

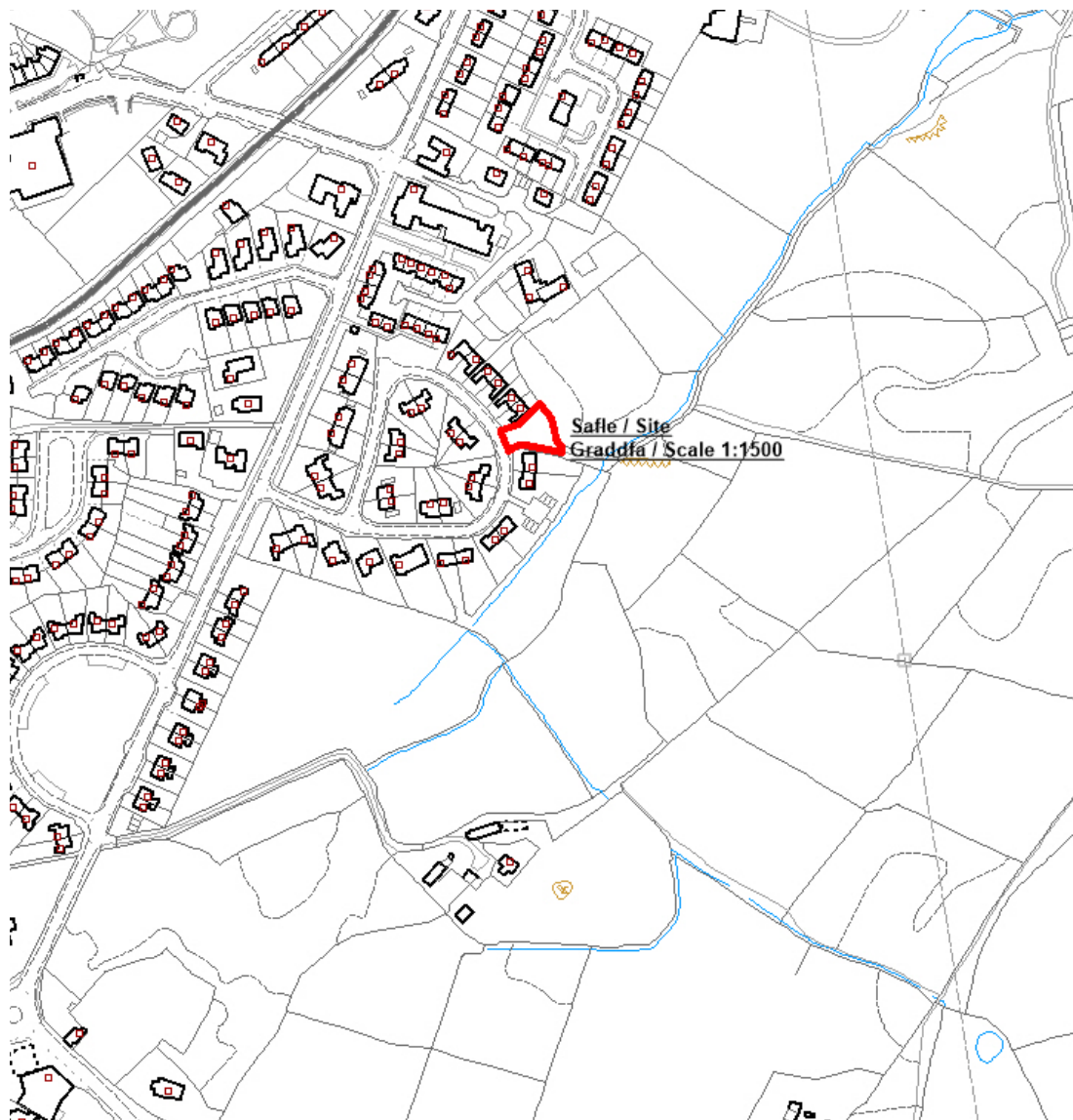
Rhif y Cais: **11C567A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr David Rothwell

**Cais llawn i godi dau annedd un talcen ynghyd a creu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger /
Full application for the erection of two semi-detached dwellings together with the construction
of a vehicular access on land adjacent to**

24 Awelfyn, Amlwch



Pwyllgor Cynllunio: 06/07/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd R. O. Jones.

