

7.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **20LPA962/CC** Application Number

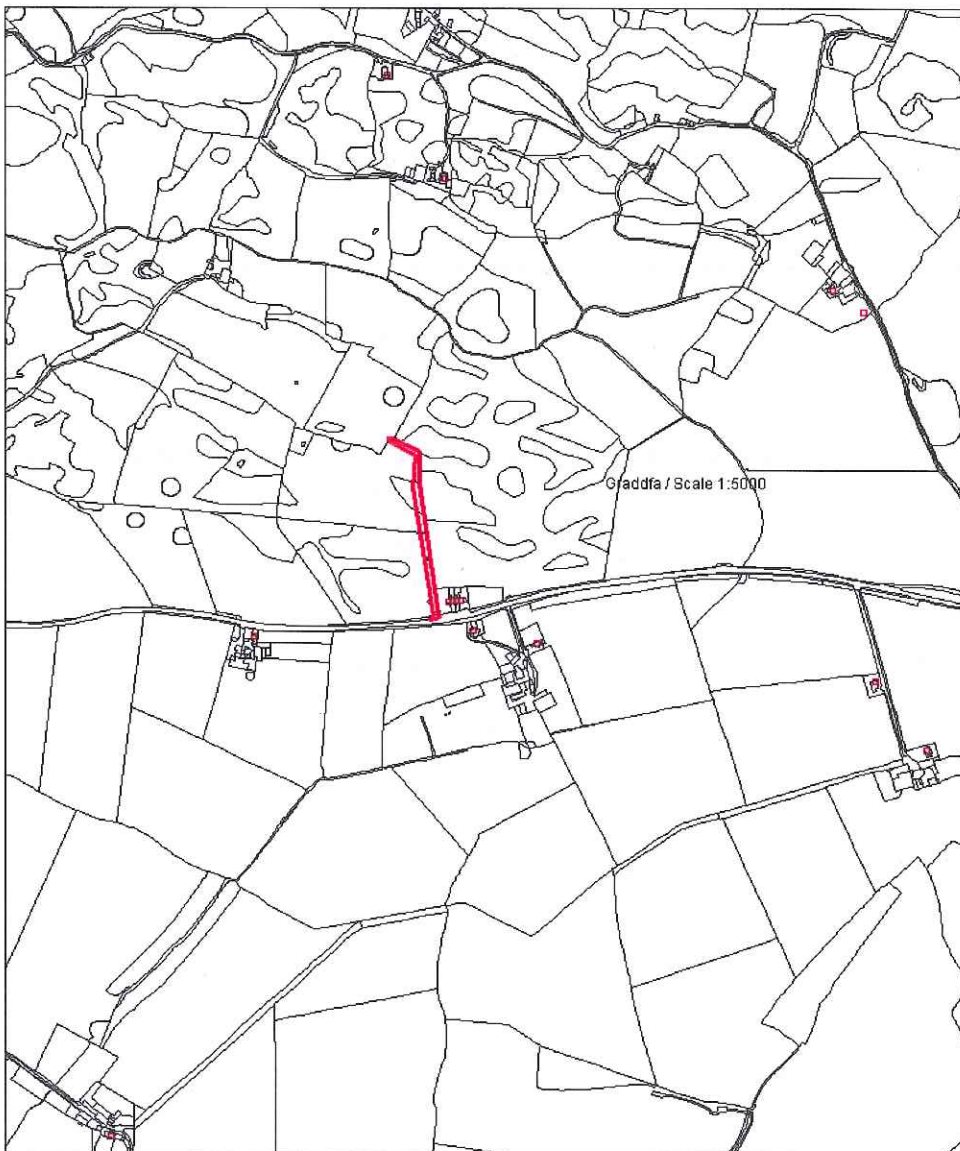
Ymgeisydd Applicant

**Head of Service (Property)
c/o Dafydd Edwards
Isle of Anglesey County Council
Llangefni
Ynys Mon
LL77 7TW**

Cais ol weithredol ar gyfer y trac cafodd ei wneud yn ddiweddar ynghyd a gwelliannau i'r fynedfa bresennol ar dir gyferbyn a

Retrospective application for the recently constructed track together with improvements to the existing access on land opposite

Fron Heulog, Cemaes



Pwyllgor Cynllunio: 04/09/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Daw'r cais gerbron y pwyllgor cynllunio oherwydd mai Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a pherchennog y tir.

Penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 03.07.13 ymweld â'r safle.

Yn y Pwyllgor Cynllunio ar 31.07.13, penderfynwyd gofyn i'r ymgeisydd symud y fynedfa arfaethedig er mwyn gwella gwelededd i'r A5025.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r tir yn ymwneud â thir yn Betws yn gyfagos i'r A5025 sydd o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. I'r dwyrain mae eiddo preswyl yn Tai Betws ac arhosfan.

Gwneir y cais cynllunio am y canlynol:

- Gwaith altro a gwelliannau i'r fynedfa amaethyddol bresennol i gerbydau ymlaen i'r A5025.
- Cadw mynedfa amaethyddol i drac cerrig wedi ei osod yn ôl o'r briffordd gyhoeddus.

Mae'r fynedfa i gerbydau amaethyddol a fwriedir ymlaen i'r A5025 ar dir ym mherchnogaeth Adran Môn Ddaliadau Cyngor Sir Ynys Môn. Byddai'n gwasanaethu tir amaethyddol ym mherchnogaeth y Cyngor yn Fronheulog a thrydydd parti yn Clafdy. Mae Fronheulog yn ddaliad o 89.04 acer, gyda 42.02 acer ar ochr ogleddol yr A5025 a gellir mynd i'r tir hwnnw drwy'r fynedfa amaethyddol hon. Mae daliad Clafdy y gellir mynd iddo drwy'r fynedfa amaethyddol hon yn rhyw 24 acer.

Mae'r fynedfa trac cerrig ar dir y cytunodd y Cyngor i'w werthu i berchenogion Clafdy yn 2011 a chafwyd ar ddeall bod y gwerthiant wedi'i gwblhau ers yr ymweliad safle.

O'r blaen, cafwyd mynediad i Clafdy ar hyd hawl dramwy o'r A5025 i'r gorllewin dros dir amaethyddol y Cyngor yn Fronheulog, roedd perthynas i'r ymgeisydd eisoes yn denant amaethyddol ar ran o'r tir hwn. Nid yw'r fynedfa hon yn bodoli mwyach oherwydd cafodd ei chau pan gyfunodd y Cyngor ddau ddaliad amaethyddol yn un yn 2012 – sef Fronheulog.

Mae'r ymgeiswyr wedi cyflwyno adroddiad i gefnogi'r cais cynllunio sy'n rhoi manylion am y cefndir ac yn gwneud cyflwyniadau o safbwynt diogelwch y briffordd.

2. Mater(ion) Allweddol

- Diogelwch y Briffordd.
- Mwynderau
- Yr Effaith ar y Dirwedd.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D1 (AHNE)

Polisi D4 (Amgylchedd)

Polisi FF1 (Cynhyrchu Mwy o Draffig)

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 (Polisi Cyffredinol)

Polisi 30 (Tirlun)

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

Polisi GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)

Polisi GP2 (Dyluniad)

Polisi Cynllunio Cymru

TAN 18 Cludiant

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned Dim sylwadau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ond rhoddwyd 21 diwrnod iddo yn dechrau ar 15.07.13 i wneud sylwadau ar yr adroddiad a'r cefndir ac ar ddiogelwch y briffordd a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd.

Y Cynghorydd William Thomas Hughes Rwyf yn ysgrifennu fel aelod lleol i ofyn am ymweliad safle ynglŷn â'r cais cynllunio hwn. Pryderon - y problemau sy'n parhau gyda'r A5025. Anghysonderau gyda'r wybodaeth a roddwyd.

Priffyrdd Caniatâd amodol.

Draenio Yn rhestru gwybodaethau.

Cafwyd dau lythyr wedi eu harwyddo gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos yn Tai Betws, yn gwrthwynebu'r cais cynllunio am y rhesymau a ganlyn:

- Nifer o lythyrau wedi eu hysgrifennu i'r Adran Priffyrdd mewn ymdrech i gael cyfyngiad cyflymder ar y rhan hon o'r A5025 oherwydd y clip peryglus a chyflymder rhai gyrwyr ceir yn y fan hon.
- Mae'r sefyllfa mor beryglus fel y cafodd caniatâd i adeiladu garej i gerbydau 1 Betws sydd ger safle'r cais gael ei wrthod oherwydd iddo gael ei ystyried bod y fynedfa yn rhy beryglus a bod llinell wen ddwbl yng nghanol y ffordd yn y lleoliad hwn.
- Mae'r fynedfa i gae Fron Heulog wedi bod yma erioed ac ni fu'n broblem i'r ffermwr yn Fron Heulog, felly pam mae'n rhaid cael proses o wneud cais am ganiatâd cynllunio yn awr am ffordd newydd i Clafdy y mae'r ysgrifennwr yn gwybod iddi gael ei hadeiladu cyn gwneud cais am ganiatâd.
- Pam gwneud ffordd newydd pan fod yna fynedfa wedi bod erioed i Clafdy tua hanner milltir i'r gorllewin o'r pwynt hwn.
- Mae cynyddu'r traffig drwy ychwanegu fferm arall i'r fynedfa i gae Fron Heulog yn hurt, yn fwy peryglus i geir yn gyrru ar y ffordd, ac yn fwy peryglus o lawer i fywydau pawb.
- Mae gan y pedwar tŷ yn Tai Betws danc septig yn y cae dan sylw, mae'r tanc yn gwasanaethu pedwar eiddo ac y mae ffordd newydd wedi ei chreu dros y bibell carthffosiaeth sy'n bwydo'r tanc. Ni wnaeth neb ofyn am ein caniatâd ni i greu'r ffordd dros y bibell hon. Pwy sy'n gyfrifol am unrhyw niwed i'r bibell drwy i beiriannau trwm gael eu gyrru drosti ac at bwy yr ydym ni'n mynd i gymryd y bai am unrhyw ddifrod?
- Yn gofyn am i'r cais cynllunio gael ei wrthod.
- Cafodd y trac ei greu cyn gwneud unrhyw gais am ganiatâd cynllunio .
- Ni roddwyd unrhyw hawddfaint i adeiladu'r trac dros y bibell garthffosiaeth sy'n gwasanaethu Tai Betws.
- Mae'r adrannau canlynol yn yr adroddiad a gyflwynwyd i gefnogi'r cais cynllunio yn anghywir.
- (Paragraff 2) Ni ddylid mynd i Clafdy drwy Fron Heulog gan nad oes caniatâd cynllunio wedi ei roi i'r trac, mae ychwanegu mwy o draffig a symudiadau anifeiliaid i sefyllfa sydd eisoes yn beryglus yn rhywbeth annerbyniol.
- (Paragraff 6) Os yw'r fynedfa drwy gae Rhos-Isaf yn beryglus gyda gwelededd gwael, sut roedd y tenant blaenorol yn ei defnyddio'n ddyddiol heb unrhyw broblemau. Mae yna fwy o welededd yn y fynedfa hon na Fron Heulog.
- (Paragraff 7) Gellid adnewyddu tŷ ac adeiladau allanol Clafdy. Nid yw Clafdy wedi ei gloi i mewn gan y tir, y mae wedi bod â mynedfa erioed.
- (Paragraff 8) Nid oes unrhyw wartheg yn croesi bob dydd gan nad oes fferm laeth yno bellach.
- (Paragraff 9) Nid ydym ni, er i ni fyw ger y fynedfa (y deiliaid cyfagos) wedi gweld perygl traffig oherwydd peiriannau fferm neu oherwydd anifeiliaid fferm.
- (Paragraff 10) Mae'r adroddiad sy'n cefnogi'r cais yn dweud bod y tancer sy'n gwagio'r tanc septig yn gwneud hynny o'r lôn fawr gyda hynny'n achosi perygl i'r sawl sy'n gweithredu'r tancer a defnyddwyr eraill y ffordd. Mae'r preswylwyr yn dweud nad ydynt erioed wedi gweld gyrrwr y tancer yn gwagio'r tanc o'r ffordd. Mae'r tancer bob amser wedi ei pharcio yn y cae ger y tai. Mae'r ffens

- sydd wedi ei chodi yn rhwystri i wagio'r tanc septig.
- Nid yw Cyngor Cymuned Llanbadrig wedi ei hysbysu.
- Ni ddylid pasio'r cynnig fel gwelliant i drac na ddylai fod yno.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio o bwys.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Diogelwch y Briffordd

I gefnogi'r cais cynllunio, mae'r ymgeiswyr wedi cyflwyno adroddiad sy'n gwneud y cyflwyniadau canlynol o safbwynt diogelwch y briffordd.

