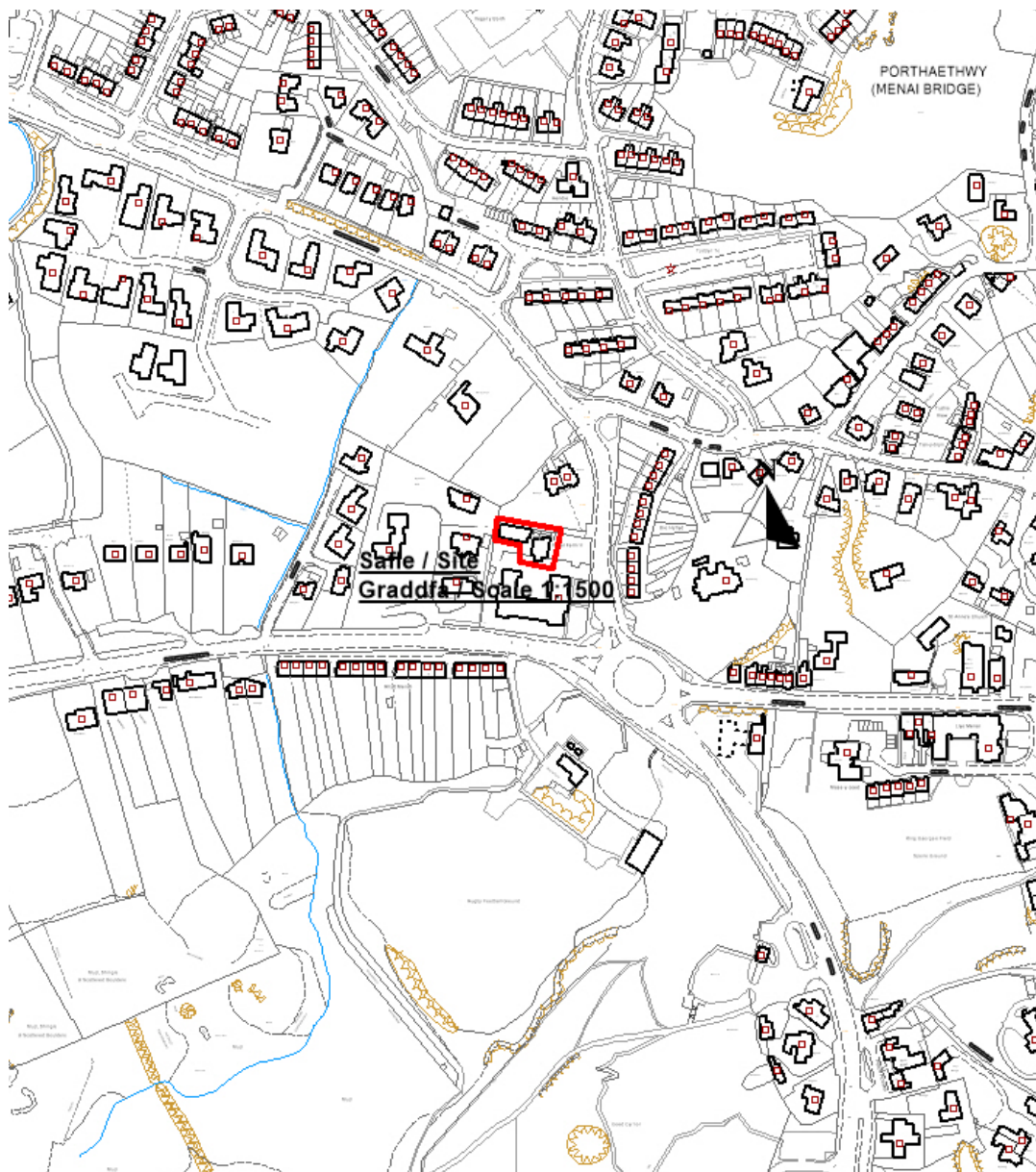
Rhif y Cais: **39LPA1014A/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service

**Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer ddymchwel adeiladau ar dir yn /
Application to determine whether prior approval is required for the demolition of buildings on
land at**

Hen Ysgol Gynradd/Old Primary School, Lon Pentraeth Road, Porthaethwy/Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 07/09/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Derbyniwyd cais yn rhoi rhybudd ymlaen llaw am y bwriad i ddymchwel yr adeiladau cyfredol ar 08/07/2016. Ystyriwyd bod y cais yn ddatblygiad a ganiateir ar 04/08/2016.