Yn ei gyfarfod 1af Mehefin, 2016 penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais ac fe ymwelwyd â'r safle at 15 Mehefin.

Yn dilyn cyflwyno apêl yn erbyn methiant i wneud penderfyniad ar y cais hwn, ni fedr yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn awr gyhoeddi penderfyniad. Dylai Aelodau gyfyngu eu hunain i a ydynt yn dymuno herio'r apêl ac os ydynt, ar ba sail.

1. Y Safle a'r Bwriad

Bwriedir codi dwy annedd a fydd ynghlwm ac yn cael eu hadeiladu ar lefelau gwahanol oherwydd bod y safle ar oledf.

Mae'r safle ei hun o siâp lletem ac wedi ei leoli ochr yn ochr â llwybr troed ar ffordd gylchol Stad Awelfryn.

Mae'r safle'n wag ac yn flêr.

2. Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor y datblygiad
- Addasrwydd y safle ac effaith ar fwynderau
- Materion priffyrdd

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2: Lleoliad Tir ar gyfer Tai

Polisi D3: Y Dirwedd

Polisi D4: Safle a Dyluniad

Polisi FF12: Parcio

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1: Polisi Cyffredinol

Polisi 26: Parcio

Polisi 31: Y Dirwedd

Polisi 42: Dyluniad

Polisi 48: Meini Prawf ar gyfer Codi Tai

Polisi 49: Aneddiadau Diffiniedig

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (a Stopiwyd)

Polisi GP1: Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2: Dyluniad
Polisi EN1: Y Dirwedd
Polisi TR10: Safonau Parcio
Polisi HP3: Datblygiadau Tai Newydd
Polisi SG4/6: Draeniad

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Polisi Cynllunio Cymru, 8fed Argraffiad

CCA Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol, y Cynghorydd R O Jones: Gofyn i'r cais gael ei roi gerbron y Pwyllgor

Cyngor Tref: Pryderon ynghylch gorddatblygu a pharcio

Priffyrdd: Amodau

Derbyniwyd 7 o lythyrau a deiseb ac arni 14 o lofnodion (gyda rhai o'r llofnodeion wedi ysgrifennu llythyrau ar wahân hefyd) yn codi pwyntiau megis:

Dim angen;
Gorddatblygiad;
Niweidiol i fwynderau;
Edrych drosodd;
Colli goleuni;
Ar lefel uwch;
Bydd y ffenestri yn y talcen yn edrych drosodd;
Ychydig o le parcio sydd ar gael yn yr ardal a bydd y cais hwn yn gwneud y sefyllfa'n waeth;
Pam mae angen symud arwydd y llwybr troed;
Dim yn fforddiadwy i bobl leol;
Dim yn gydnaws â chymeriad yr ardal;
Gostwng gwerth eiddo;
Yn anodd i gerbydau argyfwng gael mynediad yn ystod y gwaith adeiladu;
Bydd y broblem parcio ar y stryd yn gwaethgu - cerddwyr eisoes yn cael anhawster defnyddio'r pafin

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

11C567: Cais llawn ar gyfer codi annedd newydd ynghyd a creu mynedfa newydd i geir ar dir ger 24 Awelfryn, Amlwch. Caniatáu – 24/06/2011

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffiniau'r anheddiad ac o'r herwydd, ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol mewn egwyddor.

Roedd y cais cynllunio blaenorol a ganiatawyd yn un am adeilad o faint tebyg ar ôl-troed tebyg. Fodd bynnag, caniatâd ar gyfer un annedd oedd hwnnw.

Bydd yr anheddau arfaethedig ar uchder sydd rhwng yr anheddau ar y naill ochr. Nid ystyrir y bydd eu

perthynas gyda'r eiddo cyfagos yn niweidiol i'w mwynderau a byddant yn debyg i'r rheiny sydd eisoes wedi eu codi ar rannau eraill o'r stad.

Ni fydd y balconïau'n cael effaith andwyol ar fwynderau oherwydd eu cyfeiriadedd a'u lleoliad, bydd modd gweld rhywfaint o erddi'r eiddo cyfagos ond byddai hynny'n wir am rai o'r ffenestri hefyd fel y gwelir mewn manau eraill.