- Cytunodd y cyngor i werthu'r trac mynediad i Clafdy oherwydd ei fod yn cael ei ystyried yn opsiwn mwy diogel na chaniatáu i'r teulu barhau i ddefnyddio'r ffordd drwy Fronheulog. Mae mynedfa Fronheulog i'r A5025 yn hynod o beryglus oherwydd bod y tir yn is na'r ffordd a hynny'n cyfyngu ar y gwelededd i'r ochr agosaf wrth ddod allan gyda cherbyd i'r briffordd.
- Tir amaethyddol sydd yn Clafdy heb unrhyw annedd yno.
- Bu mynedfa ar y safle hwn am sawl blwyddyn ac yr oedd yn cael ei defnyddio cyn hyn ddwywaith y dydd ym misoedd yr haf i groesi gwartheg godro.
- Mae'r groesffordd bresennol yn golygu bod rhaid i gerbydau fferm a cherbydau eraill stopio ar yr A5025 cyn y gallant fynd ar y tir a hynny'n creu perygl, lle bod y cynnig hwn yn darparu lle i dynnu i mewn.
- Mae'r cyflwyniad o'r farn y bydd diogelwch defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa yn cael ei wella o ganlyniad i'r datblygiad.

Gwrthwynebwyd adroddiad yr ymgeisydd ac fe'i cwestiynwyd gan y gwrthwynebwyr fel y manylir ar hynny yn yr adran berthnasol yn yr adroddiad hwn. Mae'r gwrthwynebiadau wedi eu hanfon ymlaen i Adain Briffordd y Cyngor.

Mae Swyddog Priffordd y Cyngor wedi asesu cyflwyniad yr ymgeisydd a'r pwyntiau a godwyd yn y gwrthwynebiadau ac ystyrir bod y cynnig yn un derbynol. Bydd y gwelliannau i'r fynedfa amaethyddol bresennol yn ei gwneud yn haws i gerbydau amaethyddol fynd i mewn ac allan o'r safle. Mae'r fynedfa bresennol wedi bod yn cael ei defnyddio am flynyddoedd lawer heb unrhyw adroddiadau am ddigwyddiadau'n ymwneud â thraffig. Mae gwelededd i gyfeiriad Cemaes yn is-safonol, fodd bynnag, oherwydd mai'r ymgeisydd sy'n rheoli'r tir, mae'r awdurdod wedi mynnu ar amodau cynllunio er mwyn sicrhau llain gwelededd 2.4 x215m (i gyfeiriad Cemaes). Nid oes modd sicrhau gwelededd llawn i gyfeiriad Amlwch, fodd bynnag, bydd y gwaith addasu yn gwella pethau'n sylweddol. O'r herwydd, bydd y gwaith gwella yn fanteisiol o ran diogelwch ar y ffyrdd.

Mae swyddogion wedi ysgrifennu at yr ymgeiswyr yn rhoi gwybod iddynt am benderfyniad y pwyllgor i ofyn iddynt symud y fynedfa arfaethedig er mwyn gwella gwelededd i'r A5025. Roeddiid yn disgwyl am ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau ei fod ddim yn ymarferol i ail-leoli y fynedfa bresennol, ac ei bod yn dymuno i'r cais gael ei ystyried fel y cyflwynwyd.

Mwynderau

Mae'r trac mynediad newydd ger ffin orllewinol 1 Tai Betws lle ceir wal a gwrychyn. Nid ydym yn credu y byddai llunio trac mynediad ar gyfer yr ardal o dir a ddisgrifir yn y cyflwyniad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau gweledol yr eiddo cyfagos. Nid ydym chwaith yn credu y byddai mynd a dod cerbydau i dir amaethyddol y trydydd parti a ddisgrifiwyd yn flaenorol yn cael effaith ar fwynderau oherwydd sŵn a styrbans cyffredinol.

Effaith ar y Dirwedd

Mae'r datblygiad wedi ei leoli mewn ardal sy'n rhan o Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r trac a'r ffensio yn nodweddion amaethyddol sydd i'w gweld mewn ardaloedd amaethyddol ym Môn. Mae'r trac arfaethedig hefyd yn dilyn terfyn cae a gwrychyn ar hyd ei derfyn dwyreiniol i dir amaethyddol y trydydd parti tua'r gogledd. Nid ydym yn credu y bydd y datblygiad yn cael effaith ar gymeriad nac edrychiad y rhan hon o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Materion Eraill

Nid yw'r cyfrifoldebau am y bibell a'r tanc septig yn ystyriaethau cynllunio o bwys yma. Mae'r llythyr o wrthwynebiad wedi ei anfon ymlaen i'r adain berthnasol o'r Cyngor.

Fel yr eglurwyd yn y cyflwyniad i'r adroddiad mae rhan o'r datblygiad wedi ei ddechrau ond nid yw hyn yn drosedd ac fe ddylid ystyried y cais ar ei rinweddau ei hun er bod y datblygiad wedi ei ddechrau.

7. Casgliad

Y brif ystyriaeth gyda'r cais hwn yw diogelwch y briffordd, ac y mae Adain Priffyrdd y cyngor yn fodlon gyda'r cynnig yn amodol ar wneud y gwelliannau i'r fynedfa a chreu llain gweledded o 215 metr i gyfeiriad y gorllewin tuag at Gemaes.

8. Argymhelliad

I ganiatáu'r cais gyda'r amodau yn dilyn:

(01) O fewn 3 mis i'r caniatâd cynllunio a ganiateir yma (neu unrhyw ddyddiad arall all gael ei ganiatáu yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol) rhaid gosod allan y fynedfa a'i chwblhau yn hollol unol â dyluniad cyfeirnod HP236-A3-04 a dderbyniwyd ar 13.07.12 (neu unrhyw ddyluniad arall all gael ei ganiatáu yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol), a rhaid ei gadw a'i gynnal wedi hynny yn rhydd rhag unrhyw rwystr parhaol a'i defnyddio i bwrpasau mynediad yn unig.

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

(02) Ni chaniateir dechrau unrhyw ran arall o'r datblygiad nes y bo llain gweledded wedi ei ddarparu i gyfeiriad y gorllewin o'r fynedfa rhwng pwynt 2.4 metr ar hyd llinell ganol y fynedfa wedi ei mesur o ochr i mewn y gerbydlon a phwynt 215 metr ar hyd ffin y gerbydlon wedi ei fesur o groestoriad llinell ganol y fynedfa. Rhaid i'r ardal o fewn y lleiniau gael ei gadw'n rhydd o unrhyw rwystr fydd 1.0 metr yn uwch na lefel sianel ochr i mewn y gerbydlon.

Rheswm: I ddarparu rhyngweledd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol ar gyfer diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(03) Ni chaniateir i ddwr wyneb lifo o'r datblygiad a gymeradwyo i'r briffordd.

Reason: Er mwyn lleihau peryglon ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd.

Er Gwybodaeth

Na fydd yr awdurdod priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddwr wyneb sy'n llifo o'r ffordd i'r safle'n sgil y datblygiad.

Ei gyfrifoldeb ef/hi fydd addasu, symud a/neu warchod unrhyw wasanaethau statudol ar y briffordd ac ef/hi fydd yn talu am wneud y gwaith.

Ef/hi fydd yn talu i'r Awdurdod Ffyrdd, ei gynrychiolwyr neu ei gontractwyr cydnabyddedig eraill am ddarparu'r llwybr cerdded a/neu lwybr ar draws y lle glas a fydd eu hangen yng nghyswllt y datblygiad hwn a hynny cyn defnyddio'r fynedfa a chwblheir y gwaith hwn cyn cychwyn ei defnyddio.

Os yw ef/hi yn dewis gwneud y gwaith ei hun, dylai'r ymgeisydd gyflwyno cais ysgrifenedig i'r Cyfarwyddwr Corfforaethol (Priffyrdd, Trafnidiaeth ac Eiddo) yn gofyn am yr hawl, dan Adran 171 Deddf Briffyrdd 1980 i wneud gwaith ar y briffordd ar gyfer creu'r llwybr cerdded a/neu'r llwybr ar draws y lle glas.

Dylai'r ymgeisydd sicrhau na fydd unrhyw systemau draenio tir na ffosydd yn cael eu rhwystro o ganlyniad i'r datblygiad. Dylid cymryd gofal hefyd i sicrhau na fydd y gwaith arfaethedig yn gwrthdaro gyda'r system ddraenio-di-fêns sy'n gwasanaethu tai cyngor Betws.

7.2

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: 22C211C Application Number

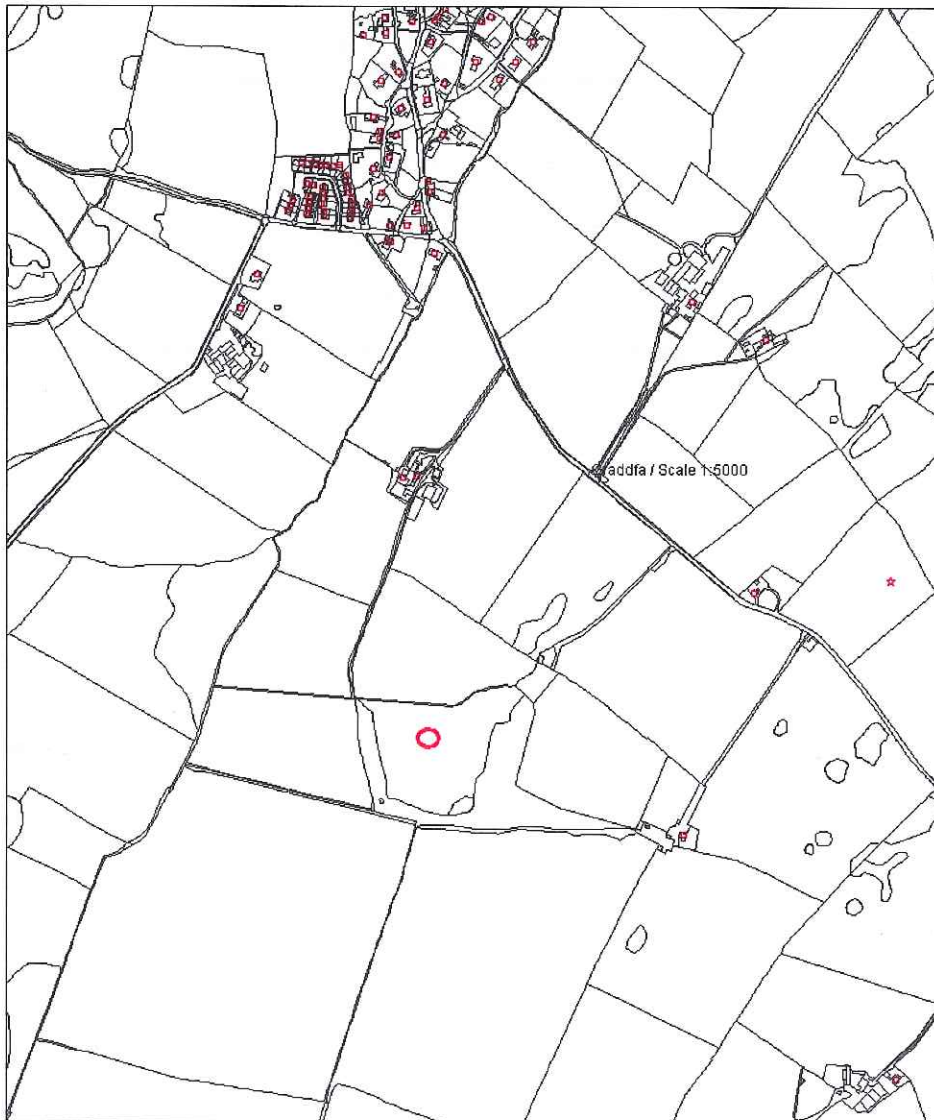
Ymgeisydd Applicant

**Mr Delwyn Parry
c/o Mr Dan Hammond
Dulas Ltd
Unit 1 Dyfi Eco Park
Machynlleth
Powys
SY20 8AX**

Cais llawn i godi un twrbin gwynt gyda uchder hwb hyd at 25m, diamedr rotor hyd at 19.24 a uchder blaen unionsyth fertigol hyd at uchafswm o 34.37 ar dir yn

Full application for the erection of one wind turbine with a maximum hub height of 25m, a rotor diameter of 19.24m and a maximum vertical upright height of 34.37m on land at

Yr Orsedd, Llanddona



Pwyllgor Cynllunio: 04/09/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei adrodd i'r pwyllgor oherwydd penderfynwyd na fydd pwerau dirprwyedig yn cael eu defnyddio mewn cysylltiad â datblygiadau tyrbinau gwynt.