Tra cydnabyddir nad oes lle parcio ar y stryd, nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu'r cais.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

(02) Bydd manylion llawn am y gwaith ar y terfynau gan gynnwys y modd y bwriedir eu cynnal yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwy ganddo ar bapur cyn cychwyn ar unrhyw waith.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(03) Bydd ffenestri ochr y llawr uwch yn cael eu gwydro gyda gwydr aneglur bob amser.

Rheswm: Er budd mwynderau.

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

Rheswm: Er budd mwynderau.

(05) Serch y cynlluniau a gyflwynwyd ac oni fydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cymeradwyo fel arall ar bapur, ni fydd y llwybr cyhoeddus sydd yn ymyl y safle yn gulach na 1.8m ar ei hyd lle mae'n ymuno â safle'r cais.

Rheswm: Er bydd diogelwch y sawl sy'n defnyddio'r llwybr troed.

(06) Bydd raid adeiladu pob dreif gerbydau ar oleddf na fydd yn ddim mwy serth nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ochr agosaf y llwybr cerdded cyffiniol.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y ffordd fawr.

(07) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld * metr wrth * 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: Er budd diogelwch ar y ffordd fawr.

(08) 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: Er budd diogelwch ar y ffordd fawr.

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.

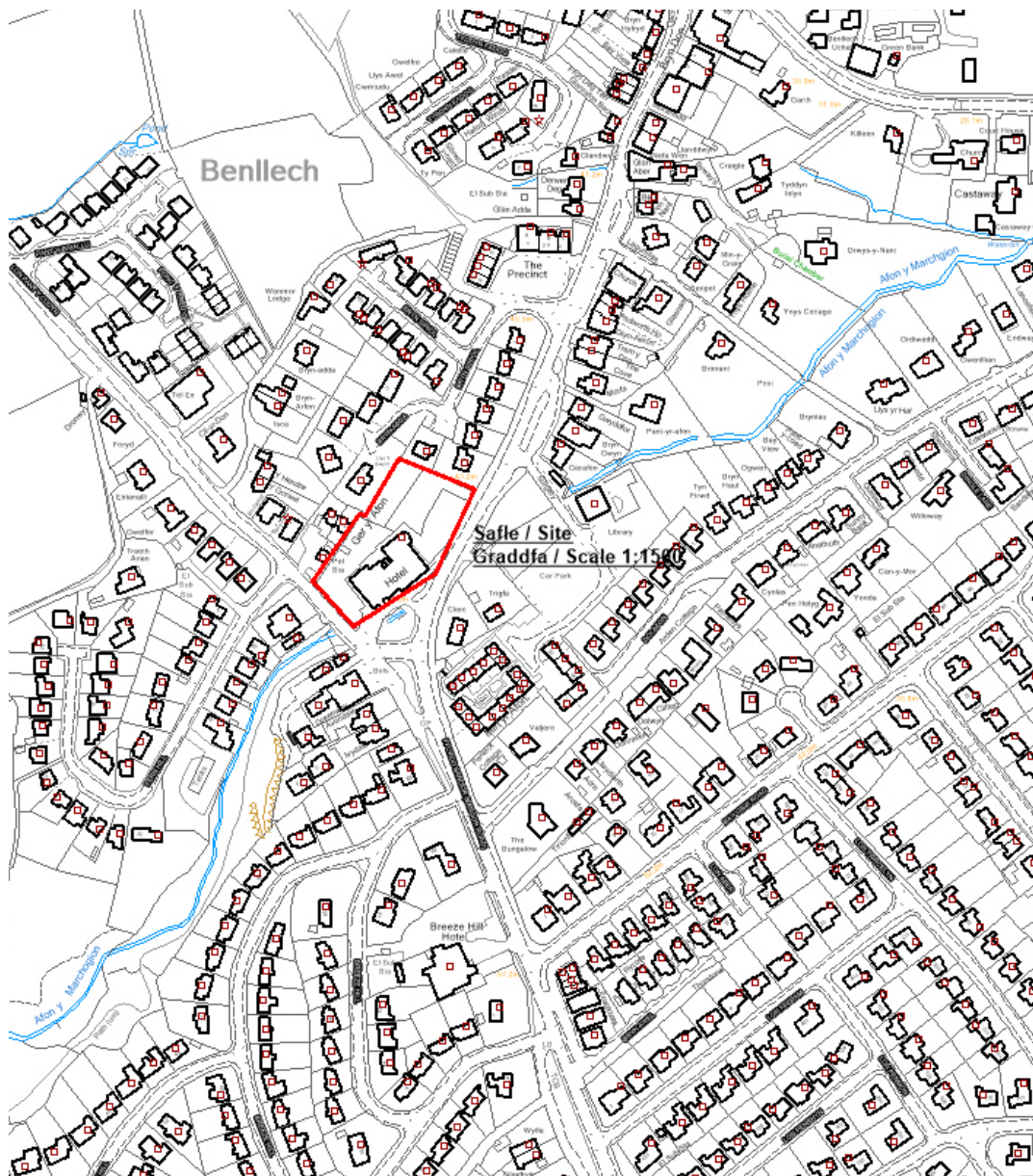
Rhif y Cais: **30C302M** Application Number

Ymgeisydd Applicant

McCarthy and Stone Retirement Lifestyles Ltd

Cais llawn i ddymchwel yr adeilad presennol ynghyd a chodi bloc o fflatiau (36 fflatiau) yn ei le yn / Full application for demolition of the existing building together with the erection of a block of flats (36 flats) in its place at

Plas Glanrafon Hotel, Benllech



Pwyllgor Cynllunio: 06/07/2016

Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Derlwyn Hughes. Mae hwn hefyd yn gais mawr y mae'r Swyddog yn credu y dylid ei ddwyn i sylw'r Aelodau.

Yn ei gyfarfod ar 6ed Mehefin, 2016 penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais ac fe ymwelwyd â'r safle ar 15 Mehefin.

1. Y Safle a'r Bwriad

Bwriedir dymchwel gwesty'r Glanrafon ac adeiladu bloc o fflatiau sy'n cynnwys 35 o gartrefi ymddeol. Bydd y bloc yn cynnwys lolfa i breswylwyr, ystafell wastraff fewnol, ystafell gwefru batris (bygis), cyntedd diogel, swyddfa rheolwr tŷ, ystafelloedd i westeion, gerddi a manau parcio.

Bydd yr adeilad yn rhannol 3 llawr a rhannol 4 llawr gyda mynediad i Ffordd Bangor a Lôn Pant y Cudyn.

Mae prydles McCarthy & Stone yn gosod cyfyngiad ar oed y deiliaid. Er y gall unrhyw un brynu fflat, mae'r fflatiau'n cael eu gwerthu ar sail prydles 999 mlynedd sy'n cynnwys amod eu bod ar gyfer pobl dros 60 oed yn unig. Yn achos cwpl, bydd y rhan honno o'r brydles yn cael ei bodloni os yw un o'r preswylwyr yn hŷn na 60 oed a'r llall yn hŷn na 55 oed. Bydd gan y rheolwr swyddfa ond ni fydd yn byw ar y safle. Bydd y rheolwr ar ddyletswydd yn ystod oriau gwaith arferol ac mae llinell ofal 24 awr o fewn y datblygiad fel y gall trigolion alw am gymorth os bydd unrhyw argyfwng yn codi pan nad yw'r rheolwr ar ddyletswydd. Rhaid i'r trigolion dalu ffi wasanaeth sy'n talu am gyflog y rheolwr ac am gynnal a chadw'r cyfleusterau cymunedol.

2. Mater(ion) Allweddol

- Yr egwyddor o ddatblygu
- Materion mwynderau
- Tai fforddiadwy
- Llifogydd
- Ysyrtaethau Priffyrdd

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi Strategol 1 – Pentrefi a threfi

Polisi Strategol 5 – Yr Iaith Gymraeg

Polisi A1 – Cyflenwad Tai

Polisi A2 – Tir ar gyfer Tai

Polisi A3 – Graddfa a chyflwyniad graddol

Polisi D1 – Yr Amgylchedd

Polisi D4 – Lleoliad a Dyluniad

Polisi CH4 – Llety a Gwasanaeth

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 26 – Safleodd Parcio
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai
Polisi 49 – Trefi/Pentrefi Diffinedig
Polisi 51 – Safleodd Mawr