Gohiriwyd y cais yng nghyfarfod diwethaf y pwyllgor er mwyn ymweld â'r safle.

1. Y Safle a'r Bwriad

Gwneir cais am un tyrbîn gwynt gydag uchafswm uchder i flaen y llafn o 34.37 metr ac uchafswm diamedr rotor o 19.24 metr. Mae cyfradd pŵer y tyrbîn yn 55kW. Mae'r gwneuthuriad a'r model wedi eu nodi yn y cais cynllunio a bydd yn cael ei osod ar fonopol a osodir ar sylfaen goncrid.

Bydd y tyrbîn wedi ei leoli mewn cae uchel ac agored i'r de o adeiladau'r fferm yn Rhos Isaf ac i'r de orllewin o adeiladau fferm yr ymgeisydd yn Yr Orsedd, Llanddona.

2. Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor y datblygiad
- Tirwedd ac Effaith Weledol
- Amwynder Preswyl.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi C7: Ynni Adnewyddadwy

Polisi D3: Ardal Gadwraeth Tirwedd

Polisi D10: Gwarchod Treftadaeth Naturiol

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 31: Tirwedd

Polisi 45: Ynni Adnewyddadwy

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

Polisi EP18: Ynni Adnewyddadwy

Polisi EN1: Cymeriad y Dirwedd

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 5 (Tachwedd 2012)

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010).

Nodyn Cyngor Technegol 8 Ynni Adnewyddadwy (2005)

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

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

Canllawiau Cynllunio Atodol Datblygiadau Ynni Gwynt ar y Tir (Ionawr 2013).

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol (Cyng. Hefin Thomas) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned - Yn gwrthwynebu oherwydd ei fod yn rhy agos i eiddo arall, bydd yn gosod cynsail, dim

mantais gymunedol a dylid gwneud penderfyniad arno o fewn y polisiau

Draenio - Yn argymhell gwybodaethau.

Gwasanaethau Amgylcheddol - Caniatâd amodol.

Ymgynghorydd Amgylcheddol - Dim gwrthwynebiad

Gweinyddiaeth Amddiffyn - Dim gwrthwynebiad

Arqiva - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

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

Asiantaeth yr Amgylchedd - Risg amgylcheddol isel.

Heddlu Gogledd Cymru - Gwrthwynebu – byddai'n niweidio eu cysylltiadau radio

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Cafwyd 88 o lythyrau yn gwrthwynebu gyda'r pwyntiau a wnaed fel a ganlyn;

Pa fanteision i'r gymuned
Bydd problemau swm/fflachiadau
Niwed i fwynderau
Bydd yn niweidio'r AHNE
Bydd yn cadw twristiaid draw
Bydd yn dominyddu golygfeydd
Bydd yn niweidiol i delegyfathrebu
Bydd yn gosod cynsail
Bydd yn niweidiol i adeiladau hanesyddol
Yn rhy agos i dai
Ger ffordd gyflym gyda cheffylau a gallai fod yn gyfrifol am dynnu sylw pobl

Cafwyd 47 o lythyrau yn cefnogi'r cais. Mae'r pwyntiau a godwyd fel a ganlyn;

Bydd yn helpu i ddiogelu dyfodol y fferm
Dylid cefnogi arallgyfeirio yn unol â TAN 6
Lleihau dibyniaeth y wlad ar danwydd ffosil
Y mae y tu allan i'r AHNE
Dylid gosod yr effaith weledol yn ei gyd-destun
Mae'r swm o fewn y terfynau
Bydd yn garbon niwtral ymheng 12 mis
Byddai'n cyfrannu i gyflenwi 38 o dai.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

22C211/SCR: Barn sgrinio ar gyfer 1 tyrbin

22C211A/SCR: Fel uchod

22C211B: Codi tyrbin uchder mwyaf 46m – tynnwyd yn ôl

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor datblygu

Noda Polisi C7 Cynllun Fframwaith Gwynedd:

"Bydd rhagdybiaeth o blaid prosiectau gydag ynni y gellir ei adnewyddu, ar yr amod fod yr effaith ar yr ardal yn dderbyniol i'r awdurdod cynllunio lleol. lle bo hynny'n briodol, dylid cefnogi'r cynigion gan asesiad o'r effaith ar yr amgylchedd."

Noda Polisi 45 Cynllun Lleol Ynys Môn:

"Bydd caniatâd yn cael ei roddi i brosiectau ynni adnewyddol pan fo modd dangos yn glir na chânt effaith annerbyniol ar :- i. Gymeriad y tirwedd. ii. Safleoedd o bwysigrwydd rhyngwladol, cenedlaethol neu leol o safbwynt diogelu natur. iii. Rhywogaethau pwysig o safbwynt diogelu natur. iv. Safleoedd a henebion hanesyddol o bwys. v. Safon y pleserau y mae preswylwyr ac ymwelwyr yn eu mwynhau. vi. Systemau cysylltu hanfodol a gwasanaethau cyhoeddus hanfodol.

Noda Polisi 8B- Datblygiadau Ynni Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd:

"Caniateir ceisiadau ar gyfer datblygu adnoddau ynni adnewyddadwy ac adnewyddadwy lle y gellir dangos na fydd unrhyw effaith andwyol annerbyniol ar yr amgylchedd. Rhoddir y flaneoriaeth i ddatblygu ffynonellau ynni glan ac admewuddadwy, ond gellir caniatáu cynigion ar gyfer prosiectau ynni anadnewyddadwy os byddant yn hyrwyddo manteisio i'r eithaf ar effeithlonrwydd ynni yn eu cynllun."

Mae Polisi EP18 (Ynni Adnewyddadwy) o Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn datgan bydd prosiectau ynni adnewyddadwy yn cael eu caniatáu lle gellir yn glir dangos na fydd unrhyw effaith andwyol sylweddol ar y meini prawf a restrir.

Effaith Weledol ac Effaith ar y Dirwedd

Mae'r safle o fewn Ardal Cymeriad Tirwedd 12 Dwyrain Canolbarth Ynys Môn sy'n adlewyrchu llawer o'r dirwedd fryniog arferol sydd ym Môn. Y mae 760m o'r AHNE a 470m o Dirwedd Hanesyddol Penmon.

Mae hwn yn safle amlwg sydd i'w weld o sawl lle. O ystyried mor amlwg ydyw ac uchder y safle/tyrbin ystyrir y byddai yna niwed annerbyniol i'r amgylchedd.

Mwynderau Preswyl

Mae'r CCA Ar Ynni Gwynt ar y tir yn gosod pellter o 500m o wahaniad rhwng tyrbinau maint canolog ac anheddau. Mae 2 annedd o fewn y pellter hwn ac o ystyried natur y dirwedd a gwaith sgrinio nid ydym yn credu y byddai niwed gormodol i'r eiddo hyn.

Mae hyn yn cyd-fynd gyda'r asesiad o fwynderau preswyl a wnaed gan yr ymgeiswyr.

7. Casgliad

Oherwydd y niwed i'r amgylchedd a fyddai'n cael ei achosi yn sgil codi'r tyrbin hwn, rydym o'r farn na fedrir cefnogi'r cais.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Byddai'r cynnig yn cael effeithiau gweledol niweidiol sylweddol ar yr Ardal Cymeriad y Dirwedd ac ar yr ANHE a byddai'n cyfrannu tuag effeithiau cronol niweidiol gyda strwythurau sydd yno'n barod trwy gyflwyno strwythur symudol.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd

FF11 (Traffig)

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 (Polisi Cyffredinol)

35 (Diogelu Natur)

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)

EN4 (Bioamrywiaeth)

Nodyn Cyngor Technegol 5 Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 11 Sŵn (1997)

7.3

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **34C648A** Application Number

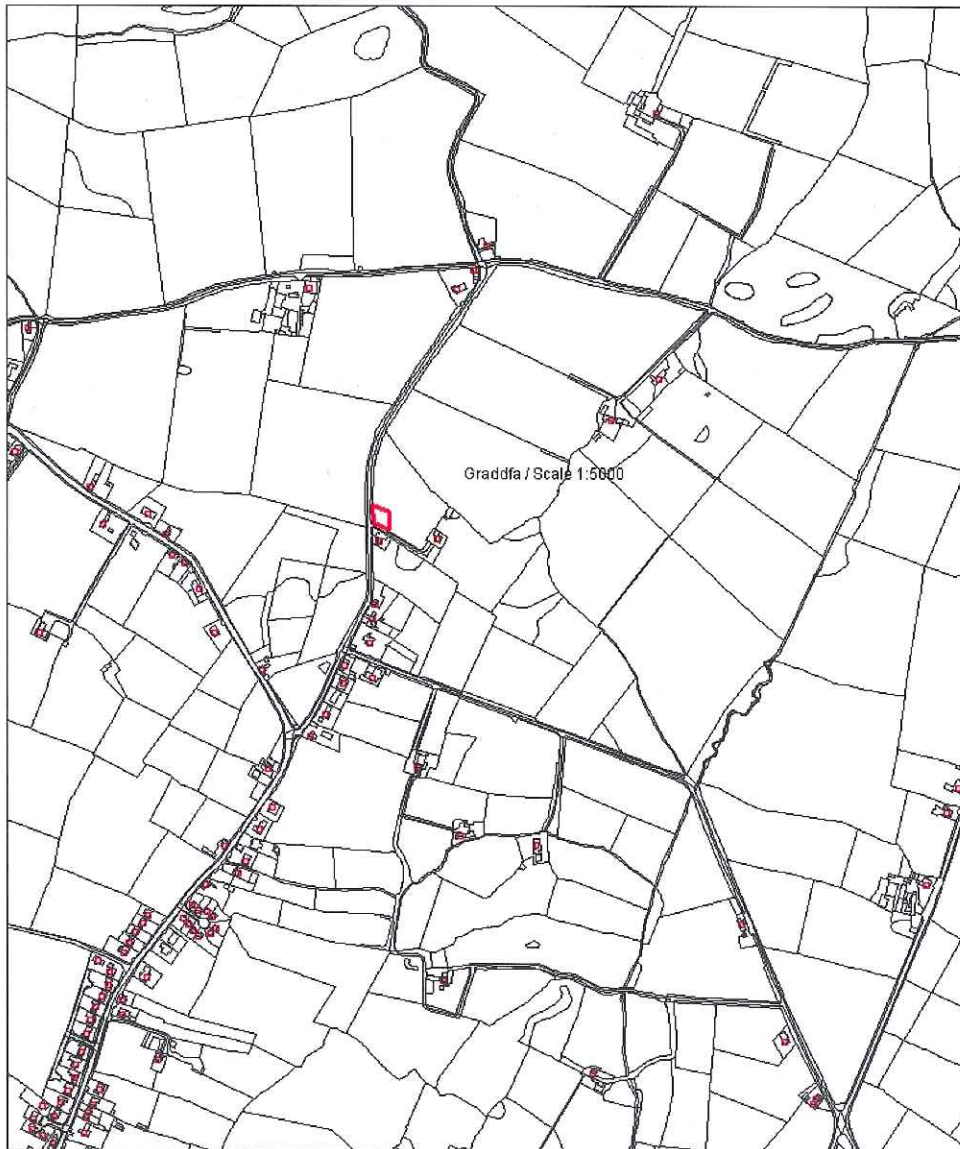
Ymgeisydd Applicant

Mr Dylan Jones
c/o Penseiri Russell-Hughes Architects
56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Môn.
LL77 7HH.