Cynllun Unedol Ynys Môn a ddaeth i ben

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi TR10 – Safonau Lleoedd Parcio
Polisi HP2 – Dwysedd Tai
Polisi HP3 - Datblygu Tai Newydd - Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd
Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy
Polisi HP11 - Cartrefi Preswyl a Nyrsio.
Polisi SG2 - Datblygu a Llifogydd.
Polisi SG4 - Cael Gwared â Charthion Aflan
Polisi SG6 - Dwr yn Llifo Oddi Ar Yr Wyneb.

Polisi Cynllunio Cymru (Argraff 8)

NCT 15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd

NCT 12: Dyluniad

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol, y Cynghorydd D Hughes: Yn dymuno i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor.

Priffyrdd: Amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru: Amodau

Dŵr Cymru: Amodau

Derbyniwyd 48 o lythyrau gan gynnwys 5 yn gwrthwynebu.

Mae pwyntiau a godwyd yn y gwrthwynebiad yn cynnwys;

Edrych drosodd;

Cynnydd mewn traffig;

Nid oes digon o le parcio;

Dyluniad ddim yn cydweddu â'r ardal o'i gwmpas;

Dim budd i'r ardal – ychwanegu pwysau ar y gwasanaethau cymdeithasol i oedolion;

Nid yw'n fforddiadwy i bobl leol;

Colli preifatrwydd – bydd yr holl ffenestri yn y cefn yn edrych drosodd - rhai gyda balconïau Juliet;

Nid yw'r bobl sydd o blaid y datblygiad yn byw yn agos ato;

Lle bydd traffig y gwaith adeiladu yn parcio?

Adeilad yn rhy uchel ac yn cael effaith ormesol ac yn ddolur llygad ar y nenlinell
Colli golygfeydd;
Effaith ormesol ar fwynderau;
Erydiad yr iaith Gymraeg;
Peryglon iechyd o'r is-orsaf a sŵn;
Diffyg lle parcio yn achosi problemau y stryd;
Dim ffens i gadw un goeden pinwydd yr Alban aeddfed;
Sut fath o ffensio a gynigir i gadw preifatrwydd;
Nid yw'r estyniad i'r ystafell fwyta'n cael ei ddangos ar gynllun 7 Bryn Siriol

Mae'r llythyrau o blaid yn crybwyll gwella edrychiad yr adeilad ac yn dweud y bydd yn darparu uned ddeniadol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim sy'n berthnasol i'r cais hwn.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor datblygu

Mae'r safle o fewn ffiniau'r anheddiad ac felly gellir cefnogi'r egwyddor o ddatblygu tai.

Fodd bynnag, mae'r cynnig yn golygu colli gwesty.

Yn y cyswllt hwn, dylid cydnabod na wnaed unrhyw ddefnydd o'r adeilad ers nifer o flynyddoedd a'i fod yn mynd â'i ben iddo. Ar ben hynny, cyflwynwyd Adroddiad Dichonoldeb gyda'r cais sy'n dangos bod y ffigurau elw a cholled a ragwelir yn dangos lefel isel iawn o fasnachu gyda fawr ddim gallu i wneud elw. Oherwydd hynny, ynghyd â'r buddsoddiad sylweddol y byddai angen ei wneud i adnewyddu'r adeilad i safon masnach, ni fyddai'n ymarferol cynnal y fath ddefnydd ohono.

Materion mwynderau

Mae amrywiaeth o wahanol fathau o adeiladau a dyluniadau yn y rhan o Fennech ac ni ellir dweud bod unrhyw unffurffedd.

Er bod yr adeilad yn un 4 llawr yn rhannol, nid yw ei ddyluniad yn ei wneud yn ymwithiol yn y strydweidd ac nid yw'n sefyll allan yn ormodol. Bydd yn cymryd lle adeilad sylweddol sydd yn mynd â'i ben iddo ac ystyrir y bydd yn gwella'r lleoliad canol tref hwn.