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd ag addasu'r fynedfa presennol ar dir yn

Outline application for the erection of a dwelling together with alterations to the existing access on land at

Pwros, Rhosmerich



Pwyllgor Cynllunio: 04/09/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Rhesymau'r Aelodau am gymeradwyo'r cais:-

- Mae'r safle o fewn ffin resymol yr anheddiad

Ymateb y Swyddogion i resymau'r aelodau dros gymeradwyo'r cais:-

- Mae'r safle gryn bellter o'r rhan adeiledig o'r anheddiad
- Byddai datblygu'r safle hwn yn ymestyn datblygiad adeiledig i'r cefn gwlad ac yn creu datblygiad rhubanaidd clir
- Ni fedrir categorio'r datblygiad fel un mewnlenni neu fel safle derbyniol oherwydd nid yw'n union yn ymyl y rhan honno o'r pentref sydd wedi ei datblygu
- Mae'n amlwg yn y cefn gwlad
- Byddai cymeradwyo'r cais yn ei gwneud yn anodd gwrthod ceisiadau eraill sy'n ymwthio i'r cefn gwlad.

7.4

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **41C8C** Application Number

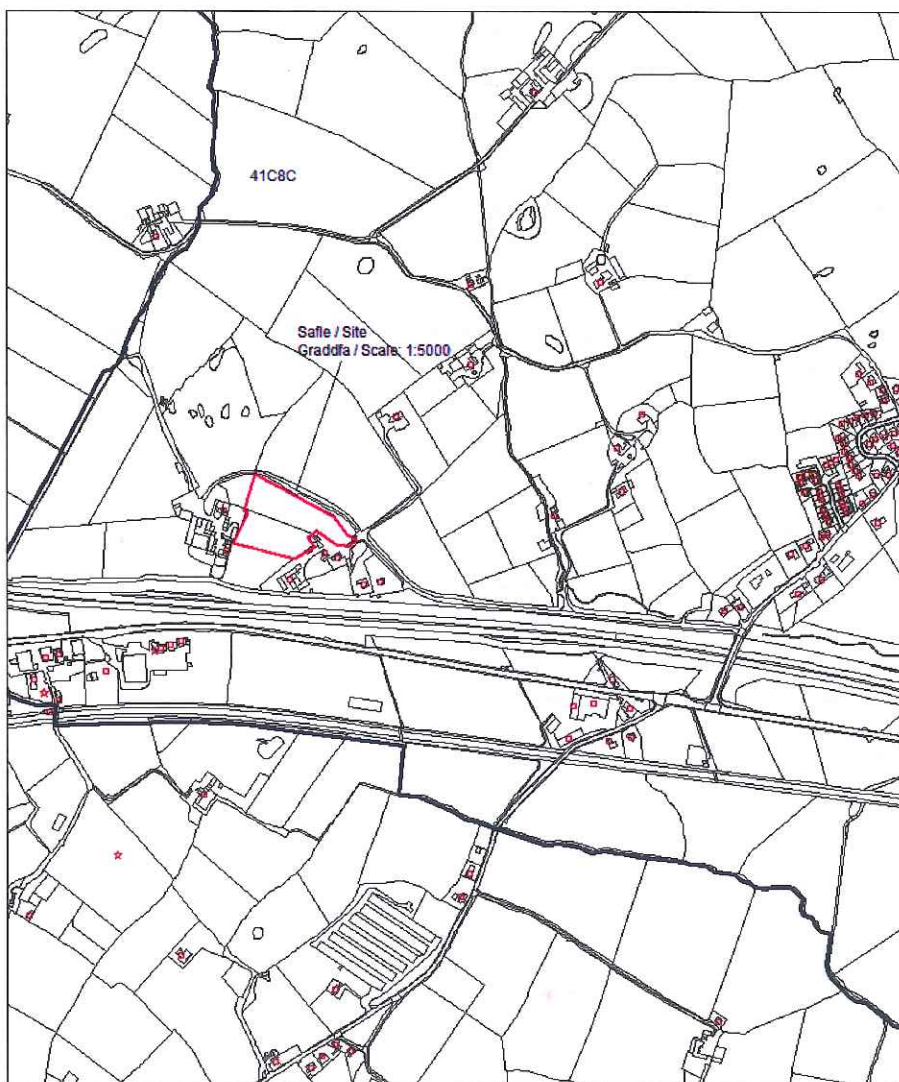
Ymgeisydd Applicant

**Mr. & Mrs. John Owen
c/o P. D. Rentals Ltd
FAO: Jason Pritchard
1 Hen Ysgol Henblas
Llangristiolus
Anglesey
LL62 5DN**

Cais llawn ar gyfer newid defnydd y tir er mwyn lleoli 33 o garafannau symudol, codi bloc toiled, creu mynedfa i gerbydau ynghyd a thirlunio yn

Full application for the change of use of land for the siting of 33 touring caravans, erection of a toilet block, construction of a vehicular access together with landscaping at

Garnedd Ddu, Star



Pwyllgor Cynllunio: 04/09/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn un i newid defnydd y tir ar gyfer lleoli 33 o garafannau teithiol a chodi bloc toiledau ynghyd â chynllun tirlunio yn Garnedd Ddu, Star.

Galwodd y cyn aelod lleol y cais i mewn i gael ei benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Ar argymhelliad y swyddogion, ymwelodd y Pwyllgor â'r safle ar 19 Mehefin 2013.

Cyflwynwyd gwybodaeth bellach i gefnogi'r cais ac er mwyn caniatáu i'r cynnod ar gyfer ymgynghori gyda chymdogion ddod i ben ac ystyried y sylwadau a'r ymateb i'r ymgynghori yn codi o'r wybodaeth ychwanegol hon, argymhellwyd y dylid gohirio'r cais yn y cyfarfodydd o'r Pwyllgor a gynhaliwyd ar 3 Gorffennaf a 31 Gorffennaf 2013.

1. Y Safle a'r Bwriad

Ar hyn o bryd, mae'r safle'n cael ei redeg fel 6 o unedau gwyliau. Y bwriad yw creu safle i garafannau teithiol tua'r gogledd o'r adeiladau ar gae sy'n codi o'r iard gyfredol a'r llecyn parcio. Ceir mynediad i'r safle ar hyn priffordd gyhoeddus sy'n rhedeg ochr yn ochr â'r A55 ac sy'n dod i ben wrth y mynedfeydd i eiddo preifat gan gynnwys Garnedd Ddu. Mae'r cynnig yn cynnwys bloc toiledau/cawodydd a gwaith trin carthion. Bwriedir gwneud gwaith tirlunio fel rhan o'r cynllun a bydd gwrychyn sydd wedi ei leoli yng nghanol y lleiniau arfaethedig yn cael ei gadw.

2. Mater(ion) Allweddol

Effaith ar ddiogelwch ar y ffordd fawr a mwynderau lleol.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi CH1 – Twristiaeth

Polisi CH5 – Safleoedd Carafannau Teithiol

Polisi D4 – Amgylchedd

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 12 – Safleoedd Carafannau Newydd

Polisi 13 – Safleoedd Carafannau Symudol

Polisi 31 – Tirwedd

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (Stopiwyd Rhagfyr 2005)

Polisi TO6 – Carafannau Symudol

Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 5)

TAN 13 – Twristiaeth

TAN 18 – Trafnidiaeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol: Gofynnodd y cyn Aelod Lleol i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion wneud penderfyniad ar y cais er ei fod yn ymddeol o'i swydd a hynny oherwydd gwrthwynebiad cryf y trigolion lleol i'r cais blaenorol.

Cyngor Cymuned: Yn gwrthwynebu am y rhesymau canlynol:

Mae'r lôn yn un trac sengl, hanner milltir o hyd heb unrhyw lecynnau pasio;

Efallai y ceir problemau gyda rheoli a chael gwared ar wastraff a gallai hynny effeithio cyrsiau dŵr a ffosydd; Bydd cynnydd mewn sŵn ar y lôn ac o'r safle;

Bydd y datblygiad yn arwain at gynnydd mewn pobl mewn ardal wledig dawel;
Mae 2 o safleoedd carafannau o fewn 3 milltir i'r safle;
Byddai'r cynnig yn arwain at gollu tir amaethyddol da;
Mae'r Cyngor Cymuned eisiau gwybod a oes bwriad i gynnal asesiad o'r effaith ar yr amgylchedd.

Adain Iechyd yr Amgylchedd: Rhaid cydymffurfio gydag amodau Deddf Safleoedd Carafannau a Rheoli Datblygu 1960 ac amodau'r Drwydded Safle. Sylwadau ar gyfer y cyfnod datblygu.

Adain Ddraenio: Mae'r manylion a gyflwynwyd yn dderbyniol mewn egwyddor. Dylid dangos llwybr yr arllwysfa hyd at ei therfynfa ar y cynllun. Mae'r gwaith trin carthion a nodwyd yn cydymffurfio gyda safonau BS EN 12566-3. Dylid mofyn cyngor gan CNX ynglŷn â'r dŵr daear cyfredol. Cyflwynwyd manylion pellach ac ystyrir eu bod yn dderbyniol mewn egwyddor.

Dŵr Cymru: Dim ymateb i'r ymgynghori

Adain yr Amgylchedd Adeiledig a'r Dirwedd: Mae'r sylwadau a wnaed ar y cais blaenorol yn parhau i fod yn berthnasol ond mae'r diffyg gwybodaeth ynghylch materion preswyl yn y cais hwnnw'n cael sylw yn y cais hwn. Dim sylwadau ar yr asesiad preswyl. Nid yw'r cynllun tirlunio fel y cafodd ei gyflwyno'n diffinio terfynau'r safle ond gellir cynnwys amodau priodol fel rhan o unrhyw ganiatâd cynllunio.

Adran Prifffyrdd: Wedi dweud yn anffurfiol nad oes unrhyw wrthwynebiad i'r cais ond roeddid yn disgwyl ymateb ffurfiol ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru: I arllwys i gwrs dŵr, rhaid i'r dyfroedd sy'n derbyn yr elifiant fedru ei lastwreiddio fel nad ydyw'n difrodi'r amgylchedd. Efallai y bydd angen caniatâd i arllwys. Bydd y caniatâd hwn yn pennu cyfyngiadau o ran ansawdd a chyfaint. Awgrymir y dylai ffosydd cerrig gael eu lleoli ar bellter penodol o gyrsiau dŵr, systemau ffosydd cerrig eraill neu ffynonellau dŵr yfed. Ni ddylai'r system draenio carthion cael ei lleoli mewn man a allai lygru unrhyw ffynhonnell dŵr. Dim ymateb hyd yma ynghylch arllwysfa.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd: Dim goblygiadau archeolegol o bwys.

Ymateb Cyhoeddus i'r Broses Ymgynghori gyda Chymdogion: Derbyniwyd 10 llythyr o wrthwynebiad ynghyd â deiseb ac arni 164 o enwau yn gwrthwynebu'r cais.

Mae'r gwrthwynebiadau'n seiliedig ar:

Ni ddaw'r datblygiad ag unrhyw fanteision amgylcheddol, addysgol neu economaidd i Star neu'r ardal gyfagos;

Mae'r lôn trac sengl a adeiladwyd yn wreiddiol fel ffordd fynediad i nifer o anheddau yn is-safonol i'w defnyddio gan draffig trwm cyson. Mae diffyg pafin i gerddwyr ar y ffordd yn beryglus;

Nid yw'r safle'n un hwylus, e.e. mae 2 filltir i ffordd o'r pentref agosaf a'i gyfleusterau ac nid oes unrhyw bafin;

Pryderon ynghylch iechyd cyhoeddus oherwydd y cynnydd mewn carthion a'r posibilrwydd y câi ffynonellau dŵr eu llygru;

Mae eisoes nifer o fythynnod gwyliau ar y safle ac mae 4 o feysydd carafannau eraill o fewn 4 milltir ac nid oes yr un ohonynt yn llawn - nid oes angen cynyddu'r cwota o garafannau yn yr ardal hon;

Bydd y datblygiad yn arwain yn anorfod at ddatblygiadau pellach megis siop, clwb, adloniant a chyfleusterau trwyddedig ar y safle a bydd y ffordd bengaead dawel a heddychlon yn cael ei difetha;

Mae'r ardal yn dreflan dawel, wledig, amaethyddol yn bennaf a dylai aros felly;

Colli tir amaethyddol da; cystadleuaeth ychwanegol am gwsmeriaid gyda safleoedd eraill sy'n gweithredu islaw capasiti eisoes.