Y ffin de-ddwyreiniol

Mae'r drychiad ar hyd Ffordd Bangor yn gostwng o bedwar llawr yn y pen deheuol i dri llawr ac wedyn i dri llawr gyda dormeri yn pen gogleddol. Mae'r crynswth tri llawr yng nghanol y drychiad yn adlewyrchu meintiau a llinellau bondo'r gwesty presennol. Mae'r bloc i ben gogleddol y drychiad yn gostwng i dri llawr gyda dormeri i ostwng llinell y grib i helpu i gadw golygfeydd o'r arfordir a'r môr dros yr adeilad newydd arfaethedig ar gyfer y tai i'r gogledd orllewin o'r safle. Yn ogystal, mae'r defnydd o ffenestri dormer yn adlewyrchu'r tai cyfagos. Mae'r bloc pedair llawr yn mhen deheuol y drychiad yn ymestyn i bedwar llawr i greu pwynt trosiannol rhwng topograffi'r safle o'r gogledd-ddwyrain i'r de-orllewin. Ar hyn i bryd mae 29m rhwng yr adeilad ar y safle a'r tŷ cyfagos. Mae'r datblygiad newydd yn golygu bod 5 ychwanegol rhynddynt gan gynyddu'r pellter hwn i 34m.

Ffin de-orllewinol

Mae'r drychiad ar hyd Lon Pant Y Cudyn yn dri llawr. Er ei fod uwch na'r adeilad cyfredol mae wedi ei osod 6m yn bellach yn ôl o ffin y safle a'r tai cyfagos. Ar hyn o bryd mae 36.5m rhwng yr adeilad cyfredol a thai cyfagos; mae'r datblygiad arfaethedig yn cynyddu hyn i 42.5m. Mae'r drychiad hefyd yn creu gwell stryd wedd oherwydd bod y drychiad yn wynebu'r stryd. Mae hynny'n wahanol i'r adeilad cyfredol nad oes ganddo unrhyw berthynas â'r stryd neu'r tai cyfagos ac yn creu ymdeimlad o faes parcio yn y cefn ac adeiladau o fath cefnau tai.

Ffin gogledd - orllewinol

Mae'r drychiad ar hyd ffin gogledd – orllewinol y safle yn cynnwys cymysgedd o wahanol uchderau i ddarparu ar gyfer topograffi'r safle a'r tai cyfagos. Pwrpas y cam yn grib o'r de i'r gogledd ydi caniatáu i'r eiddo i'r gogledd-orllewin gadw eu golygfeydd dros do'r adeilad arfaethedig tuag at yr arfordir a'r môr. Mae'r orsaf heddlu yn y gornel ogledd-orllewinol yn gyfagos i'r talcen arfaethedig. Er bod ôl-troed yr adeilad wedi symud yn agosach at y ffin yn y fan hon, sef 12m yn hytrach na 16.5m, ni fwriedir y bydd prif ffenestri yn y talcen arfaethedig a fyddai'n edrych drosodd ar ei lefelau uchaf. Mae lolfar preswylwyr ar y llawr gwaelod wedi ei gwydro ond mae'n is na safle gorsaf yr heddlu a rhwystrir golygfeydd dros dir gorsaf yr heddlu. Er y cynigir datblygu lle mae'r maes parcio presennol yn gyfagos i'r eiddo o'r enw Llys Y Gwynt, cedwir pellter o 29m rhwng drychiadau'r ddau. Mae cyfeiriadedd y ddau dy rhwng gorsaf yr heddlu a Llys y Gwynt o'r de-orllewin i'r gogledd-ddwyrain ac felly nid ydynt yn edrych yn uniongyrchol tuag at y safle. Nid oes ffenestri yn talcen gerllaw'r safle felly nid oes modd edrych drosodd i ystafelloedd y tŷ hwn. Mae drychiad yr adeilad arfaethedig sy'n cynnwys ffenestri wedi ei osod 21m yn ôl o'r ffin i atal edrych drosodd yn uniongyrchol i erddi'r tai hyn. Yn ogystal, oherwydd topograffi'r safle mae'r bloc tri llawr a gynigir yma yn is na'r tai cyfagos. Mae hyn yn gostwng effaith weledol y bloc i ddau lawr pan edrychir o'r ffin hon. Mae'r gwrych sydd ar hyd y ffin hon yn creu byffer gweledol rhwng y safle a'r gerddi cyfagos o ran preifatrwydd.