Mae materion technegol a phryderon ynglŷn â'r dirwedd a mwynderau gweledol yn cael sylw yn yr adroddiad.

Dylid nod fod tir y mae'r perchennog yn byw'n lleol (nid yr ymgeisydd ond gwrthwynebydd i'r cais) ac sydd wedi ei leoli gyferbyn â Bodfan wedi cael ei gynnig dan y Gofrestr o Ddarpar Safleoedd dan y Cynllun Datblygu Lleol (SP618) ar gyfer datblygiad deunydd cymysg y ceid mynediad iddo o'r un lôn â'r datblygiad

hwn a fyddai efallai'n creu llif traffig ychwanegol ar y ffordd gan gynnwys cerbydau mawr a thrwm a phobl ychwanegol yn yr ardal ynghyd â chynnydd yn y sŵn a gweithgaredd cyffredinol. Dylid nodi ymhellach fod Polisi Cynllunio Cymru yn dweud:

"3.1.7 The planning system does not exist to protect the **private interests** of one person against the activities of another. Proposals should be considered in terms of their effect on the amenity and existing use of land and buildings in the public interest. The Courts have ruled that the individual interest is an aspect of the public interest, and it is therefore valid to consider the effect of a proposal on the amenity of neighbouring properties. However, such consideration should be based on general principles, reflecting the wider public interest (for example a standard of 'good neighbourliness'), rather than the concerns of the individual.

3.1.8 When determining planning applications local planning authorities must take into account any relevant view on planning matters expressed by neighbouring occupiers, local residents and any other third parties. While the **substance of local views must be considered**, the duty is to decide each case on its planning merits. As a general principle, local opposition or support for a proposal is not, on its own, a reasonable ground for refusing or granting planning permission; objections, or support, must be based on valid planning considerations".

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

41C8: Addasu adeilad cyfredol yn amgueddfa yn Garnedd Ddu, Star – caniatwyd 05/09/84

41C8A: Addasu adeiladau amaethyddol allanol yn 6 o unedau gwyliau ynghyd â gosod 2 danc septig yn Garnedd Ddu, Star – caniatwyd 06/01/89

41C8B: Newid defnydd tir ar gyfer lleoli 33 o garafanau teithiol, codi bloc toiledau ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau yn Garnedd Ddu, Star – tynnwyd yn ôl 05/04/13

41C8D/SCR: Barn sgrinio ar gyfer newid defnydd tir i leoli 33 o garafanau teithiol, codi bloc toiledau, adeiladu mynedfa i gerbydau ynghyd a gwaith tirlunio yn Garnedd Ddu, Star – Dim angen Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd 02/07/13

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddorion y datblygiad: Mae polisiâu cynllunio yn caniatáu ar gyfer datblygu safleoedd carafannau teithiol yn amodol ar feini prawf sy'n cynnwys na ddylai'r datblygiadau gael effaith andwyol ar y dirwedd na mwynderau a bod modd sicrhau mynediad diogel a digonol.

Effaith ar y Dirwedd: Cefnogir y cais gan Asesiad o'r Effaith Weledol ar y Dirwedd a baratowyd gan bensaer tirwedd yn unol â safonau proffesiynol cydnabyddedig. Mae'r adroddiad yn casglu, er gwaethaf uchder y safle, bod y golygfeydd ohono o'r dirwedd gyfagos, ffyrdd a llwybrau troed wedi eu gostwng yn sylweddol gan dopograffi'r tir a thyfiant rhyngddynt. Byddai modd lliniaru golygfeydd rhannol o'r safle trwy'r cynllun tirlunio arfaethedig. Mae'r asesiad yn seiliedig ar ddefnydd tymhorol o'r safle ac mae amod wedi ei gynnig i'r pwrpas.

Effaith ar Mwynderau: Yn ogystal â'r Asesiad o'r Effaith weledol ar y Dirwedd a gyflwynwyd i gefnogi'r cais, cyflwynwyd asesiad pellach mewn perthynas â'r effeithiau ar fwynderau preswyl hefyd. Mae'r asesiad hwnnw'n casglu y bydd effaith andwyol fechan ar rai eiddo yn y cyffiniau ond yn bennaf oherwydd bod modd cael cipolwg sydyn o'r carafannau neu eu gweld o bell - nid yw'r rhain yn elfen fawr o bwys yn yr olygfa gyffredinol. Ystyrir bod yr effaith is hefyd oherwydd natur dymhorol y defnydd ac mae amod wedi ei gynnig i'r perwyl hwnnw. Mae trigolion lleol wedi mynegi pryderon ynghylch sŵn a'r styrbans gan ddefnyddwyr y safle a'r faith y rhagwelir y byddent yn crwydro ar hyd llwybrau a ffyrdd lleol. Mae peth dyfalu ar hyn o bryd ynghylch cyfleusterau ychwanegol a all fod yn destun cais hwyrach ymlaen, fel tŷ clwb a disgo. Mae llwybrau cyhoeddus a phrifffyrdd yn agored i bawb, ac nid oes modd cyfyngu'r defnydd ohonynt trwy amod cynllunio. Gellir dyfalu'r un modd a gall defnyddwyr y safle ymweld â'r ardal i fwynhau ei llonyddwch a'i hedd. Bydd rhoi caniatâd cynllunio yn caniatáu i aelodau ychwanegol o'r cyhoedd gael mynediad i'r safle a'i ddefnyddio ond nid oes unrhyw dystiolaeth i gefnogi gwrthod caniatâd cynllunio ar sail cynnydd a ragdybir mewn sŵn a styrbans yn gyffredinol.

Draenio: Mae' cynnig yn cynnwys gosod gwaith trin carthion. Gofynnwyd am fanylion ychwanegol am yr arllwysfa arfaethedig ac ystyrir eu bod yn dderbyniol mewn egwyddor. Roedd disgwyl ymateb ffurfiol gan Gyfoeth Naturiol Cymru ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Effaith ar y Briffordd: Mynegwyd pryderon mad y'r lôn trac sengl sy'n arwain at y safle, sy'n ffurfio lôn bengaead, yn briodol ar gyfer pwysau traffig a ragwelir yn sgil y datblygiad. Nid oedd gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i gais tebyg blaenorol ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn mae swyddogion cynllunio'n disgwyl am gadarnhad ysgrifenedig gan yr adran briffyrdd nad yw eu hagwedd wedi newid. Yn groes i ddatganiadau a wnaed gan rai gwrthwynebwyr, mae ymylon glaswelltog ar y ffordd ynghyd a lle pasio y gall fodurwyr ei ddefnyddio i fynd heibio cerbydau eraill a cherddwyr. Mae gwrthwynebwyr wedi mynegi pryder bod 33 o gerbydau sy'n tynnu carafannau'n debygol o gyrraedd a gadael y safle neu adael y safle ar yr un amser ag y bydd defnyddwyr eraill yn cyrraedd. Mewn gwirionedd, mae'n annhebygol y bydd 33 o ddefnyddwyr posib yn cyrraedd union yr un amser. Fel arfer mae gweithredwyr safleoedd yn rheoli pa bryd y mae defnyddwyr yn cyrraedd a gadael er mwyn osgoi tagfeydd traffig ac i sicrhau bod safleoedd ar gael. Dylid nodi y cafwyd llythyrau'n gwrthwynebu gan weithredwyr safleoedd lleol sy'n cwyno am ostyngiad yn nifer yr ymwelwyr a gostyngiad yn eu cyfran o'r farchnad os caniateir rhagor o safleoedd lleol gyda'r cais hwn. Mae un gweithredwr yn dweud mai 21% oedd y cyfraddau defnydd yn 2011 ar ei safle 39 llecyn e ac nad yw'r lefelau defnydd erioed wedi bod yn uwch na 25% ar gyfartaledd dros ddeng mlynedd a'r ugain. Dywedodd gweithredwr arall bod gan ei safle 16 o lecynnau gwag yn 2010 a'i fod yn disgwyl 24 o lecynnau gwag yn 2011. O gofio'r patrymau cyfredol felly nid oes disgwyl y bydd safle'r cais yn debygol o fod yn llawn. Serch hynny, cynigir 33 o lecynnau carafân ac ystyrir y cais ar sail y senario waethaf bosib. Cynigir amod i'r perwyl na chaniateir unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Traffig wedi ei gyflwyno a'i gytuno gan yr awdurdod cynllunio lleol ar reoli cerbydau sy'n cyrraedd ac yn gadael y Safle. Wedi hynny, byddai'n rhaid i'r datblygiad weithredu yn unol â'r Cynllun a gymeradwywyd.

Draenio, adnoddau naturiol, ecoleg a diddordebau archeolegol: Mynegwyd pryderon ynghylch cynigion draenio ar gyfer y safle. Mae Adain Draenio'r Cyngor wedi asesu'r manylion ac ystyrir eu bod yn dderbyniol mewn egwyddor. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd disgwyl adroddiad gan Gyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas â materion o fewn ei faes gwaith, ond ni ragwelir unrhyw wrthwynebiad. Nid oes bryderon wedi eu codi ynghylch unrhyw ystyriaethau polisi eraill fel diddordebau ecolegol neu archeolegol.

Materion eraill: Yn ystod yr ymweliad safle gofynnodd yr Aelodau am fanylion hawliau datblygiadau a ganiateir mewn perthynas â'r defnydd o'r safle ar gyfer gweryslla. Mae Dosbarth 4 Rhan 4 Atodlen 2 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiadau Cyffredinol a Ganiateir) 1995 yn caniatáu defnydd dros dro o dir am ddim mwy na 28 diwrnod mewn unrhyw flwyddyn galendr, ynghyd â unrhyw strwythur y mae modd ei symud ar y tir hwnnw i bwrpas y defnydd a ganiateir. Gall yr aelodau gael gwared ar hawliau datblygiadau a ganiateir trwy amod os ystyrir y byddai defnyddio unrhyw ran o'r safle ar gyfer gweryslla yn annerbyniol yn nhermau cynllunio. Dim ond rhan o'r safle fydd yn destun datblygiad adeiledig neu weithredol, ardal laswelltog fydd y gweddill. Mae angen ymgynghori gyda Llywodraeth Cymru ynghylch datblygiadau sy'n tynnu'n groes i'r cynllun datblygu ac sy'n cynnwys colli dim llai na 20 hectar o dir Graddau 1, 2 neu 3a. Mae'r safle'n mesur 1.2 hectar. Mae gwrthwynebwyr yn dyfalu ynghylch y posibilrwydd y bydd cais yn y dyfodol am gyfleusterau ychwanegol ar y safle fel siop, bar, disgo ac ati. Mae'r cais fel y cafodd ei gyflwyno'n un am 33 o lecynnau a bloc toiled / cawodydd a rhaid ei ystyried yn ôl ei rinweddau ei hun.

7. Casgliad

Mae'r cynllun yn dderbyniol o safbwynt polisi. Nis yw'r sawl yr ymgynghorwyd â nhw wedi lleisio unrhyw bryderon.

8. Argymhelliad

Cymeradwyo'r cais gyda'r amodau isod.

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

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

(02) Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd y Cynllun Rheoli Traffig wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar gyfer rheoli cerbydau sy'n cyrraedd ac yn gadael y safle er mwyn osgoi unrhyw wrthdrawiadau traffig a thagfeydd. Bydd raid gweithredu'r datblygiad yn unol â'r Cynllun Rheoli Traffig a gymeradwyir ac eithrio lle mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi rhoi caniatâd ysgrifenedig ymlaen llaw i'w amrywio.

Rheswm: Er mwyn lleihau peryglon, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

(03) Ni chaniateir adeiladu mwy na 33 o lecynnau ar gyfer carafannau teithiol ar y safle a bydd raid eu lleoli'n unol â Chynllun rhif DL-205-03 - Diwygiad A a gyflwynwyd dan gyfeirnod 41C8C ar 16 Ebrill 2013.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth ac i ddiogelu mwynderau gweledol.

(04) Dim ond i ddibenion gwyliau y gellir defnyddio'r safle a gymeradwyir dan y caniatâd hwn a bydd raid cadw cofrestr o'r defnydd a wneir o'r llecynnau a rhaid iddi fod ar gael i'w dangos i'r awdurdod cynllunio lleol bob amser.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth a rhwystro defnydd amhriodol yn yr ardal cefn gwlad hon.

(05) Ni chaniateir unrhyw garafannau teithiol na chartrefi modur ar y safle cyn 1 Mawrth mewn unrhyw flwyddyn nac ar ôl 31 Hydref yn yr un flwyddyn galendr.

Rheswm: Yn niddordebau mwynderau preswyl a gweledol.

(06) Er gwaethaf y cynigion tirlunio a nodir ar gynllun DL-205-03 Diwygiad A a gyflwynwyd dan gyfeirnod 41C8C ar 16 Ebrill 2013, bydd raid i'r gwaith tirlunio ar y safle gynnwys plannu gwrychyn i'r de o'r llecynnau carafan fel sydd wedi ei nodi yn y lliw gwyrdd ar y cynllun sydd ynghlwm wrth y caniatâd hwn, a bydd raid cyflwyno'r manylion i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn plannu'r gwrych. Ni chaniateir gosod carafannau teithiol na chartrefi modur ar y safle hyd nes y bydd y gwrych a'r cynigion tirlunio eraill y manylir arnynt yng nghynllun DL-205-03 Diwygiad A wedi eu plannu a'u cwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol ac er budd mwynderau.

(07) Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd manylion am reoli'r cynllun tirlunio am gyfnod o 5 mlynedd ar ôl plannu, gan gynnwys mesurau ar gyfer plannu unrhyw goed neu brysgwydd sy'n marw, yn cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n cael haint difrifol yn ystod y cyfnod hwn. Wedi hynny bydd y cynllun yn bwrw ymlaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd ac eithrio lle mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi rhoi caniatâd ysgrifenedig ymlaen llaw i'w amrywio.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(08) Ni chaniateir gosod unrhyw garafannau teithiol na chartrefi modur ar y safle hyd nes y bydd y cynllun draenio ar gyfer y safle wedi ei sefydlu a'i weithredu.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn draenio'n foddhaol.

(09) Ni chaniateir unrhyw oleuadau allanol ac eithrio yn unol â chynllun goleuo a gyflwynir i'r awdurdod cynllunio lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn eu gosod.

Rheswm: Er lles mwynderau.

7.5

Ceisiadau'n Tynnu'n Groes

Departure Applications

Rhif y Cais: **42C231** Application Number

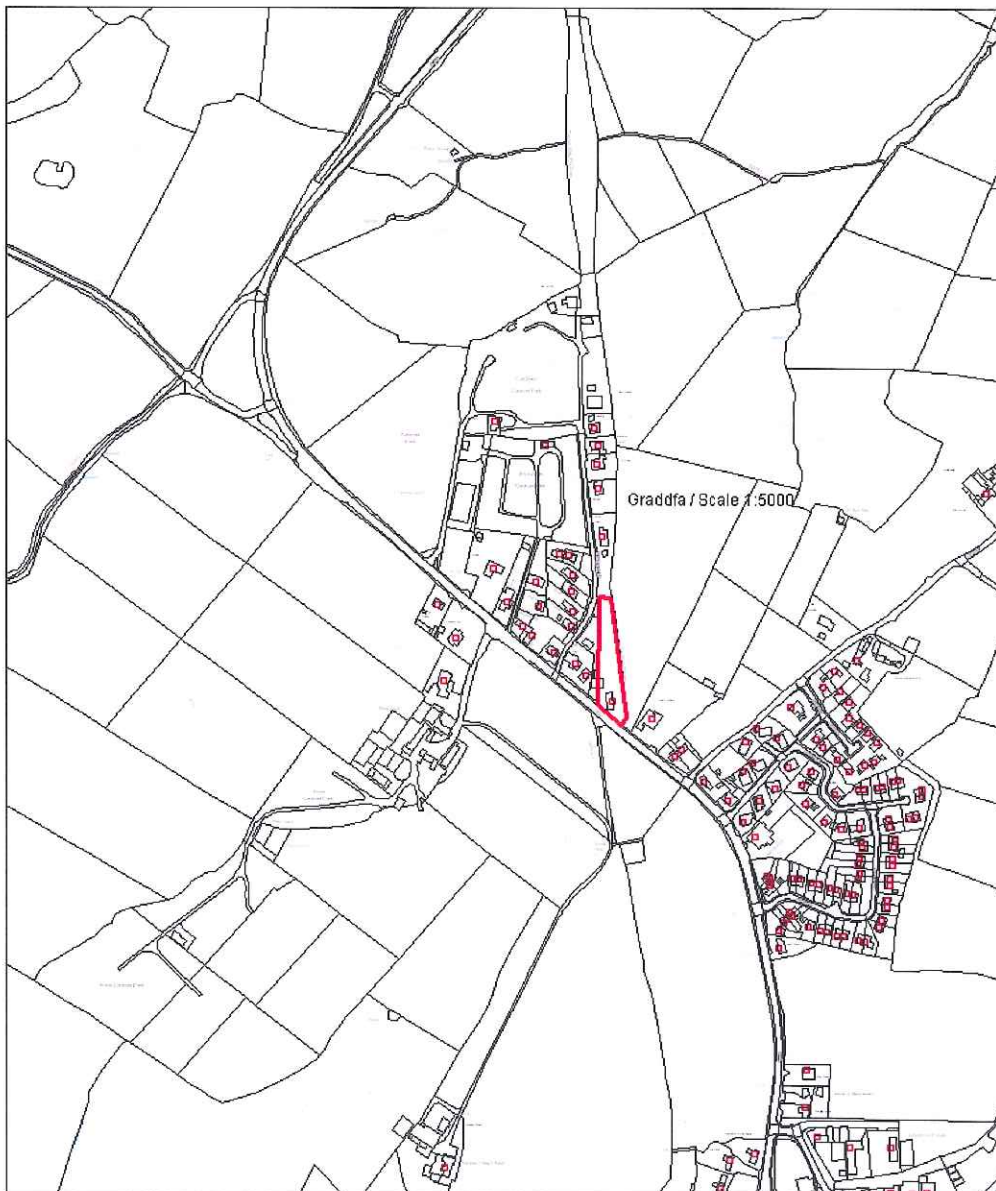
Ymgeisydd Applicant

**Foremost Estates UK
c/o J.S Allan Architect
3 Stad Castellor
Cemaes Bay
Ynys Mon
LL67 0NP**

Cais llawn i godi 13 annedd newydd ynghyd a creu mynedfa newydd ar dir yn

Full application for the erection of 13 new dwellings together with creation of a new access on land at

The Sidings, Pentraeth



Pwyllgor Cynllunio: 04/09/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cynllun hwn yn tynnu'n groes i Bolisiâu'r Cynllun Lleol ond gellir ei ganiatáu dan y Cynllun Datblygu Unedol.

Mae Aelodau wedi ymweld â'r safle a gohiriwyd rhoi sylw i'r cais yn y cyfarfod diwethaf er mwyn gofyn am fanylion ynghylch perchenogaeth y tir a hawliau tramwy.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle'n cynnwys cilffyrdd rheilffordd oddi ar yr A5025 ac oherwydd bod y safle ar lefel is na'r tir o'i amgylch, byddai angen gwneud gwaith mewnlenni sylweddol.

Bwriedir adeiladu 13 o dai gyda mynediad i'r A5025.

Oherwydd maint y datblygiad, bydd angen darparu nifer o unedau fforddiadwy. Bydd yn destun cytundeb Adran 106.

Mae trafodaethau'n digwydd ar hyn o bryd ynglŷn ag unedau fforddiadwy a chynigir y bydd 2 uned yn cael eu gwerthu am 85% o'u gwerth ar y farchnad a bydd y gweddill yn cael ei gwerthu trwy'r cynllun Tai Teg.

2. Mater(ion) Allweddol

Ydy egwyddor y bwriad yn dderbyniol

Materion Priffyrdd

Materion Draenio

Ydy'r bwriad yn dderbyniol o safbwynt mwynderau

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A3: Tai

Polisi A6: Tai yng Nghefn Gwlad

Polisi D1: AHNE

Polisi D4: Amgylchedd

Polisi FF12: Trafnidiaeth

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1: Polisi Cyffredinol

Polisi 26: Parcio Ceir

Polisi 30 Tirlunio

Polisi 32: Tirlunio

Polisi 42: Dyluniad

Polisi 48: Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 49: Pentrefi Diffiniedig

Polisi 51: Safleoedd Mawrth

Cynllun datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1: Polisi Cyffredinol

Polisi GP2: Dyluniad

Polisi TR10: Safonau Parcio

Polisi EN2: AHNE

Polisi HP2: Dwysedd Tai

Polisi HP3: Datblygu Tai Newydd

Polisi SG4: Cael Gwared a Charthion Aflan

Polisi SG6: Dwr yn Llifo Oddiar yr Wyneb
Polisi HP7: Tai Fforddiadwy

Argraffiad 5 Polisi Cynllunio Cymru (Tachwedd 2012)

CCA: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Dim sylwadau

Cyngor Cymuned – Dim yn erbyn tai fforddiadwy ond nid yw'r safle'n addas ar gyfer magu plant
Mae yna ormod o dai ac maent yn rhy fychan
Y fynedfa'n wael ac yn beryglus

Dŵr Cymru - Amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru – dim gwrthwynebiad ac amodau

Priffyrdd - Amodau

Iechyd yr Amgylchedd – Sylwadau ac yn argymhell amodau

Derbyniwyd 6 o lythyrau ac mae'r sylwadau a wnaed yn cynnwys:

Byddai'n beryglus i gerbydau ddefnyddio'r lôn fach.

Dylid cael mynediad drwy'r lôn fawr yn hytrach na'r lôn fach;

Ni ddylid defnyddio Helens Crescent ar gyfer traffig adeiladu oherwydd câi hynny effaith andwyol ar wynebau'r ffyrdd;

Mae hon yn lôn nad yw wedi cael ei mabwysiadu a byddai'n cael ei difrodi;

Byddai'r gwaith mewnlenni yn creu llwch ac aflonyddwch;

O ble y deuai'r cerrig sadio?

Byddai temtasiwn i'r 3 eiddo ar y diwedd ddefnyddio'r fynedfa i'r lôn fach. Petai'r rhain ddim yn cael eu datblygu, yna gellid defnyddio'r rhan hon o'r safle fel mynedfa;

Pryderon ynghylch sŵn ac aflonyddwch oherwydd cerbydau trwm;

Oherwydd diffyg lle parcio, efallai y byddai ceir yn parcio yn Helens Crescent;

Pa ddefnydd a fwriedir ei wneud o weddill y tir yn y cefn;

Byddai tai cymdeithasol yn gostwng gwerth y tai

Yn ychwanegol at hyn, derbyniwyd deiseb ac arno 68 o lofnodion. Dywed y ddeiseb:

"...it would result in significant increase in noise, traffic, relocation of the bus shelter, destruction of old railway bridge bricks and further drainage problems this area already suffers from and the creation of another access on an already extremely busy main road".

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

30C674: Codi 8 annedd – caniatwyd 18/04/11

42C231A/SCR: Dim angen Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Er bod y cais yn tynnu'n groes i bolisiau'r Cynllun Lleol, gellir cefnogi'r cais dan bolisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol. Cydnabuwyd hynny ar adeg cymeradwyo'r cais blaenorol.

Mae'r manylion fel y cânt eu cyflwyno yma yn dderbyniol i Beirianwyr Priffyrdd y Cyngor gydag amodau ac, yn ogystal, mae'r system ddraenio yn dderbyniol mewn egwyddor. Caiff amodau ynglŷn â'r ddau fater technegol hyn eu rhestru yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud ag argymhellion.

Oherwydd y cynllun a gynigir a chyda golwg ar y math o ddatblygiad a argymhellir, nid ystyrir y byddai niwed i fwynderau gweledol neu drigiannol.

Dylid nodi hefyd y gellir defnyddio'r "tir hwn a ddatblygwyd eisoes" i bwrpas mwy anghymdogol a gâi effaith

ar fwynderau gweledol a thrigiannol. Rhaid ystyried hyn hefyd wrth asesu'r effaith ar y rhan hon o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Gyda'r defnydd blaenorol hwn mewn cof, ac y bydd y cynllun yn darparu elfen o dai fforddiadwy ystyrir bod y dwysedd yn dderbyniol cyn belled ag y bydd digon o le mwynderol a lle parcio'n cael ei ddarparu.