Ffin gogledd-ddwyrainol

Mae'r drychiad ar hyd ffin y gogledd-ddwyrain yn cynnwys tri llawr gyda ffenestri dormer. Er bod ôl-troed yr adeilad yn agosach na'r gwesty blaenorol, sef 30m yn hytrach na 45m, mae'r talcenni yn dal i fod ddigon pell o'r eiddo cyfagos. Nid oes unrhyw brif ffenestri yn wynebu'r eiddo cyfagos ac mae'r holl ffenestri yn y lolfar a'r ystafelloedd gwely yn wynebu i gyfeiriadau amgen i atal edrych drosodd.

Dylid nodi bod hwn lleoliad yng nghanol y dref lle gellir disgwyl dwyseddau tai uwch a bod adeiladau yn agosach i'w gilydd.

O ystyried yr uchod, ystyrir bod y cynigion yn dderbyniol ond gydag amod sy'n nodi bod raid i rai ffenestri fod o wydr aneglur.

Mae amod wedi ei osod i gadw coeden yr oedd bwriad i gael gwared arni'n wreiddiol yn dilyn cynnal asesiad o'i gwerth mwynderol. Bydd hyn yn golygu y bydd riad colli 2 le parcio ond nid ystyrir bod hyn yn annerbyniol ac ni fydd yn cael effaith sylweddol ar y pwysau ar y briffordd.

Cysgodi

Yr eiddo a effeithid fwyaf fyddai 1 a 2 Lon Pant y Cudyn ac mae'r asesiad wedi ei wneud mewn perthynas â'r rhain.

Canol gaeaf (22 Rhagfyr)

Am 9am, mae'r datblygiad newydd yn taflu cysgod sy'n cyrraedd yr anheddau hyn. Mae'n werth nodi bod hyn yn wir am y cysgod a deflir yr adeilad cyfredol hefyd. Erbyn canol dydd, nid yw'r cysgod a deflir gan yr adeilad arfaethedig yn effeithio ar yr anheddau ac erbyn 3pm mae'n adeg y gwyll ac mae'r ardal gyfan mewn cysgod oherwydd i'r haul fod ar ei bwynt isaf yn yr awyr yn ystod y flwyddyn gyfan.

Cyhydnos y Gwanwyn (20 Mawrth)

Yn dangos nad yw'r anheddau cyfagos yn cael eu heffeithio gan gysgod a deflir gan yr adeilad arfaethedig ar unrhyw adeg yn ystod y dydd.

Canol yr Haf (21 Mehefin)

Yn dangos nad yw'r anheddau cyfagos yn cael eu heffeithio gan gysgod a deflir gan yr adeilad arfaethedig ar unrhyw adeg yn ystod y dydd.

Cyhydnos yr Hydref (23 Medi)

Yn dangos nad yw'r anheddau cyfagos yn cael eu heffeithio gan gysgod a deflir gan yr adeilad arfaethedig ar unrhyw adeg yn ystod y dydd.

Tai Fforddiadwy

Oherwydd nifer yr unedau a gynigir rhaid darparu elfen o dai fforddiadwy neu wneud cyfraniad ariannol i'r gronfa Dai. Yn dilyn trafodaethau mewn perthynas â hyfywedd y cynllun derbyniwyd y dylid sicrhau cyfraniad ariannol o £ 150,000.

Llifogydd

Mae rhan o'r safle o fewn Parth Llifogydd C2 fel y dangosir yn y mapiau cyngor datblygu ar gyfer TAN15.

Mae Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Mae hyn yn dangos na ddylai'r datblygiad gael llifogydd mewnol yn ystod y digwyddiad dylunio 1: 100 mlynedd. Bu hanes o lifogydd yn Ffordd Bangor a'r cynnig, ni fydd y cynnig yn newid y llwybrau dros y tir ac o'r herwydd ni ddylai gynyddu'r perygl o lifogydd yn rhywle arall. Yn ystod digwyddiad eithafol (0.1%) nid yw'n bosib / debygol y bydd dyfnderoedd llifogydd yn fwy na'r lefelau a nodir yn TAN 15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd.