Mae cryn bryder y byddai traffig adeiladau yn defnyddio'r lôn fach breifat sydd gerllaw. Mae'r ymgeisydd yn honni bod hawl dramwy dros y lôn hon a mater i'r partion perthnasol yw a fyddai modd, yn gyfreithlon, ei defnyddio. Fodd bynnag, i reoli symudiadau traffig, gosodwyd amod yn dweud y bydd angen cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn ar y gwaith.

Mae'r holl manylion y gofynnwyd amdanynt ynghylch perchenogaeth y tir, hawliau tramwy a chyfamodau wedi ei chyflwyno gan yr ymgeisydd a gan barti arall sydd â diddordeb, sef Mr Riley Walsh. Mae'r dogfennau hyn wedi eu cynnwys yn y ffeil gynllunio i'r Aelodau eu hasesu.

O ran perchenogaeth y tir, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno cynllun diwygiedig sy'n altro'r llinell goch sy'n dynodi perchenogaeth y tir. Mae'r cynllun hwn wedi cael cyhoedduswydd. Fodd bynnag, ymddengys bod darn o dir y mae anghydfod yn ei gylch o flaen yr adeilad cyfredol y mae Mr Riley Walsh wedi dwyn sylw ato yn ei gyflwyniadau.

Oherwydd bod yr aelodau wedi gofyn am y wybodaeth hon fe'u hanogir i astudio'r dogfennau hyn oherwydd eu bod yn cynnwys papurau cyfreithiol a fydd yn rhoi goleuni ar y sefyllfa.

7. Casgliad

Gellir cefnogi'r cynigion o safbwynt polisi ac ystyrir bod y math o ddatblygiad yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

Mae'r manylion yn dderbyniol i Beirianwyr Priffyrdd y Cyngor.

8. Argymhelliad

Caniatáu ar yr amod y llofnodir Cytundeb Adran 106 er mwyn sicrhau y bydd nifer o unedau'n rhai o fath 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) Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol fanylion llawn am y ffensys, yr holl waliau neu ddull arall o gau neu farcio'r safle a chael caniatâd ysgrifenedig y cyfryw awdurdod i'r pethau hyn cyn y dechreuir gwneud unrhyw waith ar y safle, onibai bod cytundeb ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol i'r gwrthwyneb. Bydd rhaid codi'r gwaith hyn yn dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(03) Bydd y safle yn cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu yn unol â chynllun i'w gytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn unrhyw waith datblygu ar y safle, oni bai bod cytundeb ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol i'r gwrthwyneb. Bydd yn rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol fod yn fodlon hefo'r holl waith plannu a thirlunio a wneir yn ystod y tymor plannu cyntaf sy'n dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cynnal am gyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu ac os yw unrhyw goeden neu lwyn yn marw neu'n cael ei difrodi neu ei niweidio a chlefyd yn ystod y cyfnod hwn, bydd un newydd o faintioli a rhywogaeth debyg i'r un wreiddiol yn cael ei rhoi yn ei lle yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai fod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ar gyfer unrhyw newid.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(04) Cyn dechrau unrhyw waith rhaid cyflwyno manylion draenio llawn i gynnwys symiau dylunio i'r Awdurdod Cynllunio Lleol am ei ganiatâd ysgrifenedig.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn draenio'n foddhaol.

(05) Os y deuir ar draws unrhyw halogiad yn ystod y gwaith datblygu nad oedd wedi ei nodi'n flaenorol ac y gwelir ei fod yn bresennol ar y safle yna ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu pellach (oni bai ei fod wedi ei gytuno'n wahanol yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol) hyd nes y bo datblygwr wedi cyflwyno ac wedi derbyn caniatâd ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am newid i'r strategaeth adfer yn manylu ar sut y byddir yn delio â'r halogiad annisgwyl hwn.

Rheswm: O ystyried lleoliad y safle ystyrir ei bod yn bosibl y bydd rhai mannau wedi eu llygru a heb eu nodi ar y safle allai beri risg i ddyfroedd a reolir os na chânt eu hadfer.

(06) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes bod y datblygwr wedi paratoi cynllun ar gyfer draenio'r safle mewn ffordd gynhwysfawr ac integredig gan ddangos sut y byddir yn delio â dwr budr, dwr wyneb a dwr tir a bod hyn wedi ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau bod cyfleusterau draenio effeithiol yn cael eu darparu o'r datblygiad ac na fydd unrhyw effaith andwyol yn digwydd i'r amgylchedd nac i'r system garthffosiaeth gyhoeddus bresennol.

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

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

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

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.

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

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

(10) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo cynllun i adleoli'r arosfan bws wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig a rhaid cwblhau'r cynllun fydd wedi ei gymeradwyo cyn bod unrhyw waith yn dechrau ar y safle.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(11) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynllun Rhif: SP02 a gyflwynwyd ar 28 Mawrth, 2013 cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(14) Rhaid cydymffurfio a'r holl amodau mewn perthynas â'r fynedfa i'r Ffordd Sirol cyn cychwyn ar weddill y datblygiad.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(15) Cyn cychwyn ar unrhyw ddatblygiad rhaid cyflwyno cynlluniau i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio mewn ymgynghoriad â'r Awdurdod Priffyrdd yn dangos manylion y materion isod a gedwir yn ôl:

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

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

(c) maint a lleoliad y lle troi i gerbydau.

(d) Rhaid dylunio ac adeiladu'r ffordd/ffyrdd stad a'r fynedfa'n unol a 'Gofynion Technegol Ffyrrdd Stadau ym Môn' (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael yn rhad ac am ddim trwy ofyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol amdanynt).

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(16) Rhaid cwblhau'r ffordd/ffyrdd stad â cherrig sadio wedi'u cywasgu a'u sefydlogi, gyda'r system ddraenio dŵr arwyneb wedi'i gorffen ac yn gweithio cyn cychwyn ar unrhyw waith ar yr anheddau y mae'n eu gwasanaethu.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(17) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle lifo i'r Ffordd Sirol. Rhaid cwblhau draeniad y briffordd yn y fynedfa ar hyd y ffryntiad i gwrdd â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd cyn cychwyn ar unrhyw waith ar weddill y datblygiad.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(19) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes bod mesurau yn eu lle i sicrhau gwaith cynnal a chadw'r fynedfa a ffyrdd y stad yn y dyfodol yn unol â manylion a gyflwynwyd yn flaenorol a rhaid i fanylion o'r fath fod wedi eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(20) Oni bai iddo gael ei gytuno'n wahanol rhaid cyflwyno cynllun rheoli a chynnal a chadw ffyrdd am holl oes y datblygiad a'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol am ei ganiatâd ysgrifenedig a rhaid i hyn gynnwys y trefniadau ar gyfer mabwysiadu'r ffordd gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgymerwr statudol neu drefniadau eraill i sicrhau gweithrediad y cynllun trwy gydol ei oes.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(21) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo cynllun rheoli traffig yn manylu ar yr holl symudiadau cerbydau am oes adeiladu'r cynnig wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(22) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes bod samplau neu ddisgrifiadau masnachol o'r holl ddeunyddiau sydd i'w defnyddio ar wynebau allanol wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(23) Rhaid i'r anheddau a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 1 o gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' -

yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3). Rhaid adeiladu'r datblygiad yn hollol unol â'r asesiad a'r ardystiad fydd wedi'i gymeradwyo.

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(24) Ni chaniateir dechrau adeiladu'r anheddau a ganiateir yma hyd nes bo 'Tystysgrif Interim' wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac o leiaf 1 o greydau o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(25) Cyn bod neb yn byw yn yr anheddau a ganiateir yma, rhaid cyflwyno 'Tystysgrif Terfynol' Cod Cartrefi Cynaliadwy i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac isafswm o 1 credyd o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

7.6

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **47LPA966/CC** Application Number

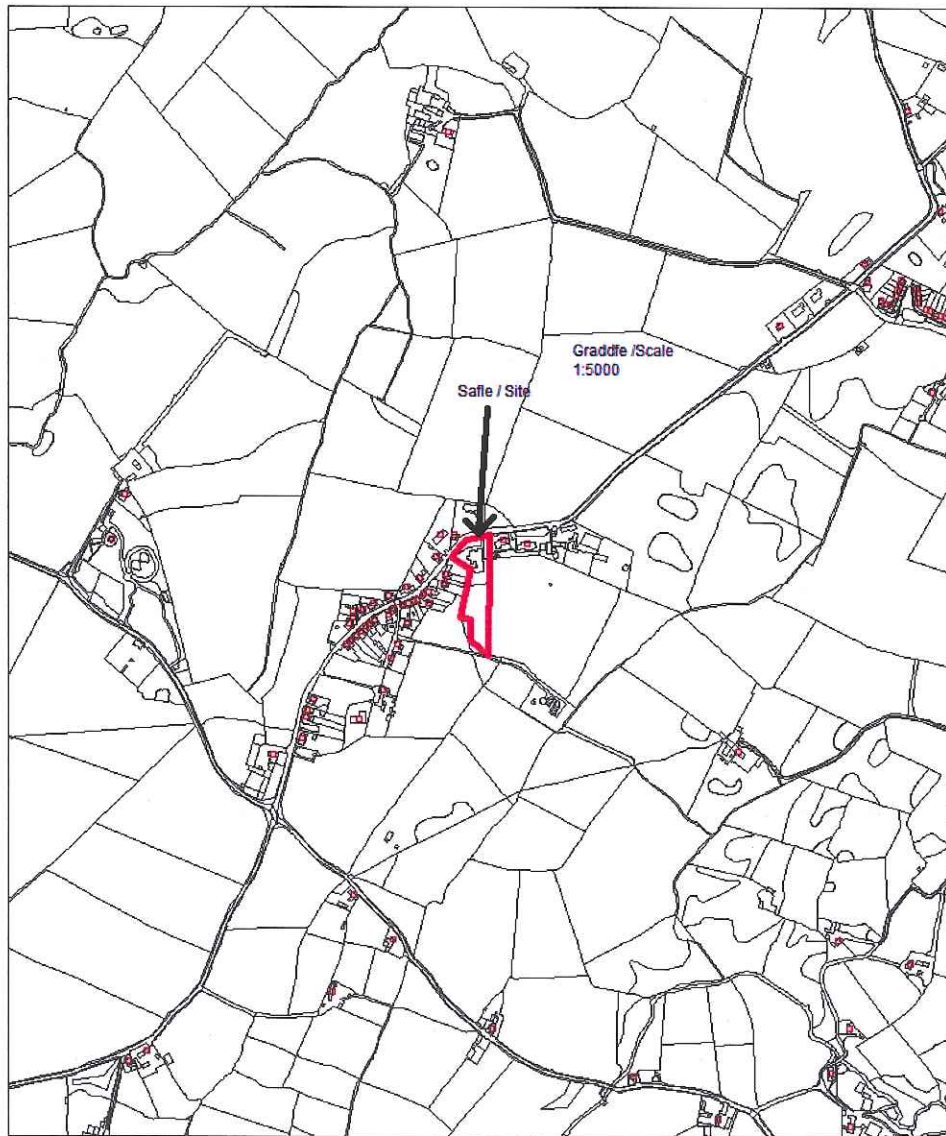
Ymgeisydd Applicant

**Head of Services (Property)
c/o Architectural Services
Dafydd Edwards
Property Department
Cyngor Sir Ynys Mon
Llangefni
LL77 7TW**

Cais amlinellol ar gyfer datblygiad trigiannol ynghyd a ddymchwel yr hen ysgol ar dir

Outline application for residential development together with demolition of the former school on land at

Ysgol Gynradd Llanddeusant, Llanddeusant



Pwyllgor Cynllunio: 04/09/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais yw hwn gan y Cyngor ar dir sydd yn rhannol ym mherchnogaeth y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl. Cynnig ydyw i ddymchwel yr hen ysgol gynradd ac adeiladu yn ei lle stad breswyl o 8 uned, gyda 3 ohonynt yn unedau fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol yn unol â'r polisiau cyfredol.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfio gyda'r polisiau perthnasol yn y cynllun datblygu; diogelwch y briffordd a draenio; materion ecolegol.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2: Tir ar gyfer tai

Polisi A3: Graddfa a chyflwyniad graddol

Polisi A9: Tai fforddiadwy

Polisi D4: Lleoliad, gosodiad a dylunio

Polisi D20: Disbyddu carthion

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1: Polisi Cyffredinol

Polisi 35: Cadwraeth natur

Polisi 48: Meini prawf datblygu tai

Polisi 50: Pentrefi rhestredig

Polisi 51: Safleoedd Mawrth

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1: Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2: Dyluniad

Polisi EN4: Bioamrywiaeth

Polisi HP2: Dwysedd tai

Polisi HP4: Pentrefi

Polisi HP7: Tai fforddiadwy

Argraffiad 5 Polisi Cynllunio Cymru (Tachwedd 2012)

NCT 5: Natur, Cadwraeth a Cynllunio

NCT 12: Dyluniad

NCT 20: Yr Iaith Gymraeg – Cynlluniau Datblygu Unedol a Rheoli Cynllunio

CCA: Tai Fforddiadwy

CCA: Canllaw Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd John Griffiths – Dim ymateb i'r ymgynghoriad.