Gan gadw'r materion uchod mewn cof, nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru yn gwrthwynebu'r cynllun ac maent yn awgrymu amodau i bwrpas lliniaru. Ar ben hynny, yng ngoleuni gofynion TAN 15 lle cyfyngir datblygiadau mewn parthau C2, ac yn wyneb y wybodaeth a ddarparwyd gan yr ymgeiswyr a CNC ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

Priffyrdd

Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ynghylch y cais ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad ond mae'n awgrymu amodau.

Rhywogaethau a Warchodir

Cyflwynwyd adroddiad Ecolegol sy'n dangos nad oes unrhyw dystiolaeth o bresenoldeb rhywogaethau a warchodir, ond mae'n awgrymu ffyrdd o ddarparu ar gyfer ystlumod gyda blychau ystlumod addas a goleuo. Mae'r manylion hyn yn dderbyniol i CNC.

7. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gyda'r amodau canlynol ac yn amodol ar Gytundeb Adran 106 i sicrhau taliad o £150,000 fel swm yn lle tai fforddiadwy.

(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) Oni bai y cytunir fel arall yn ysgrifenedig bydd rhaid i'r ffenestri ar y llawr cyntaf a'r ail lawr yn y talcen ar unedau 29,30, 35 a 36 gynnwys gwydr aneglur bob amser ac yn rhai sy'n agor mewn modd i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(03) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda (1) 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: Er lles diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(05) 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: Er lles diogelwch y briffordd.

(06) Ni ddylai lefel y llawr daear uwch arfaethedig fod wedi'i osod ddim is na 49.22m uwchlaw datwm ordnans. Ni ddylai lefel y llawr daear is arfaethedig fod wedi'i osod ddim is na 46.3m.

Rheswm: Diogelu'r datblygiad rhag llifogydd.

(07) Mae'n rhaid cyflwyno manylion am y wal gynnal/derfyn arfaethedig (gan gynnwys uchder i'r brig nad yw'n is na 0.5m uwchlaw lefelau'r palmant cyfagos) a dull ei hadeiladu i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo ganddo.

Rheswm: Sicrhau bod llwybrau llif ar gyfer llifogydd dŵr wyneb a llifogydd afonol dros y tir yn cael eu cynnal ac nid eu cyflwyno ar y safle.

(08) Bydd rhaid cyflwyno manylion am y trefniadau arfaethedig i gael gwared ar ddŵr wyneb i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a bydd rhaid iddo gytuno arnynt. Dylai unrhyw ddŵr sy'n arllwys i'r afon gyfagos gael ei gyfyngu i hynny o ddŵr sy'n arllwys ar hyn o bryd o safle'r cais. Dylid mabwysiadu'r defnydd o egwyddorion draenio cynaliadwy os oes modd.

Rheswm: Sicrhau dull boddhaol o gael gwared ar ddŵr wyneb a pheidio â gorlwytho'r cwrs dŵr sy'n derbyn y dŵr.

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.

Pwyllgor Cynllunio: 06/07/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (NJ)

Argymhelliad:

Er gwybodaeth a chadarnhad

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae safle'r cais y tu allan i'r ffin ddatblygu ar gyfer Llanfairpwll yn y Cynllun Lleol, er ei fod yn gyfagos iddi. Hysbysebwyd y cais fel un sy'n tynnu'n groes i'r Cynllun Lleol.

Yn ogystal, mae'r Cynghorwyr Meirion Jones ac Alun Mummery wedi galw'r cais i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor.

Yn ei gyfarfod ar 11 Mai 2016, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais ac fe ymwelwyd â'r safle ar 18 Mai.

Mae'r ymgeisydd wedi apelio oherwydd diffyg penderfyniad ac mae'r broses ymchwiliad cyhoeddus nawr wedi cychwyn.

Penderfynodd y Pwyllgor yn eu cyfarfod gynhaliwyd ar 1af Mehefin wrthod y cais oherwydd pryderon mewn perthynas a:

Gorddatblygiad;

Traenio;

Gorlifo.

Gofynnir i'r aelodau gadarnhau eu bwriad i fynd a'r tri rheswm yn eu blaen yn yr apel.