Y Cynghorydd Kenneth P Hughes – Dim ymateb i'r ymgynghoriad.

Y Cynghorydd Llinos Medi Huws – Dim ymateb i'r ymgynghoriad.

Cyngor Cymuned - Yn gwrthwynebu'r cais am y rhesymau a ganlyn:

Colli adeilad yr ysgol, gyda llawer ohono'n dyddio yn ôl i tua 1874, byddai'n cael effaith niweidiol yn weledol ar y pentref - ynghyd â'r eglwys gyfagos, mae'n adeilad dymunol yn gweddu gyda'i safle yn y pentref; Cwestiynir bod unrhyw angen am anheddau ychwanegol o ystyried y nifer o eiddo sydd wedi bod ar werth am beth amser;

Mewn pentref o ryw 40 eiddo, bydd datblygiad o 8 uned newydd yn boddî'r pentref;

Nid oes unrhyw gyfleon cyflogaeth yn y pentref, siopau, addysg, iechyd, cymuned, chwaraeon na chyfleusterau hamdden i gefnogi tai newydd;

Nid yw'r safle mewn lle da o ran cludiant cyhoeddus ac nid yw'n hawdd iawn mynd ato ond gyda char preifat; Nid oes unrhyw weledd clir yn y fynedfa.

Nid yw'r dyluniadau a'r disgrifiadau o'r cynnig yn gywir.

Ymgynghorydd Ecolegol - angen gwneud arolwg ystumod llawn. Adroddiad bellach wedi ei dderbyn ac yn dderbyniol.

Adain yr Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd - nid yw'r ysgol, na'r eglwys gyfagos yn adeilad rhestredig ond y mae er hynny yn adeilad o ddiddordeb hanesyddol / pensaernïol lleol. Gallai gwaith i ddymchwel rhan o'r ychwanegiadau diweddar gael ei ystyried er mwyn cadw'r adeilad gwreiddiol a darparu rhai unedau newydd yng Nghefn y safle.

Adain Draenio – wedi gofyn am eglurhad pellach ar rai manylion. Cafwyd manylion newydd ac ystyrir eu bod yn dderbyniol mewn egwyddor.

Adain Priffyrdd – yn awgrymu amodau.

Dwr Cymru-Welsh Walter – Amodau safonol. Dim ateb pellach i'r manylion newydd.

Ymgynghorydd Tai – yn cefnogi'r angen am dai fforddiadwy sy'n cael eu cynnig.

Cyfoeth Naturiol Cymru – fel Cyngor Cefn Gwlad Cymru, wedi codi gwrthwynebiad oni fedrir dangos na fyddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar statws cadwraeth ystumod. Ym marn CNC, mae'r manylion pellach a ddarparwyd yn dderbyniol.

Adran Addysg - roedd cae chwarae'r ysgol ar gyfer yr ysgol ac er bod plant efallai wedi ei ddefnyddio y tu allan i oriau ysgol, ni chafodd ei gyflwyno'n ffurfiol ar gyfer defnydd cymunedol.

Ymateb y cyhoedd i'r rhybudd: cafwyd 9 llythyr yn gwrthwynebu o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Mae'r gwrthwynebiadau yn seiliedig ar:

Diogelwch y briffordd yn y fynedfa arfaethedig a chynhyrchu traffig;

Dim angen am dai ychwanegol;

Nid oes unrhyw gyfleusterau cymunedol yn y pentref i gefnogi'r datblygiad;

Nid oes system cludiant cyhoeddus da i wasanaethu'r safle;

Bu diffyg ymgynghori gyda'r gymuned ynglŷn â'r bwriad i ddymchwel;

Mae adeilad yr ysgol yn nodwedd brydferth yn y pentref.

Bydd dymchwel a newid y safle i adeiladu tai yn niweidio cymeriad y rhan hon o'r pentref.

Dylid chwilio am ddefnyddiau arall i'r adeilad presennol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu - Mae'r safle ym mhentref Llanddeusant sydd yn bentref rhestredig o dan bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn gyda hynny fel arfer yn caniatáu i blotiau unigol gael eu datblygu o fewn neu ar ffin y pentref. Mae'r safle (adeilad yr ysgol a'r cae chwarae yng nghefn y safle) yn gyfan gwbl o fewn ffin ddatblygu'r pentref ym Mholisi HP4 y CDU a stopiwyd. Mae'r polisi hwn yn caniatáu datblygu unrhyw nifer o blotiau. Roedd yr ysgol yn rhan o raglen rhesymoli ysgolion y Cyngor ac mae wedi bod yn wag ers hynny. Cadarnhawyd na chafodd yr ysgol ei chyflwyno'n ffurfiol ar gyfer defnydd cymuned yn ystod oes yr ysgol.. Mae'r adeilad, er ei fod wedi ei ymestyn gydag ychwanegiadau to fflat, yn cyflwyno ffryntiad dymunol i'r stryd

yn y rhan hon o'r pentref, ac yn cyd-fynd â'r eglwys sydd gyferbyn. Fodd bynnag, nid yw'n adeilad rhestredig ac nid oes unrhyw ddyodiad ardal gadwraeth yn Llanddeusant. Er y byddai'r polisïau cynllunio cyfredol yn cefnogi'r egwyddor o addasu neu newid yr adeilad i ddefnydd masnachol bychan neu ddefnydd preswyl, nid oes yna unrhyw bolisïau fyddai'n rhoi pwysau ar unrhyw reidrwydd i gadw'r adeilad. Gwneir y cais i ddimychwel yr ysgol ac i ailddatblygu'r safle i greu 8 uned breswyl. Rhaid ystyried y cais ar ei nodweddion cynllunio unigol. Byddai unrhyw gais arall i gadw'r adeilad i unrhyw ddefnydd yn cael ei ystyried yn yr un modd ar ei nodweddion, pe bai cais o'r fath yn cael ei gyflwyno.

Mae'r safle yng nghanol y tai preswyl sydd yno eisoes.

Bwriedir cael unedau tai fforddiadwy fel rhan o'r cynllun yn unol â gofynion polisi.

Priffyrdd a Draenio: Lleisiwyd pryderon ynglŷn â'r ffaith y bydd y fynedfa i gerbydau ar dro yn y ffordd lle yr ystyrir nad oes ddigon o welededd. Mae yna balmentydd o flaen y safle ac roedd yn cael ei ddefnyddio fel ysgol gynradd fechan. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu'r cais, o osod amodau.

Mewn perthynas â draenio, gofynnwyd am fwy o wybodaeth ac ystyrir ei fod yn dderbyniol mewn egwyddor.

Materion Dyluniad a Phreifatrwydd: Mynegwyd pryderon ynglŷn â cholli adeilad yr ysgol a'i gyfraniad ar hyn o bryd i'r strydlun ac i gymeriad yr ardal. Fel y dywedwyd uchod, nid oedd y cael chwarae yn cael ei ddefnyddio gan y gymuned pan oedd yr ysgol ar agor ac ni fyddai ailddatblygu'r safle yn arwain at gollu cyfleuster cymunedol yn hynny o beth. Nid yw'r dyluniadau a gyflwynwyd i gefnogi'r cais ond yn rhai dangosol yn unig gan mai cais amlinellol yw hwn gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl i'w hystyried yn y dyfodol. Rhagwelir y byddai dyluniad fyddai'n gweddu yn datrys pethau, er enghraifft, gallai'r unedau teras a ddangosir ar ffyrdd y ffordd adlewyrchu'r unedau teras sydd ar y ffordd sy'n mynd drwy'r pentref gan barhau'r patrwm cyfredol o ddatblygu.

Ni leisiwyd unrhyw bryderon gan ddeiliaid eiddo cyfagos ynglŷn ag edrych drosodd neu gollu preifatrwydd ac o ystyried y pellteroedd rhwng yr eiddo a'r bwriad i wneud gwaith ar y terfynau, ni ragwelir y byddai datblygu'r safle i ddefnydd preswyl yn cael effaith ormodol ar y mwynderau presennol.

Ecoleg: Oherwydd anhawster cael mynediad i rannau o'r adeilad, ni chyflwynwyd arolwg ecolegol llawn ar y cychwyn a chafod gwrthwynebiad oherwydd bod y manylion yn anghyflawn. Cynhaliwyd arolwg ystlumod pellach sy'n dangos nad yw'r eiddo ar hyn o bryd yn lloches i ystlumod. Fodd bynnag, cyflwynir argymhellion o ran arferion da.

Yr Effaith ar y Gymuned ac ar yr Iaith Gymraeg: Mynegwyd pryderon gan ddeiliad tai cyfagos y byddai maint y datblygiad yn cael effaith ar gymeriad y pentref ac yn llethu'r gymuned. Cynhaliwyd arolwg o'r effaith ragweledig ar yr iaith Gymraeg ac yn ôl y canlyniad, nid yw'r cynnig yn debygol o gael effaith i'r graddau y gellid cyfiawnhau gwrthod caniatâd cynllunio. Byddai unedau fforddiadwy yn cael eu neilltuo ar gyfer angen lleol a hynny'n unol â pholisi cynllunio er mwyn cynorthwyo integreiddiad.

7. Casgliad

Mae'r cynllun yn dderbyniol o safbwynt polisi. Nis yw'r sawl yr ymgynghorwyd â nhw wedi lleisio unrhyw bryderon.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais gyda'r amodau a chytundeb A106 ar dai fforddiadwy.

(01) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion neilltuo isod sef lleoliad, graddfa, gwedd yr adeilad(au), mynedfa ato/atynt a thirlunio'r safle.

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

(02) Rhaid ymgeisio am ganiatâd i'r mater (ion) neilltuo 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 caniatwyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.

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

(04) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd samplau o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar y wyneb allanol i'r datblygiad wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid defnyddio'r deunyddiau fydd wedi eu cymeradwyo wrth adeiladu'r datblygiad.

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

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

Rheswm: Er lles mwynderau.

(06) Rhaid i'r cais materion wrth gefn gynnwys manylion llawn am y lefelau a chroestoriadau, fel y rhai presennol a rhai arfaethedig, i bwynt datwm, ynghyd â lefelau lloiau gorffenedig i'r plotiau.

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

(07) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo'r datblygwr wedi paratoi cynllun ar gyfer draenio'r safle mewn ffordd integredig a chynhwysfawr gan ddangos sut y byddir yn delio â dŵr budr, dŵr wyneb a dŵr tir a bod hyn wedi ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion fydd wedi eu cymeradwyo oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig cyn hynny i unrhyw newid. Ni chaniateir defnyddio'r anheddau a ganiateir yma hyd nes y bo'r systemau draenio ar gyfer y safle wedi ei gwblhau ac yn weithredol.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n foddhaol.

(08) Rhaid i'r anheddau a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 1 o gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3). Rhaid adeiladu'r datblygiad yn hollol unol â'r asesiad a'r ardystiad fydd wedi'i gymeradwyo.

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(09) Ni chaniateir dechrau adeiladu'r anheddau a ganiateir yma hyd nes bo 'Tystysgrif Interim' wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac o leiaf 1 o gredydau o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(10) Cyn bod neb yn byw yn yr anheddau a ganiateir yma, rhaid cyflwyno 'Tystysgrif Terfynol' Cod Cartrefi Cynaliadwy i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac isafswm o 1 credyd o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.